MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tas-16 ta' April, 2008

Talba Numru. 369/2007

Christopher Borg

vs

Alexander u Margaret Grech
u Carmel Chircop

It-Tribunal,

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-attur talab hlas ta' elfejn seba' mija, hamsa u disghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmi (€2795.25) ekwivalenti ghal Lm1200 rapprezentanti senserija u servigi rezi mill-attur lill-konvenuti in kwantu ghal €1397.62 (ekwivalenti ghal Lm600), kull wiehed ossia €1397.62 mill-konvenut Carmel Chircop bhala venditur u €1397.62 dovuti mill-kumpraturi Alexander u Margaret Grech in konnessjoni ma` l-bejgh tal-garaxx minghajr arja bl-isem St Anthony fi Triq Bellavista, San Gwann, li nbiegh bil-prezz ta' €139,762.40 (Lm60,000) skond kuntratt ta` l-10 ta' Jannar, 2007 fl-atti

tan-Nutar Dottor Claire Camilleri li kopja tieghu giet annessa.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta` l-ittra legali ta` l-10 ta' April, 2007 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut Chircop fejn gie ssollevat illi preliminarjament jigi eccepiet illi ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejn l-attur u l-eccipjent Chircop stante illi l-istess eccipjenti qatt ma nkariga s-servizzi ta` l-attur u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Ghalhekk l-eccipjenti mhux il-legittimu kuntradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet u fi kwalunkwe' kaz mill-att pubbliku ezebiet mill-istess attur, fi klawsola 11, tat-Tieni Parti, gie specifikament pattwit bejn il-partijiet fuq dak l-att illi l-eccipjenti m'ghandu jhallas ebda senserija jekk din tkun dovuta. Illi ghalhekk it-talba attrici kif rivolta fil-konfront tal-eccipjenti Chircop, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Ra r-risposta sollevata mill-konvenuti Grech fejn intqal illi it-talba ta` l-attur ghandha tigi michuda stante 'lli dan qatt ma agixxa bhala sensar tant illi qatt ma kien involut fin-negozjati li wasslu ghall-bejgh tal-garaxx minghajr l-arja relattiva tieghu, minghajr numru u bl-isem ta' St Anthony, fi Triq Bella Vista, San Gwann liema bejgh sar skond kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Claire Camilleri u li huwa datat 10 ta' Jannar, 2007.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attur, inkluzi dawk ta' l-ittra legali datata 23 ta' April, 2007 u li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti ezebiti fl-atti tal-kawza.

Sema` x-xhieda ta' Christopher Borg, Roderick Zarb, Carmel Chircop u Alex Grech.

Sema` t-trattazzjoni tal-partijiet.

IKKUNSIDRA

Illi din il-kawza titratta dwar talba ghal senserija u servigi allegatament resi mill-attur, liema talba giet michuda mill-konvenuti. Mill-provi migjuba jirrizulta illi fl-10 ta' Jannar, 2007 fl-atti tan-Nutar Claire Camilleri kien sar bejgh ta' garaxx bl-isem ta' St Anthony, fi Triq Bellavista, San Gwann, li nbiegh bil-prezz ta' Lm60,000 ta' dak iz-zmien bejn il-konvenuti. Il-konvenut Alexander Grech kien il-kumpratur fil-waqt illi il-konjugi Chircop kienu l-vendituri.

Skond ix-xhieda prodotta mill-attur intqal illi l-attur flimkien man-neputi tieghu kienu marru gewwa post f'San Gwann li kellu tabella 'For Sale' imwahhla. Kien instema` l-prezz ta' Lm65,000 ta' dak iz-zmien ghall-bejgh tieghu. L-attur kien qal lill-venditur li huwa kien sensar u li kien ha jressaq bniedem sabiex jara l-garaxx u li kien qed jippretendi 1% minn kull naha bhala senserija. Ftit wara rega` lura ma` l-konvenut kumpratur Alex Grech u ntroducieh lill-konvenut venditur Carmel Chircop u bdew jiftiehmu dwar il-garaxx. Mix-xhieda jidher illi l-attur kien iltaqa` ma` l-kumpratur u venditur darba wahda biss. Kien qal illi l-kumpratur kien sussegwentement offrilu Lm200 ta' dak iz-zmien ghas-senserija, liema hlas l-attur kien ir-rifjuta peress illi ried is-senserija dovuta. Wara dan id-diskors ma` l-konvenut kumpratur Grech huwa, jigifieri l-attur, kien cempel lil konvenut venditur Chircop fejn wissieh illi jekk kemm-il darba kien ser isir il-kuntratt huwa kien ried is-senserija ghal bejgh. Ftit zmien wara kien ra lill-konvenut Grech jahdem gol-garaxx u b'hekk kien intebah li l-bejgh tal-garaxx kien sar. L-attur spjega ukoll illi huwa ma kienx bi hsiebu jitlef il-hin jekk ma kienx ha jaghmel xi haga tal-flus. Rigward it-tabella li rrizulta, skond ix-xhieda tal-konvenut venditur, kellha il-kliem 'no agents please' l-attur jghid illi it-tabella kellha imnizzel biss numru tat-telefon u 'mobile' u xejn aktar. Qal ukol illi huwa ma kienx jaf jaqra.

Mix-xhieda tal-konvenut Chircop, li huwa l-venditur, jirrizulta illi huwa sostna illi ma` l-garaxx kellu tabella fejn kien hemm miktub 'no agents please' fil-fatt meta ltaqa' ma` l-attur l-ewwel darba kien spjegalu illi huwa ma kienx ha jiddilja mieghu jekk huwa kien gie ghandu bhala sensar.

Fix-xhieda tal-konvenut Alexander Grech jintqal illi huwa kien jaf lill-attur peress illi kien ghamillu xi xoghol ta' tibjid kien jafu ukoll peress illi darba kien wasslu sa l-garaxx in kwistjoni. Huwa sostna illi ma kienx jaf li l-attur kien sensar. Sostna ukoll illi l-anqas ma ghenu jinnegozja l-prezz u ghalkemm kien dahal mieghu fil-garaxx meta kien wasslu huwa ma kienx tkellem. Il-konvenut kumpratur spjega kif qabel dak l-inkontru ma` l-venditur huwa qatt ma kien iltaqa' mieghu. Izda in kontroezami spjega kif l-attur kien urih xi post iehor qabel dak il-garaxx. Il-konvenut spjega ukoll illi l-klawsola 11 fil-kuntratt tirreferi partikolarment li jekk kemm-il darba ikun hemm senserija ha tkun dovuta biss mill-kumpratur. Din il-klawsola kellha bil-fors titnizzel inkella l-venditur ma kienx dispost ibiegh.

It-Tribunal jirrilleva illi fil-kuntratt hemm imnizzel il-kliem, illi 'kwalunkwe' senserija, jekk dovuta, tithallas mill-kumpraturi. Riferenza ghas-senserija kienet saret ukoll fil-konvenju ftit gimghat qabel.

Huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna fil-materja ta' senserija, li ghalkemm hija parti mid-dritt civili giet mibnija tul is-snin minn gurisprudenza kostanti fis-sens illi l-iskop huwa dak li ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jlaqqa` l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjha 'is-sostanzjal u l-accidental tal-kuntratt.' Illi huwa kuncett affermat fil-gurisprudenza Maltija illi biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali : 1) l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; 2) l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti; u 3) illi l-attivita' tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal in '*idem placitum consensus*'. Fin-nuqqas ta' wiehed mnn dawn il-komponenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, izda '*per equipollens'* jista' jinghata kumpens

ghax-xoghol maghmul fuq il-massima legali '*omnia labor optat premium.'*

Il-Qorti fl-Appell Borg vs Bartoli tat-2/3/53 tghid li "jekk is-sensar ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidental tal-operazzjoni b'mod li n-negozju guridiku jigi konkluz, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija *piena*, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti".

Ghalhekk jekk ma ssehhx is-senserija, sabiex jiskatta dritt ghal kumpens hemm bzonn 'inkarigu espress jew tacitu u xi xoghol u mhux li bniedem semplicement jaghti informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, u cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor.' (Balzan vs Mizzi).

Il-gurisprudenza taghna tkompli tghid illi il-fatt illi "bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex jlaqqa' l-kunsens tal-partijiet, ma jaghtix dritt ghal senserija u l-anqas ghal kumpens". (Pace vs Tabone; Bonavia vs Grech). Ghalhekk "irid ikun hemm inkarigu espress jew tacitu" (Antignolo vs Magri noe et 21/2/96.)

Fil-kaz odjern it-Tribunal irrileva illi l-attur kien ha lill-konvenut kumpratur jara xi post iehor u li huwa kien ghamilha cara lill-konvenut Grech illi huwa kien qed jagixxi bhala sensar. Huwa gie offrut is-somma ta' Lm200 ta' dak iz-zmien bhala kumpens ghal xoghlu izda huwa kien irrifjuta s-somma u kien ried is-senserija kollha miz-zewg nahat. Il-fatt illi kien hemm insistenza kbira da parti mill-konvenut Chircop illi ma riedx ikollu x'jaqsam mas-senserija jaghti x'jifhem illi kien sar xi diskors dwar senserija u li l-verzjoni tal-fatti minn naha ta' l-attur hija verosimili. Min-naha tal-venditur l-intromissjoni tas-sensar giet accettata.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-konvenut kompratur kien talab lill-attur jfittixlu fond, tant illi kien hadu jara post

iehor; illi l-attur kien sab il-garaxx in kwistjoni, kien mar jitkixxef dwaru u mar lura ghand il-konvenut kompratur bir-risposta pozittiva li nghatalu mill-konvenut venditur u hadu fuq il-post. Sussegwentement, huwa gie mwarrab mill-*partijiet kontraenti* tant illi ma nfurmawhx bid-data tal-kuntratt.

Jidher illi s-sensar ikkoncilja lill-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni b'mod illi n-negozju guridiku gie konkluz izda huwa gie mwarrab sa mill-ewwel laqa' bejn il-partijiet.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-attur kien ressaq lill-konvenut Grech sabiex jara l-post in kwistjoni u qabel ma ghamel hekk kien mar jitkixxef ma` l-venditur rigward prezz. Rigward ix-xhieda li tindika illi fit-tabella kien hemm miktub NO AGENTS PLEASE, it-Tribunal jikkonstata illi din kienet miktuba b'mod li ma jinqarax car izda it-Tribunal jifhem illi l-intenzjoni tal-venditur kienet illi ma riedx sensara jidhlu fil-bejgh tant illi l-venditur sostna dan il-fatt kemm fil-konvenju u kemm fil-kuntratt. Izda johrog car ukoll illi ghalkemm il-venditur ma riedx ihallas senserija huwa kien accetta l-intromissjoni tas-sensar.

Illi mill-provi jidher illi l-prezz mitlub originarjament kien ta' Lm65,000 izda l-partijiet kienu ftehmu fuq is-somma ta' Lm60,000. Jidher illi l-attivita' ta` l-attur ma kienetx wasslet ghal *in idem placitum consensus* ghalkemm kellu z-zewg ingredjenti ohra li jiskatta d-dritt ghas-senserija. Izda mill-provi jidher illi l-attur kien gie mwarrab mill-partijiet wara l-ewwel laqgha. Ghalhekk, fil-waqt illi ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija '*per equipollens'* ghandu jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium.*

Illi mill-premess u mill-kazistika kopjuza citata fis-sentenzi fuq indikati, jirrizulta manifest illi fic-cirkostanzi ma jikkonkorix l-elementi rikjesti sabiex jigi radikat id-dritt ghas-senserija da parti ta` l-attur fuq il-bejgh konkluz bejn il-konvenuti. Ghalkemm gie ppruvat illi l-attur ghamel

xoghol konsegwenzjali ghal ftehim il-fatt jibqa' li n-negozju ma giex konkluz b'operat tieghu.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jiddikjara illi l-attur ghandu jircievi kumpens ghas-servizzi rezi minnu lill-konvenuti. Illi peress illi l-konvenut kumpratur kien accetta illi jidhol responsabbli ghas-senserija tal-konvenut venditur, it-Tribunal jiddikjara illi kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt jitkellmu dwar senserija u mhux dwar kumpens. Ghalhekk rigward likwidazzjoni ta' kumpens it-Tribunal huwa tal-fehma illi din hija dovuta miz-zewg konvenuti fi kwoti indaqs.

Ghar-ragunijjiet fuq moghtija t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba in parte u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu kumpens lill-attur nofs ta' 1% senserija dovuta miz-zewg nahat u cioe' sitt' mija, tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmi (€698.81) ekwivalenti ghal Lm300 kull wiehed mill-konvenuti.

Spejjez a karigu tal-partijiet fi kwoti ndaqs.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------