QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF : ONOR. DR. GINO CAMILLERI LL.D.

Seduta tat-22 ta' Marzu 2002

Citazzjoni numru 1581/98 GC

Ocean Way Company Limited

vs

Carmelo sive Charles Fenech u b'digriet tas-16 ta' Mejju 1999 giet kjamata in kawza Christine Pace

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta attruici ppremettiet:-

Illi l-partijiet ftehmu *verbalment* illi s-socjeta' attrici tbiegh u tittrasferixxi lill-konvenut jew li xi aventi kawza tieghu l-flat numru 5 f'blokk ta' appartamenti numru 36, 37, 38 bl-isem 'Ocean Court', Sir Adriano Dingli Street, Sliema, u dana versu l-prezz ta' hamsa u erbghin elf lira (Lm45,000) minn liema somma thallset mill-konvenut lill-attur erbghin elf lira minnhom (Lm40,000);

Illi l-konvenut sab il-bejgh ta' dan il-flat lil Nathalie Bianchi bil-prezz ta' hamsa u hamsin elf lira (Lm55,000);

Illi in effetti kif kien miftiehem verbalment bejn il-partijiet, l-attur iffirma konvenju kif estiz (Dok A1 u A2) ma' l-istess Bianchi ghall-bejgh ta' l-istess flat u fil-kors tal-konvenju l-istess Bianchi hallset il-prezz shih ta' Lm55,000 in kwantu ghal Lm5000 direttament lis-socjeta' attrici u ghar-rimanenti Lm50,000 l-attur iddelega li l-hlas tieghu isir lill-konvenut Fenech kif jirrizulta mill-anness cheque ta' l-20 ta' Awissu 1996 (Dok B u C);

Illi effettivament il-kuntratt definittiv tal-bejgh tal-flat ma sarx, u l-attur fl-24 ta' April, 1998, irrifonda l-prezz shih ta' Lm55,000 lil Nathalie Bianchi, u b'hekk gie illi l-konvenut Fenech baqa' in possess ta' Lm10,000 indebitament, liema hlas sar indebitu kemm ghaliex l-ebda ftehim ma jghodd dwar trasferiment ta' drittijiet reali fuq propjeta' jekk mhux bil-miktub kif ukoll peress illi effettivament il-kuntratt finali il-bejgh ma sarx;

Illi interpellat sabiex ihallas lill-attur is-somma ta' Lm10,000 indebitament fil-possess tieghu, il-konvenut baqa' inadempjenti anki wara ittra ufficjali ta' l-4 ta' Mejju, 1998;

Ghalhekk is-socjeta attrici talbet li l-konvenut ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex tikkundannah ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' Lm10,000 li qieghda indebitament f'idejh u li ma ghandux dritt validu ghaliha skond il-ligi;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali ta' 8% mill-4 ta' Mejju 1998 sa l-effettiv pagament kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici debitament konfermata bil-gurament u l-liusta tax-xhieda taghha;

Rat in-nota' ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo sive Charles Fenech fejn gie eccepit :-

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur ghaliex:

a. Il-partijiet kienu ftehmu verbalment illi s-socjeta' attrici tbiegh u titrasferixxi lill-konvenut l-appartamenti numru 5 u 9 kif ukoll garage wiehed fil-blokk li jgib l-isem 'Ocean Court', f'Sir Adriano Dingli Street, Tas-Sliema 0 u mhux l-appartament numru 5 biss kif erronjament allegat mill-attur fic-citazzjoni;

b. Dan il-bejgh kellu jsir bil-prezz komplessiv ta' mija u elfejn lira Maltija (Lm102,000), liema ammont thallas mill-konvenut lis-socjeta' attrici u dana permezz ta' zewg pagamenti li saru rispettivament fit-13 ta' Mejju 1996 u fil-15 ta' Lulju 1996 u dana kif jirrizulta mill-kopja ta' l-ircevuta relattiva hawn annessa bhala Dokument `D';

c. Kif iddikjara l-attur, il-konvenut sab il-bejgh ta' l-appartament numru 5 fuq imsemmi lil Nathalie Bianchi bil-prezz ta' hamsa u hamsin elf Lira Maltija (Lm55,000), filwaqt illi l-appartament numru 9 inbiegh lil Saviour Zammit bil-prezz ta' erbghin elf lira Maltija (Lm40,000) u dana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nuar Dottor Marco Farrugia ta' l-10 ta' Jannar 1997, li kopja tieghu tinsab hawn annessa bhala Dokument 'E';

d. Il-garage space inbiegh lill-konvenut, pero' fl-interess tas-socjeta' tieghu 'Empire Holdings Limited' u dana bil-prezz ta' hamest'elef lira Maltija (Lm5,000) permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia ta' l-10 ta' Jannar 1997 li kopja tieghu tinsab hawn annessa bhala Dokument 'F';

e. L-ammonti fuq imsemmija komplessivament jilhqu s-somma ta' mitt elf lira Maltija (Lm100,000) u ghalhekk is-socjeta' attrici giet imhallsa elfejn lira Maltija (Lm2,000) aktar milli suppost mill-konvenut;

f. Il-bejgh lil Nathalie Bianchi fuq imsemmi sar bl-intervent u senserija ta' Christine Pace li tigi bint George Zammit, id-Direttur tas-socjeta' attrici u l-konvenut hallasha hames mitt lira Maltija (Lm500) bhala senserija;

g. Inoltre, l-konvenut hallas ammont ta' tlett mitt lira Maltija (Lm300) ghal xoghol ta' tiswija fl-aluminium u l-madum tal-flat numru 5 mixtri mill-imsemmija Nathalie Bianchi;

h. Ghalhekk huwa l-istess konvenut li huwa debitur lejn is-socjeta' attrici u mhux viceversa ghaliex l-istess socjeta' ghandha tirrifondilu s-somma ta' elfejn u tmien mitt lira Maltija (Lm2,800), dovuta lilu kif fuq inghad;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Carmelo sive Charles Fenech debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat id-digriet tagha tas-16 ta' Marzu 1999 li bih giet kjamata fil-kawza Christine Pace li hi imsemmija fin-nota tal-eccezzjonijiet;

Rat in-nota' ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza Christine Zammit (gia Pace) fejn gie eccepit:-

Illi Christine Zammit taqbel li l-kuntratt finali in konnessjoni ma' dan il-ftehim ma sarx u ghalhekk hemm dovut lejha biss kumpens ghas-servigi li ghamlet ghall-konvenut in konnessjoni mal-fond 5, fi Block 36, 37 u 38 bl-isem 'Ocean Court', Sir Adrian Dingli Street, Sliema. Illi hi thallset Lm500 minghand il-konvenut ghas-sehem taghha fin-negozju ghaliex kienet hi li sabet il-persuna li riedet tixtri bil-prezz indikat fic-citazzjoni;

Illi f'kull kaz is-sehem ta' l-esponent kienet biss bhala sensal;

Rat id-dikjarazzjoni tal-kjamata fil-kawza debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha; .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet il-partijiet u x-xhieda minnhom prodotti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tas-socjeta attrici u tal-konvenut;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Frar 2002;

Ikkonsidrat:

Fil-presenti proceduri s-socjeta attrici qed titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' ghaxart elef liri maltin (Lm10,000) liema ammont, skond is-socjeta attrici, jinsab f'idejn il-konvenut indebitament. Il-premessi fic-citazzjoni mhux daqstant cari. In effett is-socjeta attrici ppremettiet li ghamlet ftehim verbali mal-konvenut fis-sens li l-konvenut kellu jakkwista l-appartament numru 5, “Ocean Court”, Dingli Street, Sliema, bil-prezz ta' hamsa u erbghin elf lira (Lm45,000). Is-socjeta attrici kompliet tippremetti li mill-imsemmi ammont il-konvenut hallas biss is-somma ta' erbghin elf lira (Lm40,000). Sussegwentement il-konvenut ftiehem ma certa Bianchi li din kella takkwista l-istess appartament bil-prezz ta' hamsa u hamsin elf lira maltija (Lm55,000) u f''dan is-sens sar konvenju bejn is-socjeta attrici u l-istess Bianchi. In virtu' ta' dan il-konvenju Bianchi hallset il-prezz kollu miftiehem u dana in kwantu ghal hamest elef liri maltin (Lm5,000) lis-socjeta attrici u in kwantu ghar-rimanenti somma ta' hamsin elf liri maltin (Lm50,000) lill-konvenut. Peress li l-kuntratt definittiv ta' bejgh ma sarx is-socjeta attrici kellha tirrifondi lill-Bianchi s-somma kollha minnha mhallsa cioe Lm55,000 u b'hekk gie, skond is-socjeta attrici, li s-somma ta' Lm10,000 baqghet indebitament f'idejn il-konvenut. F'dan ir-rigward jidher li s-socjeta attrici qed tghamel kalkolu fis-sens li mis-somma imhallsa minn Bianchi (Lm55,000) tnaqset is-somma ta' Lm5.000 li thallset direttament lis-socjeta attrici. B'hekk fadal Lm50000 li minnhom, skond is-socjeta attrici, il-konvenut hallas biss Lm40000 u ghalhekk fadal bilanc f'idejn il-konvenut ta' Lm10,000;

Ghandu jinghad li f'certi aspetti, dawn il-premessi huma ukoll kontradetti minn dak li qalu xhieda prodotti mill-istess socjeta attrici. Jidher ukoll li l-imsemmi kalkolu sar b'mod konvenjenti ghas-socjeta attrici ghal finijiet tal-pretensjonijiet taghha. In effett kuntrarjament ghal dak li gie premess mis-socjeta attrici, mill-provi prodotti jirrizulta li l-ftehim verbali li sar bejn is-socjeta attrici u l-konvenut ma kienx jirrigwarda biss l-appartament numru 5, izda kien jinkludi appartament iehor, cioe l-appartament numru 9 u spazju ta garage pjuttost kbir li jidher li kien jiehu tlett karozzi. Dan jirrizulta ukoll minn dak li xehed direttur tas-socjeta attrici, liema direttur kien involut fin-negozjati relattivi mal-konvenut. Il-partijiet jaqblu ukoll li l-prezz relattiv li gie miftiehem bejnithom kien komplessivament ta' mija u zwegt elef liri maltin (Lm102,000). Gew ukoll esibiti zewg ricevuti (vide dokument fol.30) minn fejn jirrizulta li l-konvenut hallas lis-socjeta attrici appuntu s-somma ta' Lm102,000;

Jidher li s-socjeta attrici qed tinsisti li l-bejgh tal-appartament numru hamsa (5) m'ghandux jitqies bhala parti integrali mill-ftehim rigwardanti l-proprjeta kollha in kwestjoni, izda ghandu jigi trattat individwalment u separatament. Dan jirrizulta mill-premessi fic-citazzjoni u minn dak li qal direttur tal-istess socjeta attrici. Dan pero' mhux il-kaz, l-aktar in vista tal-imsemmija zewg ricevuti rilaxxati mis-socjeta attrici a favur tal-konvenut, kif ukoll in vista tal-fatt li, kif intqal, jirrizulta li l-ftehim verbali bejn il-partijiet kien wiehed globali li jinkorpora mhux biss l-appartament numru 5 izda ukoll il-proprjeta ohra. F'dan ir-rigward ghandu jinghad li ma jistax jigi eskluz li l-partijiet ftehemu fuq prezz ghar-rigward ta' kull bicca proprjeta. Dan pero' mhux daqstant rilevanti stante li jirrizulta li l-ftehim kien jinvolvi varji proprjetajiet u inoltre l-partijiet stess jaqblu li gie miftiehem prezz komplessiv, liema prezz jirrizulta li thallas kollu lis-socjeta attrici;

Ma hemmx dubju li s-socjeta attrici kienet konsapevoli li l-konvenut ried li jinnegozja l-proprjeta in kwestjoni, fis-sens li ried jerga jbiegh l-istess propjeta lill-terzi. Ghalhekk li hu rilevanti ghas-socjeta attrici hu li hi rceviet il-prezz kollu miftiehem. Hu ghal kollox irrilevanti ghas-socjeta attrici, kif ukoll ghal finijiet ta' din il-kawza, kemm effettivament sussegwentement inbieghet l-istess proprjeta. Hu indubbju ukoll li s-socjeta attrici u l-konvenut fdaw lill xulxin u hassew li kienu vinkolati mill-ftehim verbali, liema ftehim in effett gie konkluz mal-hlas tas-somma kollha miftiehma. Jigi puntwalizzat li, f'dawn il-proceduri, hadd mhu qed jipprova li irendi esegwibbli ftehim dwar bejgh ta' immobbli li sar biss bil-fomm. Dan, skond il-ligi, hu impossibli. Hawnhekk is-socjeta atrici semplicement qed tippretendi li l-konvenut indebitament ghandu f'idejh ammont, li effettivament hu taghha;

Lanqas ma hemm dubju li s-socjeta attrici accettat li tidher fuq il-kuntratti ta' bejgh relattivi kif ukoll fuq atti ohra relatati u ghalhekk accettat ukoll ir-responsabilita' taghha naxxenti minn dan il-fatt. Jirrizulta inoltre li l-kuntratt definittiv ma Bianchi ma sarx ghar-ragunijiet imputabbli lis-socjeta attrici u mhux lill-konvenut u dana peress li kien hemm dubju dwar it-titolu tas-socjeta attrici;

In vista tal-premess is-socjeta attrici naqset li tipprova b'mod sufficjenti l-pretensjonijiet taghha u ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut ma jistghux jigu akkolti;

Jirrizulta li l-kjamata fil-kawza rceviet biss senserija ghall-operat taghha fil-bejgh li kellu isir lill-Bianchi. Apparti minn dan il-kjamata fil-kawza ma kellha x'taqsam xejn fil-ftehim li sar bejn is-socjeta attrici u l-konvenut. Hu zgur ghalhekk li l-kjamata fil-kawza ma tista qatt tigi kundannata skond it-talbiet attrici. In effett jirrizulta li din il-kjamata fil-kawza saret inutilment u ghalhekk l-ispejjez relattivi ghandhom jithallsu mill-konvenut li talabha;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha attrici u dan kemm fil-konfront tal-konvenut kif ukoll fil-konfront tal-kjamata fil-kawza;

Spejjez kollha kontra s-socjeta attrici ad eccezzjoni tal-ispejjez tal-kjamata fil-kawza li ghandhom jithallsu mill-konvenut.