MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2008

Talba Numru. 277/2006

Emanuel Briffa

vs

Salvatore Briffa

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attur li talab li l-konvenut jigi kkundannat ihallsu s-somma ta' tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm350), u cioe' llum ekwivalenti ghal
tmien mija u hmistax-il Euro tmienja u ghoxrin centenzmu (€815.28), rapprezentanti sehem l-attur minn senserija u jew kumpens lilu dovut wara l-involviment tieghu bhala sensar sabiex tigi mibjugha bicca art maghrufa bhala "Ta' Srug" fil-Qrendi, limiti tas-Siggiewi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali mibghuta, u bl-imghax.

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa illi t-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu stante li t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt hekk kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonjiet ulterjuri.

Ra x-xhieda ta' Emanuel Briffa, li jispjega li l-konvenut, li kien il-kugin tieghu, kien affrontah ghaliex kien qed jipprova jbiegh ghalqa li kienet tappartjeni lill-omm il-mara tieghu.

Kien wiedghu li jekk isib il-bejgh taghha kellhom jaqsmu s-senserija.

Ighid li kien mar ikellem sensar iehor, Joseph Galea, dwar individwu li kien interessat jixtri l-ghalqa. Kienu ltaqghu ghand il-konvenut u kienu kwazi waslu. L-ghada l-istess il-konvenut qallu li kienu waslu u kienu ser jaghmlu kuntratt.

Jikkonferma li Galea kien thallas nofs is-senserija, filwaqt li l-konvenut kien ha u zamm s-senserija kollha, u cioe' s-somma ta' sitt mija u hamsin lira Maltin (Lm650), u cioe' llum ekwivalenti ghal elf, hames mija u erbatax-il Euro u disa' centezmi (€1,514.09).

Ra x-xhieda ta' Joseph Galea li jispjega li hu kien tkellem mal-attur u kien staqsih jekk kienx hemm xi ghalqa ghal bejgh. Kien infurmah li kellu ghalqa u kien hu stess li kien jiehu hsieb in-negozjati, minkejja li kien ikun hemm presenti ukoll il-konvenut, ghaliex l-ghalqa kienet tappartjeni lill-kunjata tieghu. Ighid ukoll li minkejja li sar il-kuntratt, kellhom jigu konkluzi n-negozjati mal-kunjata tal-konvenut.

Jikkonferma li l-attur kien qallu li kellu ftehim mal-konvenut li dan kellu jhallas nofs is-senserija. Ighid ukoll li l-konvenut kien ried li s-senserija tinqasam bejn it-tlieta (3)

li huma, izda x-xhud ighid li hu kien irrifjuta ghaliex mieghu kellu sensar iehor, ghal dak li jirrigwarda l-kompratur.

Ra x-xhieda ta' Jason Psaila, li kien akkwista l-ghalqa in kwistjoni. Ighid li hu kien tkellem ma' sensar, certu Zeppi maghruf bhala Guzeppi il-Bajli. Kien tkellem ma' Galea dwar jekk kienx jaf b'xi ghelieqi li kienu ghal bejgh fl-inhawi tas-Siggiewi u l-Qrendi.

Dan Galea, imbaghad kien introducih mal-attur u kienu ltaqghu l-ghalqa u wara kien sar jaf li kienet il-kunjata tal-konvenut, u mhux l-attur, kienet proprjetarja tal-ghalqa in kwistjoni. Kienu kkonkludew in-negozjati ghand il-kunjata tal-konvenut.

Fil-gurnata li sar il-kuntratt, Joseph Galea ma kienx mar, izda kien qal lix-xhud sabiex jigborlu s-senserija, izda jikkonferma li kien il-konvenut li kien ha s-senserija kollha. Ix-xhud jikkonferma li fil-konvenju kien gie dikjarat li l-kunjata tal-konvenut ghal dik li hi senserija kienet taf lill-konvenut biss.

Ix-xhud jikkonferma li hu kien hallas mitejn lira Maltin (Lm200), u cioe' llum ekwivalenti ghal erba' mija u sitta u hamsin Euro u sebgha u tmenin centezmi (€465.87), lis-sensar li kien laqghu ma' Zeppi. Lil Zeppi ma kienx hallsu l-ebda senserija ghaliex kien ried jara l-affari bejn l-attur u l-konvenut.

Ra x-xhieda tal-konvenut li kkonferma li l-kunjata, flimkien ma' uliedha, kellhom ghalqa ghal bejgh. Fost ohrajn kien tkellem mal-attur, li huwa l-kugin tieghu, u kien infurmah b'din il-proprjeta' li kienet ghal bejgh. Kien hemm ftehim li jekk kemm -il darba jsib il-bejgh, hu kellu jiehu s-senserija minghand il-venditur, filwaqt li l-attur kellu jiehu s-senserija minghand il-kompratur.

Ighid li originarjament kienu qed jitolbu s-somma ta' sebghin elf lira Maltin (Lm70,000), u cioe' llum ekwivalenti ghal mija u tlieta u sittin elf u sitta u hamsin Euro u erbatax-il centezmu (€163,056.14), izda peress li ma kienux waslu, kien tkellem mal-kunjata u kienu waslu

ghas-somma ta’ hamsa u sittin elf lira Maltin (Lm65,000), u cioe’ llum ekwivalenti ghal mija u wiehed u hamsin elf u erba’ mija u disa’ Euro u sebgha u ghoxrin centezmi (€151,409.27) .

Ighid li l-kuntratt kien gie ffirmat fis-16 ta’ Jannar, 2006 u hu kien prezenti. Kien hemm prezenti ukoll l-attur li kien talab li jithallas nofs is-senserija minghand il-konvenut, izda dan kien qallu li l-ftehim kien mod iehor u li hu kellu jithallas minghand il-kompratur, u di piu’ kellu jaqsam is-somma ma’ Joseph Galea, dik il-persuna li kienet sabet il-bejgh tal-ghalqa.

Il-konvenut jispjega ukoll illi kien hemm terza persuna li kien wassal lill-konvenut ghal kuntratt li ma ssemmiex u lanqas hadd ma kien jaf minn hu. Fil-fatt dan kien thallas is-somma ta’ mitejn lira Maltin (Lm200), u cioe’ llum ekwivalenti ghal erba’ mija u hamsa u sittin Euro u sebgha u tmenin centezmi (€465.87).

Il-konvenut jichad li jaf lil Joseph Galea. Jghid li kien jaf biss li l-kompratur Jason Psaila kien gie minghand l-attur.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha esebiti.

<u>Ikkunsidra</u>

Il-gurisprudenza nostrana f’diversi okkazzjonijiet tistabbilixxi x’inhu rikjest sabiex parti tkun intitolata ghall-senserija.

“Il-gurisprudenza rilevanti fl-istat attwali tal-gurisprudenza Maltija jirreduci ruhu ghal dan, illi fil-kamp civili, jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-operazzjoni b’mod li n-negozju guridiku jigi konkluz, allura jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu, huwa ghandu dejjem dritt ghall-hlas, izda mhux ghas-senserija pjena, imma ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d’opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti.

Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas tad-dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur.

Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi.

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." – 'George Bonnici noe. vs Edwin Camenzuli' (1061/03 – PA deciza 28/03/2003).

"Dan ma jfissirx illi biex sensar ma jitlifx id-drittijiet tieghu hemm bzonn illi jsir att notarili tat-trasferiment. Hemm kazi fejn dan ma jsirx, eppure s-sensar ma jitlifx id-dritt ghall-kumpens, ghalkemm talvolta mhux intier, f'kaz ta' promessa vendita accettata, imma mbaghad mhux effettwata ghal fatt li mhix htija tas-sensar.

Hemm bzonn li s-sensar ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni proprjament hekk imsejha, jew ghal kumpens analogu u b'titolu tas-senserija. L-inezekuzzjoni tal-kontrattazzjoni minhabba l-fatt ta' wahda mill-partijiet, u mhux tas-sensar, ma tnehhilux id-dritt ghas-senserija, imma hemm bzonn dejjem, biex wiehed jista' jithadded fuq is-senserija, illi permezz tas-sensar kien hemm konkluzzjoni tan-negozju, cioe' riavvicinament tal-kunsens tal-partijiet fuq l-elementi formanti n-negozju." – 'Arthur Ebejer noe vs John Farrugia' (PA 1108/93 deciza 12/12/01).

Ghalhekk inghad li sabiex wiehed ikollu dritt ghas-senserija jehtieg li jkun gie accettat mill-partijiet involuti

anke tacitament. Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna gie stabbilit:

"….biex persuna tkun intitolata titlob senserija, jehtieg, fost affarijiet ohra, illi l-intromissjoni taghha tkun giet rikjesta jew accettata, anke tacitament, miz-zewg kontraenti; jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw is-sensal bhala tali; u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, izda ta' semplici "locatio operarum," meta l-persuna tkun intromettiet ruhha b'inkariku ta' "wahda biss" mill-partijiet. " Vol. XLI P.II p.9 67.

Stabbilit dawn il-principji regolaturi jehtieg issa li jigu ezaminati l-fatti li taw lok ghal prezenti azzjoni biex jigi determinat jekk l-attur intromettiex ruhu biex ighaqqad xi negozju guridiku mal-konvenut b'mod li jintitolah ghal senserija jew *invece* wettaqx biss prestazzjoni li tintitolah ghal kumpens jew retribuzzjoni, jew addiritura, ma kien jimmerita l-ebda kumpens ghaliex ma kien ghamel xejn li talvolta jista' jintitolah ghal xi forma ta' kumpens.

Fil-kaz in kwistjoni, l-attur kien gie mitlub mill-konvenut sabiex ighinu isib il-bejgh ta' ghalqa li kienet tappartjeni lill-kunjata tieghu u uliedha. L-attur u l-konvenut inzertaw li kienu kugini.

Huwa evidenti mill-provi migbura li l-attur laghab parti mportanti ghal dak li jirrigwarda l-konkluzjoni tan-negozju, u cioe' ghat-trasferiment tal-proprjeta'. Tant hu hekk li l-kompratur Jason Psaila jikkummenta li kien taht l-impressjoni li s-sid tal-ghalqa kien l-konvenut u mhux il-kunjata tal-konvenut. Kien imbaghad meta dan gie kkonfermat li n-negozjati gew konkluzi mal-kunjata tal-konvenut.

Il-*fattispecie* tal-kaz jiehdu xejra differenti ghaliex minn naha wahda hemm l-attur li jinsisti li l-konvenut kien wieghdu li jekk isiblu l-bejgh kellu jtih nofs is-senserija, filwaqt li minn naha l-ohra hemm il-konvenut li jinsisti li ma kien hemm l-ebda ftehim bhal dan u *semmai* l-uniku

ftehim li kien hemm kien li l-attur jithallas mill-kompratur u ghalhekk *casomai* kellu jaqsam is-senserija ma' Joseph Galea, li kien avvicina lil- Jason Psaila ghall-bejgh.

Mill-provi rrizulta ukoll li kien hemm terza persuna li kienet involuta, izda qatt ma giet identifikata u li dina l-persuna thallset mitejn lira Maltin (Lm200), u cioe' llum ekwivalenti ghal erba' mija hamsa u sittin Euro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87), minghand Psaila talli qabbdu ma' Joseph Galea.

Jidher ghalhekk li *semmai* kien hemm xi tip ta' ftehim bejn l-attur u l-konvenut in kwantu jirrigwarda l-hlas ta' senserija u dan meta Joseph Galea stess jistqarr li l-attur ammetta mieghu li kellu dan il-ftehim mal-konvenut.

Il-kompratur, pero' bix-xhieda tieghu jikkomplika l-affari ghaliex isostni li skond il-konvenju, is-senserija kienet dovuta mill-kunjata lill-konvenut biss. L-attur Briffa ma ssemma' mkien fil-konvenju ghal dik li hi senserija.

Fil-kliem stess tal-konvenut ighid li l-attur kellu jaqsam is-senserija ma' Galea, peress li kienu ftehmu li ghandu jithallas minghand il-kompratur. Madanakollu jghid li hu qatt ma kien ltaqa' ma' Galea, izda kien sar jaf lill-kompratur tramite l-attur.

Indubbjament, l-attur kellu rwol attiv hafna sabiex wassal il-partijiet ghal dan il-bejgh ta' ghalqa, izda jidher li l-partijiet kollha, fosthom il-konvenut Galea, kif ukoll is-sensar misterjuz, kollha hadu dak li kien jisthoqqilhom u donnu kulhadd gharaf u prattikament skambja lill-attur bhala sid tal-post u dan ghaliex kien dejjem prezenti u ha hsieb in-negozjati, izda baqa' biex mar minn taht hu.

It-Tribunal huwa konvint li kien hemm xi tip ta' ftehim bejn l-attur u l-konvenut u fuq bazi ta' probabilita' jasal biex tikkonkludi li mhux verosimili li l-ftehim kien kif jippretendi l-konvenut. Fil-fehma tat-Tribunal mhux verosimili li l-ftehim kien li jekk l-attur isib il-bejgh kellu jithallas biss mill-kumpratur, fil-waqt li l-konvenut, li *del resto* kull ma ghamel kien li avvicina lill-attur, jiehu is-senserija kollha

minghad il-venditrici, cioe' il-kunjata tieghu. Fil-fehma tat-Tribunal l-attur kellu jithallas almenu nofs s-senserija minghand il-konvenut. It-Tribunal ihoss li t-tesi ta' l-attur hija ssostanzjata b'dik tas-sensar Joseph Galea, li fost ohrajn ukoll kellu rwol importanti f'dan il-bejgh.

Pero', huwa car li l-inkarigu inghata lill-attur, mill-konvenut. Jekk il-kompratur kien konsapevoli ta' l-irwol li kellu l-attur f'dan il-bejgh dan huwa dubbjuz, aktar u aktar meta t-Tribunal jaghmel referenza ghax-xhieda tieghu fejn jghid li kien jaf biss li l-konvenut kellu jithallas is-senserija minghand il-kunjata tieghu.

Ghalhekk ma jistax jinghad li kien tacitament accetta l-inkarigu tal-attur, ghaliex wisq probabbli ma kienx a konoxxenza tal-fatt li kien ftehim mal-konvenut. Pero' l-istess ma jistghax jinghad fil-konfront ta' Galea u jirrizulta li l-attur agixxa flimkien ma Galea u ghalhekk indirettament jidhol fl-akkordju.

Fil-fehma tat-Tribunal l-attur irnexxielu jwassal lill-partijiet ghall-akkordju u ghalhekk wettaq xogholu sal-ahhar. Dan il-fatt per se' ma jistax jigi injorat. It-Tribunal ghalhekk jasal biex jikkonkludi li kien hemm ftehim ta' "*locatio operis*" bejn l-attur u l-konvenut li jehtieg li jigi kkumpensat.

Peress li l-attur kellu kontribuzzjoni qawwija u attiva fl-unjoni tal-kunsens, u li kieku ma kienx ha l-isbriga l-konvenut ma kienx jasal ghall-bejgh wahdu, it-Tribunal jikkonkludi li l-kumpens xieraq f'dan il-kaz huwa nofs l-ammont li thallas lill-konvenut bhala senserija u cioe' s-somma ta' tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm350), u cioe' ekwivalenti ghal tmien mija u hmistax-il Euro u tmienja u ghoxrin centenzmu (€815.28)

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici fis-sens li ghandu jithallas is-somma ta' tmien mija u hmistax-il Euro u hamsin centenzmu (€815.50), ekwivalenti ghal tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm350) liema somma qiedgha tigi likwidata u ghandha tithallas bhala kumpens u mhux bhala senserija.

L-ispejjes jibqghu a karigu tal-konvenut, bl-imghax mis-16 ta’ Jannar, 2006.

< Sentenza Finali >

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