



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR
MARIA KARLSSON**

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2011

Talba Numru. 705/2010

**Edwin Camilleri (K.I. 44755M) f'ismu proprju ghal kull
interes jista' jkollu u ghan-nom ta' L&M Camilleri
Limited (C-3590)
Vs**

Pamela u Karl Allmark

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas ta' elfejn, erba' mija u wiehed u erbghin ewro (€2,441) rapprezentanti kera dovuta lis-socjeta' attrici bejn id-9 ta' Frar, 2010 sal-24 ta' Mejju, 2010 ghal fond mikri lill-konvenuti bl-indirizz 62, St John's Street, Gharghur skont l-iskrittura privata annessa mat-talba u mmarkata Dok LM1.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konjugi Allmark gew debitament interpellati sabiex ihallsu l-ammont tat-talba izda baqghu inadempjenti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skont il-ligi sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa in subizzjoni.

Ra li l-konvenuti ma kienux intavolaw risposta fit-terminu rikjest bil-ligi. Illi meta ssejhet il-kawza ghall-ewwel udjenza fl-14 ta' Lulju, 2010 deheru l-konvenuti sprovvisi minn difensur u xtaqu jipprezentaw risposta tardiva.

It-Tribunal sema' lil Pamela Allmark tixhed sabiex tiggustifika l-kontumacja taghhom, fejn qalet li hija ma kienetx a konjizzjoni tal-proceduri tal-Qorti u bi zvista ma kienetx irrispondiet it-talba. It-Tribunal ma kienx accetta tali gustifikazzjoni u kkonferma l-kontumacja. F'seduta sussegwenti, l-konvenuti ghamlu talba ohra sabiex ikunu permessi jiggustifikaw il-kontumacja u t-Tribunal akkolja talba ohra sabiex isir rikors min-naha tal-konvenuti sabiex jiggustifikaw il-kontumacja taghhom. It-Tribunal ra li l-konvenuti kienu nghataw terminu ghar-rikors, liema terminu mpost lilhom regghu injoraw, ghalkemm debitament mwissija li kellhom jirrispondu fil-hin. It-Tribunal, minkejja li l-konvenuti regghu ma ottemporawx mat-terminu moghti lilhom mit-Tribunal ghar-rikors, u minkejja l-oggezzjoni tal-attur, ikkonceda r-rikors tardiv. Illi wara li ra r-rikors u r-risposta, t-Tribunal ra li l-gustifikazzjoni moghtija mill-konvenuti regghet ma kienetx accettabbli u ghaldaqstant, it-Tribunal ikkonferma l-kontumacja tal-konvenuti u ordna li jisma' lill-konvenuti dwar il-fatti.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti fl-atti.

Sema' x-xhieda ta' Edwin Camileri, Karl Allmark, Pamela Allmark u Dr. Joanne Vella Cuschieri.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi din il-kawza titratta dwar talba ghal hlas ta' tlett xhur kera dovuti fuq il-fond numru 62, St John's Street, Gharghur bejn id-9 ta' Frar, 2009 sall-24 ta' Mejju, 2010 rizultanti minn skrittura privata ffirmata bejn il-konvenuti u Edwin Camilleri. Illi t-Tribunal jirrizultalu li l-ftehim ta' kera, ezebit in atti a fol.12, kien sar bejn il-konvenuti u Edwin Camilleri f'ismu proprju u mhux ghan-nom u in rapprezentanza ta' L&M Camilleri Limited. Il-kera kienet miftehma ghal seba' mitt ewro (€700) fix-xahar.

Irrizulta mill-provi li dan il-ftehim ta' kera kien ghal sitt xhur mit-8 ta' Jannar, 2009 izda baqa' ghaddej sat-23 ta' Mejju, 2010 bil-kunsens ta' Camilleri. Dan il-ftehim ghalhekk baqa' ghaddej ghal sena u erba' xhur u gimghatejn. Illi mall-iffirmar tal-ftehim fid-9 ta' Frar, 2009, il-konvenuti kienu taw lil Camilleri, depositu fis-somma ta' seba' mitt ewro (€700) bhala kera ta' xahar zejda, liema ammont kellu jkun rritornat mal-iskadenza tal-kirja. Illi fost kundizzjonijiet varji fil-ftehim, il-klawzola (q) tghid, *'Lessor agrees that if premises is sold as a result of this agreement, whether directly to the lessee or by recommendation of the lessee to another party, commission will be paid to the agent of 5% of the sale price including any movable, on the date the sale is successfully concluded. It is understood that should such premises be transferred by the Lessor to third parties this lease agreement is still binding'*. Illi din il-klawzola kienet qieghda tissalvagwardja dritt ghas-senserija ta' 5% lill-agent. Izda mill-ahhar sentenza, t-Tribunal jifhem illi jekk kemm-il darba l-fond jigi trasferit minn Edwin Camilleri lil terzi, dan il-ftehim kien ha jibqa' jorbot lil partijiet. Illi jirrizulta ukoll illi f'din is-sentenza intuzat il-kelma *transferred* minflok il-kelma *sold*. Illi rrizulta mill-provi li Edwin Camilleri ma kienx il-propjetarju ta' dan il-fond izda kien detentur legittimu tieghu.

Illi skont klawzola (s) ta' l-istess ftehim ta' kera, l-konvenuti nghataw id-dritt li jixtru l-fond skont il-prezz konkluz. Irrizulta li l-konvenuti wrew interess li jixtru l-fond u *di fatti* gie ffirmat konvenju fid-29 ta' Dicembru, 2010.

Illi skont klawzola (t) inghad illi *'in the event of a sale to the Lessee, 50% of monies accruing from this rental agreement over a 12 month period will be deducted from the purchase price.'* Irrizulta li l-konvenuti kienu ftehmum mall-attur fuq il-prezz u l-fond gie mibjugh lilhom fl-24 ta' Mejju, 2010. Illi fil-prezz li ftehmum kien hemm qbil li kien ha jkun hemm inkluz nofs il-kera ta' sena. B'hekk fil-prezz tal-bejgh giet ridotta s-somma ta' erba' t'elef u mitejn ewro (€4200) bhala hamsin fil-mija (50%) tal-kera ta' ttax-il (12) xahar kif kien miftiehem.

Wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgh tal-fond li kien diga mikri lix-xerrejja Allmark, l-attur baqa' jippretendi l-arretrati tal-kera dovuta lilu, bejn id-9 ta' Jannar, 2010 sal-24 ta' Mejju, 2010. Izda wara li l-attur ha in konsiderazzjoni d-depostu ta' seba' mitt ewro (€700) li kien zamm fil-bidu tal-kirja, huwa naqqas dan l-ammont mill-kera dovuta tax-xahar ta' Jannar, 2010. Il-perjodu mitlub fit-talba ghalhekk ikopri li-kera bejn id-9 ta' Frar, 2010 sal-24 ta' Mejju, 2010 u cioe' kera ghal tlett (3) xhur u erbatax-il (14) gurnata li l-attur qiegħed jinsisti ghalih.

L-attur spjega kif huwa ppretenda l-hlas tal-kera minkejja li kien sar konvenju fuq l-istess fond mikri lill-konvenuti. Qal illi beda jinduna li l-konvenuti ma kienux riedu jhallsu kera wara li kien gie ffirmat il-konvenju fid-29 ta' Dicembru, 2010. Qal ukoll illi minkejja li kien jaf li ma kienux qegħdin ihallsuh huwa xorta wahda ried jghaddi għall-bejgh tal-fond ghaliex il-kwistjoni tal-kera kienet indipendenti mill-kwistjoni ta' l-arretrati ta' tlett (3) xhur u nofs kera dovuti wara l-iffirmar tal-konvenju u ma riedx ihallat kwistjoni m'ohra. Illi fil-fehma tieghu ma kellux dubju li l-konvenuti kellhom jibqghu ihallsu l-kera sakemm isehh l-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgh.

It-Tribunal ra l-konvenju datat 29 ta' Dicembru, 2010 iffirmat bejn il-konvenuti u Edwin Camilleri għan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' L&M Camilleri Limited. Il-konvenju kien soggett għal self mill-bank u l-konvenju kien validu għal xahar. Irrizulta li l-konvenju gie mgedded sal-24 ta' Mejju, 2010. Illi fil-konvenju rrizulta li kellha titnaqqas is-somma ta' erba' t'elef u mitejn ewro (€4,200)

kera mill-prezz fuq il-kuntratt ta' bejgh. Illi fl-24 ta' Mejju, 2010 gie ffirmat il-kuntratt mis-socjeta' attrici skont il-prezz miftiehem bejn il-partijiet.

Illi skont ix-xhieda tal-konvenuti, l-partijiet kienu ftehm fuq il-prezz u kienu ftehm li ma kienux ser jibqghu jhallsu kera sakemm isir il-kuntratt. Illi fir-retroxena l-partijiet kienu ilhom ghaddejjin bi trattativi kwazi ghal sena shiha mal-attur dwar il-bejgh u sa fl-ahhar ir-relazzjoni ta' bejniethom kienet qraset. Meta fl-ahhar wasslu ghal ftehim mas-socjeta' attrici, l-ftehim kien jinkludi li huma ma kienux ha jhallsu xejn iktar mill-prezz miftiehm. Illi huma ma kellhomx ihallsu iktar kera fuq l-istess fond li kienu ha jixtru. Intqal illi l-konvenju kien ghal xahar izda kien gie estiz minhabba nuqqasijiet tan-Nutar maghzul w impost minn Camilleri. Illi l-konvenuti sostnew illi l-ftehim dwar il-konvenju kien li ha jhallsu l-prezz miftiehem u xejn aktar. Intqal illi l-attur kien qabel illi l-kera sad-data tal-kuntratt ma kienx ser ikun imhallas.

Illi l-konvenuti kienu surprizi meta f'Mejju tal-2010 kienu rcevev emajl, immarkata bhala numru 15 fil-process a fol. 57, dwar il-kera addizzjonali ta' tlett (3) xhur ghaliex id-dewmien kien kawza tan-Nutar maghzul minn Camilleri. Il-konvenut Karl Allmark qal illi bejn il-partijiet kien hemm ftehim verbali li l-kera ma kienetx ser tkun imhallsa stante illi huma kienu ha jixtru l-fond. Dan il-ftehim verbali gie michud minn Camilleri.

It-Tribunal ra d-dokumenti kollha ezebiti mill-konvenuti. Illi mill-emajls li gew skambjati bejn il-partijiet, it-Tribunal jikkonferma li l-ftehim min-naha ta' Camilleri partikolarment b'riferiment ghall-emajl, numru 15 a fol.57, datata 12 ta' Mejju, 2010, fejn Camilleri qal lil Allmark kjarament illi l-kera bejn id-9 ta' Frar, 2010 sal-24 ta' Mejju, 2010 kienet ghada dovuta. B'risposta ghal dik l-emajl il-konvenuti rrispondew li kienu surprizi dwar il-kera addizzjonali ta' tlett xhur ghaliex id-dewmien kien kawza tan-Nutar maghzul minn Camilleri. It-Tribunal ra li fl-iskambji varji ta' emajls ma kienx ra li qatt issemmiet illi l-valur tal-kera ha tkun eskluza min-negozju tal-bejgh. Jirizulta lit-Tribunal li minn dokumenti ezebiti in atti mill-

konvenuti, qatt ma kien hemm ftehim dwar il-kera u din il-kwistjoni tqajment fl-emajl, numru 16 a fol. 57, mibghuta lil Camilleri. Illi intqal mill-konvenuti illi kien hemm ftehim verbali li l-kera ma kienetx ser tkun imhallsa stante illi huma kienu ha jixtru l-fond.

Wara li sema' w evalwa l-provi kollha migjuba quddiemu, t-Tribunal ra li l-konvenuti kienu qalu li huma kienu ezawrixxew ruhhom sakemm waslu ghal ftehim mas-socjeta' attrici. Qalu ukoll illi l-kuntratt kellu jsir fi zmien xahar wara l-konvenju izda minhabba dewmien attribwibbli lin-Nutar, maghzul minn Camilleri, l-kuntratt dam ma sar. It-Tribunal ra d-dokumenti kollha ezebiti mill-konvenuti. Illi mill-emajls li gew skambjati bejn il-partijiet, it-Tribunal jikkonferma li l-ftehim min-naha ta' Camilleri partikolarment b'riferiment ghall-emajl, numru 15 a fol.57, datata 12 ta' Mejju, 2010, Camilleri qal lil Allmark kjarament illi l-kera bejn id-9 ta' Frar, 2010 sal-24 ta' Mejju, 2010 kienet dovuta. B'risposta ghal dik l-emajl il-konvenuti rrispondew li kienu sorprizi dwar il-kera addizzionali ta' tlett xhur ghaliex id-dewmien kien kawza tan-Nutar maghzul minn Camilleri. It-Tribunal ra li mill-iskambji ta' emajls ma kienx hemm ftehim dwar il-kera bejn Frar u Mejju, 2010 u li din il-kwistjoni tirrizulta ghall-ewwel darba dokumentata fl-emajl, numru 16 a fol. 57, mibghuta lil Camilleri ftit qabel l-iffirmar tal-kuntratt.

It-Tribunal jirrillewa li l-ftehim tal-kera u l-konvenju u l-kuntratt ta' bejgh huma ftehim separati u distinti minn xulxin. Illi primarjament it-Tribunal huwa sodisfatt illi l-ftehim tal-kera kien sar m' Edwin Camilleri f'ismu proprju u li kieku ried meta gie sabiex jiffirma l-konvenju huwa seta' ma jinkludix l-erba' t'elef u mitejn ewro (€4200) imsemmija bhala nofs sena kera li kellha titnaqqas mill-prezz finali tal-bejgh izda kien naqqas dan l-ammont. Illi rrizulta car li l-konvenju kien gie ffirmit mis-socjeta' attrici u mhux minn Camilleri f'ismu personali. It-Tribunal jirrillewa ukoll illi kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt kienu saru bejn il-konvenuti u s-socjeta' attrici u Camilleri qatt ma deher f'ismu proprju. Illi huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana li persuna fizika u persuna guridika ghandhom personalita' guridika distinta u separata.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi t-Tribunal huwa ampjament sodisfatt illi mid-dokumenti kollha ezebiti, ma jirrizultax illi l-konvenuti kienu ftehm kundizjoni dwar il-hlas jew *meno* tal-kera waqt l-iffirmar tal-konvenju. Illi t-Tribunal wara li evalwa bir-reqqqa l-provi kollha huwa tal-fehma li l-kera hija dovuta lil Camilleri f'ismu proprju. It-Tribunal m'ghandux dubju illi l-konvenuti ihossuhom emotivament u moralment insodisfatti bl-andament tac-cirkostanzi tal-kaz, partikolarment meta t-Tribunal ra l-iskambju numeruz ta' l-emajls ezebiti. Illi l-iskuza tal-konvneuti li d-dewmien li jigi ffirmat il-kuntratt kien kawza tan-Nutar impost mill-attur, fil-fehma tat-Tribunal m'ghandhiex piz. Illi l-konvenuti ma kienux marbuta li jzommu l-istess Nutar wara li kien sar il-konvenju w ghaldaqstant li kieku ma kienux sodisfatti b'dak in-Nutar kienu liberi li jaghzlu Nutar tal-fiducja taghom.

Illi in konkluzjoni t-Tribunal huwa sodisfatt li l-attur ipprova l-kaz tieghu quddiem dan it-Tribunal. Illi ghaldaqstant Edwin Camilleri, f'ismu proprju huwa dovut il-kera bejn id-9 ta' Frar, 2010 sal-24 ta' Mejju, 2010. Izda minkejja l-konkluzjoni li wasal ghaliha t-Tribunal fil-mertu, lit-Tribunal irrizultalu mill-emajls skambjati li l-attur kien dispot izomm il-kera ta' tlett xhur biss, u ghaldaqstant, it-Tribunal *arbitrio boni viri* jillimita s-somma dovuta mill-konvenuti ghal elfejn u mitt ewro (€2,100).

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, it-Tribunal jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur fis-somma limitata ta' elfejn u mitt ewro (€2100).

Spejjez zewg terzi ghall-konvenuti u terz ghall-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----