FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Frar, 2024

Talba Nru: 251/2021MD

Anthony Xerri (209398M)

Vs

Justine Marie Busuttil Gaerty (220491M)

It-Tribunal,

Ra l-avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fit-30 ta' Awissu, 2021[1] permezz ta' liema l-attur talab li l-konvenuta tiġi dikjarata li naqset mill-obbligazzjonijeit tagħha lejn l-attur u tiġi kkundannata li tonora l-obbligazzjonijeit tagħha u tħallas l-ammont ta' tlett'elef, mitejn, erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżimu (€3,274.50) rappreżentanti servizzi ta' senserija; bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u l-imgħax legali mid-data tan-notifika tat-talba odjerna sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta ta' konvenuta ppreżentata fis-7 ta' Ottubru, 2021[2] permezz ta' liema eċċepiet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż stante li l-konvenuta ma naqset mill-ebda obbligazzjoni għaliex li qatt ma kien hemm u lanqas ma hemm xejn dovut lir-rikorrent hekk kif pretiż minnu fl-Avviż odjern;

[1] *A fol* 1 *et seq* tal-proċess.
[2] *A fol* 6 *et seq* tal-proċess.

2. Illi fi kwalunkwe każ kwalsiasi allegazzjoni għandhom jiġu pprovati sal-grad rikjest mil-liġi;

3. Illi r-rikorrent għandu jġib prova li huwa effettivament wettaq tali allegati servizzi ta' senserija.

Ra l-kontro-talba tal-konvenuta-rikonvenzjonanti[3] fejn talbet is-segwenti:

1. Illi l-konvenuta dovuta kumpens mid-dritt ta' senserija li ġie rikavat mir-rikorrent fuq il-bejgħ tal-appartament Numru 5, Triq Adeodato Gatt, Ħaż-Żebbuġ, liema bejgħ ġie ffaċilitat mill-konvenuta;

2. Illi meta ngħataw dawn is-servizzi r-rikorrent baqa' qatt ma ħallas l-ammont dovut lil konvenuta, minkejja li debitament infurmat li għandu jagħmel dan;

3. Illi dawn is-servizzi ngħataw għall-ammont ta' tlett'elef, mitejn, erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżimu (€3,274.50);

Għaldaqstant l-konvenuta umilment titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal, joġgħbu jordna lir-rikorrent jobbliga l-obbligazzjonijiet tiegħu versu l-konvenuta billi jħallasha tas-servizzi offruti minnha, liema servizzi jammontaw għal tlett'elef, mitejn, erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżimu (€3,274.50).

Ra li l-attur-rikonvenzjonat minkejja li notifikat bil-kontro-talba ma ppreżentax risposta fit-terminu impost mil-liġi.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ra d-dokumenti li gew esebieti in atti.

Ra s-sottomissjonijiet tal-konvenuta-rikonvenzjonata.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ha konjizzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrent ta servizzi ta' senserija lil konvenuta sabiex sar il-bejgħ skont kuntratt datat 30 ta' Jannar, 2019, għalhekk qed jitlob li l-konvenuta tiġi dikjarata li naqset mill-obbligazzjonijiet

[3] *A fol* 8 *et seq* tal-proċess.

tagħha lejn l-attur u jikkundanna lil-konvenuta tonora l-obbligazzjonijiet tagħha u tħallsu l-ammont ta' tlett'elef, mitejn, erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżimu (€3,274.50) rappreżentanti is-servizzi ta' senserija. Il-konvenuta tirrileva li t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għaliex ma naqset mill-ebda obbligazzjoni u ma hemm xejn dovut. Fil-kontro-talba, il-konvenuta rikovenzjonanti talbet l-ammont ta' tlett'elef, mitejn, erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżimu (€3,274.50) rappeżentanti kumpens mid-dritt ta' senserija li ġie rikavat mil-attur rikonvenzjonat fuq bejgħ tal-appartament Numru 5, Triq Adeodato Gatt, Ħaż-Żebbuġ, liema servizzi baqa' qatt ma ħallas.

Provi prodotti

Ra l-affidvit ta' **Justine Busuttil Gaerty**[4] fejn spjegat li fis-sena 2019 xtrat appartament li jinsab bin-numru 4, Triq Adeodato Gatt, Ħaż-Żebbuġ liema bejgħ ġie ffaċilitat minn Anthony Xerri. Matul ix-xhur sabiex jiġi finalizzat il-proċess tal-bejgħ, l-attur iltaqgħa magħha darba biss u dan meta għaddielha n-numru tas-sidien tal-proprjeta' sabiex tikkordina magħhom. Ħasbet li hu kellu jinnegozja mas-sidien direttament, speċjalment dwar il-prezz, iżda spiċċat għamlet kollox waħedha bl-għajnuna tal-ġenituri tagħha. Għaldaqstant, Anthony ma kellu l-ebda involviment għax-xiri tal-appartament. Huwa qatt ma ħa interess fiha bħala klijenta. Kull darba li kellhom jiltaqgħu kemm mas-sidien, u kif ukoll man-Nutar jew uffiċjali oħra, hu ma kienx ikun preżenti. Dakinhar li daħlu għal-konvenju, kienu marru għand in-Nutar u kulħadd kien preżenti ħlief Anthony Xerri. Fil-fatt, ma kienx iffirma l-konvenju fil-preżenza tagħha. In-Nutar u kif ukoll is-sidien tal-proprjeta' u l-ġenituri tagħha huma kollha xhud ta' dan għaliex lanqas huma ma rawh jiffirma xejn.

Spjegat li meta saret taf li Anthony Xerri fetaħ kawża kontriha, kienet ixxukkjata. Meta n-Nutar staqsa lis-sidien Anthony Bonavia u Robert Micallef jekk hemmx senserija dovuta, kienu wieġbu li ma kien hemm l-ebda senserija dovuta. Għalhekk hi dejjem kelli moħħha mistrieħ li ma kellha taghti xejn iktar lil Anthony Xerri. Min-naħa tagħha, dejjem ippruvat tikkomunika miegħu għaliex dejjem xtaqitu jkun preżenti u attiv fil-proċess. Wara kollox, l-involviment tiegħu kien parti mis-servizzi li kellhom jingħataw u li kienet qed tħallas għalihom. Fit-30 ta' Jannar 2019, meta rreġistraw il-kuntratt finali[5], Anthony Xerri reġa ma tfaċċax u ma kien hemm ebda firma tiegħu, kif ukoll ma ssemmietx xi senserija dovuta lilu. Dan il-kuntratt ġie ppubblikat quddiem l-avukat tal-Bank BOV, in-Nutar Reuben Debono u wkoll fil-preżenza tal-ġenituri tagħha. Li kieku verament kellha taghti xi ħaġa lil Anthony Xerri, I-uffiċjali tal-Bank u kif ukoll in-Nutar ċertament ma kienux iħalluha tipproċedi bix-xiri tal-proprjetà. Wara li sar il-bejgħ u kollox ġie ssetiljat, Anthony Xerri kkuntattjaha u qalilha li għad kellha flus x'ittih. Ried li jiltaqgħu biex tħallsu, iżda din kienet l-ewwel darba li qatt qalilha li kellha dejn miegħu. Fl-istess ħin, ma kienetx daqshekk sorpriża li beda jaġixxi b'tali mod magħha għaliex għadha sal-lum tisma ċertu stejjer mingħand nies differenti fuq esperjenzi li kellhom ma' Anthony Xerri.

Spjegat li ħabiba tagħha kienet interessata li tixtri appartament fl-istess blokk u kienet tatha n-numru ta' Anthony Xerri. Eventwalment hi xtrat appartament fejn Anthony Xerri deher biss fil-konvenju u mhux għal-kuntratt finali tal-bejgħ. Wara li ma attendiex għar-reġistrazzjoni tal-

---

[4] *A fol* 41 *et seq* tal-proċess.
[5] *A fol* 43 *et seq* tal-proċess.

kuntratt finali, hu qabbad lis-sidien sabiex jiġbrulu l-flus mingħand ħabibtha, li kienet qaltilha li tatu l-flus *cash* ġo envelop u qatt ma taha riċevuta fiskali jew VAT *receipt*. Bħal ma għamel lilha u wara li l-proċedura ġiet iffinalizzata, Anthony Xerri kien ċemplilha u qalilha li ma kienetx tatu biżżejjed flus iżda hi baqgħet tirrifjuta li kellha x'tagħtih.

Qalet li l-kuntratt li ppreżenta Anthony Xerri mal-affidavit tiegħu m'huwiex vera kopja tal-originali. Spjegat li kif jidher mir-ritratti li esebiet hi[6], il-kuntratt originali huwa ttimbrat u ffirmat min-Nutar kif suppost, filwaqt illi f'dak li preżenta Anthony Xerri m'hemm ebda firma jew timbru tan-Nutar f'dan is-sens. Qalet li dwar l-iskrittura li preżenta Anthony Xerri mal-affidavit tiegħu, liema skrittura hija datata t-22 ta' Jannar u 2018, iddikjarat li qatt ma ffirmat dik il-karta u fil-fatt lanqas għandha kopja tagħha. Hija dejjem onorat l-obbligi u r-responsabbilitajiet tagħha bhala xerrej u dejjem ħallset lil Anthony Xerri dak kollu li kien dovut lilu u għalhekk ma hemm ebda pagamenti pendenti dovuti lilu.

Fl-affidavit ulterjuri[7] spjegat li hi u Anthony Xerri qatt ma ftehmu fuq prezz jew persentaġġ ta' ħlas ta' senserija u għaldaqstant kienet sorpriża ħafna meta talabha tħalsu sehem ta' 1.5% fuq l-ammont ta' bejgħ tal-appartament tagħha. Li kieku ddiskutew qabel ma kienetx taċċetta li tħallas daqshekk. Bejnha u bejn Anthony kien hemm *understanding* li hu jgħinha fl-appartament tagħha li riedet tixtri u hi tgħinu billi tressaqlu xi klijenti ħbieb tagħha u b'hekk ikun pjaċir reċiproku. Hija rrifjutat li tħallsu għaliex xtaqet tkun taf eżattament kif Anthony Xerri wasal għall-ammont mitlub minnu ta' 1.5%, speċjalment għaliex jekk kien ser jinsisti għal ħlas, tinsisti li jħallasha l-kumpens talli kienet iffaċilitat bejgħ ta' appartament ieħor.

Ra l-affidavit ta' **Antonio Busuttil**[8] fejn spjega li fis-sena 2019, it-tifla tiegħu, Justine Busuttil Gaerty, xtrat appartament bin-numru 4, Stelvio Court, Ħaż-Żebbug. Justine kienet qaltlu li kienet kellmet lil ċertu Anthony Xerri, sabiex jgħinha fin-negozjar tal-prezz mas-sidien tal-proprjetà għaliex xtaqet l-għajnuna mingħand xi ħadd li jifhem u għandu esperjenza fis-settur. Ħasbet li finanzjarjament ikun aħjar jekk ikollha espert jigwidaha fil-proċess u ovvjament qabel magħha. Minkejja li hu u l-mara tiegħu, Annabelle Busuttil, ippruvaw jgħinuha, huma m'humiex esperti u ma setgħux jinnegozzjaw mas-sidien daqs kemm seta' hu. Fil-bidu ħass li kienet idea tajba li Anthony Xerri jkun involut u jkollu rwol attiv fil-proċess. Minkejja dan, qatt ma ra lil Anthony Xerri. Kull darba li Justine kellha tiltaqgħa man-Nutar, mas-sidien tal-propjetà jew anke mal-uffiċċjali tal-Bank, Anthony Xerri ma kienx ikun preżenti. Spjega li jaf għax hu u l-mara dejjem marru ma' Justine għal dawn il-laqgħat u qatt ma rah jiffirma dokumenti relatati mal-bejgħ. Meta marru għand in-Nutar Reuben Debono sabiex jagħmlu l-konvenju u kien hemm is-sidien, Anthony Bonavia u Robert Micallef, in-Nutar kien staqsihom jekk kienx hemm xi senserija li kienet għadha dovuta u huma wieġbu li ma kien hemm ebda senserija dovuta u għalhekk in-Nutar ipproċeda sabiex jirregistra l-konvenju. Għadu sal-lum ma jistax jifhem kif Anthony Xerri qiegħed jitlob aktar flus, meta t-tifla tiegħu spiċċat għamlet kollox waħedha u mingħajr ebda għajnuna jew gwida ta' xejn min-naħa tiegħu. Qal li Justine ħalset dak kollu li kellha tħallas lil Anthony Xerri u m'hemm ebda pagamenti pendenti li huma dovuti lilu.

[6] *A fol* 51 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 99 tal-proċess.
[8] *A fol* 53 tal-proċess.

Ra l-affidavit ta' **Anabelle Busuttil**[9] li spjegat li hi omm Justine Busuttil Gaerty u kienet involuta fil-proċess kollu rigward il-bejgħ tal-appartament li jinsab bin-numru 4, Stelvio Court, Żebbuġ. Kienet preżenti kemm għar-reġistrazzjoni tal-konvenju li sar għand in-Nutar Reuben Debono fl-uffiċċju tiegħu, u kif ukoll għall-pubblikazzjoni tal-kuntatt finali li sar il-Bank BOV fl-uffiċċju fil-Belt Valletta. Kienet taf li Justine kienet tikkomunika ma' wieħed Anthony Xerri. Kienet qalilha li dan Anthony Xerri kien ser jgħinha biex jinnegozja ftit mas-sidien tal-proprjeta' u jġibilha prezz tajjeb. Hi ħadet l-impressjoni li hu kien involut fid-diskussjonijiet li kienu qed isiru mas-sidien għax-xiri tal-post. Justine spiċċat għamlet kollox waħedha, bl-għajnuna tagħha u ta' missierha, Antonio. Fl-ebda ġurnata jew ħin ma kienx hemm il-preżenza ta' Anthony Xerri u dan qatt ma ffirma l-ebda dokument li għandu x'jaqsam mal-bejgħ tal-proprjeta'. Lil Anthony Xerri darba biss kienet ratu. Huwa naqas milli jagħmel xogħlu u għadha sal-lum ma tistax tifhem kif għandu l-pretensjoni li għandu jitħallas aktar milli ġja tħallas, meħud in konsiderazzjoni l-fatt li hu qatt ma kien preżenti la għan-negozzjar, la għar-reġistrazzjoni tal-konvenju u lanqas għal-publikazzjoni tal-kuntratt finali tal-bejgħ. Meta kienu marru għand in-Nutar biex nagħmlu l-konvenju, is-sidien tal-proprjetà kienu preżenti u n-Nutar Reuben Debono kien staqsa jekk kienx hemm senserija dovuta. Huma wieġbu li ma kien hemm ebda senserija dovuta. Justine dejjem ħallset dak kollu li kellha tħallas lil Anthony Xerri u m'hemm ebda pagamenti pendenti li huma dovuti lilu.

Ra l-affidavit ta' **Lorraine Cutajar**[10] fejn spjegat li fis-sena 2019 hija xtrat appartament li jinsab Flat 5, Stelvio Court, Triq Adeo Gatt, Żebbuġ u saret taf li l-proprjetà kienet għal bejgħ bis-saħħa tar-rakkomandazzjoni ta' Justine Busuttil Gaerty, għaliex fis-sena 2017 kienet infurmatha li kienet għadha kemm rat xi proprjetà fl-istess blokka. Peress li kienet taf li xtaqet tixtri post, issuġġerietilha li tmur tara l-appartament, għalkemm ix-xogħlijiet kienu għadhom għaddejjin. Justine kienet għaddietilha n-numru tal-persuna kkonċernata, Anthony Xerri li kellu ċ-ċwievet tal-appartament sabiex tkun tista' tikkordina miegħu ħalli jagħmlilha appuntament sabiex tkun tista tara l-post. Għal bidu ħasbitu s-sid tal-post, iżda wara introduċiha mas-Sur Bonavia u indirizzah bħala s-sid. Iktar tard ġiet konxja tal-fatt li s-Sur Anthony Xerri kien sempliċiment sensar, u mhux is-sid, u li l-irwol tiegħu suppost kien biex jikkordina u jinnegozja mas-Sur Bonavia, bil-ħsieb li tixtri l-post. Dakinhar żaret is-sit għall-ewwel darba. Peress li dak iż-żmien kienu għadhom għaddejjin bix-xogħlijiet tal-kostruzzjoni, is-Sur Bonavia gwidaha fis-sulari ta' isfel, li kienu ġja mibnija u lesti, kif ukoll spjegalha kif ser jkunu mqassmin. Meta iffirmaw il-konvenju, is-Sur Xerri kien preżenti fl-uffiċċju tan-Nutar. In-Nutar kien qara l-kontenut tal-konvenju quddiem kulħadd u waħda mill-kundizzjonijiet li kienet mniżżla fil-konvenju kienet li kellha tħallas 1% tal-valur tal-proprjetà lis-Sur Xerri. La hi u lanqas is-Sur Xerri ma kien oġġezzjona, għalhekk ġiet ikkonfermata u mniżżla. Wara li ffirmaw l-konvenju, dakinhar stess is-Sur Xerri ċemplilha u qalilha li s-somma dovuta lilu m'hijiex sempliċiment ta' 1% iżda ta' 1.5%. Qalilha li fil-ħin tal-iffirmar u l-qari tal-konvenju, huwa kien jinsab distratt u għalhekk ma oġġezzjonax. Infurmaha wkoll li huwa kien qed jitlob persentaġġ ogħla għax hu m'huwiex sempliċiment sensar iżda l-irwol tiegħu kien ta' Aġent. Spjegat li dak inhar kienet l-ewwel darba li irrefera għalih innifsu bħala Aġent magħha. Hi rrifjutat li tħallsu iktar għaliex kien preżenti fil-ħin meta n-Nutar qara l-konvenju u għalhekk seta joġġezzjona dak il-ħin stess. Apparti minn hekk ma kienx hu li ġabha konxja li kien hemm dan l-appartament għal bejgħ, iżda fir-realtà kienet Justine li kienet qaltilha bih. Lilha s-Sur Xerri qatt ma avviċinaha bħala klijenta biex tixtri l-post. Kienet ikkuntatjatu oriġinarjament

---

[9] *A fol* 54 tal-proċess.
[10] *A fol* 55 tal-proċess.

għaliex sempliċiment ħasbitu s-sid u xtaqet tipprova tinnegozzja miegħu. In-negozjati miegħu kienu minimi. Fis-16 ta' Jannar 2019, meta ġie ffirmat il-kuntratt finali tal-bejgħ quddiem in-Nutar hu lanqas kien preżenti. Kien talab lis-sidien sabiex jiġbru l-pagament dovut lilu. Għaddiet il-pagament lis-sidien fi flus kontanti ġewwa envelop, iżda sal-lum il-ġurnata ma rċiviet l-ebda riċevuta, la fiskali u lanqas ta' Valur Miżjud fuq it-Taxxi.

Sema x-xhieda tan-Nutar **Reuben Debono**[11] fejn spjega li l-kompratriċi kienet il-konvenuta u l-konjuġi Bonavia u l-konjugi Micallef kienu l-vendituri fuq il-konvenju datat 22 ta' Jannar, 2018. L-att finali kien sar fit-30 ta' Jannar, 2019, bejn l-istess partijiet, u l-kuntratt sar il-Bank of Valletta għaliex il-kompratriċi ħadet finanzjament. Spjega li mhux faċli jiftakar kull persuna li kien hemm preżenti, pero' sa fejn jaf hu dawk kien hemm preżenti, aktar u aktar għaliex kien żmien il-COVID, u l-Bank kien iħalli nies jidħlu b'mod limitat. Kieku kien hemm sensar preżenti kien iniżżlu fil-konvenju. Spjega li bħala regola sensar jattendi, jitolbu l-karta tal-identita', u hemm proċedura. La ma hemm xejn indikat ma kienx hemm sensar jew aġent preżenti. Kieku saret referenza għal-senserija kien iniżżilha, kif ġieli għamel. Lanqas fil-kuntratt finali ma kien hemm referenza għal senserija. Ikkonferma li d-dokument AX3[12] għamlu hu u huwa ftehim ieħor bejn l-istess partijiet. Is-sidien kienu ser jagħtu ċans lil kompratriċi takkwista l-garaxx sa tlett snin wara bil-prezz ta' erbgħa u għoxrin elf, u s-senserija skont il-liġi fuq l-appartament biss dovuta lil Anthony Xerri. Ma ftakarx dettalji. Diffiċli jkun jaf min hu Anthony Xerri minn ismu biss.

Konsiderazzjonijiet

Din il-kawża si tratta dwar ħlas tas-somma ta' tlett'elef, mitejn, erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżimu (€3,274.50) rappreżentanti servizzi ta' senserija mill-konvenuta lill-attur, kif ukoll ħlas tas-somma ta' tlett'elef, mitejn, erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżimu (€3,274.50) rappreżentanti kumpens mid-dritt ta' senserija li ġie rikavat mill-attur-rikonvenzjonat ta' bejgħ ta' proprjeta' liema bejgħ ġie faċilitat mil-konvenuta-rikonvenzjonanti.

Fit-30 ta' Novembru, 2023,[13] dan it-Tribunal iddikjara li l-attur-rikonvenzjonat abbanduna l-kawża u ordna l-isfilz ta' dokumenti minn *fol* 14 sa *fol* 32 tal-proċess,[14] u li t-talbiet rimanenti jiġu deċiżi mas-sentenza finali.

Għalhekk it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi it-tielet u raba' talba tar-rikors datat 7 ta' Lulju, 2023 u cioe':

---

[11] *A fol* 82 *et seq* tal-proċess, xhieda datata l-1 ta' Diċembru, 2023.
[12] Dokument sfilzat; ara digriet datat 30 ta' Novembru, 2023; *a fol* 147 tal-proċess.
[13] *A fol* 146 tal-proċess.
[14] *Vide* rikors tal-konvenuta-rikonvenzjonanti datat 7 ta' Lulju, 203, *a fol* 125 *et seq* tal-proċess; *vide* risposta tal-attur-rikonvenzjonat datat 6 ta' Novembru, 2023, *a fol* 142 *et seq* tal-proċess; *vide* digriet kamerali ta' dan it-Tribunal datat 29 ta' Novembru, 2023 *a fol* 145 tal-proċess.

Sussidjarjament, IĦASSAR it-talba prinċipali mil-lista u jordna li l-ispejjeż tal-kawża prinċipali jitħallsu unikament mir-rikorrenti ai termini tal-Art 13 tal-Kap 380 tal-Liġijiet ta' Malta; u

Jgħaddi sabiex JIDDEĊIEDI l-azzjoni rikonvenzjonali illi f'din il-proċedura, ir-rikorrent huwa wkoll kontumaċi.

It-Tribunal ser jibda sabiex jiddeċiedi l-ewwel talba u cioe' sabiex IĦASSAR it-talba prinċipali mil-lista u jordna li l-ispejjeż tal-kawża prinċipali jitħallsu unikament mir-rikorrenti *ai termini* tal-Art 13 tal-Kap 380 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 13 tal-Kap 380 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid is-segwenti:

Jekk xi parti tonqos li tidher fid-data stabbilita għas-smigħ tal-kawża, id-disposizzjonijet li ġejjin għandhom jgħoddu:

(a) jekk min jagħmel it-talba jonqos li jidher, il-ġudikatur għandu jħalli l-kawża għal data oħra u jekk min ikun għamel it-talba jerġa' ma jidhirx, il-ġudikatur għandu jirriġetta l-kawża u jordna li l-ispejjeż jitħallsu mill-persuna li qed tagħmel it-talba:

Iżda l-ġudikatur m'għandux jagħmel id-differiment imsemmi kemm-il darba l-konvenut jitlob li l-kawża tinstema' dak inhar jew li tiġi kanċellata bl-ispejjeż kontra l-persuna li tkun għamlet it-talba;

Jirriżulta illi l-attur-rikonvenzjonat ma dehrx għas-seduti tas-17 ta' Mejju, 2022,[15] tas-7 ta' Lulju, 2022,[16] tas-27 ta' Settembru, 2022,[17] tal-1 ta' Diċembru, 2022,[18] tal-14 ta' Frar, 2023,[19] tat-13 ta' April, 2023,[20] tat-30 ta' Mejju, 2023,[21] tal-11 ta' Lulju, 2023,[22] tat-12 ta' Ottubru, 2023,[23] u tat-30 ta' Novembru, 2023[24] minkejja li fir-risposta imressqa minnu għar-rikors tal-konvenuta-rikonvenzjanti obbliga ruħu li jkun preżenti għas-seduta sabiex isirlu l-kontro-eżami.[25]

Għaldaqstant, it-Tribunal jilqa' din it-talba u jirriġetta l-kawża tal-attur-rikonvenjonat.

It-tieni talba hija sabiex it-Tribunal jgħaddi sabiex JIDDEĊIEDI l-azzjoni rikonvenzjonali illi f'din il-proċedura, ir-rikorrent huwa wkoll kontumaċi.

---

[15] *A fol* 35 tal-proċess.
[16] *A fol* 38 tal-proċess.
[17] *A fol* 39 tal-proċess.
[18] *A fol* 81 tal-proċess.
[19] *A fol* 91 tal-proċess.
[20] *A fol* 118 tal-proċess.
[21] *A fol* 124 tal-proċess.
[22] *A fol* 134 tal-proċess.
[23] *A fol* 137 tal-proċess.
[24] *A fol* 146 tal-proċess.
[25] Risposta datata 6 ta' Novembru, 2023, *a fol* 142 *et seq* tal-proċess ta' rikors datat 7 ta' Lulju 2023 *a fol* 125 *et seq* tal-proċess.

Jirriżulta illi minkejja li l-attur rikonvenzjonat ġie notifikat bil-kontro-talba ma ppreżentax risposta *entro* t-terminu impost mil-liġi.

Jirriżulta illi saru diversi seduti għal-liema seduti huwa ma attendiex, għaldaqsatant jilqa' t-talba u ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi il-kontro-talba tal-konvenuta-rikonvenzjonanti.

Il-kontro-talba tal-konvenuta-rikonvenzjonanti tirrigwardja kumpens mid-dritt ta' senserija li ġie rikavat mir-rikorrent talli ffaċilitat bejgħ ta' proprjeta' meta bagħtet lil ħabiba tagħha għand Anthony Xerri sabiex takkwista proprjeta' li effettivement ġiet akkwistata.

Issir referenza għas-sentenzija fl-ismijiet **Arthur Ebejer ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' A.S.A. Group Co Ltd vs John Farrugia**[26] li rriteniet is-segwenti:

> *Illi ghalhekk, il-Qorti qalet li sakemm it-transazzjoni fejn is-sensar agixxa bhala intermedjarju mhux konkluza, allura l-ebda forma ta' kumpens "a titolo di mediazione" jkun dovut. Il-Qorti sostniet li wiehed irid jiddistingwi bejn senserija u kumpens dovut lil min jircievi inkarigu specjali biex jikkonkludi affari, u li huwa dovut mill-persuna li taghti dak l-inkariku fl-interess esklussiv taghha. B'hekk filwaqt li persuna ma tkunx intitolata ghal senserija minhabba li l-affari ma gietx konkluza, pero` tista' tkun intitolata ghal-remunerazzjoni mill-persuna li ghamlet uzu mis-servizzi rezi.*

Ili fis-sentenza **"Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli"** (21 ta' Frar 1936, Vol.XXIX.ii.1001), il-Qorti qalet:

> *"Illi dana ma jfissirx illi biex is-sensal ma jitlifx id-drittijiet tieghu hemm bzonn illi jsir l-att notarili tat-trasferiment. Hemm kazi fejn dan ma jsirx, eppure s-sensal ma jitlifx id-dritt ghall-kumpens, ghalkemm talvolta mhux intier, f'kaz ta'promessa vendita accettata, imma mbaghad mhux effettwata ghal fatt li mhux htija tas-sensal (App. Dingli vs Cremona 12 ta' Ottubru 1864,Vol.III, pg172; App. Schembri Bugeja vs Darmanin 16 ta' Novembru 1898, Vol.XVI.i.115; P.A. Buhagiar vs Colombo 31 ta' Ottubru 1910);*
>
> *Illi pero', hemm bzonn illi s-sensal ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni proprjament hekk imsejha, jew ghal kumpens analogu u b'titolu ta' senserija. L-inezekuzzjoni tal-kontrattazzjoniminhabba l-fatt ta' wahda mill-partijiet, u mhux tas-sensal, ma tnehhilux id-dritt ghas-senserija imma hemm bzonn dejjem, biex wiehed jista' jithaddet fuq senserija, illi per mezz tas-sensal kien hemm konkluzjoni tan-negozju, cioe'*
> *ravvicinament tal-kunsens tal-partijiet fuq l-elementiformanti n-negozju (P.A. **"Spiteri vs Caruana"** 31 ta'Ottubru 1924, konfermata fl-Appell fil-15 ta' Mejju 1925 -Vol.XXV.ii.1925)."*
>
> Inoltre' kompliet *"Illi, minbarra forsi xi kaz specjali, allura meta s-sensal ma jkunx irnexxielu jippjega l-partijiet ghall-"in idem placitum consensus", ma hemmx lok ghall-azzjoni ghal senserija jew kumpens analogu konness maghha w in bazi*

[26] Deċiża 12 ta' Diċembru, 2001; Ċit Nru: 1108/93/RCP; Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

taghha. Jista' biss allura jkun hemm certu dritt ghar-retribuzzjoni bhala mandatarju, u di fronti ghall-inkarikant."

Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Camilleri vs Nicholas Martin Jensen Testaferrata f'ismu proprio u ghan-nom ta' ohtu msiefra Eileen Angela Bache**[27] fejn il-Qorti rriteniet is-segwenti:

> *Il-gurisprudenza tiddistingwi bejn dritt shih ghas-senserija u meta l-medjazzjoni ma tkunx "shiha", dritt ta' kumpens. Il-kumpens, u mhux senserija, huwa dovut meta l-operazzjoni ta' kompra-vendita li ghaliha saret medjazzjoni, ma tkunx sehhet. Tghallem is-sentenza imsemmija illi:-*
>
> *"Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni, b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija pjena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti." Ara ukoll (**Vol XXXVI pII p394 Pace vs Tabone**).*
>
> *"Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal-partijiet, ma jaghtix dritt la ghal senserija u lanqas ghal kumpens". **(Pace vs Tabone Vol 36 p 2 p 394; Bonavia vs Grech 21.2.47; Vol XXXIII pII p23**; **Vol XLIX pII p993**). Biex ikun hemm lok ghal tali kumpens hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu (**Alfred Antignolo -vs- Louis Magri et noe",** Appell, 21 ta' Frar 1996).*

Mix-xhieda tal-konvenuta-rikonvenzjonanti jirriżulta illi hija xtrat appartament ġewwa Ħaż Żebbuġ. Jirriżulta wkoll illi kienet għaddiet il-kuntatt ta' Anthony Xerri lil ħabiba tagħha Lorraine Cutajar sabiex tara appartament viċin ta' fejn akkwistat hi u li fil-fatt il-ħabiba tagħha akkwistat dan l-appartament fis-16 ta' Jannar, 2019.[28]

Fl-affidavit tagħha Lorraine Cutajar qalet illi kienet l-konvenuta-rikonvenzjonanti li ġabitha konxja li kien hemm appartament għal-bejgħ fejn kienet akkwistat u li Xerri qatt ma avviċinaha bħala klijenta. Qalet ukoll illi għaddiet il-pagament *cash* lis-sidien fuq il-kuntratt finali, stante li fuq il-konvenju hi u Xerri kienu ftehmu fuq il-persentaġġ ta' 1%, għalkemm wara kien talabha 1.5% ma liema persentaġġ hi ma kienetx qablet, sabiex jgħadduh lil Xerri peress li ma kienx preżenti.

Fl-affidavit ulterjuri tagħha l-konvenuta-rikonvenzjonanti spjegat illi hija ma kienetx taf li l-attur-rikonvenzjonat kien ser jiftaħ kawża għal-pretensjonijiet tiegħu u għalhekk hija tinsisti li jħallasha l-kumpens talli kienet iffaċilitat l-bejgħ ta' l-appartament ta' Cutajar u dan fl-ammont ta' €3,274.50. Illi għalkemm Lorraine Cutajar spjegat li hija kienet aċċettat li tħallas is-senserija ta' 1% fuq il-valur li akkwistat il-proprjeta' tagħha, u għaddiet envelop bil-flus *cash*

[27] Deċiża 28 ta' Jannar, 2004; Ċit Nru: 894/2001/1GV; Qorti Ċivili Prim'Awla.
[28] *A fol* 100 *et seq* tal-proċess.

fuq il-kuntratt ta' akkwist lil bejjiegħa sabiex jgħadduhom lil Xerri, ma jirriżultax l-ammont tal-ħlas li effettivament sar. Jekk is-somma li ġiet imħallsa lil Xerri minn Cutajar kien ta' 1% ta' €215,000 u cioe' il-valur li nbiegħet il proprjeta' l-ammont għandu jkun ta' €2,150. Ma jirriżultax li l-konvenuta-rikonvenzjonanti tat spjega ta' kif waslet għal tali kumpens fis-somma ta' €3,274.50, li hu ferm iktar mil-1% skont il-ftehim li kien hemm bejn Cutajar u Xerri.

Jirriżulta illi s-sehem tal-konvenuta-rikonvenzjonanti fil-bejgħ tal-proprjeta' ta' Lorraine Cutajar kien li tgħaddi n-numru ta' Anthony Xerri lill-istess Lorraine Cutajar, li din tammonta għal sempliċi informazzjoni ta' persuna li setgħet tgħinha fix-xiri tal-istess appartament.

Ma jirriżultax li l-konvenuta-rikonvenzjonanti adoperat ruhha sabiex tlaqqa l-kunsens tal-partijiet u għaldaqstant li sempliċiment tgħaddi numru ta' persuna oħra lil sensar ma jagħtix lok għal kumpens.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din it-Talba billi jirriġetta it-Talba prinċipali tal-attur-rikonvenzjonat, kif ukoll jiċħad it-talbiet tal-kontro-talba tal-konvenuta-rikonvenzjonanti.

L-ispejjeż tat-Talba prinċipali jitħallsu unikament mill-attur-rikonvenzjonat filwaqt li l-ispejjeż tal-kontro-talba jitħallsu unikament mill-konvenuta-rikonvenzjonanti.

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Ġudikatur