MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KEVIN DR. MOMPALAO

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2012

Talba Numru. 10/2012

Loreto Vella et

Vs

Mark Buhagiar et

It-Tribunal

Ra l-avviz li permezz tieghu l-atturi talbu illi l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' elf u tlett mitt ewro (€1300) senserija dovuta wara l-kompravendita tal-fond numru sebghin (70), Triq il-Knisja, Nadur, Ghawdex u alternattivament kemm il-darba ma tigix akkolta t-talba ta' senserija jigi likwidat lill-atturi kumpens arbitrio boni biri ghax-xoghol illi l-attur ghamel biex jigi legalizzat dan il-bejgh. Dan bl-ispejjez u bl-imghax mid-data ta' l-ittra ufficjali tas-sbatax (17) ta' Ottubru ta' l-elfejn u hdax (2011).

Illi l-konvenuti wiegbu permezz ta' risposta fejn huma sostnew illi t-talba attrici hija totalment infondata fid-dritt u fil-fatt; illi fil-fatt kwalunkwe servizz illi setghu taw l-atturi ma jintitolahomx ghal xi dritt ta' senserija u in oltre illi lanqas ma hemm lok illi tigi likwidata somma in linea ta' kumpens kif intalab stante illi l-attur fl-ebda hin u fl-ebda mument ma kkontribwew sabiex in-negozju de quo seta jigi finalizzat.

Ra l-atti kollha tal-kawza nkluzi d-dokumenti esebiti.

Sema x-xhieda u ra t-traskrizzjonijiet ta' l-istess xhieda.

Ra d-digrieti kollha tieghu nkluz dak tal-hamsa (5) ta' Gunju ta' l-elfejn u tnax (2012) li permezz tieghu din il-kawza giet diferita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra.

Illi din it-talba tirrigwarda hlas illi l-attur jghidu illi huwa dovut lilhom in linea ta' senserija jew altrimenti in linea ta' kumpens ghal servizzi rezi sabiex ifinallizat kuntratt ta' bejgh.

Illi mill-provi jidher illi l-involviment minn naha ta' l-atturi kien unikament ta' l-attur Loreto Vella. Izda dan it-tribunal ma jara xejn irregolari f'li l-kawza giet prezentata kemm minn Loreto Vella kif ukoll minn martu. Se mai jekk tigi akkolta t-talba ta' Loreto Vella, l-kreditu jkun wiehed tal-komunjoni ta' l-akkwisti. U ghalhekk minkejja illi saru referenzi matul il-kawza illi mart Loreto Vella ma tidholx fix-xena, dan it-tribunal ma jara xejn irregolari f'din l-inkluzjoni taghha.

Illi mill-fatti jirrizulta illi Loreto Vella iltaqa ma' Mark Buhagiar waqt illi t-tnejn kienu qed jirrendu servizzi differenti lill-terza persuna fid-dar taghha. Jirrizulta illi hemmhekk iz-zewg partijiet tkellmu dwar in-negozju tal--propjeta. Mark Buhagiar kien qallu illi kien qieghed jikkonsidra li jixtri xi propjeta u Loreto Vella semmielu illi kellu xi dar in-Nadur illi seta jurijelu. Fil-fatt talbu anke n-numru tat-telephone. Jirrizulta illi Loreto Vella ma kienx

qieghed jirreferi ghal propjeta tieghu nnifsu izda ghal propjeta ta’ terzi. Ma jirrizultax car mill-provi jekk Mark Buhagiar fehemx dan jew le. Infatti Mark Buhagiar jghid li ha l-impressjoni li d-dar kienet ta’ Loreto Vella. Hu x’inhu jirrizulta illi wara xi zmien Loreto Vella cempel lil Mark Buhagiar u tah appuntament fi Triq il-Knisja, Nadur, Ghawdex. Hemmhekk Mark Buhagiar flimkien ma’ martu marru fuq il-post u gew introdotti ma’ sid il-post. Loreto Vella kien prezenti. Huwa rrelevanti jekk Loreto Vella dahalx gewwa jew le ghaliex jibqa l-fatt illi l-uniku involviment ta’ Loreto Vella kien illi laqqa l-partijiet flimkien u organizza l-appuntament. Minn hemmhekk il-konjugi Buhagiar baqghu jinnegozjaw direttament mas-sid u Loreto Vella qatt ma’ rega dahal fix-xena. Hlief fl-ahhar gurnata tal-kuntratt fejn mar jitlob is-senserija. Jirrizulta illi l-bejjiegh hass illi kellu jtiegh is-senserija bil-1% u ghamel dan.

Kif diga gie osservat l-uniku involviment ta’ Loreto Vella kien biss li organizza l-appuntament bejn il-partijiet u laqqa lill-partijiet. Qatt ma kien involut f’negozjati fuq il-prezz jew fuq affarijiet ohra. Li bniedem ilaqqa zewg partijiet flimkien jew jorganizza appuntament u jieqaf hemmhekk zgur ma’ jintitolahx ghal dritt ta’ senserija. Rekwiziti sabiex wiehed jikkwalifika ghal senserija huma ben stabiliti fil-gurisprudenza taghna u *“Is-sensal ma’ ghandux dritt ghas-senserija jekk huwa ma’ laqqas il-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta’ l-operazzjoni klassikament imsejha is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt* **(Alfred Schembri vs John Bartolo, Prim Awla, 26 ta’ Gunju 1965).** Dan it-tribunal ma’ jesprimi l-ebda dubju illi fil-kaz odjern l-attur ma’ huwa intitolat ghal ebda senserija.

Minn naha l-ohra hu sew distingwibbli illi fl-izvilupp storiku gurisprudenzjali l-istitut tas-senserija, l-Qrati tbeghdu minn certa inflessibilita rigida u bdew jaccettwa l-istregwa l-principju ta’ l-ekwipollenza illi talba diretta ghal korispettiv tad-dritt ta’ senserija tikkomprendi fija talba ghal kumpens ghal servigi ta’ medjazzjoni. Gie affermat illi *“Meta sensal ilaqqa l-partijiet u jsir il-ftehim u dan wara ghal xi raguni jew ohra ma’ jigix affetwat, is-sensal ghandu dritt ghal*

kumpens li ghandu jigi disprezzjonalment fissat mill-Qorti, mehudin il konsiderazzjoni x-xoghol minnu presta, l-importanza tan-negozju, u c-cirkostanzi kollha tal-kaz". (**Nazzarenu Grech vs Carmelo Debattista, Appell Kummercjali, 6 ta' Gunju 1955).** Gie wkoll ritenut illi "*L-istess gurisprudenza illi fejn tonqos din l-operazzjoni u allura d-dritt ghal-senserija ma' jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz ta' inkarigu espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur* **(Carmelo Pace vs Josephine sive'Fanny Tabone Valletta, Prim Awla, 4 ta' Marzu 1952**).

Min naha l-ohra gie wkoll ritenut illi bniedem li sempliciment jaghti informazzjoni bla ma' jaghmel xejn aktar ma' huwiex intitolat ghal kumpens ta' servigi (**Paolo Bonavia vs Carmelo Grech, Prim Awla, 21 ta' Frar 1947)**. Fil-kaz odjern pero dan it-tribunal ihoss illi dak li ghamel Loreto Vella kien iktar minn semplici informazzjoni. Huwa ha n-numru tal-konvenut, fittex lill-attur u organizza appuntament fuq il-post li ghalih kien prezenti hu biex hemmhekk laqqa lill-partijiet. Appuntament li kien ic-cavetta ta' dik il-kompravendita. Minghajr dan il-kontribut ta' l-attur zgur din il-bicca negozju ma kinitx tirnexxi u ghalhekk dan it-tribunal ihoss illi ghandu jkun dovut xi forma ta' kumpens lill-attur. Min naha l-ohra dan it-tribunal jifhem ukoll illi l-kontribut ta' l-attur kien limitat ghal din il-haga biss u ma' kienx jinvolvi xi sforzi kbar.

Dan it-tribunal ghaldaqstant wara li qies il-prezz tal-propjeta, wara illi qies l-entita tas-serivzz rez mill-attur illi ghalkemm kien wiehed minimu kien pero importanti, qieghed arbitrio buoni fini, jillikwida l-kumpens dovut lill-attur fis-somma ta' tlett mitt Ewro (€300).

Ghaldastant dan it-tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jichad it-talba ta' l-attur ghal sensirija, jilqa t-talba ta' l-attur sabiex jigi likwidat lilu kumpens ghal servizzi rezi; jillikwida dan il-kumpens fis-somma ta' tlett mitt Ewro (€300) u jordna lill-konvenuti sabiex ihallsu din is-somma lill-attur. Bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza. Fic-cirkostanzi u peress illi t-talbiet ta' l-attur ma gewx

milqughin in toto l-ispejjez ta’ din il-kawza ghandhom jithallsu kwantu ghal terz mill-attur innifsu u zewg terzi mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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