# FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

## Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.M. (Lond.), LL.D.

**Seduta ta` nhar it-Tlieta 19 ta` Settembru, 2017.**

**Talba Nru: 1/2017PA**

**Alex Baldcchino**

**vs**

**Theresa Borg**

**It-Tribunal,**

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fl-4 ta` Jannar 2017 li permezz tiegħu l-attur talab li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuta tħallsu s-somma ta` elf, mija u ħamsin Ewro (€1,150) rappreżentanti senserija dovuta lilu in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond 56 u 57, Triq San Gwann, Valletta, liema fond inbiegħ fl-20 ta` Settembru 2016 lil Stephen Martin Bruce/Genesis Limited, bl-ispejjeż kontra l-konvenuta ngunta għas-subizzjoni.

Ra d-dokument anness mal-Avviż tat-Talba, senjatament kopja ta` kuntratt ta` bejgħ[1] pubblikat min-Nutar Dottor Pierre Attard fl-20 ta` Settembru 2016 bejn Theresa

[1] Fol. 2 sa 6

sive Tessie Borg u Genesis Ltd dwar il-ħanut internament markat bin-numru 2G, fil-livell ta` semi-basement, formanti parti u aċċessibbli mill-entraturi tal-fond bin-numri uffiċjali 56 u 57, fi Triq San Gwann Valletta, u wkoll minn entratura oħra fi Triq il-Karrijiet, bil-prezz ta` €115,000.

Ra r-Risposta tal-konvenuta ppreżentata fis-17 ta` Jannar 2017 li permezz tagħha eċċepiet li (i) l-ebda senserija ma hija dovuta in vista tal-fatt li l-attur ma rrenda ebda servizz f'dan is-sens; (ii) fi kwalunkwe każ, fit-trattativi li wasslu għall-bejgħ in kwistjoni, l-attur qatt ma kien preżenti, u għalhekk it-talba għas-senserija hija infondata; (iii) fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju, il-kuntratt anness mat-talba tal-attur huwa wieħed ċar u ma jistipulax li kien hemm senserija; u (iv) it-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Sema' x-xiehda mressqa mill-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tagħhom.

Ikkunsidra li:

Din il-kwistjoni tirrigwardja ħlas ta` senserija li l-attur jippretendi li huwa dovut lilu għas-servizzi prestati lill-konvenuta sabiex sabet, u kkonkludiet, il-bejgħ ta` ħanut fi Triq San Ġwann, Valletta.

L-attur **Alex Baldcchino**[2] xehed li għandu proprjeta` 56, Triq San Ġwann, il-Belt, Valletta, u li l-konvenuta kellha ħanut taħt il-proprjeta` tiegħu. Qal li huwa biegħ parti mill-arja tal-proprjeta` tiegħu lil ċertu Mark, u li l-konvenuta u s-sidien tal-ħwienet l-oħra fl-akwati kienu nteressati jkunu jafu ma' min innegozja biex jaraw riedx jixtri l-proprjeta` tagħhom ukoll. Qal li kien kellem lil min xtara mingħandu, u anke ħadu jara l-ħanut tal-konvenuta, li kellu aċċess miftuħ. Dan kien interessat u l-attur qal li qabbdu mal-konvenuta u ma' oħtha, li wkoll kellha proprjeta` hemmhekk. Lil Theresa Borg

[2] Ara xiehda, 7.3.2017, gol. 13-15

staqsieaha kemm riedet tal-ħanut tagħha, u din qaltlu biex jitkellem man-neputi tagħha, ċertu Mario. Qal li lil Mario kellmu, u dan qallu li riedu €100,000 tiegħu. Kellem lil min xtara mingħandu, u aċċetta li jixtri b'dan il-prezz, u b'dan informa lin-neputi tal-konvenuta. Dan pero' qallu biex ma jgħaġġilx. L-attur spjega li, fil-frattemp, il-konvenuta kienet ġejja u sejra għandu biex tistaqsih dwar dan in-negozju. Meta reġa' kellem lil Mario, dan qallu li riedu €100,000 f'idejhom, ċioe wara li jitnaqqsu t-taxxi. Qal li reġa' kellem lil min kien xtara mingħandu, u dan qallu li kien lest iħallas sa €105,000 bit-taxxi inklużi. L-attur qal li, f'dak il-punt, huwa ta d-dettalji tal-konvenuta lil min kien xtara mingħandu, u lilu ħadd ma kellmu aktar. Qal li kien ċempel lill-konvenuta u staqsieha kif baqgħu, u din l-ewwel qaltlu li ser tistaqsi lil oħtha, u fl-isfond sema' kliem li ma għoġbux, u mbagħad qaltlu biex ikellem lin-neputi Mario. Meta kellmu Mario, dan qallu li kellu għalfejn jistħi li kien ser jeħdilhom is-senserija, u l-attur wieġbu li ma kellux għalfejn jeħodha hekk, għaliex kienu anke lesti jqabbdu *estate agent* u jħallsu kummissjoni ta` ħamsa fil-mija meta riedu jbiegħu.

In kontro-eżami, l-attur iddikjara li għandu ħafna fondi fl-istess blokka, u li min xtara mingħandu ma kienx għamillu kundizzjoni li biex jixtri tiegħu, ried jixtri wkoll il-bqija. Qal li l-proprjeta` tiegħu xtraha qabel. L-attur iddikjara li l-konvenuta tmur spiss fil-ħanut tiegħu, u toqgħod titkellem miegħu. Insista li n-negozjati għall-bejgħ għamilhom hu bejn il-konvenuta, u n-neputi tagħha Mario, u min xtara mingħandu. Pero' qal li aktarx ma kienx preżenti meta dan iltaqa' għall-ewwel darba mal-konvenuta. *'Ngħid b'ċertezza li qatt ma kont preżenti magħhom flimkien'*.[3] L-attur deherlu li ma kellux għalfejn isemmi li riedu jaħsbu għas-senserija tiegħu, għaliex din kienet loġika. L-attur ma kienx jaf iwiegeb kemm effettivament inbiegħet il-proprjeta` tal-konvenuta, għaliex qal li ma kienx preżenti għall-konvenju u għall-kuntratt.

L-attur ippreżenta kopja tal-kuntratt pubblikat min-Nutar Pierre Attard fit-18 ta` Novembru 2015[4] li bih hu, flimkien ma' oħrajn, biegħu lil Genesis Limited, rappreżentata

[3] Fol. 15
[4] 30 sa 39

minn Stephen Martin Bruce diversi ambjenti fil-kumpless 56 u 57, Triq San Ġwann, Valletta.

Il-konvenuta Theresa Borg ma xehditx f'din il-kawża.

Il-konvenuta ressqet b'xhud tagħha lil **Mario Vella**[5], in-neputi tagħha, li qal li zitu għandha 85 sena, tbati biex timxi u tbati biex tisma' u tiftakar. Qal li hu u ħuh għandhom ħanut fl-istess akwati, fejn il-konvenuta kellha l-ħanut mibjugħ. Qal li l-ħanut ta` zitu kien ikbar minn tagħhom, u hu kien jirrappreżenta l-interessi tagħha fin-negozjati biex biegħet. Qal li fil-bidu ma riedux ibiegħu, imma riedu jikru. Fis-sena 2012, il-konvenuta kriet il-ħanut tagħha lit-tifel tal-attur bil-kera ta` €7 kuljum, u bil-kundizzjoni li jġib il-permessi, pero' qatt ma sar xejn u fis-sena 2015 kienu qed jitolbu x-xoljiment tal-kirja. Qal li t-tifel tal-attur dejjem kien jittamahom li ser imur għax-xoljiment, u baqa' ma mar qatt, imbagħad qallhom li kellu min kien interessat biex jixtri. Ix-xhud qal li lit-tifel tal-attur kien qallu li ma kinux interessati jbiegħu.

Mario Vella kompla jixhed li, wara dan, kien kellmu ċertu Xandru Grech, li kien qed jirrappreżenta lil ċertu Mark Voncor li kien xtara l-arja tal-attur, u talabhulhom huwa wkoll. Qal li qallu li ma ridux ibiegħu, pero' ftiehmu li jiltaqgħu lkoll, inkluż il-konvenuta. F'dik il-laqgħa, skond ix-xhud, il-konvenuta baqgħet tgħid li ma ridetx tbiegħ minħabba li kien hemm il-kirja ta` iben l-attur, pero' dan Grech qallhom li ma iben l-attur kien lest jinnegozja hu. Qal li fl-aħħar ftiehmu li jbiegħu, bil-kundizzjoni li l-kumpratur jixtri l-ħwienet tax-xhud u ta` ħuh ukoll, pero' qatt ma ssemmiet senserija lill-attur. Qal li l-attur qatt ma kien preżenti għal-laqgħat jew għan-negozjati. Il-prezz tal-proprjeta` tal-konvenuta kien ta` €115,000, u n-negozjati qal li saru esklussivament bejnu, Xandru Grech, u min xtara. Il-kuntratt tal-kiri lil iben l-attur tħassar fl-istess ħin li sar il-bejgħ, u l-attur ma talab ebda senserija, lanqas quddiem in-Nutar Attard.

In kontro-eżami, ix-xhud Mario Vella ammetta li kien hu li kkonvinċa lil zitu l-konvenuta biex ma tbiegħx, u dan minħabba li kien hemm il-kirja favur iben l-attur, u

[5] Ara xiehda, 4. 7.2017

mhux għaliex ried li l-bejgħ tal-proprjeta` ta` zitu , u tal-ħwienet tiegħu u ta` ħuh isiru flimkien.

Għas-suġġeriment li l-attur kien ressaqlu wkoll kumpratur interessat ieħor, ċertu Michael Mizzi, biex jixtri l-ħanut tal-konvenuta, Mario Vella kkonferma dan, pero' ddikjara li dan ġara qabel ma l-konvenuta kriet il-ħanut tagħha lit-tifel tal-attur, u f'dik l-istanza dan Mizzi kien qallu li fuq in-negozju ma kinetx dovuta senserija. Ix-xhud ċaħad li l-attur introduċa lilu u lil ħuh ukoll ma' min kien interessat jixtri l-proprjetajiet tagħhom, u sostna li x-xerrej tagħhom kien ressaqulhom ċertu Xandru Grech.

Ikkunsidra wkoll li:

Il-materja ta` senserija għar-rigward tal-bejgħ ta` proprjeta` immobbli hija regolata bl-**art. 1362** tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li:

> **1362.** Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija ħi tal-wieħed fil-mija, meta l-bejgħ hu ta` ħwejjeġ mobbli, u ta` tnejn fil-mija, meta l-bejgħ ħu ta` immobbli.

Il-liġi ma tfissirx iċ-ċirkostanżi fejn is-senserija hija dovuta, u lanqas ma telenka l-elementi li min jippretendi l-ħlas tas-senserija jrid jipprova sabiex jirnexxi fl-azzjoni tiegħu. Għal dan in-nuqqas, tagħmel tajjeb il-ġurisprudenza tagħna, bażata fuq id-dottrina kontinentali, li sa minn żmien ilu spjegat x'irid jiġi ppruvat biex tiġi ammessa l-obbligazzjoni tal-ħlas tas-senserija fit-termini tad-disposizzjoni ċitata.

Fis-sentenza **Frank Salt Real Estate Ltd vs Anthony Sammut et**[6], il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili rreferiet għall-ġurisprudenza fuq din il-materja[7] u spjegat li l-obbligu legali għall-ħlas tas-senserija jiskatta meta:

(i) jigi konkluż il-bejgħ;

(ii) l-involviment tas-sensar kien mitlub, jew tal-anqas aċċettat, miż-żewġ partijiet kontraenti;

---

[6] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 23.0.2013

(iii) ix-xogħol tas-sensar kien tali li *'kkonċilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-aċċidentali tal-operazzjoni, jew negozju ġuridiku, li jkun intraprenda, b'mod illi l-istess ikun in segwitu perfezzjonat'.*[8]

Aktar riċenti, fis-sentenza **Frank Salt Real Estate Ltd vs Sebcca Holdings Limited**[9], il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili marret lil hinn u għamlet tagħha l-konklużjoni fis-sentenza **Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli**[10] li *"Jista... s-sensal ikollu dritt għall-kumpens avolja ma jkunx wassal il-partijiet għall-ftehim jekk dawn jabbandunaw dolożament is-sensal biex jiddefrawdawh fid-drittijiet tiegħu."*

L-attur li jippretendi l-ħlas tas-senserija għandu l-oneru tal-prova[11] dwar l-involviment tiegħu maż-żewġ partijiet, u jrid jipprova li b'dan il-kompitu għaqqad in-negozju u wassal lill-partijiet għall-konklużjoni legali tiegħu, anke jekk dawn min-naħa tagħhom qabzuħ, possibilment dolożament, biex ma jħallsuħx.

It-Tribunal jinnota mill-ewwel li, f'dan il-każ, il-provi mressqa mill-attur huma skarsi u kemmxejn xotti, ristretti għad-dikjarazzjonijiet tiegħu nnifsu dwar kif ġiet li nvolva ruħu, u dwar l-inkarigu mwettaq minnu, meta mill-kumpless tal-provi jirriżulta li tal-anqas kien hemm tlett persuni oħra li jafu dwar il-fatti, u ċioe ibnu li kellu l-ħanut in kwistjoni mikri għandu, ix-xerrej li mhux magħruf jekk ħallasx senserija lill-attur u li kjarament seta` jixhed dwar il-komunikazzjonijiet kif ġraw u l-inkarigu mwettaq mill-attur, u n-Nutar Pierre Attard li quddiemu iben l-attur u l-konvenuta xoljew il-kirja fl-istess ħin li l-konvenuta biegħet il-ħanut tagħha lit-terż.

L-attur kellu l-obbligu li jressaq għall-iskrutinju ta` dan it-Tribunal l-*'aħjar prova'*[12] dwar il-fatti allegati minnu.

---

[7]Ara pg. 13 to 18 tas-sentenza

[8] **Paolo Bonavia vs Carmelo Grech**, Prim' Awla, 21.12.1947 ċitata fis-sentenza **Frank Salt Real Estate Ltd vs Anthony Sammut et,** *supra;* ara wkoll **Dhalia Central Limited vs Mario Ellul**, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 11.7.2013 u sentenzi hemm ċitati

[9] 8.7.2014

[10] Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 21.2.1936

[11] **Art. 562**, Kap. 12

[12] **Art. 559**, Kap. 12

> 'Għal dak li huwa apprezzament ta` provi, il-kriterju mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemmin[hie]x dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fiċ-ċirkostanżi svarjati tal-ħajja ("Borg vs Bartolo" – Appell Inferjuri – 25 ta` Ġunju 1980). Il-grad ta` prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li bżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f`moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi meqjusa fuq bilanċ ta` probabilitajiet ("Caruana vs Laurenti" – Prim` Awla tal-Qorti Ċivili – 8 ta` April 1994 ; "Borg vs Manager ta` l-Intrapriża tal-Ħalib" – Prim` Awla tal-Qorti Ċivili – 17 ta` Lulju 1981; "Vassallo vs Pace" – Vol.LXX.II.144 u "Zammit vs Petrococchino" – Appell Kummerċjali – 25 ta` Frar 1952). Apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, għandu jingħad: a) illi l-*onus* tal-prova jispetta lill-attur; b) illi għandha tinġieb l-aħjar prova; u ċ) illi l-Qorti għandħa toqgħod fuq l-aħjar prova.[13]

Mill-kumpless tal-provi mressqa f'din il-kawża, it-Tribunal mhux konvint mill-allegazzjoni tal-attur li kien hu li ntroduċa lill-konvenuta mal-kumpanija Genesis Limited, u r-rappreżentant tagħha Stephen Martin Bruce, u ċioe l-istess kumpratur tal-proprjeta` li kellu hu fil-kumpless ta` bini li minnu l-ħanut tal-konvenuta kien jifforma parti fi Triq San Ġwann, il-Belt Valletta, u li għaqqad il-bejgħ li għamlet il-konvenuta tal-ħanut tagħha lil din il-kumpanija. It-Tribunal wasal għal din il-konklużjoni wara li qies li (i) l-attur ma ressaqx ix-xiehda tal-kumpratur, sabiex jikkonferma l-involviment tiegħu biex ġie konkluż dan in-negozju, mingħajr ma ta raġuni valida għal dan in-nuqqas, u għalhekk jirriżulta karenti mill-provi mressqa minnu r-rekwiżit tal-aċċettazzjoni tar-rwol tiegħu miż-żewġ partijiet kontraenti; (ii) l-attur ma ressaqx prova li tħallas is-senserija mingħand il-kumpratur, u lanqas ta spjegazzjoni għalxhiex ma talabhiex, jew ma tħallasx is-senserija, mingħandu; (iii) l-attur lanqas semma xejn fix-xiehda tiegħu dwar l-involviment ta` ibnu, li kien jikri l-ħanut mingħand il-konvenut, u lanqas ressaq lil dan ibnu b'xhud f'din il-kawża; (iv) jidher li l-attur, u ċertament ibnu, kienu preżenti meta sar l-att tal-bejgħ tal-proprjeta` tal-konvenuta, billi kontestwalment ġiet xjolta l-kirja favur iben l-attur – dwar dan, l-attur ma semma xejn fix-xiehda tiegħu; (v) *ex admissis*, l-attur

[13] Michelangelo Cutajar et vs Emanuel Camilleri et, Prim' Awla (JZM), 15.5.2014

ma weriex lill-konvenuta, jew lin-neputi tagħha, u lix-xerrej, li kien qed jaġixxi magħhom ta` sensal, u li kien qed jippretendi mingħand il-ħlas tas-senserija – din il-kjarifika kienet meħtieġa, minħabba li l-involviment tiegħu seta` faċilment jinftiehem dovut għall-kirja li ibnu kellu tal-istess ħanut, jew għall-proprjeta` fl-istess kumpless li kien għadu kemm biegħ lill-istess kumpratur; (vi) għalkemm il-prezz tal-proprjeta` jirrapreżenta qligħ nett ta` €105,225 għall-konvenuta bħala venditriċi, wara li jitnaqqsu t-taxxi mħallsa minnha fuq l-att tal-bejgħ, ix-xiehda tal-attur ma kinetx konvinċenti dwar li kien hu li wassal lill-partijiet fuq il-prezz, u fuq il-kundizzjonijiet l-oħra tal-bejgħ, aktar u aktar meta wieħed iqis li l-attur ma semma xejn dwar il-kirja ta` ibnu, u li din kellha tiġi xjolta biex seta` jsir il-bejgħ bil-pussess vakanti.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, dan it-Tribunal jaqta` u jiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, jiċħad it-talba tal-attur.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur.

**Avukat Phyllis Aquilina LL.M. (Lond.), LL.D.**

**ĠUDIKATUR**