TRIBUNAL GĦAL TALBIET ZGĦAR

GUDIKATUR
DR MARSETTE PORTELLI XERRI LL.D.
LL.B, N.P, LL.D, M.A., Dip. Tesol (Trinity)

Seduta ta' nhar il-Gimgħa, 12 ta' April, 2024

Kawża Numru: 30/2019 (MPX)

Michelina sive Lina Said (27467G)

vs

Eva Krammer u
Danny Xerri (75695M)

It-Tribunal;

Ra l-Avviz tat-Talba, ipprezentat fil-25 ta' Ottubru, 2019, li permezz tieghu l-attrici ppremettiet li hija, bhala sensara, introduciet lill-konvenut Danny Xerri ghall-propjeta` tal-konvenuta l-ohra, Eva Krammer, li tinsab fl-Ghasri, Ghawdex. Il-partijiet skambjaw diversi emails fejn fihom gie stabbilit illi l-attrici ressqet lill-konvenut Danny Xerri ghax-xiri tal-propjeta` tal-attrici l-ohra. Wara li fil-fatt l-attrici nnegozjat din il-propjeta` u waslet ghal ftehim fuq il-post u fuq il-prezz.

Wara hmistax l-attrici saret taf illi sar konvenju minn wara daharha u cahhduha minn dak illi kien jigi lilha skont il-ligi ai termini tal-artikolu 1362 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` senserija ta' 2%; 1% min-naha tal-kompratur u 1% min-naha tal-venditur;

Meta interpellathom sabiex jaddivjenu ghall-hlas dovut lilha, huma wiegbu billi totalment eskludew l-indhil u l-kontribut taghha biex fil-fatt sar il-konvenju, u dan kif jidher mid-dokuemnti hawn annessi u mmarkati bhala Dokumenti 'B' u 'C', u ghalhekk kellh ssir din il-kawza.

L-attrici tablet lil dan it-Tribunal jiddikjara illi l-attrici ghamlet xoghol mal-konvenuti li fil-fatt kien strumentali biex iwassal lill-partijiet ghall-bejgh/xiri effettiv tal-fond; jiddikjara li hija dovuta l-hlas ta' senserija mill-konvenuti; jordna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici 1% kull wiehed, mill-bilanc tal-prezz tal-bejgh jew ammont verjuri li t-tribunal jidhirlu li huwa xieraq fic-cirkostanzi, liema prezz m'ghandux jezorbita l-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Ra r-risposta tal-konvenut Danny Xerri, permezz ta' liema rrisponda ghat-talbiet attrici kif gej:

Illi fl-ewwel lok, in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal stante li l-ammont mitlub mill-attrici jezorbita l-limitu rationae valoris ta' tali kompetenza;

Illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju stante li l-bejgh li fuqu qieghda tibbaza ruhha l-attrici sar favur l-esponenti u martu Maureen Xerri u ghalhekk ghandha tigi kjamata fil-kawza l-imsemmija Maureen Xerri;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt, ghaliex m'huwiex minnu li l-attrici wettqet il-funzjonijiet ta' sensara li wassal ghall-bejgh tal-propjeta` de quo favur l-esponenti. Ghall-kuntrarju, l-attrici ppruvat biss li twettaq ingann u taghmel profit illecitu a skapitu tal-esponenti billi ggonfjat il-prezz mitlub minn Eva Krammer minn €330,000 ghal €350,000, biex b'hekk titfa' €20,000 fil-but. Meta imbaghad, Eva Krammer intebhet bl-ingann da parti tal-attrici, kienet hija li qatghet kull kuntatt maghha, u n-negozju sehh esklussivament bl-intervent ta' Anna Aquilina li lilha thallset is-senserija skont il-ligi.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra r-risposta tal-konvenuta Eva Krammer, li permezz taghha rrispondiet ghat-talbiet attrici kif gej:

It-talbiet attrici qeghdin jigu michua bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba s-segwenti ragunijiet:

1. Fl-ewwel lok u in linea preliminari, dan it-Tribunal mhux kompetenti sabiex jisma' dan il-kaz stante li t-talba attrici tezorbita l-kompetenza tieghu;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li l-attrici kienet strumentali sabiex gie ffinalizzat il-bejgh u infatti kiebu biss il-partijiet bejniethom li rnexxielhom jaslu ghall-bejgh minghajr l-involviment tal-attrici;

3. Illi ma jinkorrux l-elementi mehtiega skont il-Ligi u skont il-gurisprudenza nostrana sabiex tigi akkordata senserija hekk kif qed jintalab;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ra illi waqt is-seduta tas-17 ta' Lulju, 2020, l-attrici ddikjarat li qed tillimita t-talba taghha ghal €5,000.

Ra x-xhieda ta' Joseph Portelli, fejn spjega illi huwa kien laqqa' lill-konvenut Danny Xerri mal-attrici, stante li Xerri kien qieghed ifittex biex jixtri dar u x-xhud, li gieli jaghmel xoghol ta' sensar, ma kienx irnexxielu jsiblu dar kif xtaq hu. Jghid li kien introducieh mal-attrici peress li din setghet tkun taf iktar minnu bi djar ghal bejgh. Jixhed li huwa jaf biss li d-dar li effettivament xtara l-konvenut tinsab f'Wied l-Ghasri, pero` m'ghandux gharfien dwar il-prezz u dettalji ohra.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tal-attrici, li permezz taghha tispjega illi beda kollox meta certa Joey Portelli li wkoll jahdem bhala sensar, kien qallu li ghandu xi klijenti li kienu qeghdin ifittxu dar ghall-bejgh, u dwar liema klijenti, ossia Danny u Maureen Xerri kien qallu certa Anthony Farrugia. Tghid li wara hafna tfittxija da parti taghha sabiet li kien hemm dar l-Ghasri li kienet tghodd ghalihom. Tispjega li marret fl-inhawi ghaliex ma kinitx certa liema dar kienet ghall-bejgh u habbtet fuq bieb ta' dar u fethitilha wahda Maryann Aquilina, ma' min hija indagat jekk kienx hemm xi dar ghall-bejgh fl-inhawi u hija indikatilha d-dar ta' Eva Krammer. Kienet qaltilha li l-propjetarja toqghod barra minn Malta u tatha l-indirizz elettroniku taghha biex tkun tista' titkellem direttament maghha.

Izzid tghid li dakinhar stress, it-tifla taghha, Maureen Said, baghtet email lis-sidt biex hekk hija tkun stabbilixxiet kuntatt maghha, fejn talbitha tikkonferma jekk il-propjeta` ghadhiex ghall-bejgh, u jekk iva ghal-liema prezz. Tghid illi hija kienet wegbitha lura fejn qaltilha li l-prezz tad-dar kien dak ta' €330,000, u l-attrici kienet issuggerietilha li tghid lix-xerrejja prospettivi li l-prezz kien ta' €350,000 biex b'hekk tkun inkluza s-senerija taghha u jkunu jistghu jinzlu fil-prezz jekk Danny u Maureen Xerri jaghmlu xi offerta. Izzid li Eva Krammer ma kinitx accettat ghaliex hasbet li kienet qieghda tipprova tisraq lill-klijenti u li riedet €20,000 fil-but, u ghalhekk, biex ma tisfrattax il-bejgh, kienet accettat mill-ewwel li tghidilhom ezatt kemm kienet qieghda titlob is-sidt.

Tispjega illi hija rrangat sabiex laqqghet flimkien kemm lis-sidt kif ukoll lix-xerrejja, fejn kienu fil-fatt iltaqghu flimkien, fil-prezenza tal-attrici, fuq il-post. Tghid li meta marru Eva Krammer dahhlithom gewwa d-dar u ddiskutew il-post u l-prezz, fejn ghaliha kollox kien jidher li kienu ser jaslu. Tghid li meta kienu waslu biex johorgu, izda, Eva Krammer ghamlet sinjal lil Danny Xerri biex jibqa' hemm gew huwa biss, filwaqt li lilha u lil Maureen Xerri halliethom barra jistennewhom. Tkompli tghid li wara ftit hareg Danny u Eva Krammer qalet lil Maureen Xerri biex tidhol gewwa hija biss filwaqt li lilha hallietha tistenna wara l-bieb ta' barra, din id-darba ma' Danny.

L-attrici tkompli tghid illi halliet ftit granet minn meta kienu marru jaraw din id-dar u kienet cemplet lil Danny biex tara jekk ghadux interessat fil-propjeta`, u dan qalilha li kien ghadu jahsibha. Tghid li wara xi hmistax-il gurnata saret taf li kienu ghamlu konvenju minn wara daharha. Saret taf peress li Anthony Farrugia kien qal lil Joey Portelli u dan mar jghid lilha.

Tghid illi meta pruvat tkellem lil Danny wara li saret taf ghaliex lilha kienu hallewha barra mill-konvenju, kien qalilha li ma kellha l-ebda dritt li jitolbu is-senserija ghaliex pruvat tisirqu €20,000 bhalma kienet qaltlu Eva Krammer. Tghid li meta saret taf bil-konvenju ghamlet protest gudizzjarju, kopja ta' liema giet annessa mal-affidavit taghha.

Tghid illi l-kuntratt ma saritx taf meta kien sar ghax kien jidher car li huma riedu jhalluh barra. Izzid li fil-fatt, il-kuntratt sar u fuq il-kuntratt gie dikjarat prezz ibghax minn dak li kienu ftehmu, u cioe` ta' €290,000.

Ra li fis-seduta tas-16 ta' Dicembru, 2022, kienet gietipprezentata kopja tal-kuntratt ta' akkwist data it-30 ta' Awwissu, 2019, fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut Danny Xerri, ipprezentata seduta stante waqt is-seduta tat-23 ta' Frar, 2023. Il-konvenut Danny Xerri jghid illi huwa u martu kienu qed ifittxu propjeta` sabiex jixtruha u dan il-ghan kienu kellmu lil certa Joey Portelli, li darba minnhom introducihom mal-attrici.

Jghid li kienu marru jaraw propjeta` fl-Ghasri, li kienet ta' Eva Krammer, fejn, waqt li kienu hemm, Eva Krammer kienet gibditu go kamra u qaltlu li l-prezz kien dak ta' €330,000, minkejja dak kollu li kienet qieghda tghid l-attrici. Izid jghid li Eva Krammer kienet qaltlu li l-attrici kienet qed taghmlilha l-hsara peress li kienet qed titlob iktar, b'dana illi, potenzjalment, kienet qieghda tgerxxilha l-klijenti, u li kien behsiebha tghidilha ma tersaqx iktar 'l hemm.

Jghid li dakinhar huwa u martu kienu ghamlu l-offerta ta' €280,000 lil Eva Krammer, u wara hafna tigbid il-prezz maqbul kien dak ta' €290,000. Ftit jiem wara ffirmaw il-konvenju ghand in-Nutar Dr Enzo Dimech, ghal-liema kien hemm prezenti huwa, martu u Eva Krammer.

Izid jghid li madwar sena wara ffirmaw il-kuntratt. Jispjega li tul il-perjodu tal-konvenju Eva Krammer kienet qaltlu li s-senserija kienet dovuta lil Anna Aquilina, u li wara li jigi ffirmat il-kuntratt huwa kellu jhallasha. Ikompli jghid li wara li gie ffirmat il-kuntratt kien hallas lil Anna Aquilina senserija fl-ammont ta' €3,000, u esebixxa kopja tac-cekk relattiv.

Ikompli jghid li wara dan, l-attrici kienet talbitu s-senserija izda huwa kien qalilha li ma kienx haqqha senserija ghaliex mhux talli ma ghenitx li jsir in-negozju, talli kienet ha tisfrattah peress li kienet talbet press li kien ben oltre l-bagitt li kellhom f'mohhom. Isostni li l-attrici ppruvat tinganna u tapprofitta minnu u minn Eva Krammer. Jikkonkludi billi jghid illi Eva Krammer kienet qaltlu biex is-senerija ttiha lil Anna Aquilina, imbaghad tiehu hsieb hi. Jghid li jhoss li m'ghandu jaghti xejn lill-attrici.

Ra l-kopja tal-korrispondenza elettronika skambjata bejn Maureen Said, bint l-attrici, u l-konvenuta Eva Krammer, ipprezentata permezz ta' nota fit-3 ta' Marzu, 2023

Ra l-affidavit tal-konvenuta Eva Krammer, ipprezentat waqt is-seduta tal-21 ta' April, 2023. Hija tghid illi hija qatt ma kienet taf jew iltaqghet mal-attrici qabel ma kienet giet ikkuntattjatha minn bint habibtha, Anna Aquilina, Renance Vella Aquilina, fejn qaltilha li din il-persuna kienet qed issaqsi ghal dar ghall-bejgh. Tghid illi hija qablet li tikkomunika maghha elettronikament, fejn dejjem tkellmet ma' bintha, Maureen Said. Tghid li ma kien hemm l-ebda telefonata jew laqgha qabel il-gurnata li fiha l-attrici marret tara d-dar taghha ma' Danny u Maureen Xerri.

Tispjega illi hija kienet iffissat il-prezz ta' €330,000, izda li bint l-attrici riditha tghid li l-prezz kien dak ta' €350,000, bl-ammont ta' €20,000 inkun jinkludi l-commission taghha. Issosnti li l-attrici riditha tqarraq bil-klijenti taghha stess.

Ikkunsidra:

F'materja ta' senserija, il-gurisprudenza taghna tidher li ssegwi dan il-perkors:

(i) Ghall-konsegwiment tad-dritt tas-senserija, l-intermedjarju jehtieglu jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti illi kien hemm il-partecipazzjoni attiva tieghu. Dan billi jiddeomosta li laqqa' lill-partijiet interessati fl-affari, ha sehem fit-trattattivi, anke jekk mhux necessarjament fil-fazijiet kollha, u li kienet dik l-attivita` zvolta minnu li wasslet ghal rizultat utli. Kif konswetament ritenut, hu htieglu juri u jipprova li kien hu li wassal lill-kontraenti ghall-ftehim definittiv fuq il-kundizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, tal-operazzjoni. Ara '***Emmanuele Borg vs Emmanuele Bartoli et***', Appell Civili, 2 ta' Marzu, 1953;

Biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivita' tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium*.

Illi kif osservaw il-Qrati nostrana, il-gurisprudenza taghna in materia hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt.

(ii) Huwa, imbaghad, ammess minn din l-istess gurisprudenza illi jekk l-estrem appena accennat ma jirrikorrix, jista' invece jinghata kumpens korrelat mat-tahbit tas-sensar, ossia *'per fatiche adoperate' ('**Francesco Borg vs Antonio Rizzo et.**',* Appell Civili, 25 ta' April, 1919)*;*

(iii) Ta' importanza minn dan l-ahhar dedott hija l-osservazzjoni li l-kumpens irid ikun almenu relatat ma' xi xoghol li ghamel il-prestatut ('***Carmelo Pace vs Josephine sive Fanny Tabone Valletta***', Prim'Awla, Qorti Civili, 4 ta' Marzu, 1952). Altrimenti, min jaghti semplici informazzjoni bla ma jaghmel xejn izjed lanqas ma jkun intitolat ghal xi kumpens ('***Alfred Schembri vs John Bartolo***', Prim'Awla, Qorti Civili, 26 ta' Gunju, 1965). Iktar precizament, 'semplici ghoti ta' informazzjoni moghtija fi sforz biex tlaqqa' l-*idem placitum consensus* mehtieg biex il-kuntratt isir ma jaghti lok la ghall-hlas ta' senserija u lanqas ta' servigi' ('***Alfred Antignolo vs Louis Magri et.***', Appell, 21 ta' Frar, 1996)

Premess dan, kif ultirjorment avvertit, f'kazijiet ta' din ix-xorta wiehed ghandu, b'gustizzja, iqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz ('***Bernardo Attard vs Alfredo Tonna et.***', Appell Kummercjali, 30 ta' Gunju, 1947.)

Applikati l-insenjamenti gurisprudenzjali fuq indikati ghall-fattispeci tal-kaz odjern, hija l-fehma ta' dan it-Tribunal li huwa difficli ghalih li jaccetta li l-attrici, b'xi attivita` taghha, kienet strumentali ghall-konduzzjoni u konkluzjoni tal-affari. Huwa veru li accediet fuq il-post fil-prezenza tal-konvenuti, izda b'daqshekk, dan ma jidhirx li kien jikkostitwixxi dak ir-rapport kawzali ghall-iffinalizzar b'success tal-ftehim. Minn dak li emerga mix-xhieda prodotta, l-intenzjoni tal-attrici mill-bidu nett kienet dik li tassigura ghaliha nnifisha dak l-ammont ta' profitt li stabbilixxiet hi. Fiz-zgur, ghalhekk, zgur ma kinitx xi prestazzjoni taghha li wasslet ghall-ftehim definittiv fuq il-kwistjonijiet sostanzjali u accidentali tal-operazzjoni. Tant hu hekk, li kif tixhed l-attrici nnifisha, dakinhar li marru jaraw id-dar, is-sidt gibdet ghall-genb lill-konvenut Xerri u martu, fejn infurmathom illi l-prezz minnha mitlub ma kienx dak li, ghar-

ragunijiet taghha, l-attrici indikatilhom bhala l-prezz mitlub. Isegwi imbaghad illi l-prezz versu liema giet mibjugha d-dar kien dak maqbul bejn il-konvenuti, ad eskluzjoni tal-involviment tal-attrici.

Fid-decizjoni taghha fl-ismijiet '***Maria Dolores Portelli vs Tarcisio Azzopardi et.***', moghtija fid-9 ta' Lulju, 2008, il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk:

> *"... la t-telefonata, la t-tlaqqigh flimkien tal-partijiet, u lanqas l-attendenza ta' l-appellanti fil-vizita li saret mill-partijiet kontraenti fil-post eventwalment komprat, ma jista' jinghad dwarhom illi dawn jikkostitwixxu fil-konkret dak l-antecedent necessarju li jwassal ghal konkluzjoni tal-affari. Dan ghar-raguni illi, fil-fehma tal-Qorti, dik l-attivita` ta' l-appellanti ma tistax, ragonevolment, tassumi dak il-karattru indiskutibbli tad-determinazzjoni u tal-kompletezza tan-ness kawzali, ghal liema saret referenza aktar 'il fuq. Dan ankorke seta' kien hemm ukoll inkariku rikostruwibbli minn xi mgieba jew assens tal-kontraenti, avolja dan, fil-kaz prezenti, difficilment jista' jinghad li hu l-kaz. Jekk hemm bzonn jigi ripetut, biex l-appellanti setghet tirnexxi b'success fil-pretensjoni taghha, anke ghal xi forma ta' kumpens, hi riedet turi b'mod konklussiv u konvincenti illi dik l-attivita taghha anke fuq l-interpretazzjoni tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana (30 ta' Jannar, 2001 Numru 1290 u 12 ta' Settembru, 1997, Numru 9004) "abbia avuto efficacia concausale ai fini della conclusione dell'affare".*

Illi dan ma jidhirx illi huwa l-kaz hawnhekk, u ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-konkluzjoni hemm milhuqa tghodd ukoll ghall-kaz prezenti.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi jichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

(ft.) Dr. Marsette Portelli Xerri
Gudikant

(ft.) Martina Axiak
Deputat Reġistratur

Vera kopja

Ghar-Registratur