Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 368/2012

Anthony Muscat (appellat)

vs

Joseph Galea u Angela Aquilina (appellanti)

28 ta' Frar, 2017

Dan hu appell tal-konvenuti minn sentenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar tas-26 ta' Jannar, 2015 fejn intqal hekk:

"Illi joħroġ ċar illi s-senserija (jew obbligazzjoni għal-ħlas tas-senserija) mhux neċessarjament irid ikun bil-miktub għad li xorta trid issir il-prova tal-ftehim. Għas-senserija per se imbagħad jidħol il-kunċett dwar jekk il-kuntratt ta' trasferiment ikunx ġie konkluż jew le u jekk it-trasferiment ikunx ġie hekk konkluż bl-intervent tas-sensar fejn allura jista' jkun hemm lok għal kumpens flok is-senserija mifthema.

Mill-provi jirriżulta: Illi Sylvana Zrinzo Azzopardi kienet avviċinat lill-attur biex issir taf ta' min kienet il-propjeta' (tal-kwistjoni in meritu) li kienet tmiss mad-dar tagħhom. Ħareġ ukoll li kienet talbitu jindaga jekk kienx interessat. Għalhekk l-attur mhux biss infurmaha min kien is-sid u ċioe' Joseph Galea imma kien avviċina lis-Sur Galea fuq inkarigu ta' Sylvana Zrinzo Azzopardi. Skont l-attur u hawnhekk insibu kunflitt ta' verżjonijiet dan kien interessat pero' l-prezz li ta s-sid kien għoli.

Għaddew diversi snin fejn jidher illi Zrinzo Azzopardi kien jindaga direttament ma' Galea, u Galea li kien sar jafhom, mar id-dar tagħhom biex jbiegħ il-propjeta' u finalment hekk ġara. In-negozjati dwar prezz u anke ż-żjara fid-dar ma sarx bl-involviment ta' Muscat. Illi t-Tribunal iħoss illi għalkemm ġie eskluż min-negozjati ta prezz u anke mill-kuntratt ta bejgħ, jidher li kompla isus wara Galea, tant hu hekk illi meta 'nbiegħet id-dar Galea ma kienx irrifjuta li jħallsu imma li kellu jieħu ħsiebu Zrinzo Azzopardi. Li ma jistax jifhem dan it-Tribunal hu għaliex l-attur ma ħax passi kontra Zrinzo Azzopardi meta wara kollox il-liġi hija ċara li jekk qed tippretendi senserija dan għandu jitħallas nofs min-naħa tal-bejjiegħ u nofs mix-xerrej.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Bezzina vs Carmelo Debono et****, App Kumm 09/01/1956, ġie enunċjat illi "hu aktar ġust li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ" (Kollez.* ***Vol. XXXIII P I p 583****), inter alia, fir-regolament tal-kumpens, l-entita' tal-operazzjoni (Kollez.* ***Vol. XXXIII P I p 641****) ossija "l-importanza tal-kuntratt li għalih ħadem is-sensal" (Kollez****. Vol. XXIX P I p 474****). Element ieħor hu l-istadju, avanzat jew le, li fih ikunu waslu l-operazzjonijiet attinenti għan-negozju de quo. Għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li n-negozju ma jkunx sfratta bi ħtija tas-sensar". It-Tribunal iħoss minħabba l-medda ta' snin u anke l-fatt illi ma kienx involut fin-negozjati meta finalment ġie konkluż il-bejgħ per se l-attur m'huwiex intitolat jieħu senserija pero ` dan ma jeskludiex dritt għall-kumpens. Illi ġaladarba l-bejgħ sar dan it-Tribunal jidhirlu li l-attur għandu kull dritt, tenut*

kont taċ-ċirkostanzi, li jingħata kumpens. Tħabbit u xogħol ma jidhirx li kien hemm wisq għaliex ġie eskluż min-negozjati.

Għalhekk arbitrio boni viri t-Tribunal jaqta u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba in parte fl-ammont ta erba mitt Ewro (400) bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż għall-konvenuti. "

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:

(1) il-kostatazzjoni żbaljata ta' fatti li għamel it-Tribunal li kellu jwassal biex jiċħad it-talba tal-attur, bl-ispejjes;

(2) li wieħed igħaddi biss informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, mhux intitolat l-anqas għal kumpens u isemmu ġurisprudenza dwar dan[1];

(3) fuq il-fatt li nonostante minn dak mitlub bħala senserija mill-attur, cjoe' €1,165 u ingħata terz fl-ammont ta' €400, l-ispejjez kollha ġew kontrihom mentri semmai kellhom jkunu in proporzjon għar-rispettiv rebħ u telf.

L-appellat ipprezenta twegiba fejn semma r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

Il-prinċipju ġenerali hu li din il-qorti ma taqlibx faċilment l-apprezzament tal-fatti li jkun sar fl-ewwel istanza.

Wara li l-qorti qrat l-atti, tosserva:

i. L-attur ħarrek lill-konvenuti sabiex iħallsuh is-senserija fir-rigward tal-bejgħ tal-fond 14, Victory Square Naxxar li nbiegħ b'kuntratt tat-12 ta' Mejju, 2011 għall-prezz ta' €116,500. Il-konvenuti wieġbu li l-attur m'għandux jedd jitlobhom ħlas għaliex il-bejgħ ma seħħx bl-intervent tiegħu.

ii. Mill-provi irriżulta li kull m'għamel l-attur kien li għarraf:-
   (a) Lil Dr Stefan Zrinzo Azzopardi u martu l-Ispettur Silvana Zrinzo Azzopardi, li s-sidien tal-fond kienu l-konvenuti;
   (b) Lill-konvenut li l-konjuġi Zrinzo Azzopardi kienu interessati li jixtru l-fond.

[1] **Pace vs Tabone** (Vol. XXXVI.ii.394) u **George Bonnici noe vs Edwin Camenzuli** (PA) tat-28.3.2003.

iii. Hu minnu li l-attur xehed:

"Jiena staqsejt lil Joseph Galea x'inhi t-talba tad-dar u hu kien qalli Ewro 120,000 u ghidtlu li ghandi lill-familja Zrinzo interessati fejn hu kien irrisponda li jiehdu min jiehdu l-post l-aqwa li jwasslu ghat-talba li qed jitlob.

Jien ergajt mort ghandha u ghidtilha illi t-talba kienet ta' Ewro120,000 fejn kienet qaltli illi l-prezz kien kemxejn gholi fejn jien kont ghidtilha li dik hija talba u dejjem hemm lok li wiehed jinnegozja".

Veru wkoll li l-attur xehed li kien jiltaqa' ma Dr Zrinzo Azzopardi, *"(....) fejn kont ninfurmah fuq dak li konna nkunu tkellimna jien u s-Sur Galea"*, pero' ma qalx x'kien jiddiskuti. Min-naħa l-oħra minn dak li xehed Dr Zrinzo Azzopardi, il-verżjoni tal-attur ma ssibx konferma.

Pero' din il-verżjoni ma ġiet korraborata minn ħadd. Anzi meta xehedu l-konjuġi Zrinzo Azzopardi, qalu li fil-bidu l-konvenuti ma kinux interessati li jbiegħu l-fond. Inoltre, mid-deposizzjoni tagħhom ma jirriżultax li wara t-tagħrif iniżjali li tahom l-attur, kienu baqgħu in kuntatt miegħu.

iv. Il-qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha tiskarta l-verżjoni li taw il-konjuġi Zrinzo Azzopardi, li kien l-attur innifsu harrikhom biex jixhdu.

v. Jirrizulta li kien bejn is-sena 2002 u 2003 li l-konjuġi Zrinzo Azzopardi pprovaw jixtru dan il-fond mingħand il-konvenuti, u qalulhom li mhumiex interessati. Sussegwentement kien fit-12 ta' Mejju, 2011, ghalhekk snin twal wara, li l-fond inxtara mill-kumpannija C.I.P. Limited. Ghax-xerrejja kien deher l-avukat Zrinzo Azzopardi. L-attur ma kellu l-ebda sehem fin-negozjati li ppreċedew il-bejgħ.

vi. M'huwiex verosimli li l-attur kien qal lil Zrinzo Azzopardi l-prezz tal-fond, ġialadarba l-konvenuti ma kinux interessati li jbiegħuħ. L-Ispettur Zrinzo Azzopardi stess xehedet li kien hemm drabi li marret il-ħanut tal-konvenut u staqsitu kienx interessat li jbiegħ il-fond u t-tweġiba kienet tkun, ***"Kien dejjem igħidli le"***. Lanqas m'hemm provi li jindikaw li f'dak iż-żmien il-konvenuti kienu qegħdin jipprovaw ibiegħu l-fond, bħal per eżempju tabella mwaħħla mal-fond jew persuni oħra li setgħu għamlu offerta għax-xiri. Tabella *For Sale* kienet tpoġġiet snin wara,

u meta twaħħlet Zrinzo Azzopardi kkomunikaw direttament mal-konvenut. Li kieku meta sar l-ewwel kuntatt mal-konvenut kien hemm tabella, probabilment kien ikun hemm numru tat-telefon u Zrinzo Azzopardi ma kienx ikollhom bżonn joqgħodu jistaqsu lill-attur jekk kienx jaf min hu s-sid. Għalhekk l-uniku prova li l-fond kien għal bejgħ hi l-kelma tal-attur[2], kontradetta minn xhieda tiegħu stess.

vii. It-Tribunal ikkonkluda li l-attur ma kellux jedd għas-senserija iżda jedd għall-kumpens għaliex, *"(....) ġialadarba l-bejgħ sar dan it-Tribunal jidhirlu li l-attur għandu kull dritt, tenut kont taċ-ċirkostanzi, li jingħata kumpens. Tħabbit u xogħol ma jidhirx li kien hemm wisq għaliex ġie eskluż min-negozjati"*. Pero' kif qalet il-Prim'Awla fis-sentenza **Carmelo Pace vs Josephine Tabone Valletta**, 4 ta' Marzu 1952 (Vol. XXXVI.ii.394):

"It-temperament tal-kumpens imbagħad biex iseħħ fejn ma sseħħx il-vera u proprja senserija, introdott mill-ġurisprudenza lokali, irid jippresupponi inkarigu espress jew taċitu, u xi xogħol, u mhux li bniedem jagħti sempliċement informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, ċjoe bla ma jadopera ruħu bl-ebda mod".

F'dan il-każ li hu żgur hu li snin qabel sar il-bejgħ l-attur qal lill-konjuġi Zrinzo Azzopardi min hu s-sid u staqsa lis-sid jekk il-fond kienx għall-bejgħ. Minn dak iż-żmien għaddew snin twal sakemm fil-fatt il-fond inbiegħ lis-soċjeta CIP Limited, b'ebda involviment min-naħa tal-attur. Il-qorti ma taqbilx mat-Tribunal li l-attur kien, *"(...) ġie eskuż min-negozjati ta prezz u anke mill-kuntratt ta' bejgħ...."*. M'hemmx provi li l-konvenuti nkarigaw lill-attur bħala sensar ta' din il-proprjeta, kemm espressament jew taċitament. Għaldaqstant, il-konvenuti ma kellhom l-ebda obbligu li jinvolvu lill-attur fin-negozjati li saru bejn il-konvenuti u x-xerrej.

viii. M'hemmx provi li juru li l-konvenut kien daħal f'obbligazzjoni li jħallas is-senserija lill-attur. Hu veru li l-konvenut qal li ma qalx 'le' meta l-attur talbu s-senserija, pero' lanqas ma jirriżulta li qallu 'iva'. Il-fatt li l-konvenut qallu li kien ser jitkellem mal-avukat Zrinzo Azzopardi, ma jfissirx li daħal f'obbligazzjoni li jħallsu.

---

[2] L-attur xehed, *"Fil-għaxija stess jien sibt lil Joseph Galea li kien sid id-dar u staqsejtu jekk id-dar kinitx għall-bejgħ fejn qalli iva"*.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tas-26 ta' Jannar, 2015 u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti tiċħad it-talba tal-attur bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu.

Anthony Ellul.