FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Zammit

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Dicembru 2018

Talba Nru: 334/17 CZ

Ian Fitzpatrick

vs

Raymond Auto Dealer Limited

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attur mressqa fl-1 t'Awwissu 2017 u li permezz taghha talab minghand is-socjeta' konvenuta l-hlas ta' tlett'elef u erba' mitt Euro (€3,400) rapprezentanti hlas ta' senserija jew hlas ta' kumpens ghall-medjazzjoni tieghu fuq il-bejgh tal-fond 150, Rudolph Street, Sliema, it-trasferiment ta' liema sehh in forza tal-kuntratt pubblikat fit-28 t'April 2016, in atti Nutar Ann Vella Bugeja.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja tal-15 ta' Gunju 2017, u bl-imghaxijiet legali mit-28 t'April 2016 kontra s-socjeta' konvenuta bir-rapprezentant taghha jinsab ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta prezentata mis-socjeta' konvenuta fil-25 ta' Settembru 2017, fejn eccepiet:

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan stante li mhux minnu li r-rikorrenti kien sensar jew li ghamel xi servizz ta' medjazzjoni. Strettament huwa ma giex inkarigat mill-esponenti u l-esponenti m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu, liema rirkorrenti huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Sema' x-xiehda;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet ta' l-abbli avukati difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

It-Tribunal qies l-affidavit ta' l-attur[1], ix-xiehda tan-Nutar Sean Critien[2], Dr. Robert Zammit[3], l-affidavit ta' Raymond Zammit[4], u d-dokumenti l-ohra esebiti.

Ikkunsidra:

Illi l-kawza titratta dwar il-fond 150, Triq Rudolph, Tas-Sliema. **L-attur** xehed illi n-Nutar Sean Critien kien qabdu sabiex ifittex informazzjoni dwar dan il-fond, li sa dakinhar, kien ghall-kiri, bl-iskop li fil-fatt jixtrieh. L-attur kellem lis-socjeta' konvenuta, partikolarment lil Raymond Zammut, sa ma l-partijiet qablu fuq bejgh bil-prezz ta' mija u sebghin elf Euro (€170,000). L-attur kien prezenti ghall-konvenju, izda l-kuntratt finali, li sar snin wara, sar ad insaputa tieghu.

Illi n-**Nutar Sean Critien** qal li l-ewwel darba kien staqsa lill-attur jekk il-post kienx ghall-bejgh, u dan qallu li kellhom jistaqsu lil Dr. Robert Zammit, u dan ta' l-ahhar kien irrefera ghal missieru Raymond Zammit. Ghall-konvenju, l-attur kien mar minn rajh, u hadd ma qallu biex ikun prezenti. In-Nutar qal li kien gie introdott lil Ray Zammit minn ibnu Robert, meta kienu l-Belt, u kienu ltaqghu b'kumbinazzjoni. Sabiex jintwera l-post, l-attur ma kienx involut. L-attur kien involut biss sal-punt illi f'xi waqt fin-negozjati kien appella lil Raymond Zammit biex jimmodera l-prezz.

Dr. Robert Zammit qal li kienu ltaqghu il-Belt hu u n-Nutar Critien, meta kien hemm ukoll missieru Raymond Zammit u l-attur, peress li l-persuni kollha appena msemmija ltaqghu flimkien minabba negozju iehor separat minn dak tal-kawza odjerna, u kien f'din ic-cirkostanza li kienu bdew jitkellmu dwar il-bejgh in

[1] Fol. 19
[2] Fol. 41
[3] Fol. 54
[4] Fol. 61

kwestjoni. Waqt il-konvenju, permezz tat-telefon, kien ta parir lil missieru biex jinsisti illi jnizzel fil-konvenju illi m'hemmx sensara. Fil-fatt din tnizzlet fi klawsola hamsa (5) ta' l-istess konvenju tat-8 t'Awwissu 2014, fis-sens li 'spejjez ta' senserija m'hemmx'.

<u>Raymond Zammit</u> xehed illi kien ibnu Robert li ntroducieh man-Nutar Critien u kellmu dwar il-post in kwestjoni. Ftit granet wara ltaqghu fuq il-post u n-Nutar dar mal-post. Meta waslu ghall-konvenju, sab lill-attur fuq il-post u beda jipprova jipperswadieh biex inizzel il-prezz, b'mod li lilu pjuttost fixklu milli ghenu. Eventwalment, fil-konvenju, Raymond Zammit insista li jitnizzel li m'hemm senserija dovuta lil hadd. Wara dan, it-tifel tieghu Robert u l-attur kellhom negozju li ghalih Robert Zammit kien hareg xi flus li kellu jehodhom lura minghand l-attur. L-attur baqa' ma tahomlux, tant li Robert Zammit kellu jipprocedi kontra l-attur biex jitlob flusu. Raymond Zammit fil-fatt qal li kien f'dan il-punt li l-attur beda jippretendi s-senserija ghall-bejgh mertu tal-kawza odjerna.

Ikkunsidra ulterjorment;

Illi mhuwiex car kif gie stabbilit in-ness bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta fir-rigward tal-mertu tal-kawza odjerna. Filwaqt li l-attur qal li kien ix-xerrej stess li talbu informazzjoni dwar il-post, Raymond Zammit ghas-socjeta' konvenuta jsostni illi l-partijiet iltaqghu flimkien, inkluz l-attur, purament b'kumbinazzjoni u dan waqt li kienet qd jithadtu fuq negozju iehor.

Illi t-Tribunal f'dan l-istadju jirreferi ghal Artikolu 1361 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> (2) Is-senserija kif ukoll id-dritt tal-periti jew tal-persuni msemmijin fl-artikolu 1353, jitħallsu nofs mill-bejjiegħ u n-nofs l-ieħor mix-xerrej.

Jirreferi wkoll ghal Artikolu 1362 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> 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.

It-Tribunal f'dan l-istadju ma jistax ma jinnotax illi l-attur qed jitlob minghand is-socjeta' konvenuta it-tnejn fil-mija (2%) shah tal-prezz ta' l-oggett immobbli mibjugh, u jara dan l-agir stramb ghall-ahhar, kunsidrat il-fatt illi kien ix-xerrej, u mhux is-socjeta' konvenuta, illi fl-ewwel lok avvicina lill-attur dwar din il-propjeta' partikolari. Illi ghalhekk mill-bidu nett ghandu jinghad illi jekk xejn, is-socjeta' konvenuta ghandha tkun tenuta biss thallas nofs is-senserija, u cioe' l-ammont ta' wiehed fil-mija (1%) u mhux is-senserija kollha hi.

Illi izda anke dwar dan il-wiehed fil-mija (1%) wiehed irid jara jekk dan hux verament misthoqq. Dwar dan ghandu jinghad illi:

> Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt ghal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri ghas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Ara Kollez. Vol. XXXVI P II p 394, Vol. XXXVII P I p 89 u Vol. XLII P II p 1135 fost bosta ohrajn;[5]

Illi Raymond Zammit jghid illi l-prezz gie kkurdat bejnu u bejn ix-xerrej. L-attur min-naha l-ohra jghid illi kien mar ikellem lil Raymond Zammit u dan kien qallu li l-prezz kien ta' mitejn elf Euro (€200,000), u l-attur kien mar lura ghand ix-xerrej biex jinfurmah b'dan. F'okkazjoni sussegwenti, il-partijiet kienu ltaqghu, anke fil-prezenza ta' l-attur innifsu, fejn wara diversi proposti u kontro-proposti, waslu ghall-prezz konvenut fil-kuntratt finali ta' mija u sebghin elf Euro (€170,000). Filwaqt illi Raymond Zammit wera li ma hax pjacir bl-intromissjoni ta' l-attur fin-

[5] Qorti ta' l-Appell Inferjuri per Onor. Imhallef Philip Sciberras – 23 ta' Novembru 2005 – Anthony Degiorgio vs. Stephen Degiorgio

negozjati, kompla jinnegozja fil-prezenza tieghu, izda ra li jikkawtela lilu nnifsu billi fil-konvenju jnizzel li ma kienx hemm senserija dovuta.

Illi t-Tribunal jidhirlu illi l-attur ma pprestax is-servizzi ta' sensal fil-massimu; ma jirrizultax li kien hu li wassal lill-partijiet ghal ftehim definittiv skond kif trid il-gurisprudenza. Izda dan ma jfissirx illi l-attur ma haqqux xi xorta ta' kumpens. Raymond Zammit ghas-socjeta' konvenuta kien jaf precizament ir-raguni ghaliex l-attur kien prezenti dakinhar tal-konvenju u anke ghalxiex kien qed jiehu sehem fin-negozjati dakinhar, u minkejja dan, ghazel li jipprocedi bin-negozjati anke fil-prezenza tieghu. Il-fatt illi bi klawsola hamsa (5) fil-konvenju pretenda li jxejjen kull pretensjoni ta' l-attur, ma jiswiex, u dan ghaliex dan kien patt bejn ix-xerrej u bejnu u mhux bil-kunsens tal-attur.

Illi kif inghad fis-sentenza fuq imsemmija:

> "altro è l' istituto della senseria o mediazione, altro è il mandato retribuile o la locazione d' opera, poiche' mentre un individuo può non essere intitolato come mediatore a diritto di senseria (per essere mancata la conclusione dell' affare), può invece spettargli una retribuzione da chi si è servito della sua opera. E la rimunerazione dell' incaricato o locatore d' opera non dipende dalla conclusione dello affare rispetto al quale si fosse svolta la sua attivita`, ma dalla natura ed importanza dell' opera prestata in esecuzione dell' incarico" (Kollez. Vol. XXV P I p 176);[6]

Illi ghalhekk it-Tribunal jara li jkun gust illi l-attur jircievi kumpens ghall-intervent tieghu u ghax-xoghol minnu maghmul u dan fl-ammont li qed jigi *aribitrio boni viri* stabbilit fis-somma ta' erba' mitt Euro (€400).

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, jilqa' limitatament ukoll it-talbiet ta' l-attur u jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma ta'

[6] Ibid.

erba' mitt Euro (€400), bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza sal-hlas effettiv. L-ispejjez jithallsu kwantu ghal kwart mill-attur u tliet kwarti mis-socjeta' konvenuta.

Dr. Claudio Zammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur