MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA**

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2012

Talba Numru. 354/2008

**Frank Theuma
ID-42945(G)**

vs

**Carmelo Darmanin (ID-60845-M), Felix Darmanin (ID-339348-M),
Francis Darmanin (ID-181050 M), Paul Darmanin (ID-607642-M),
Mary Anne Darmanin (ID-402341-M), Joseph Darmanin (ID-788143-M),
Lorenza Caruana (ID-5044-G), Francis Caruana (ID-339665-M)**

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur iddikjara illi sa minn Ottubru 2003, Frank Theuma hadem u stinka sabiex wassal lill-kumpanija Koenig + Co Art Holdings and Management Limited (C23285) ghal biex tixtri minn ghand

il-konvenuti l-proprjeta’ immobbli ossia d-dar li ggib l-indirizz *21-22-23 Alexander Street, Bormla*, permezz ta’ kuntratt pubbliku tan-nutar Dottor Carmelo Lia tal-10 ta’ Mejju, 2007 (anness dokument FT-1) ghal prezz ta’ sitta u tletin elf lira Maltija (Lm36,000); ghal dan il-ghan huwa kien anke ottjena l-assistenza ta’ l-avukat Dr Harry Vassallo.

Illi ghalkemm huwa ma ltaqax mal-bejjiegha kollha waqt dawn in-negozjati, u ghalkemm huwa ma giex infurmat meta kien ser isir il-kuntratt notarili, kien bis-sahha tieghu biss li r-rapprezentanti tal-kumpanija xerrejja waslu li jsiru jafu bil-fond in kwistjoni, li sehhew komunikazzjonijiet ma’ wiehed mill-proprjetarji (Felix Darmanin) ghal dan il-ghan, biex finalment dan il-bejgh sar possibbli, tant li l-kumpanija xerrejja hallset lil Frank Theuma s-senserija dovuta minnha lilu skond il-ligi ta’ tlett mija u sittin lira Maltin (Lm360) (annessi dokumenti FT-2 u FT-3). Ghalkemm mitluba, Felix Darmanin u Carmelo Darmanin m’ accettawx li jhallsu s-senserija mitluba minnhom.

Ghalhekk is-senserija ta’ 1% ammontanti ghal tmin mija tmienja u tletin Ewro sebgha u hamsin centezmu (€838.57c) ekwivalenti ghal tlett mija u sittin lira Maltin (Lm360) hija ukoll dovuta mill-bejjiegha hawn konvenuti.

Qed jintalbu wkoll l-ispejjez, l-imghaxijiet mill-10 ta’ Mejju 2007 u li l-konvenuti jkunu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti, li permezz taghha eccepew illi l-konvenuti kollha jirrispingu t-talba tal-attur li hija infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex qatt ma ta ebda servizz fil-materja msemmija fit-talba.

Bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u tax-xhieda l-ohra mressqa minnhom, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

Illi mill-provi mressqa mill-partijiet jirrizulta illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mis-socjeta’ Koenig + Co Art Holdings and Management Limited, debitament rapprezentata fuq l-att tal-akkwist minn Mireille Pace Ross, u dan in forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia datat 10 ta’ Mejju, 2007, u dan kif jirrizulta mill-att pubbliku ezebiet in atti.

Illi skond id-deposizzjoni li nghatat mill-attur, iddikjara illi inizzjalment hu kien ressaq lil certu David Camilleri sabiex jixtri dan il-fond minghand il-konvenuti, u jghid illi kien laqqa’ lil Camilleri ma’ wiehed mill-proprjetarji, Grezzju Darmanin – illum mejjet – u l-istess partijiet kienu ffirmaw konvenju. Madanakollu, jidher illi maz-zmien dan il-konvenju waqa’ jew gie mhassar. Illi eventwalment l-istess attur kien imbaghad laqqa’ lil Mireille Pace Ross – li dehert fuq il-kuntratt ta’ akkwist – ma’ wiehed iehor mill-koproprjetarji, u cioe’ ma’ Felic Darmanin; madanakollu, jidher illi l-attur ma baqax involut fit-trattattivi li setghu ghaddew bejn il-partijiet, ghaliex “... *l-attitudni ta’ dan Darmanin dejjem kienet wahda aggressiva u ta’ intimidazzjoni u allura jiena ma kontx bqajt ninvolvi ruhi dirett u personalment* ...”.

Illi l-attur ipprezenta affidavit ta’ Dr Harry Vassallo, fejn dan tal-ahhar iddikjara illi kien mar flimkien mal-attur ghand wiehed mill-konvenuti, Felic Darmanin, sabiex ikellmuh dwar il-bejgh tal-proprjeta’ in kwistjoni. Dan ix-xhud, madanakollu, iddikjara illi f’dak l-istadju kien interessat li jixtri l-post certu David Camilleri, u ma jghamel ebda referenza ghal Mireille Pace Ross jew xi persuni ohra li setghu kienu qed jagixxu ghan-nom tas-socjeta’ akkwirenti.

Illi x-xhud Mireille Pace Ross iddikjarat illi kien l-attur li urieha l-fond mertu ta’ din il-kawza, u li eventwalment gie akkwistat minnha, ghan-nom tas-socjeta’ Koenig + Co Art Holdings and Management Limited. Tghid ukoll illi kien

bl-intervent tal-attur illi hi saret taf b'din il-proprjeta'. Iddikjarat ukoll illi s-socjeta' rapprezentata minnha, fil-kwalita' taghha ta' venditrici, hallset lill-attur is-senserija dovuta ghall-bejgh ta' dan il-fond. Illi l-istess xhud tiddikjara li kien bi zvista da parti taghha illi l-attur ma giex informat u avzat sabiex jattendi ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri.

Illi min-naha l-ohra, il-konvenut Felic Darmanin iddikjara illi hu kien ra lill-attur darba wahda biss, ghand in-Nutar Lia, meta kien thassar konvenju li kien sar ma' terzi fuq l-istess proprjeta'. Illi skond id-deposizzjoni moghtija minnu, ma kienx jaf illi kien l-attur li wera din il-proprjeta' lill-eventwali akkwirenti, ghaliex hu sar jaf min kienet il-kompratrici tramite tal-kugin tieghu – li wkoll kellu sehem minn dan il-fond – u cioe' Grezzju Caruana, illum ukoll mejjet. Anzi, jghid illi kien hemm persuna ohra, certu Charlie Darmanin, illi kellu c-cwievet tal-fond, u li se mai kien dan tal-ahhar li wera l-post lill-kompratrici. Illi jghid ukoll illi dakinhar tal-publikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist, hadd mill-partijiet – inkluz l-akkwirenti – ma semma illi kienet dovuta xi senserija.

Illi dan gie kkonfermat min-Nutar li ppubblika l-kuntratt, in-Nutar Dottor Carmelo Lia, li ddikjara illi hadd mill-partijiet ma indika li kien hemm xi sensar involut fit-twettiq ta' dan il-bejgh, u dan minkejja l-fatt li dakinhar tal-publikazzjoni tal-kuntratt specifikament staqsa lill-partijiet dwar jekk kienitx dovuta xi senserija. Illi dan in-Nutar ma kienx in-Nutar li hejja l-konvenju; madanakollu, jghid illi fl-ebda waqt – qabel il-publikazzjoni tal-kuntratt – ma gie avvicinat mill-attur dwar hlas ta' senserija, u kien biss diversi xhur wara tali publikazzjoni li l-attur kien avvicinah u kellmu dwar din il-materja.

Illi skond il-konvenut Carmel Darmanin, kien hu stess diversi snin ilu illi mar juri l-fond in kwistjoni lil Mireille Pace Ross, u meta eventwalment sar il-publikazzjoni tal-att finali ta' bejgh, hadd ma semma li setghet kienet dovuta xi senserija, la lill-attur u lanqas 'l haddiehor. Illi eventwalment, xi xhur wara li sar il-kuntratt, huh Felix

Darmanin informah illi kien avvicinah l-attur u talbu l-hlas ta’ senserija relattiv ghall-bejgh ta’ din il-proprjeta’.

Ikkunsidra,

Illi mill-atti processwali rrizulta illi l-attur rcieva hlas ta’ senserija ghall-bejgh tal-fond numru *21, 22, 23, Triq Alessandra, Bormla* minghand Mireille Pace Ross, li kienet qedha tagixxi ghan-nom ta’ socjeta’ kummercjali li xtrat u akkwistat il-fond in kwistjoni minghand il-konvenuti. Illi ghalhekk wiehed jista’ jqis tali fatt bhala konferma ta’ involviment da parti tal-attur fin-negozju li sar bejn is-socjeta’ akkwirenti u l-konvenuti.

Illi min-naha l-ohra, il-konvenuti – per lo meno dawk li xehdu f’dawn il-proceduri – jiddikjaraw illi huma qatt ma nkarigaw is-servizzi tal-attur sabiex jagixxi bhala sensar ghal-bejgh tal-fond in kwistjoni, u li huma saru jafu dwar l-involviment tieghu meta avvicinahom hu stess, **wara** l-publikazzjoni tal-att finali.

Illi hadd mill-partijiet ma jaghti spjegazzjoni sodisfacenti dwar kif sehh l-inkontru bejn il-partijiet, u kif saru t-trattattivi li wasslu ghall-ftehim dwar il-prezz, u l-eventwali konkluzjoni tan-negozju. Illi da parti tieghu, l-attur iddikjara li kien avvicina lil Felic Darmanin dwar il-bejgh ta’ dan il-fond, izda minhabba l-atteggjament ostili illi dan wera lejn l-attur, dan tal-ahhar ma baqax jikkomunika mieghu, u lanqas ma kkomunika ma’ xi hadd iehor mill-proprjetarji. Illi jsegwi ghalhekk, illi *ex admissis*, l-involviment tal-attur f’dawn in-negozjati, kien limitat hafna, u li ghalhekk iwassal lil dan it-Tribunal ghall-konkluzjoni illi jekk huwa dovut xi ammont lill-attur, dan ghandu jkun in linea ta’ kumpens ghal servizzi rezi, u mhux senserija. Illi tali dikjarazzjoni qed issir fid-dawl ta’ dak li gie ripetutament ritenut mill-Qrati taghna, u cioe’ illi f’materja ta’ senserija huwa oramai pacifiku illi jehtieg illi jirrikorru tliet elementi, u cioe’; “... (i) il-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (ii) illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti; u (iii) illi l-attivita’ tas-sensal 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*.” [**Bugibba Real Estate Limited vs Joseph Portelli et**, Prim’ Awla tal-Qorti Civili deciza fit-30 ta’ Mejju 2003].

Illi kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **S.G. South Ltd. vs Joseph Scicluna et** (Cit. No. 2287/2000) deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta’ April 2004; “Dak li jrid ... jigi determinat huwa jekk, fil-fatt, is-socjeta’ attrici ghandhiex dritt ghas-senserija jew, imqar, ghall-kumpens ghas-servizzi resi. L-iskop principali ta’ kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta’ medjazzjoni huwa dak li tlaqqa’ l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara illi 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 ta’ l-operazzjoni, klassikament imsejjha “is-sostanzjali u l-accidentali” tal-kuntratt (Schembri vs Bartolo, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta’ Gunju 1965). Fejn tonqos din l-operazzjoni, u allura d-dritt tas-senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f’kaz ta’ inkariku espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur (Pace vs Tabone Valletta, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta’ Marzu 1952).”

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, it-Tribunal huwa tal-fehma illi hemm diversi elementi, li huma mehtiega sabiex tkun dovuta s-senserija, illi f’dan il-kaz huma ghal kollox karenti. Illi lanqas ma rrizulta sodisfacentement illi kien bl-intervent tal-attur illi sehh l-inkontru bejn il-konvenuti u l-kompratrici. Illi li rrizulta b’certezza huwa, illi l-konvenuti - u cioe’ l-vendituri - fl-ebda waqt ma inkarigaw is-servizzi tal-attur sabiex jassistihom fil-bejgh tal-fond in kwistjoni, u lanqas ma jidher illi kien hemm xi “accettazzjoni tacita” da parti taghhom illi l-attur ghandu jkun involut fin-negozjati ghall-bejgh, tant illi l-istess attur stqarr illi l-konvenut Felic

Darmanin kien aggressiv mieghu, u li b’segwitu ta’ hekk, l-attur ma baqax jinvolvi ruhu.

Illi jsegwi ghalhekk illi kwalunkwe servizzi li setghu gew ipprestati mill-attur in rigward il-bejgh ta’ din il-proprjeta’, kienu rikjesti u / jew accettati biss mill-kompraturi, li da parti taghhom onoraw l-obbligi taghhom fil-konfront tal-attur billi hallsuh is-senserija dovuta, filwaqt illi l-konvenuti, fil-kwalita’ taghhom ta’ vendituri, ma ghandhomx jigu ritenuti responsabbli ghall-hlas ta’ ebda senserija lill-istess attur.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jilqa’ l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti, jichad it-talba tal-attur, bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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