Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 245/2013/1

Paul Caruana [I.D. 526071 M]

Vs

Paul Mifsud [I.D. 380248 M]; Paul Mifsud [I.D. 380248 M] bhala prokuratur tal-imsiefer George Mifsud [detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru M1392054]; Paul Mifsud [I.D. 380248 M] bhala prokuratur tal-imsiefra Lourdes Farrugia [detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru M6470368]; Paul Mifsud Paul Mifsud [I.D. 380248 M] bhala prokuratur tal-imsiefer Laurence Sciberras [detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru M2441156]; Alfred Mifsud [I.D. 777138 M]; Alfred Mifsud [I.D. 777138 M] bhala prokuratur tal-imsiefra Melanie While [detentrici tal-passaport Ingliz bin-numru 453668000]; Alfred Mifsud [I.D. 777138 M] bhala prokuratur tal-imsiefra Rebecca Millican [detentrici tal-passaport Ingliz bin-numru 887671202]; Alfred Mifsud [I.D. 777138 M] bhala prokuratur tal-imsiefra Daniela Coombe [detentrici tal-passaport Ingliz bin-numru 464420944]; Alfred Mifsud [I.D. 777138 M] bhala prokuratur tal-imsiefra Maria Mathews [detentirici tal-passaport Awstraljan bin-numru T915436]; L-Avukat Dottor Thomas Abela [I.D. 441948 M] bhala prokuratur tal-imsiefer Paul Alexander imwieled Sciberras [detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru M9528971]; Catherine sive Katie Fsadni [I.D. 261843 M]; Catherine sive Katie Fsadni [I.D. 261843 M] bhala prokuratrici tal-imsiefra Paolina Mifsud [I.D. 9117 M]; Catherine sive Katie Fsadni [I.D. 261843 M] bhala prokuratrici tal-imsiefra Maria Dolores sive Mary Davies [detentrici tal-passaport Ingliz bin-numru 791742]; Catherine sive Katie Fsadni [I.D. 261843 M] bhala prokuratrici tal-passaport Ingliz bin-numru 598757]; Tarcisio Mifsud [I.D. 1065644 M] bhala prokuratur tal-imsiefra Mary Felice [detentrici tal-passaport Awstraljan bin-numru L4029793]; Carmelo sive Charles Vella [I.D. 787139 M]; Paul Vella [I.D. 458238 M]; Vincent sive Censu Vella [I.D. 412041 M]; Vivienne Mifsud [I.D. 8445 M]; Carmela Buttigieg [I.D. 551841 M]; Angela Gauci [I.D. 0056245 G]; Charmaine Gauci [I.D. 449476 M] u Paul Gauci [I.D. 0311885 M] ilkoll bhala werrieta tad-defunt Paul Gauci [I.D. 35743 M]; Anthony Gauci [I.D. 105446 M]; Saviour Gauci [I.D. 385348 M]; Charles Mifsud [I.D. 929149 M]; Benedetta sive Benny Balzan [I.D. 379333 M]

17 ta' Novembru, 2017.

1. L-attur harrek lill-konvenuti sabiex ihallsuh senserija ta' 1% tal-prezz fir-rigward tal-bejgh tal-fond 54, Triq Marsaxlokk, Zejtun. Il-konvenuti jsostnu li qatt ma nkarigaw lill-attur bhala sensar u ghalhekk mhijiex dovuta senserija.

Jirrizulta li x-xerrej (Dr William Cuschieri) u tlieta mill-bejjiegha (Benedetta Balzan, Saviour Gauci u Paul Vella) kienu hallsu senserija lill-attur.

2. Il-konvenuti wiegbu li:

   i. L-attur ma nghatax l-inkarigu ta' sensar.
   ii. L-attur qatt ma ta servizz ta' senserija lill-konvenuti u ma kienx prezenti meta sehh in-negozju.
   iii. Il-vendituri mexxew in-negozjati mal-kompratur u wara diversi seduti ntlehaq ftehim fuq il-bejgh tal-immobbli.
   iv. L-attur qatt ma talab hlas ta' senserija qabel din il-kawza u m'ghandux jinghata imghaxijiet.

3. B'sentenza tal-14 ta' Lulju, 2016 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar cahad l-eccezzjonijiet u kkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' elfejn tmien mija u tmienja u sebghin ewro u tnejn u erbghin centezmu (€2,878.42), li minnha ghandha titnaqqas is-somma li diga' thallaset lil Paul Vella, Saviour Gauci u Benny Balzan. It-Tribunal ghal Talbiet Zghar ibbaza d-decizjoni tieghu fuq dawn il-konsiderazzjonijiet:

   - Kien l-attur li qal lix-xerrej bil-fond u hadu jarah;
   - Kien l-attur li ndika lix-xerrej ma' min kellu jitkellem biex jikkonkludi l-ftehim;
   - Ghalkemm l-attur ma kienx prezenti ghal laqgha li saret bejn il-bejjiegha u x-xerrej, l-attur baqa' jiehu nteress;
   - Il-kompratur dejjem ikkunsidra lill-attur bhala sensar tant li hallsu s-senserija ta' 1%;
   - Uhud mill-bejjiegha rrikonoxxew is-servizz li ta l-attur tant li hallsuh sehemhom;
   - L-attur kien ghamel hafna *groundwork* qabel ma dahlu l-vendituri fin-negozjati. Tant hu hekk li kien l-attur li, " *..... dderiga lill-kompratur ghand il-konvenut Paul Mifsud. L-attur dejjem agixxa favur il-bejgh u cioe ma riedx li l-bejgh jithassar anke jekk ismu ma ddahhalx fil-konvenju jew jekk gie fifjutat milli jattendi xi laqghat mal-vendituri l-ohra"*;
   - Il-vendituri kienu qeghdin jagixxu solidalment u ladarba whud minnhom (Bennie u Freddie) inkarigaw sensar biex jaslu ghall-bejgh, dan jorbot lill-koproprjetarji l-ohra;
   - Ghalkemm jista' jkun li whud mill-bejjiegha ma kinux jafu bl-involviment tal-attur, l-agir tieghu kien ta beneficcju ghalihom.

4. Skont il-ligi f'kaz ta' bejgh ta' immobbli, jekk ma jkunx hemm ftehim xort'ohra, is-senserija hi ta' 2% tal-prezz (artikolu 1362 tal-Kodici Civili). Nofs is-senserija tithallas mix-xerrej u n-nofs l-iehor mill-bejjiegh. Hu maghruf li sabiex persuna tkun intitolata ghal senserija, *"din riedet tikkoncilja l-partijiet*

dwar is-sostanzjali u l-accidentalita' tal-operazzjoni b'mod li tghaqqad in-negozju guridiku" (**Anthony Camilleri et vs Maurice Cauchi et**, deciza minn din il-qorti fit-22 ta' Novembru, 2002).

5. Hu minnu li kien l-attur li kien gharraf lix-xerrej bil-fond u hadu jarah. Pero' dan mhuwiex bizzejjed biex ikun intitolat ghas-senserija kontemplata fil-ligi.

6. L-attur stess xehed:

   - Dr Cuschieri kien jatih servizz ta' avukat u kien infurmah li xtaq jixtri fond fiz-Zejtun. Kien gharraf b'dan lil martu u lil certu Nathalie Caruana, neputija tal-konvenuta Benedetta sive Benny Balzan, li gharrfitu li nannitha (Benny Balzan) kellha fond ghall-bejgh fiz-Zejtun;

   - Kien gharraf lil Dr Cuschieri li l-prezz kien Lm80,000. Mill-provi rrizulta li dak ma kienx prezz accettabbli ghax-xerrerjja. Jirrizulta li l-fond kien komuni bejn seba' u ghoxrin (27) persuna. L-ewwel bejjiegha li Dr Cuschieri ltaqa' maghha kienet Benny Balzan, u giet introdotta lilu mill-attur. Pero Dr Cuschieri xehed, ***"din kienet qaltli, 'fuq prezz jiena ma nitkellimx, jew tkellem ma' hija Freddie jew inkellha ma' Paul Mifsud'"***.

7. Mill-provi rrizulta bl-iktar mod car li l-attur ma kienx involut fin-negozjar tal-prezz, li wara kollox hu wiehed mill-iktar elementi krucjali sabiex isir il-bejgh jekk mhux dak principali. In-negozjati saru bejn Paul Mifsud (wiehed mill-bejjiegha) u x-xerrej, u l-attur qatt ma kien involut fihom. Fatt ikkonfermat minn Dr Cuschieri stess, li in kontro-ezami xehed ukoll:

   "L-affarijiet li ddiskutejt ma' Pawlu Mifsud kienu r-right of substitution u prezz, u ***l-prezz kien il-kwistjoni principali fil-fatt. Iva kelli diskussjonijiet pjuttost twal ma' Pawlu Mifsud dwar il-prezz. Iva Paul Mifsud huwa l-bniedem li jmexxi.... Le Pawlu Caruana ma kienx prezenti mal-meetings mas-sidien kollha****"*.

   Verzjoni li tikkorabora dik li ta Paul Mifsud, li kien hu li nnegozja l-prezz ma' Dr Cuschieri. Fil-fatt Dr Maxilene Pace stess, xhud tal-attur u li akkumpanjat lil Dr Cuschieri xi drabi meta mar jara l-proprjeta, xehedet li l-attur semmielhom ukoll *".... lil Mifsud ghax kien qalilna li dan huwa l-leader of the pack….."*.

8. Sahansitra jirrizulta li Dr Cuschieri kien ipprepara l-abbozz tal-konvenju u kien nkluda klawzola li taqra:

   "17. Senserija skont il-ligi, jigifieri bir-rata ta' tnejn fil-mija (2%) – wiehed fil-mija (1%) pagabbli mill-venditùri u wiehed fil-mija (1%) pagabbli mix-xerrejja – tithallas lil Paul Caruana, detentur tal-karta tal-identita bin-numru ______(M), mal-pubblikazzjoni tal-att finali".

Klawzola li l-bejjiegha oggezzjonaw ghaliha, kif jirrizulta mill-email datata 15 ta' Ottubru, 2011 li Dr Cuscheri baghat lil Dr Thomas Abela. Dr Cuschieri xehed ukoll li kien gharraf lill-attur li l-bejjiegha kienu oggezzjonaw ghal dik il-klawzola, u li wiegbu ***"jien ghandi rispett lejk, biex ma titlifx il-bejgh fil-kaz mexxi"***. Xhud li ressaq l-attur u li l-verzjoni tieghu mhijiex kontradetta b'xi provi ohra. Kliem li jaghti lill-qorti x'tifhem li l-attur kien accetta li mhuwiex is-sensar, u dak hu l-messagg li bil-kliem li qal lil Dr Cuschieri. Fil-fatt lanqas ma jirrizulta li f'dak l-istadju l-attur kien tkellem ma' Paul Mifsud u qallu li hu kien is-sensar u li jekk isehh in-negozju kellu dritt ghal 1% tal-prezz minghand il-bejjiegha. L-istess lanqas mhemm prova li l-attur kien qal lil Dr Cuschieri biex inehhi l-klawzola mill-konvenju u mbaghad kien jiehu passi kontra s-sidien wara li jsehh il-bejgh. Kien biss mal-iffirmar tal-kuntratt, li l-attur ippretenda hlas minghand il-konvenuti (ara deposizzjoni ta' Paul Mifsud). Inoltre, mhemm l-ebda prova li l-attur kien ippretenda li jkun prezenti ghan-negozjati.

9. Dr Cuschieri xehed ukoll li kien hemm okkazzjoni qabel il-konvenju, meta kien cempillu Paul Caruana u qallu li kien jaf li ser jiltaqghu fl-ufficcju ta' Dr Thomas Abela u:

   "... kien staqsieni jekk kont naf fejn joqghod, fejn kellu l-ufficcju Dr Thomas Abela u qalli fil-kaz jurini hu. Fil-fatt hekk kien ghamel. Fil-fatt dakinhar qalli li ma kienx ser jidhol b'rispett lejja biex ma jhassarlix in-negozju. Fil-fatt din il-laqgha kienet fejn iddiskutejna dawn il-klawzoli per ezempju bhal dritt ta' sostituzzjoni u ohrajn".

   Kliem li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li l-bejjiegha qatt ma nkarigaw lill-attur bhala sensar u wisq inqas accettawh tacitament. Fatt li kien maghruf lill-attur u jidher li accetta din il-posizzjoni tant li baqa' barra. Min ikun qieghed jagixxi ta' sensar ghandu jippartecipa fit-trattattivi li jkunu hemm qabel il-bejgh. Is-senserija ghandha tithallas fejn il-persuna tkun hadmet ghaliha. F'dan il-kaz in-negozjati qatt ma saru mal-attur. Hu minnu li mill-provi hu evidenti li l-attur kien, minn wara l-kwinti, qieghed jigi nfurmat x'kien qieghed jigri minghand il-konvenuta Benedetta maghrufa bhala Benny Balzan jew in-neputija taghha. Informazzjoni li kien qieghed ighaddi lil Dr Cuschieri. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li kien qieghed jagixxi bhala sensar.

10. Il-fatt li Dr Cuschieri aghzel li jhallas senserija lill-attur, ma jfissirx li l-bejjiegha nkarigaw lill-attur bhala sensar jew li tacitament accettawh f'dak ir-rwol. Li kieku l-attur kien is-sensar, probabbilment kien ikun prezenti ghan-negozjati dwar il-prezz. Tant il-bejjiegha ma ridux ikollhom relazzjoni mal-attur, li Dr Cuschieri spjega kif f'laqgha minnhom *"... wassalni sal-bieb pero ma dahalx ghaliex ma riedx itellifni n-negozju"*. Inoltre, il-hlas li aghmlu Benny Balzan, Paul Vella u Saviour Gauci ma jistax jippregudika lill-bejjiegha l-ohra. Mhemm l-ebda prova li xi hadd minn dawn it-tlett persuni kien inkarigat sabiex jirraprezenta l-interessi tas-sidien kollha. Il-hlas li sar minnhom, li

jidher li sar fil-mori tal-proceduri tant li l-attur harrikom bhala konvenuti, kienet aghzla taghhom li m'ghandux jippregudika lill-bejjiegha l-ohra. Il-qorti ma taqbilx mar-ragunament tat-Tribunal li jekk kien hemm min mill-bejjiegha accetta lill-attur bhala sensar, allura s-sidien l-ohra huma marbutin. Hu veru li fuq il-kuntratt ta' bejgh ix-xerrejja dahlu f'diversi obbligazzjonijiet *in solidum* (ara per ezempju klawzoli tnejn sa seba'). Dak aghmluh bil-kunsens ta' kulhadd. Pero' dwar is-senserija hu evidenti li ma kienx hemm qbil bejn il-bejjiegha li l-attur kien sensar.

11. Irrizulta wkoll li n-negozjati damu ghaddejjin ix-xhur. Fil-fatt Dr Cuschieri xehed li l-ewwel darba li ra l-fond kien fis-sajf tal-2011, u l-konvenju kien iffirmat fil-5 ta' Dicembru, 2011. Paul Mifsud, li kif diga' nghad kien il-persuna li qieghed imexxi n-negozjati fl-interess tal-bejjiegha, xehed li l-uniku darba li kien tkellem mieghu l-attur kien, *"... biss fil-jum li kien sar il-kuntratt u cioe madwar hamsa u nofs ta' filghaxija. Dan kien fit-tmintax (18) ta' Settembru, elfejn u tnax"*, u talbu biex ihallsu xi haga tas-senserija. L-attur stess fl-affidavit ma semmiex li qatt tkellem ma' Paul Mifsud dwar dan in-negozju, minkejja li kif rajna dan kien il-persuna li mieghu Dr Cuschieri kien jinnegozja. Mill-provi lanqas ma jirrizulta li Alfred Mifsud, il-persuna li semma l-attur fl-affidavit u wiehed mis-sidien, kien involut fin-negozjati.

12. Il-qorti fehmet li l-attur kien qieghed jirraprezenta l-interessi tax-xerrej u mhux dawk tal-bejjiegha. Dan jirrizulta mid-deposizzjoni stess ta' Dr Cuschieri,

13. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti tikkonkludi li l-attur m'ghandux jedd ghas-senserija.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-14 ta' Lulju, 2016 u filwaqt li tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti tichad it-talba tal-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Anthony Ellul.