FIL-QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
MAĠISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Lulju, 2020

Rikors Nru: 249/2007 MLF

Paul Zerafa

vs

Angelo Bugeja

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attur fejn talab sabiex il-konvenut jigi kkundannat jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' dritt ta' senserija u servizzi ohra relatati konnessi mal-bejgh tal-fond ossia l-Villa fi Triq il-Bizantini M'Xlokk liema servizzi gew resi fuq talba u nsistenza tal-konvenut.

Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat illi d-dritt reklamat ma jeccedix l-ammont ta' Lm5,000 (hamest elef lira Maltija).

Rat ir-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur;

2. Illi l-attur ma haqqu ebda hlasijiet in konnessjoni tal-bejgh tal-fond premessa fl-avviz billi bhala fatt l-istess bejgh gie konkluz minghajr l-intervent tal-attur.

Rat illi permezz ta' digriet datat 8 ta' Mejju 2013, din il-Qorti laqghet it-talba tal-attur sabiex jipprezenta kopja ta' provi prodotti f'kawza ohra b'mertu simili quddiem din il-Qorti diversament preseduta, u li dawn il-provi jitqiesu daqs li kienu migbura fil-kawza odjerna.[1]

Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati.

Semghet it-trattazzjoni tal-avukat difensur tal-attur. L-avukat difensur tal-konvenut naqas li jidher fis-seduta intiza ghat-trattazzjoni finali.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

1. L-attur xehed li huwa kien involut fin-negozju ta' xiri u bejgh ta' propjeta' immobbli. Qal li darba minnhom kienet cemplitlu certa Audrey Borg li huwa kien jafha peress li din kienet tahdem gewwa l-ufficju tal-Perit Richard Muscat Azzopardi, u staqsietu jekk kienx jaf b'xi propjeta' gewwa Marsaxlokk ghaliex ohtha xtaqet takkwista propjeta' f'dawk l-inhawi. L-attur kien wera diversi siti gewwa Marsaxlokk lil Audrey Borg u kien hemm okkazzjonijiet fejn maghha kien ikun hemm certu Ramon Bugeja, li l-attur kien jafu bhala r-ragel ta' ohtha, izda minn dak li beda' jurihom ma kien qieghed jogobhom xejn.[2]

2. Dak iz-zmien l-attur sar jaf li l-konvenut ried ibigh il-propjeta' mertu tal-kawza. Ghalhekk kien ghamel kuntatt mieghu biex jikkonferma li l-propjeta' kienet ghall-bejgh u l-prezz taghha. L-attur isostni li huwa infurma lil konvenut li kien jaf b'xi persuni li jistghu ikunu interessati f'din il-propjeta' u staqsih jekk xtaqx illi jaghti d-dettalji tieghu lil dawn il-persuni. Wara li l-konvenut kien wiegbu fl-affermattiv, l-attur kien ghadda

---

[1] Ara l-verbal a *fol.* 61 tal-process.
[2] Ara x-xhieda tal-attur a *fol.* 12 tal-process.

d-dettalji tal-konvenut lil Audrey Borg biex hi tkun tista' tikkomunika direttament mal-konvenut u jiftiehmu gurnata konvenjenti ghalihom biex jaraw il-propjeta'.[3]

3. L-attur jghid li huwa baqa' f'kuntatt mal-konvenut biex jinnegozja prezz bejn il-partijiet. Jghid li darba minnhom il-konvenut kien qallu li l-ahhar prezz tieghu kien ta' Lm235,000 u huwa kien ghadda din l-informazzjoni lil Audrey Borg. Xehed li hu qatt ma gie infurmat dwar id-dati ta' meta kellhom jigu ffirmati il-konvenju u l-att finali ta' bejgh. Jghid illi meta kien jitlob din l-informazzjoni lill-konvenut, dan kien jahrablu mid-domanda izda jinsisti li l-konvenut kien weghdu li kien ser jahseb fih meta jigi konkluz il-bejgh.[4]

4. Audrey Borg xehdet illi hija kienet tahdem fl-istess ufficju ma' Raymond Bugeja li kien staqsiha jekk kinitx taf b'xi propjeta' ghal bejgh gewwa Marsaxlokk. Tghid li ghalhekk kienet ikkomunikat mal-attur li kienet tafu bhala negozjant tal-propjeta' u introducietu ma' Bugeja. Borg xehdet li kien hemm okkazzjoni fejn hi u Raymond Bugeja kienu iltaqghu mal-attur quddiem id-dar tieghu u l-attur kien indika lil Bugeja il-propjeta' in kwistjoni. Tghid li Bugeja kien wera interess f'din il-propjeta' u ghalhekk l-attur kien qallu li kien ser ikellem lis-sid. Xehedet illi ftit granet wara l-attur kien cemplilha u qalilha l-prezz li l-konvenut kien qieghed jitlob ghal propjeta' tieghu u tghid li hi kienet ghaddiet din l-informazzjoni lil Raymond Bugeja.[5]

5. Il-konvenut xehed illi huwa kien ghamel reklami ma' diversi agenziji sabiex ikun jista' jbiegh il-propjeta' tieghu u sahansitra gab avvizi fil-gazzetti. Hu jikkonferma li f'xi zmien l-attur kien talbu informazzjoni dwar din il-propjeta' izda jinsisti li l-attur ma kienx qallu li din l-informazzjoni riedha biex jghaddiha lil terzi. Jghid li qatt ma kien tkellem mal-attur dwar senserija. Jispjega li kien hemm okkazzjoni fejn l-attur kien ha lil persuna femminili biex tara l-propjeta' izda ma kien sar xejn.

6. Il-konvenut kompla jixhed li l-propjeta' tieghu kien biegha lil Raymond Bugeja u martu ghal prezz ta' Lm225,000. Jghid li x-xerrejja ghamlu kuntatt dirett mieghu u dawn qatt ma qalulu li kienu saru jafu dwar il-propjeta' tramite l-attur. Jinsisti li n-negozjati dwar il-prezz tal-bejgh saru bejn il-partijiet minghajr l-intervent tal-attur. Il-konvenut spjega

[3] Ara x-xhieda tal-attur a *fol.* 12 tal-process.
[4] Ara x-xhieda tal-attur moghtija in kontro-ezami a *fol.* 36 tal-process.
[5] Ara l-affidavit ta' Audrey Borg a *fol.* 79 tal-process.

li meta l-attur kien jistaqsih dwar il-propjeta' tieghu kien isemmilu lil certa Audrey izda jinisti li hu ma kienx jaf min hi din il-persuna.[6]

7. Raymond Bugeja xehed li huwa kien kellem lil Audrey Borg dwar ix-xewqa tieghu li jakkwista propjeta' gewwa Marsaxlokk. Jikkonferma li Borg kienet sabet xi artijiet tramite l-attur, izda ma kien sar xejn ghax il-prezz kien eccessiv. Jghid illi f'okkazjoni minnhom Audrey Borg kienet qaltlu li kien hemm il-propjeta' mertu tal-kawza li kienet ghal bejgh u jghid li l-attur kien semma din il-propjeta' direttament lil Borg u mhux lilu. Jghid ukoll li huwa kien ghamel kuntatt direttament mal-konvenut u insista kemm ma' Borg u anke mal-istess kovenut li ma kienx dispost ihallas senserija. Raymond Bugeja jsostni li l-attur ma kien involut bl-ebda mod fin-negozjati dwar il-prezz tal-akkwist. Jghid li l-attur qatt ma kien talbu senerija wara li gie ffirmat l-att finali ta' bejgh, sakemm kien ircieva ittra minghand l-avukat tal-attur fejn talbu dan il-hlas.[7]

8. Sussegwentement l-attur kien intavola proceduri ghal hlas fil-konfront ta' Raymond Bugeja ukoll.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Permezz ta' din il-kawza, l-attur qed jitlob li l-konvenut ihallsu somma likwidata minn din il-Qorti bhala hlas ta' dritt ta' senserija u servizzi ohra relatati mal-bejgh tal-fond tal-konvenut lil Raymond Bugeja. Da parti tieghu, il-konvenut jikkontendi li dan il-bejgh gie konkluz minghajr l-intervent tal-konvenut.

Mill-aspett legali, il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghall-artikolu 1361(2) tal-Kodici Civili li jippreskrivi li "*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.*" L-artikolu 1362 imbaghad jipprovdi 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.*"

[6] Ara l-affidavit tal-konvenut a *fol.* 41 tal-process.
[7] Ara x-xhieda ta' Raymond Bugeja moghtija fil-kawza fl-ismijiet Paul Zerafa vs Ramon Bugeja (Avviz numru 248/07VG) a *fol.* 71 tal-process.

Il-hlas ta' senserija jew servizzi rezi fil-kamp tal-bejgh ta' propjeta' immobbli hija materja li giet ezaminata f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna. Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Pace vs Josephine sive Fanny Tabone** deciza fl-4 ta' Marzu 1952 gie ritenut mill-Qorti tal-Appell illi "*l-iskop precipwu u principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt tal-medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet li jkunu interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem relativament attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Fi ftit kliem, is-sensal ghall-akkwist tal-prossenetiku jrid jara li permezz tieghu jsehhu bejn il-persuni interessati dawk li klassikament jissejhu s-'sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt'. It-temperament tal-kumpens imbaghad, biex isehh fejn ma ssehhx il-vera u proprja senserija, introdott mill-gurisprudenza lokali, irid jippresupponi inkariku espress jew tacitu u xi xoghol, u mhux li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cjoè bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod.*

…

Mill-banda l-ohra, fin-nuqqas ta' dritt tal-medjazzjoni, il-kumpens dovut, sew ghall-mandat sew ghas-servigi, jippresupponi element ta' xoghol, u jigi mhallas fl-ewwel ipotesi, jekk hemm konvenzjoni, skond il-konvenzjoni, u jekk ma hemmx konvenzjoni skond il-kwantita' u kwalita' tax-xoghol; l-istess haga jinghad ghat-tieni ipotesi."

Fis-sentenza fl-ismijiet **George Bonnici noe vs Edwin Camenzuli** deciza fit-28 ta' Marzu 2003, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[8] kompliet tispjega dawn il-principji bil-mod segwenti: *"Biex ikun hemm lok ghas-senserija hu rikjest li jkollok fis-sensal partecipazzjoni attiva fl-unjoni tal-kunsens. F'kaz li dan l-estrem ma jirrikorrix jista' invece jinghata kumpens korroletat mat-tahbit tas-sensal. Tali kumpens jigi ffissat arbitrio boni viri (**Vol. XL P I p 463**)*".

Fil-kaz odjern ma huwiex kontestat li l-kontrattazzjoni bejn il-konvenut u l-konjugi Bugeja giet konkluza. Il-kwistjoni li ghandha tigi kkunsidrata u deciza minn din il-Qorti hija x'tip ta' intervent ghamel l-attur sabiex din il-kontrattazzjoni setghet issehh u l-entita' tal-intervent tieghu.

Mill-provi prodotti, il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li kien l-attur li ghadda l-informazzjoni dwar il-propjeta' tal-konvenut lill-kompratur Raymond Bugeja u indikalu kemm kien il-prezz

[8] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

mitlub mill-konvenut ghall-bejgh tal-fond tieghu. Dan qieghed jinghad ghaliex ix-xhieda tal-attur f'dan is-sens hija korraborata mix-xhieda ta' Audrey Borg li tikkonferma li kien l-attur li indika il-propjeta' tal-konvenut lil Raymond Bugeja f'okkazjoni meta hi, l-attur u Bugeja iltaqghu quddiem ir-residenza tal-attur. Borg spjegat ukoll li wara li Bugeja kien wera interess f'din il-propjeta', kienu qablu li l-attur kien ser jaghmel kuntatt mal-konvenut. In oltre, din ix-xhud tikkonferma li kienet hi li ghaddiet l-informazzjoni lill-kompratur Bugeja u li din l-informazzjoni kien tahielha l-attur. Il-Qorti tqis li ghandha tati piz lill-verzjoni ta' din ix-xhud kemm ghaliex il-verzjoni taghha hija wahda verosimili u kredibbli u kif ukoll ghaliex din ix-xhud hija indipendenti mill-partijiet. Ghandu jigi osservat ukoll illi dan il-fatt huwa parzjalment ikkorraborat mill-istess Raymond Bugeja li jikkonferma li l-informazzjoni dwar din il-propjeta' huwa kien gabha minghand Audrey Borg. Ghalhekk il-Qorti tqis li, anke jekk indirettament, kien l-attur li ta l-informazzjoni lill-kompratur Raymond Bugeja.

Izda kif gie osservat fil-gurisprudenza citata aktar qabel f'din is-sentenza, sabiex l-attur ikollu l-jedd ghas-senserija minnu mitluba f'din il-kawza jehtieglu jipprova li huwa kellu partecipazzjoni attiva fl-unjoni tal-kunsens bejn il-konvenut u l-kompraturi Bugeja u li kien bis-sahha tal-intervent tieghu li sehhew l-elementi sostanzjali u accidentali tal-kuntratt.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li l-attur jinsisti li huwa kien baqa' f'kuntatt mal-konvenut u li dan kien qallu li l-prezz finali li kien dispost ibiegh kien dak ta' Lm235,000 u li din l-informazzjoni kien ghaddiha lil Audrey Borg. Mill-banda l-ohra il-verzjoni tal-konvenut u tal-kompratur Raymond Bugeja tikkontrasta bil-bosta l-verzjoni tal-attur u fix-xhieda taghhom insistew li l-attur ma kellu ebda involviment fin-negozjati li wasslu ghal ftehim milhuq bejniethom.

Il-provi prodotti mill-attur huma limitati ghax-xhieda tieghu stess u ghax-xhieda ta' Audrey Borg li fl-ebda hin ma ddikjarat li l-attur kien involut fit-tahditiet li wasslu ghal iffirmar tal-kuntratt. In oltre, il-fatt li l-attur ma kienx parti fin-negozjati jirrizulta ammess mill-istess attur meta fix-xhieda tieghu jghid hekk: "*Fil-fatt kont cempilt lil Audrey u sibt li kienu ftehmu l-partijiet kollha fuq dan il-prezz. Meta sirt naf b'dan jien awgurajtilhom it-tnejn. Hawn hekk fil-fatt nghid hekk illi jiena gejt imwarrab il-barra waqt li huma kienu qeghdin jiftehmu bejniethom.*"[9] Fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li t-termini tal-ftehim

[9] Ara x-xhieda tal-attur a *fol.* 13 tal-process.

bejn il-konvenut u l-kompraturi gew negozjati bejn il-vendituri u l-kompraturi minghajr l-intervent tal-attur. Ma jirrizultax li l-attur kien prezenti fil-laqghat ta' bejn il-partijiet u ma huwiex kontestat li ma kienx prezenti la meta gie iffirmat il-konvenju u lanqas ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh. Ghalhekk ma jistax jinghad illi l-konkluzjoni tal-ftehim bejn il-kontraenti sehhet minhabba l-intervent tal-attur. L-attur naqas milli jipprova li l-intervent tieghu kien il-fattur determinanti li wassal ghall-konkluzjoni tal-ftehim. Ghaldaqstant u fin-nuqqas ta' prova oggettiva li kien l-attur li wassal lill-partijiet interessati ghal ftehim definittiv fuq l-elementi sostanzjali u accidentali tal-kontrattazzjoni, il-Qorti tqis li l-attur ma ghandux jedd ghas-senserija minnu mitluba permezz ta' din il-kawza.

Minkejja dan, mill-provi prodotti il-Qorti tqis li l-intervent tal-attur sabiex il-konvenut u l-kompraturi Bugeja setghu jibdew in-negozjati li eventwalment wassluhom ghall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgh, ghandu jaghti lok ghal kumpens. L-irwol tal-attur ma kienx sempliciment limitat ghal dak li jghaddi l-informazzjoni dwar il-propjeta' lill-kompraturi Bugeja izda kien jinkludi wkoll li l-attur introduca lill-partijiet flimkien u iffacilita l-inkontru ta' bejniethom. F'dan ir-rigward hija rilevanti x-xhieda ta' Audrey Bugeja li ddikjarat illi "*Sabiex ahna stajna mmorru naraw din il-villa, l-arrangamenti kien ghamilhom l-attur.*"[10]

Il-konvenut jittenta jimminimizza l-irwol tal-attur billi jghid illi meta talbu l-informazzjoni dwar il-bejgh tal-propjeta' tieghu, l-attur ma kienx specifika jekk dik l-informazzjoni talabiex ghalih innfisu jew ghaliex kellu intenzjoni li jressaq lil terzi ghal bejgh. Il-Qorti tqis li din id-dikjarazzjoni tal-konvenut hija difficilment kredibbli ghal diversi ragunijiet. Fl-ewwel lok irrizulta mill-provi li l-attur huwa persuna involut fin-negozju tal-propjeta' u li l-partijiet kienu jafu lil xulxin qabel sehhew il-fatti mertu ta' din il-kawza. Ghalhekk hija aktar verosimili l-verzjoni tal-attur li meta talab din l-informazzjoni minghand il-konvenut huwa kien spjegalu li kien jaf b'xi persuni li setghu kienu interessati fil-propjeta' tal-konvenut u nfurmah li kien ser jghaddilhom id-dettalji tieghu. Fit-tieni lok, fl-affidavit tieghu stess il-konvenut jammetti li l-attur kien ha persuna femminili biex tispezzjona l-fond. Ghalhekk anke jekk fil-bidu ma kienx intebah bl-intenzjoni tal-attur li jressaq terzi persuni sabiex jakkwistaw din il-propjeta', ma ghandu jkun hemm ebda dubbju li meta sussegwentement l-attur rega' ikkomunika mieghu u ghamel l-arrangamenti sabiex issehh din l-ispezzjoni, il-konvenut kien qieghed jaccetta x-xoghol prestat mill-attur bhala sensal.

[10] Ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Audrey Borg a *fol.* 82 tal-process.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-attur certament jisthoqqlu kumpens ghax-xoghol minnu prestat, liema kumpens qieghed jigi ffissat *arbitrio boni viri* fis-somma ta' elf euro (€1,000) u dan tenut kont tac-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz fosthom l-irwol tal-attur sabiex iffacilita l-inkontru bejn il-bejjiegha u x-xerrejja u kif ukoll il-valur tal-propjeta' mertu tal-kawza.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut;

2. Tilqa' t-talba tal-attur limitatament u fis-sens li tiddikjara li l-attur huwa intitolat ghal kumpens ghas-servizzi minnu rezi lill-konvenut in konnessjoni mal-bejgh tal-fond ossia l-Villa fi Triq il-Bizantini, Marsaxlokk, u tillikwida tali kumpens fis-somma ta' elf Euro (€1,000);

3. Tikkundanna lill-konvenut jhallas lill-attur is-somma ta' elf Euro (€1,000).

Tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti mill-konvenut.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur