MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2012

Avviz Numru. 299/2007

Carmelo Vassallo (I.D. Card Nru. 280956M)

Vs

Carmel Baldacchino, Alfred Baldacchino, Joseph George Baldacchino, John Baldacchino, Paul Baldacchino, Victor Baldacchino, Antoinette Xuereb, Josephine Vella, Mary Goretti sive Mary Schembri, Alexandra sive Sandra Zarb u l-istess Alfred Baldacchino bhaha kuratur ta' ohtu interdetta Maria Doloes Baldacchino nominat bis-sahha tad-Digriet tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Volontarja) Numru 197/2006

Il-Qorti,

Rat ir-Rikorsipprezentat minn Carmelo Vassallo fit-28 ta' Settembru 2007 permezz ta' liema jitlob li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuh is-somma ta' elfejn tlett mija u sittn Lira Maltija (Lm2,360), illum ekwivalenti ghal €5,497.32, jew kwalsiasi somma verjuri li tiddeciedi l-Qorti, flimkien mat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud, dovuta minnhom bhala

hlas ghal senserija u servizzi ohra minnu rezi lilhom fuq il-bejgh tal-fond bl-isem “Lourdes” Triq Hax-Xluq, Siggiewi, mibjugh mill-konvenuti bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion datat 18 ta’ Mejju 2007, bl-imghax legali dekoribbli sad-data ta’ l-effettiv pagament u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 20 ta’ Lulju 2007 u tal-Mandat Kawtelatorju pprezentat kontestwalment mar-Rikors promotur, kontra l-konvenuti;

Rat ir-Risposta pprezentata mill-konvenuti permezz ta’ liema jeccepixxu li t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur qatt ma gie inkarigat jaghmel xoghol ta’ senserija ghalihom u qatt ma tahom servizzi li jistghu jitqiesu bhala servizzi ta’ senserija kif minnu pretiz;

Rat l-affidavit ta’ l-attur a fol. 24 sa’ 26 tal-process u d-dokumenti annessi ma’ l-affidavit markati bhala Dok. “KV1” sa’ Dok. “KV3” minn fol. 27 sa’ 37 tal-process, semghet ix-xhieda tal-Perit Philip Micallef moghtija waqt is-seduta ta’ l-24 ta’ April 2008[1], ix-xhieda tal-Perit Joseph Cassar moghtija waqt is-seduta ta’ l-24 ta’ Novembru 2008[2], rat l-affidavit tal-konvenut Carmel Baldacchino a fol. 80 sa’ 84 tal-process u d-dokumenti annessi ma’ l-affidavit markati Dok. “CB1” u Dok. “CB2” a fol. 85 u 86 tal-process, semghet ix-xhieda in kontro-ezami ta’ l-attur moghtija waqt is-seduta tat-12 ta’ Frar 2009[3] u ix-xhieda in kontro-ezami tal-konvenut Carmel Baldacchino moghtija waqt is-seduta tas-16 ta’ Dicembru 2010[4];

Semghet it-trattazzjoni da parte tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bl-azzjoni odjerna l-attur jitlob li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuh is-somma ta’ Lm2,360 (illum ekwivalenti ghal €5,497.32) jew somma verjuri likwidata

[1] Fol. 52 sa’ 57 tal-process.
[2] Fol. 75 sa’ 77 tal-process.
[3] Fol. 88 sa’ 91 tal-process.
[4] Fol. 98 sa’ 100 tal-process.

mill- Qorti, rapprezentanti hlas dovut lilu ghal senserija u servizzi ohra minnu rezi lill-istess konvenuti fuq il-bejgh tal-fond “Lourdes” Triq Hax-Xluq, Siggiewi, mibjugh minnhom bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion datat 18 ta’ Mejju 2007. Il-konvenuti jopponu ghat-talba ta’ l-attur ghaliex jikkontendu li huma qatt ma inkarigawh biex jaghmel xoghol ta’ senserija u qatt ma tahom servizzi li jistghu jitqiesu bhala servizzi ta’ senserija kif minnu pretiz.

Mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti jirrizultaw inkontestati s-segwenti fatti:

- L-attur u l-familja tieghu u l-konvenuti kienu rispettivament sidien ta’ zewg proprjetajiet adjacenti fis-Siggiewi, il-fond 33, Triq il-Mithna, Siggiewi (proprjetà ta’ l-attur u l-familja tieghu) u l-fond “Lourdes” Triq Hax-Xluq, Siggiewi (proprjetà tal-konvenuti);
- Kemm l-attur u l-familja tieghu kif ukoll il-konvenuti kienu qed ifittxu l-bejgh tal-proprjetajiet rispettivi taghhom;
- Il-konvenut Carmel Baldacchino kien cempel lill-attur u staqsih jekk kienx interessat jakkwista l-fond taghhom, izda l-attur infurmah li mhux talli ma riedx jakkwista l-fond talli hu u l-familja tieghu kienu qed ifitxxu l-bejgh tal-fond taghhom;
- Ftit taz-zmien wara din it-telefonata l-attur ikkomunika mal-konvenut Carmel Baldacchino u nfurmah li kellu persuna interessata (Tony Camilleri maghruf bhala “Tal-Franciz”) fl-akkwist taz-zewg proprjetajiet (dik ta’ l-attur u l-familja tieghu u dik tal-konvenuti), izda dan in-negozju ma sehhx;
- F’Settembru 2006 l-attur rega’ ghamel kuntatt mal-konvenut Carmel Baldacchino w infurmah li kien hemm haddiehor (il-Perit Philip Micallef u l-Perit Joseph Cassar) interessat fl-akkwist taz-zewg proprjetajiet (dik ta’ l-attur u l-familja tieghu u dik tal-konvenuti);
- Sar kuntatt bejn il-konvenut Carmel Baldacchino u l-kompratur prospettiv, ossia l-Perit Philip Micallef, u bejniethom, minghajr l-intervent ta’ l-attur, bdew in-negozjati dwar il-bejgh tal-fond “Lourdes” Triq Hax-Xluq, Siggiewi, sakemm finalment waslu ghal ftehim u l-Perit

Philip Micallef u l-Perit Joseph Cassar akkwistaw il-fond tal-konvenuti;

- Il-konvenut Carmel Baldacchino kien offra lill-attur kumpens ta’ Lm500 (illum ekwivalenti ghal €1164.69) talli ghaddielu l-kuntatt tal-Perit Philip Micallef, izda l-attur irrifjuta din l-offerta peress illi kien qed jippretendi hlas tas-senserija shiha.

L-attur jippretendi li ghandu dritt ghall-hlas tas-senserija ghaliex skont hu, bejnu u l-konvenut Carmel Baldacchino kien hemm ftehim f’dan is-sens. Huwa jikkontendi li meta kien ikkomunika mieghu Carmel Baldacchino dwar il-bejgh tal-fond taghhom *dakinhar fuq il-mobile konna bqajna li jekk ikun hemm xi hadd interessat biex jixtri l-fondi flimkien kellna navzaw lil xulxin. Jiena niftakar li kont ghedtlu car u tond li jekk inressaqlu xi xerrejja li jkunu interessati u dawn jaslu biex jixru wkoll il-fond taghhom naturalment kelli nithallas senserija skond il-ligi. Semmejtlu espressament il-figura ta’ wiehed fil-mija (1%)*[5]. Carmel Baldacchino però dan kategorikament jichdu u jghid illi l-ewwel darba li l-attur qallu li kien qed jippretendi dritt ta’ senserija fuq il-bejgh tal-fond taghhom kien biss meta f’Settembru 2006 ghaddielu l-kuntatt tal-Perit Philip Micallef: *ghal habta ta’ Settembru 2006, Carmel Vassallo rega’ cempilli u qalli li kellu xerrej iehor ghal proprjetà taghna. Hu tani mobile number ta’ certu Perit Philip Micallef, biex jiena incempillu u niftiehem mieghu halli jigi jara l-proprjetà minn gewwa peress li Carmel Vassallo kien digà wrihielu min-naha ta’ Triq Hax-Xluq, jigifieri minn barra, u min-naha tal-proprjetà tieghu, jigifieri minn wara. Fl-istess telefonata Carmel Vassallo, ghall-ewwel darba, qalli wkoll biex niehu hsiebu jekk isehh il-bejgh. Dina kienet l-ewwel darba illi Vassallo qatt semma xi pretenzjonjiet ghal servizzi minnu resi*[6].

Il-principji li jirregolaw il-hlas tas-senserija huma ormai ferm stabbiliti fis-sistema guridija nostrali u huma s-segwenti:

---

5 Affidavit ta’ l-attur, fol. 24 sa’ 26 tal-process.
6 Affidavit tal-konvenut Carmel Baldacchino, fol. 80 sa’ 84 tal-process.

- Is-sensal ma ghandux dritt ghas-senserija jekk ma jlaqqax il-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt;
- Fejn tonqos din l-operazzjoni w allura d-dritt ghal senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz ta' inkariku espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur; u
- Bniedem li semplicement jaghti informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar jew ma jadoperax ruhu, ma jidhirx li jista' jkun intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi[7].

Fil-kaz in ezami kienx hemm o meno l-inkarigu bhala sensal mill-konvenuti lill-attura huwa sa' certu punt ta' importanza sekondarja ghall-fini li jigi determinat jekk l-attur ghandux dritt jithallas <u>senserija shiha</u> fuq il-bejgh tal-fond tal-konvenuti, u dana billi kif già osservat tali dritt jiskatta meta s-sensal jlaqqa' il-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Legend Real Estate Limited v. Paul Pisani, Appell Civili Nru. 781/01** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Mejju 2001 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Mejju 2007, *l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li <u>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-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt'</u>[8]. Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u 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 mux ghas-senserija piena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew*

---

[7] Harry Cefai v. Francis sive Tarcisio Galea noe et pro et noe, Citaz. Nru. 1119/90PS, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2003.
[8] Sottolinear tal-Qorti.

lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti. … dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex wiehed ikollu dritt ghas-senserija hemm bzonn li is-sensar ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta' l-operazzjonijiet[9], kif ukoll li s-senar ikun gie accettat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar 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.

Huwa fatt inkontestat li l-attur wara li ghadda l-kuntatt tal-Perit Micallef lill-konvenut Carmel Baldacchino, bl-ebda mod ma involva ruhu fin-negozjati bejn il-konvenuti l-Periti Micallef u Cassar li finalment wasslu ghall-ftehim dwar l-akkwist tal-fond. F'dan ir-rigward l-attur ighid: *l-ghada* [li kien ghadda l-kuntatt tal-Perit Micallef lill-konvenut Carmel Baldacchino] *kont ergajt cempilt lill-Perit Micallef fuq il-proprjetajiet it-tnejn u l-perit qalli li xtaq jinnegozja l-prezz u l-kundizzjonijiet fuq Lourdes House hu stess, possibilment peress li l-anqas kien ghadna ftehmna prezz fuq il-post taghna u kellu interess li jakkwistahom it-tnejn f'daqqa. Jiena qbilt li jkun direttament il-Perit Micallef li jmexxi n-negozjati izda ghedtlu li kont ser nibqa' jien is-sensar. Il-perit kien jitkellem mal-partijiet u jzommni nfurmat u eventwalment id-dar fi Triq Nikola Zammit ma kienx baqa' interess fiha peress li kienet okkupata u iddiskutejna biss fuq il-fond taghna u Lourdes House. F'wahda mill-laqghat li kellu l-perit mal-familja Baldacchino f'Ottubru 2006, kien cempilli Carmel Baldacchino u qalli li fuq is-senserija ser jahsbuli ghal hames mitt Lira (Lm500). Qalli kiesah u biered li ser ituni daqshekk ghaliex 'm'ghamilt xejn' meta dan ma kien minnu xejn ghaliex jiena kont bqajt attiv bhala sensar fit-transazzjoni u ma kontx niltaqa' mal-familja Baldacchino u mal-Perit Micallef fil-laqghat ta' bejniethom biss fuq struzzjonijiet tal-perit Micallef li haseb li jkun ahjar li peress li kont qed inbiegh ukoll il-proprjetà tal-familja tieghi lilu kien jidher hu floki. Fi kwalunkwe kaz dan sehh*

[9] Sottolinear tal-Qorti.

biss wara li kont diga' introducejt u laqqajt il-partijiet u kont niltaqa' regolarment fl-ufficcju tal-Perit Joseph Cassar fejn jahdem il-Perit Micallef u kont nahdem sabiex nara li jsehhu z-zewg trasferimenti. Mhux talli hekk, talli biex inhajjar aktar lill-Perit Micallef u x-xerrejja l-ohrajn jixtru z-zewg fondi, kont naqqast il-prezz tal-fond tal-familja tieghi minn Lm265,000 ghal Lm260,000 biex ma jigix sfrattat in-negozju ghaliex ix-xerrejja kienu qed jaraw il-prezz li kienu qed jitolbu l-familja Baldacchino ghal Lourdes House kien eccessiv[10].

Il-Qorti ma taqbilx mal-pretensjoni ta' l-attur li hu baqa' attiv fin-negozjati ta' bejn il-konvenut u l-Periti Cassar u Micallef billi, ghad li ma kienx prezenti fihom, kien qed jiehu l-informazzjoni ta' x'kien qed jigri f'dawn in-negozjati minghand il-Perit Micallef. Dana certament ma huwiex u ma jistax jitqies bhala l-intervent attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni rikjest mill-Ligi biex jigi radikat id-dritt ta' hlas ta' senserija. Ghalkemm l-attur seta' kien qed jiehu informazzjoni minghand il-Perit Micellaf, hu zgur ma kkontribwixxa xejn biex laqqa' il-kunsens tal-konvenuti u tal-kompraturi dwar dawk l-elementi li klassikament jissejhu s-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt. Dawn kienu termini li ftehmnu dwarhom bejniethom il-konvenuti u l-kompraturi minghajr l-intervent ta' l-attur.

Ladarba ghazel li ma jinvolvix ruhu fin-negozjati bejn il-Perit Philip Micallef u l-familja Baldacchino biex jagevola lill-kompraturi u ma jisfrattax il-bejgh tal-fond tieghu u tal-familja tieghu, konsiderazzjoni din ferm importanti ghad illi l-attur jipprova jimminimizzaha, l-attur ma jistax issa jippretendi li l-konvenuti jigu kostretti jhallsuh senserija ghal servizzi li hu ma pprestalhomx. Apparte minhekk il-Qorti ma hijiex affattu konvinta li l-interess li l-attur kien qed juri fl-andament tan-negozjati bejn il-konvenuti u l-Periti Micallef u Cassar kien dettat minn xi sens ta' dover da parte tieghu bhala sensal ghall-konvenuti. Fil-fehma Taghha l-attur kien qed jsegwi bir-reqqa dak li kien qed jigri bejn il-konvenuti u l-kompraturi ghall-interess

[10] Affidavit ta' l-attur, fol. 24 sa' 26 tal-process.

personali tieghu u tal-familja tieghu peress illi l-akkwist tal-fond taghhom da parte tal-Periti Micallef u Cassar kien jiddependi principalment fuq il-fatt li l-istess Periti jirnexxielhom jakkwistaw il-fond tal-konvenuti. L-istess Perit Philip Micallef iddikjara li *permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Mejju 2007 in atti Nutar Malcolm Mangion jiena u shabi konna akkwistajna l-fond numru 33 Triq il-Mithna, Siggiewi. Mistoqsi kif sirna nafu li dan il-fond kien ghall-bejgh nghid li l-ewwel kien avvicinani kien l-attur Carmel Vassallo. L-istess applika ghall-fond adjacenti Lourdes House, Triq Hax-Xluq, Siggiewi, li wkoll inxtara fl-istess gurnata però b'att differenti. L-ewwel darba li mort fuq il-post ghamilt hekk akkumpanjat mill-attur. Kien mas-sitt xhur qabel il-konvenju. Konna ahna t-tnejn biss. Jiena ghidtlu li ridt inkellem lil siehbi l-Perit Cassar u ghedtlu wkoll illi biex nizviluppaw is-sit kellna bzonn nakkwistaw ukoll is-sit ta' ma' gembha halli naghmlu progett wiehed. L-attur qalli li kien jaf b'xi nies li kellhom siti li kienu jmissu ma' din il-proprjetà u kien ser jaghtini l-contact number taghhom. Sussegwentement tani n-numru ta' Carmel jew Charles Baldacchino illi kellu l-proprjetà f'dar jew tnejn tmiss ma' dan is-sit. Qabel ma tani l-informazzjoni l-attur lis-Sur Baldacchino jiena ma kontx nafu*[11].

Il-fatt li l-attur naqqas il-prezz tal-proprjetà tieghu u tal-familja tieghu wkoll ma jammontax ghal att li jiggustifika hlas ta' senserija u certament jwassalx biex il-konvenuti jigu kostretti jhallsu s-senserija minnu pretiza. Fil-kuntest ta' negozjati ta' trasferiment ta' proprjetà hija haga normali, jekk mhux addirittura n-norma, li venditur jinnegozja dwar u jnaqqas il-prezz li jkun qed jitlob ghall-bejgh tal-fond tieghu. B'hekk hawn ukoll jirrizulta b'mod car li l-agir ta' l-attur kien dettat minn interessi personali u mhux minn xi obbligu verso l-konvenuti bhala sensal allegatament inkarigat minnhom.

Jigi osservat ukoll li kwalunkwe reazzjoni tal-Perit Philip Micallef u anke tal-Perit Joseph Cassar verso l-pretensjoni ta' senserija da parte ta' l-attur hija ghal kollox irrilevanti fil-kuntest ta' dawn il-proceduri, ghaliex l-attur jippretendi l-

---

[11] Xhieda moghtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' April 2008, fol. 52 sa' 57 tal-process.

hlas tas-senserija minghand il-konvenuti u mhux minghand il-Periti Micallef u Cassar. Anke jekk il-Periti imsemmija setghu ma kkontestawx il-pretensjonijiet ta' l-attur, zammew lill-attur infurmat bl-andament tan-negozjati u weghduh li jersqu bhala xhieda favur tieghu f'dawn il-proceduri, dawn ma humiex fatti li ghandhom iwasslu ghal decizjoni favur l-attur ghaliex jibqa' lampanti l-fatt li l-elementi necessarji biex jigi radikat id-dritt ghall-hlas ta' senserija fil-kaz in ezami ma jissussistux.

L-attur donnu jikkoncedi li fil-kaz in ezami jistghu ma jissussistux l-elementi kollha necessarji biex jigi radikat fih id-dritt ghall-hlas ta' senserija fuq il-bejgh tal-fond tal-konvenuti izda, jikkontendi li f'tali kaz huwa xorta wahda ghandu dritt ghall-hlas ta' kumpens ghas-servizzi minnu prestati lill-konvenuti.

F'dan ir-rigward il-gurisprudenza tghallem li *l-kumpens, u mhux senserija, huwa dovut meta l-operazzjoni ta' kompra-vendita li ghaliha saret il-medjazzjoni*[12] *ma tkunx sehhet. Tghallem is-sentenza* [E. Borg v. E. Bartoli et, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Marzu 1953[13]] *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"*[14].

Fil-fehma tal-Qorti meta l-pretensjoni ta' l-attur tigi kkunsidrata fid-dawl tal-principji guridici applikabbli in materja, din ukoll ma tistax tirnexxi ghaliex mill-gdid ma jissussistux l-elementi mehtiega biex ikun intitolat ghall-hlas tal-kumpens minnu pretiz.

---

[12] Sottolinear tal-Qorti.
[13] Vol. XXXVII – I – 89.
[14] Paul Gladwish v. Christef Company Limited et, Citaz. Nru. 561/00GV deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Jannar 2003; u Anthony Camilleri v. Nicholas Martin Jensen Testaferrata pro et noe, Citaz. Nru. 894/01GV deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar 2004. Sottolinear tal-Qorti.

Jibda biex jigi ribadit li l-attur bhala fatt ma wassalx biex jikkoncilja lill-konvenuti u l-kompraturi dwar dawk l-elementi klassikament imsejha s-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt, ghaliex dawn l-elementi gew miftehma bejniethom minghajr l-intervent tieghu b'hekk ma jirrizultax li kien hemm wisq xoghol da parte tieghu biex waslu ghall-ftehim bejnithom. In oltre l-Qorti ghandha d-dubju Taghha dwar kemm effettivament kien hemm xi forma ta' inkarigu esperss jew tacitu da parte tal-konvenuti biex l-attur jagixxi ta' sensal ghalihom.

Apparte l-fatt li l-attur u l-konvenut Carmel Baldacchino jaghtu versjonijiet kontrastanti dwar dak li seta' intqal bejniethom meta l-istess konvenut kien cemepl lill-attur biex jara huwiex interessat li jakkwista l-fond taghhom, b'dana allura li japplika l-principju guridiku li anke jekk dawn iz-zewg versjonijiet kellhom jittiehdu bhala entrambe possibbli jew plawsibbli *dan jiffavorixxi lill-konvenuti in kwantu kien dejjem obbligu tal-attur li jipprova l-allegazzjonijiet tieghu. Dan fuq l-istregwa tal-massima: incumbit probation ei qui dicat non ei qui negat*[15], il-Qorti hi tal-fehma li l-attur ghamel li ghamel – u cioè indirizza lill-Perit Micallef versu l-konvenuti – ghall-interessi personali tieghu u tal-familja tieghu biex jirnexxielu jbiegh il-fond taghhom Nru.33, Triq il-Mithna, Siggiewi, li kif già osservat il-Perit kien dispost li jakkwistah biss jekk jirnexxielu jakkwista l-fond adjacenti, ossia l-fond tal-konvenuti "Lourdes" Triq Hax-Xluq, Siggiewi.

Mill-provi prodotti u partikolarment mill-affidavit ta' l-attur, jirrizulta li d-darbtejn li nforma lill-konvenut Carmel Baldacchino b'kompratur prospettiv – ossia Toni Camilleri maghrufa bhala "Tal-Franciz" u l-Perit Philip Micallef – f'entrambe l-okkazzjonijiet il-kompraturi prospettivi kienu interessati fl-akkwist taz-zewg fondi, ossia dak ta' l-attur u tal-familja tieghu u dak tal-konvenuti. Fl-affidavit tieghu l-attur jiddikjara li *nhar it-13 ta' Marzu 2006, jiena cempilt lil Carmel Baldacchino u* ***<u>kont ghedtlu li kelli lil xi hadd</u>***

---

[15] Gemma Cassar Saetta v. Imco Distributors Limited, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-13 ta' Jannar 1999 u Anthony Camilleri v. Maurice Cauchi et, Appell Civili Nru. 2021/97 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Novembru 2002.

interessat jixtri z-zewg postijiet u li kont se nressqu lilu biex jara l-post. Ghedtlu wkoll li dan kien kuntrattur li kont digà hadtu jara l-post taghna u l-post tieghu minn barra. Bl-aktar mod genwin niftakar li lil Baldacchino ghedtlu wkoll li l-kuntrattur in kwistjoni kien certu wiehed maghruf bhala Toni "tal-Franciz" u malli semmejt l-isem Baldacchino qalli li dak kien jafu ghaliex apparentement huh (Baldacchino) kien xtara garaxx minn ghandu. … Eventwalment dan in-negozju ma' Toni l-Franciz ma sehhx ghaliex ma qbilniex fuq il-prezz. Fis-27 ta' Settembru 2006, jiena kont mort id-dar ta' Carmel Baldacchino biex nara jekk kienx sab xerrej ghax kelli xerrej iehor li xtaq jixtri z-zewg proprjetajiet f'daqqa. Kien hemm il-mara tieghu izda hu ma kienx hemm ghalhekk cempiltlu fuq il-mobile (kif jidher mir-records tal-Vodafone fuq in-numru ta' Baldacchino 99869719 fil-19:25:44 ta' fil-ghaxija, annessi u mmarkati Dok. KV1) u qalli li ma kienx biegh u li l-prezz li kien qed jitlob f'isem hutu kollha kien ta' Lm330,000 ghal Lourdes House u dar ohra fi Triq Nikola Zammit, is-Siggiewi, jew inkella Lm230,000 ghal Lourdes House wahdeha. Jiena nfurmajt b'dan lix-xerrej potenzjali li kien il-Perit Philip Micallef f'isem klijenti tieghu u f'sehem ristrett hafna f'ismu personali wkoll. Kif jidher mill-istess records tat-telefonati tieghi immarkati KV1 jiena kont cempilt lill-Perit Micallef (numru tal-mobile 99492790) fl-istess gurnata, biss ftit minuti wara jigifieri 19:32:28. L-ghada, kont ergajt cempilt lill-Perit Micallef fuq il-proprjetajiet it-tnejn u l-perit qalli li xtaq li jinnegozja l-prezz u l-kundizzjonijiet fuq Lourdes House hu stess, possibilment peress li l-anqas kien ghadna ftehmna prezz fuq il-post taghna u kellu interess li jakkwistahom it-tnejn f'daqqa. Jiena qbilt li ikun direttament il-Perit Micallef li jmexxi in-negozjati izda ghedtlu li kont ser nibqa' jien is-sensar[16].

Fid-dawl ta' din ix-xhieda tirrizulta ghal kollox mhux kredibbli l-affermazzjoni ta' l-attur in kontro-ezami li *meta jiena kont qed niehu n-nies biex jaraw il-proprjetà tal-familja Baldacchino ma konniex qeghdin niehdu nies jaraw il-proprjetà taghna. Fil-fatt l-istess nies li konna*

[16] Affidavit ta' l-attur, fol. 24 sa' 26 tal-process. Sottolinear tal-Qorti.

hadna biex jaraw il-proprjetà ta' Baldacchino kienu raw il-proprjetà taghna però ma konniex iddiskutejna prezz u kundizzjonijiet ta' bejgh[17]*.* In oltre, ghalkemm l-attur jikkontendi li *l-proprjetà tal-familja Baldacchino ma kienetx l-unika wahda ghall-bejgh. Mal-hajt tal-gnien tal-familja taghna hemm xi ghoxrin dar u kien hemm minnhom illi kienu ghall-bejgh però n-negozjati ghall-bejgh ta' dawn il-fondi ma sehhx peress illi sehh in-negozju mal-familja Baldacchino u l-Perit Micallef u shabu kienu kuntenti*[18], b'dana li jrid jaghti ad intendere li kieku ma kienx ghall-allegat ftehim li kien hemm bejnu u l-konvenut Carmel Baldacchino seta' indirizza lill-Perit Micallef verso terzi, il-Qorti ssibha difficli temmen tali affermazzjoni partikolarment meta ma tressqet ebda prova fattwali li sodisfacentement tikkoroboraha.

Apparte dan kollu appena osservat, it-tip ta' kumpens pretiz mill-attur huwa dovut meta ghalkemm is-sensal ikun ghamel xogholu u ppresta servizzi, l-operazzjoni ta' kompra-vendita ma issehhx. Fil-kaz in ezami però huwa fatt inkontestat li l-kontrattazzjoni bejn il-Periti Philip Micallef u Joseph Cassar u l-konvenuti giet konkluza u gie ppubblikat il-kuntratt ta' trasferimet finali izda, minghajr ebda forma ta' intervent da parte ta' l-attur.

Li ghamel l-attur hu li ta informazzjoni lill-konvenut Carmel Baldacchino – billi ghaddielu l-kuntatt tal-Perit Micallef – u lill-Perit Philip Micallef – billi indikalu kemm kien il-prezz mitlub mill-konvenuti ghall-bejgh tal-fond taghhom. Dan kien sa' fejn wasal l-intervent ta' l-attur fil-kwistjoni.

F'dan ir-rigward il-gurisprudenza tghallem illi *l-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioè bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal-partijiet, ma jaghtix dritt la ghal senserija u lanqas ghal kumpens. Biex ikun hemm lok ghal tali kumpens hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu*[19]*.*

---

[17] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2009, fol. 88 sa' 91 tal-process.
[18] Xhieda moghtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' April 2008.
[19] Anthony Camilleri v. Nicholas Martin Jensen Testaferrata pro et noe, Citaz. Nru. 894/01GV deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar 2004. Sottolinear tal-Qorti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Pace v. Josephine sive Fanny Tabone Valletta**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Marzu 1952[20], dan il-principju gie spjegat bil-mod segwenti: *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. Tabilhaqq, li s-senserija tirrikjedi l-opra attiva tas-sensal fl-unjoni tal-kunsensi jitnissel minn hafna sentenzi, kif, fost ohrajn, gie deciz (ara Repto. Giurale Annuale della Giurisprudenza Italiana, Anno LI (51) 1949, vuci Mediazione, nru. 14 pag 533, Corte Bari I, 147, De Leo v. Tinelli, 24 Marzo 1949) li:- "Il mediatore ha diritto al suo compenso solo nel caso che il contratto sia stato conchiuso mercè la sua opera; ma l'avere unicamente proposto un acquisto, senza poi alcuna ingerenza nel perfezionamento del contratto, non significa avere esplicato opera di mediazione". Anki l-Kassazzjoni Civili, fl-10 ta' Frar 1949 (Giurisprudenza Italiana 1949, Vol. I, 536) in re "Oppezio v. Re", irriteniet l-istess haga. Infatti jinghad li "l'opera del mediatore devesi considerare compiuta ai fini del diritto della provvigione quando l'accordo della volontà dei contraenti abbia avuto una manifestazione giuridicamente efficace". Mill-banda l-ohra, fin-nuqqas ta' dritt tal-medjazzjoni, il-kumpens dovut, sew ghall-mandat sew ghas-servigi, jippresupponi espletament ta' xoghol, u jigi mhallas fl-ewwel ipotesi, jekk hemm konvenzjoni, skond il-konvenzjoni, u jekk ma hemmx konvenzjoni skond il-kwantità u kwalità tax-xoghol; l-istess haga jinghad ghat-tieni ipotesi*[21].

[20] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Vol. XXXIVC – II – 394.
[21] Sottolinear tal-Qorti.

Kif già iktar ‘l fuq osservat, fil-kaz in ezami ma jirrizultax li kien hemm inkarigu espress da parte tal-konvenuti verso l-attur biex jagixxi ta’ sensal ghalihom u lanqas jirrizulta li l-istess attur pprestalhom xi servizzi bhala sensal, madanakollu il-konvenuti accettaw l-informazzjoni moghtija lilhom mill-attur u agixxew fuqha u talli lahqu ftehim mal-kompraturi prospettivi gustament riedu, u jidher li ghadhom disposti li, jikkumpensawh talli tahom din l-informazzjoni, liema kumpens skond huma kellu, u ghad ghandu, jkun ta’ Lm500, illum ekwivalenti ghal €1,164.69.

Fil-fehma tal-Qorti, fic-cirkostanzi tal-kaz il-kumpens ta’ €1,164.69 offrut mill-konvenuti lill-attur huwa wiehed gust u ekwu u ma ssib ebda raguni valida li tiggustifika r-rifjut ta’ l-attur li jaccetta dan l-istess kumpens. Ghaldaqstant, filwaqt li hi tal-fehma li l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-attur is-somma ta’ €1,164.69 bhala kumpens ghall-fatt li ghaddielhom il-kuntatt tal-Perit Philip Micallef, ma ghandhomx però jbaghtu l-ispejjez ta’ dawn il-proceduri peress illi kien l-attur li ghal ebda raguni valida fil-Ligi ma accettax dan il-hlas meta gie offert lilu.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ta’ l-attur in parte u tikkundanna lill-konvenuti jhallsuh is-somma ta’ €1,164.69, ekwivalenti ghal Lm500, bhala kumpens ghall-fatt li ghaddielhom il-kuntatt tal-Perit Philip Micallef, bl-imghax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data ta’ l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri ghandhom, ghar-ragunijiet iktar ‘il fuq moghtija, jigu sopportati interament mill-attur.

< Sentenza Finali >

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