TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 24 ta' Novembru, 2016

Kawza Numru: 245/2016JB

Numru:

Therese Kirpalani (K.I.: 593445M)

vs

Ryan Farrugia (K.I.: 7594G)

It-Tribunal,

Ra t-talba prezentata nhar l-1 ta' Lulju 2016 fejn ghar-ragunijiet hemm premessi, l-Attrici talbet li l-Konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' elf euro (€1,000) liema somma tirraprezenta dritt ta' senserija ghall-bejgh tal-fond numru wiehed u sebghin (71) fi Triq San Frangisk, Floriana. Talbet ukoll l-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali numru 264/16 u l-imghaxijiet mid-data tal-istess ittra sad-data tal-pagament effettiv.

Ra li l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tad-19 ta' Settembru 2016 (a fol 4);

Ra li l-Konvenut, debitament notifikat bl-atti (a fol 6) laqa' ghal din l-azzjoni billi nhar it-8 ta' Awissu 2016 pprezenta risposta (a fol 7) fejn eccepixxa dan li gej:

1. Illi fl-ewwel lok ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet in kwantu l-Attrici la qatt introduciet ruhha mal-Konvenut bhala sensala u lanqas qatt ma informatu li hija dovuta xi dritt ta' senserija fuq il-bejgh u fil-fatt qatt ma gie rikonoxxut u/jew iffirmat xi ftehim ta' senserija bejn il-partijiet;

2. Illi wkoll, u bla pregudizzju ghall-premess, l-Attrici qatt ma dehret fuq il-kuntratt ta' bejgh tal-fond *de quo* tant li deher sensal iehor bl-isem Tommy Mallia, li l-eccipjenti qatt ma kien ra qabel;

3. Illi wkoll, u bla pregudizzju ghall-premess, anke fl-istadju tal-konvenju, l-Attrici kienet informat lin-Nutar Joseph Abela biex ma jispecifika u/jew jindika xejn dwar senserija ghaliex kienet se tiehu hsieb tirranga hi mas-sidien;

4. Illi wkoll, u bla pregudizzju ghall-premess, fil-kaz *de quo* ma jezistu l-estremi kontemplati mil-ligi ghad-dritt ta' senserija billi l-Attrici ma wettqitx dak l-inkarigu ta' konciljazzjoni bejn il-partijiet ghall-konkluzjoni la dwar is-sostanzjal u la dwar l-accidentali tal-operazzjoni negozjali.

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum;

Ikkunsidra;

Illi l-kawza odjerna tirrigwarda dritt ta' senserija li l-Attrici qieghdha tippretendi in konnessjoni mal-bejgh ta' fond fil-Furjana. Il-Konvenut jghid li l-ebda senserija mhi dovuta billi (i) ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet; (ii) l-Attrici qatt ma dehret fuq il-kuntratt ta' bejgh tal-fond *de quo*; (iii) illi meta sar il-konvenju, l-Attrici kienet informat lin-Nutar biex ma jsemmi xejn dwar senserija; u (iv) billi l-Attrici ma wettqitx dak l-inkarigu ta' konciljazzjoni bejn il-partijiet ghall-konkluzjoni la dwar is-sostanzjal u la dwar l-accidentali tal-operazzjoni negozjali.

Illi in materja ta' senserija, il-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi fis-Sub-Titolu dwar il-Kuntratt ta' Bejgh, precizament fl-Art. 1362 li: "*Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi tal-wieħed fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' ħwejjeġ mobbli, u ta' tnejn fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' immobbli*."

Naturalment, matul iz-zmien, il-Qrati taghna ppronuncjaw rwiehhom fuq tali dispozizzjoni u fuq l-istitut tas-senserija in generali. Il-Qorti tal-Appell, kolleggjalment komposta, fis-sentenza taghha tas-16 ta' April 2004 fl-ismijiet "Louis Fava *vs* L-Avukat Dottor Philip Attard Montaldo *et*" fil-waqt li rriferiet ghal gurisprudenza ohra, irriteniet kif gej:

> Skond il-gurisprudenza nostrana, kif korretament irrilevat is-socjeta` konvenuta appellata, sabiex persuna tkun intitolata ghas-senserija jrid jirrizulta li:-
>
> a) l-intromissjoni tal-medjatur tkun accettata miz-zewg nahat, anke tacitament; u
>
> b) illi bhala rizultat ta' l-opera tal-medjatur isir il-ftehim bejn il-partijiet.
>
> Fis-sentenza tal-10 ta' Jannar, 1950 moghtija mill-Onor Qorti tal-Kummerc fil-kawza fl-ismijiet "Lewis Camilleri *vs* Spiridione Mizzi" jinghad espressament hekk fir-rigward: "Biex persuna tkun intitolata titlob senserija, prossenetiku, jehtieg, fost affarijiet ohra, li l-intromissjoni taghha tkun giet rikjesta, jew almenu accettata, sija pure tacitament, miz-zewg kontraenti; jigifieri hemm bzonn li l-partijiet ikunu nkarikaw, jew almenu accettaw, is-sensal bhala tali." Ta' interess partikolari ghall-kaz

> sottoezami dik il-Qorti kompliet hekk: "Meta ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, allura l-persuna li tkun intromettiet ruhha b'inkarigu ta' wahda mill-partijiet, tista' jkollha jedd ghall-kumpens bhala lokatrici d'opera. Ghaldaqstant" tkompli l-istess sentenza "ma jistax ikun hemm lok la ghal senserija u lanqas ghal kumpens bhala mandatarju retribwibili, meta ma jkunx hemm inkariku jew accettazzjoni tas-servigi."
>
> Fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-4 ta' Marzu, 1952 fil-kawza "Carmelo Pace *vs* Josephine sive Fanny Tabone Valletta" il-Qorti ssottolineat li "Biex ikun hemm dritt ghall-prossenetiku hemm bzonn li l-medjatur ikun adopera ruhu b'mod li jkun laqqa' l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt."

Illi mill-assjem tal-provi jirrizulta li s-sidien tal-fond fuq imsemmi kienu kellmu lil certu Thomas Mallia biex isibilhom il-bejgh tal-istess immobbli. Dan xehed (a fol 12) li gieli hadem mal-Attrici bhala sensara u kellimha biex forsi tressaq kumpratur. Jghid li hu gabar is-senserija mghand il-vendituri fil-waqt li l-Attrici kellu jkollha x'taqsam mal-Konvenut kumpratur. Brian Mallia, wiehed mis-sidien, xehed (a fol 13) li hu sar jaf lill-Konvenut tramite l-Attrici tant li l-ewwel darba li ltaqghu kien dak in-nhar tal-konvenju. L-Attrici xehdet (a fol 14) u stqarret x'kien l-involviment taghha fin-negozju. Tghid li kienet hi li fethet lill-Konvenut sabiex jara l-fond kif kienet hi li ndahlet sabiex tirrisolvi skollijiet li nqalghu fil-mori tal-konvenju. In kontro-ezami (a fol 20) tghid li hi ma thallsitx mis-sidien peress li dawn kienu jafu lil Mallia bhala sensar. Tghid ukoll li dak in-nhar stess li wriet il-post in vendita lill-Konvenut, hi avzatu li kienet tagixxi qua sensara. Alice Piscopo, li tabita vicin il-fond *de quo* tghid li rrikmandat lill-Konvenut ikellem lill-Attrici ghaliex kienet ratha tiftah il-fond. Il-Konvenut da parti tieghu xehed (a fol 18) u stqarr li hu l-post rah mal-Attrici izda sakemm mar ghall-konvenju ma kienx jaf li l-Attrici mhijiex proprjetarja. Jghid li l-post spicca spezzjonah wahdu ghax l-Attrici ma setghetx titla' mieghu. Jghid li mar jara l-post f'aktar minn okkazjoni wahda u kienet tiftah l-Attrici. Jghid ukoll li meta n-Nutar waqt li kien qed jirredigi l-konvenju staqsa dwar senserija l-Attrici qalet li kienu se jsiru arrangamenti mal-Vendituri. Jidher li l-Attrici ghamlet l-arragamenti ghall-konvenju.

Illi t-Tribunal imissu jqis it-talba u l-assjem tal-provi fid-dawl tal-principji gurisprudenzjali sopracitati;

Illi t-Tribunal iqis li qabel xejn jehtieg li tigi trattata t-tielet eccezzjoni fil-waqt li l-bqija tal-eccezzjonijiet jistghu jigu trattati flimkien;

Ikkunsidra;

Illi minn ezami tal-ligi u tal-gurisprudenza in materja, ma jidhirx li sabiex jiskatta l-jedd tas-senserija hu mehtieg li jkun hemm xi dikjarazzjoni jew dispozizzjoni fl-att tal-konvenju. Huwa minnu li r-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06) jipprovdi formola fl-Ewwel Skeda li ghandha tintbaghat min-nutar li jkun ippubblika l-att ta' trasferiment *inter vivos* fejn fost ohrajn ghandu jigi indikat isem is-sensal, imma ezami akkurat tal-istess Regoli u anke tal-Att principali juri li tali ligijiet ma jaghmlux dispozizzjonijiet *ad hoc* dwar is-senserija u s-sensara. Il-fatt li fil-konvenju ma tnizzel xejn dwar senserija ma jeskludix xi dritt ta' sensar. Ghalhekk, it-tielet eccezzjoni se tigi michuda;

Ikkunsidra;

Illi sorvolata t-tielet eccezzjoni, imiss li tigi trattata t-talba fid-dawl tal-bqija tal-eccezzjonijiet.

Il-partijiet taw verzjonijiet kuntrastanti dwar l-operat tal-Attrici. Madankollu, fil-fehma tat-Tribunal il-verzjoni tal-Konvenut li hu ma kienx jaf li l-Attrici kienet qed tagixxi *qua* sensara mhijiex verosimili fil-waqt li l-verzjoni tal-Attrici li hi spjegat lill-Konvenut l-irwol taghha jidher li hi aktar verosimili. Certament li gjaladarba l-Attrici ma kinetx komproprjetarja din kienet qed tagixxi fil-vesti ta' sensara aktar u aktar meta tqis li kienet hi li ffacilitat in-negozju u ndahlet sabiex issolvi kwistjonijiet li qamu. Il-fatt li l-vendituri hallsu s-senserija lil Thomas Mallia ma jeskludix id-dritt tas-senserija a favur tal-Attrici gjaladarba irrizulta mill-assjem tal-provi li z-zewg sensara kellhom jahdmu flimkien. Fuq kollox hu car li l-persuna li ffacilitat in-negozju li ta lok ghall-komprovendita da parti tal-Konvenut kienet l-Attrici u tenut kont tal-fatti kollha kif prezentati, fil-kaz odjern jissusistu l-elementi mehtiega fuq riportati sabiex jiskatta l-jedd tal-Attrici ghall-prossenetiku u ghalhekk, it-talba tirrizulta ppruvata fil-waqt li l-eccezzjonijiet ghandhom jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi prevja li jichad l-eccezzjonijiet kollha, jilqa' t-Talba attrici u jikkundanna lill-Konvenut ihallas lill-Attrici s-somma ta' €1,000 bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficcjali numru 264/2016. L-ispejjez kollha tal-proceduri jkunu a karigu tal-Konvenut.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Adrian Pace
Deputat Reġistratur