FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR: DR JOSEPH REFALO LL.D. Adv.Trib.Eccl.Melit,

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 9 ta' Marzu, 2001

Numru 22

Avviz. numru 541/00JR

George Grech

vs

Antoine Scerri u Charmaine Simonini

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-5 t'April, 2000, fejn intalab il-hlas ta' mitejn lira Maltija (Lm200.00) jew somma ohra verjuri li tigi likwidata okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi, rapprezentanti senserija u, jew kumpens ghall-servizzi rezi in konnessjoni mal-kompra-vendita ta' "maisonette" li llum iggib l-isem "Cumbria" fi Triq

iz-Zernuq, Ta' Paris, Birkirkara, permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Jannar, 2000, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon;

Illi ghalkemm interpellati l-konvenuti baqghu nadempjenti;

Ra r-risposta tal-konvenuti prezentata fl-10 ta' Mejju, 2000, li biha l-konvenuti kkontestaw it-talba attrici stante li:

1. **Fl-ewwel lok l-attur ma ghandu l-ebda interess guridiku peress illi hu qatt ma agixxa f'ismu proprju izda f'isem Ideal Dwellings Limited li kien impjegat maghha, u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;**
2. **Illi fil-meritu ebda senserija ma hi dovuta skond kif titlob il-Ligi, u ghalhekk it-talbiet atrici ghandhom jigu michuda;**

Bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda ta' Antoine Scerri, George Grech, Charmaine Simonini, u Victoria Simonini. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra:

1. **L-attur qed jaghmel din il-kawza sabiex jithallas dritt ta' senserija jew kumpens fuq il-bejgh tal-fond "Cumbria", Triq iz-Zernuq, Ta' Paris, Birkirkara.**

2. **Jirrizulta li kien deher "classified advert" fil-gazzetta dwar post f'Santa Venera li kien ghall-bejgh. Kien hemm indikati in-numru tat-telefon u tal-mobile ta' min ghandu jigi kuntattjat. Ix-xhieda fir-rigward ta' jekk ikkuntattjawhx personalment jew le hija konfliggenti. Skond l-attur, il-konvenuti kienu cemplulu d-dar, sar appuntament, u marru jaraw il-post f'Santa Venera, li pero` ma ghogobhomx. Skond il-konvenut huma kienu cemplu lil Ideal Dwellings u dawn baghtu lill-attur bhala rappresentant.**

3. **F'dan il-kuntest l-attur isostni li dak iz-zmien ma kienx jahdem ma' Ideal Dwellings. Qabel ma ltaqa' mal-konvenuti l-attur kien jaghmel xi "inspections" ghal Ideal Dwellings, u kien gie mqabbad jaghmel "inspection" fuq id-dar tal-genituri tal-konvenuta u kien ta l-biljett. Pero` din il-versjoni hi kontradetta minn omm il-konvenuta, Victoria Simonini, li fir-rigward tghid li**

saret taf lill-attur meta dana ha lit-tifla tara fond, u meta hi kienet poggiet proprieta` fuq is-suq. Skond Victoria Simonini, kienet iltaqghet mal-attur wara li kienet iltaqghet mieghu l-konvenuta.

It-Tribunal qed jaccetta li fil-fatt l-attur kien kellem lill-omm il-konvenuta sabiex jaghmel "inspection" kif inghad, u li dak iz-zmien kien mibghut minn Ideal Dwellings. Fil-fatt anke mid-deposizzjoni tal-konvenuta jirrizulta li l-attur kien jahdem ghal Ideal Dwellings.

Pero` il-kuntatti dwar il-fond ta' Santa Venera saru mal-attur f'ismu personali, indipendentement minn kull impressjoni li seta' kellhom l-konvenuti. Ma jirrizultax li qatt saret xi verifika mill-konvenuti dwar min kien qed jehodhom jaraw il-post. Huma waslu ghall-konkluzjoni li dan kien qed jagixxi ghall-Ideal Dwellings, meta fil-fatt dan ma kienx il-kaz. Ma jistghax ma jinghadx li l-karta Dok.AS, li hi "business card" ta' George Grech taht Ideal Dwellings, kienet fil-fatt il-fattur ewlieni li sgwida lill-konvenuti.

4. Jirrizulta li l-attur, wara li ra x'tip ta' proprjeta` riedu, infurmahom bil-post f'Ta' Paris, u hadhom jarawh. Il-konvenuti

kienu interessati, u l-attur beda jinnegozja mas-sid, Adrian Zammit f'isem Mamo Holdings. Wara jumejn negozjati, meta waslu fi ftehim li s-sid kien ser jaccetta l-offerta taghhom, sar jaf li l-konvenuti kienu qatghu hesrem it-trattattivi u li ma kienux interessati li jixtru.

Dwar il-fond f'Ta' Paris, fil-fatt il-konvenut jghid li kien l-attur li hadhom jaraw il-post, u huma kienu offrew sitta u ghoxrin elf lira maltija (Lm26,000), filwaqt li Grech qalilhom li s-sid ried disgha u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltija (Lm29,500), u dwar dan l-ammont ikkuntattjaw lill-attur fuq in-numru personali tieghu. Il-konvenut qabel li l-attur kien qed jinnegozja l-prezz mas-sid. Il-konvenuta tikkonferma li l-attur kien gabilhom il-prezz sa sebgha u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltija (Lm27,500). Pero` fil-fatt baqghu ma waslux dwar ftehim, u f'dak il-waqt it-trattattivi waghu. L-attur jghid li sussegwentement hu sar jaf mis-sid li l-konvenuti kienu ffirmaw konvenju mieghu; kien cempel lill-konvenuta u kellem lilha u lill-ommha, u qalulu li ma xtrawx u li lanqas ma kienu interessati li jixtru, pero` xi zmien wara, s-sid ikkonfermalu li l-kuntratt kien gie ffirmat u li l-post ghadda f'isimhom, u ghalhekk beda passi legali. Fil-fatt il-kuntratt sar fis-17 ta' Jannar, 2000, fl-Atti tan-Nutar Dr. Pierre

Falzon, u l-konvenuti akkwistaw il-fond imsemmi ghall sebgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm27,000), cioe` hames mitt lira anqas mill-prezz li kien wassalhom l-attur.

5. **Fil-fatt ma kienx l-attur li kkonkluda n-negozjati. Ghaliex jirrizulta li meta ma qablux, il-konvenuti fittxew postijiet ohra. Ma' certu Mallia raw il-post li kien urihom Grech. Talab Lm29,000. Offrew Lm26,000. Is-sid nizel ghal Lm27,000 u haduh. Fil-fatt jirrizulta li dawn ta' l-ahhar kienu n-negozjati li wasslu ghall-bejgh.**

6. **Fil-Ligi l-hlas ta' senserija hu regolat bl-Artikoli 1361 u 1362 tal-Kodici Civili, Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 1362 jiddisponi li f'kaz ta' bejgh ta' immobbli is-senserija hi ta' tnejn fil-mija.**

7. **Inoltre min jaghmilha ta' sensar, ghandu funzjoni specifika fil-Ligi, li tmur oltre dik li jaghmilha ta' semplici messaggier, jew li jintroduci lill-partijiet, ghaliex biex isehh l-att tas-senserija jehtieg li s-sensar ikun accettat mill-partijiet u li jwassalhom ghall-ftehim. Kif ritenut mill-Qorti ta' l-Appell:**

> **"Biex ikun perfezzjonat l-att tas-senserija jew medjazzjoni hemm bzonn il-konkors ta' zewg elementi: i. Illi l-intromissjoni tal-medjatur tkun accettata miz-zewg nahat, anki tacitament; ii. Illi per mezz ta' l-opera tal-medjatur isir il-ftehim bejn il-partijiet." (Vol.XXIX-I-1237 in Darmanin vs Scicluna dec.31-05-1935)**

Irid is-sensal igib l-"in idem placitum consensus" bejn il-partijiet, u jrid jkun strumentali sabiex jirnexxi il-bejgh, sabiex ikun intitolat ghall-senserija.

8. Skond il-Ligi, biex wiehed ikun intitolat ghas-senserija jehtieg li jkun ha sehem attiv fit-trattattivi biex jlaqqa l-kunsensi tal-partijiet, u ma jistax jippretendi senserija dak li jaghti semplici informazzjoni dwar fond minghajr ma jkun dahal f'dawk it-trattattivi necessarji biex jwasslu ghall-kunsens bejn il-partijiet.

Hekk, kif dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna, jehtieg li s-sensal ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definitiv fuq il-kundizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali tal-

operazzjoni. (Reynold u Nina mizzewgin Balzan vs Tarcisio u Carmen Mizzi, deciza mil-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru, 1985, li fiha hemm citati ukoll is-segwenti ghall-dak li jirrigwarda l-istat tal-gurisprudenza taghna in materja: Dec.XXIX-II.1001; XXXVII-I-89 u XLII-II-1138).

Jinghad fl-imsemmija sentenza li:

> **"Biex wiehed jista' jithaddet fuq senserija jehtieg li permezz tas-sensal kien hemm konkluzjoni tan-negozju." (Balzan vs Mizzi 27-11-85).**

Kif inghad sabiex wiehed ikollu d-dritt ghas-senserija jehtieg li jkun gie accettat mil-partijiet involuti anke tacitament. Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna:

> **"....biex persuna tkun intitolata titlob senserija, jehtieg, fost affarijiet ohra, illi l-intromissjoni taghha tkun giet rikjesta jew accettata, anki 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 ruha b'inkariku ta' "wahda biss" mill-partijiet." (Vol.XLI. P.II.p.967, kif ukoll XXXIV-III-738).**

Kif spjegat fis-sentenza Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli 21-2-1936, Vol.XXIX-PII-p.1101, is-sensal huwa imsejjah fid-Dritt Franciz 'Couratier', ghaliex kif jispjega l-Merlin, "Obbligato a correre e darsi moto per adempiere la sua commissione." Kif inghad, l-attijiet tieghu iridu jkunu tali li jwasslu lill-kontraenti ghall "in idem placitum consensus."

8. Fil-kawza prezenti ma hemmx dubbju li l-konvenuti qabbdu lill-attur sabiex isibilhom fond, u li dan kien qed jagixxi f'ismu personali. Ma hemmx dubbju li inizjalment l-istess attur kien hadhom jaraw fond li m'ghogobhomx, u wara hadhom jaraw il-fond li fuq il-bejgh tieghu qed tintalab is-senserija. L-istess konvenuti cemplulu fuq in-numru tieghu personali ghall-fond f'Ta' Paris. Jirrizulta li l-attur innegozja l-prezz. Is-sid kien talabhom prezz, u huma riedu jiehduh ghal inqas.

Grech mar lura ghand is-sid u naqqas il-prezz pero` mhux a soddisfazzjon tal-konvenuti. Hemmhekk spiccaw in-negozjati. Wara jirrizulta li l-konvenuti nnegozjaw ma' certu Mallia, li kien il-"finisher" tal-fond, u spiccaw biex xtraw kwazi bl-istess prezz li kien wassalhom l-attur, cioe` hames mitt lira inqas.

9. **Ghalhekk, ghalkemm ma jirrikorrux strettament ir-rekwiziti sabiex tintalab is-senserija, in kwantu ma kienx l-attur li wassal ghall-konkluzzjoni tan-negozju, ma hemmx dubbju, li l-attur kellu rwol fondamentali dwar l-akkwist tal-fond, kif gja intqal. Ghalhekk hemm lok li l-konvenut jithallas ammont ghas-servigi minnhu rezi, liema ammont qed jigi ffissat fis-somma ta' mitt lira Maltija (Lm100.00).**

Ghaldaqstant it-Tribunal, filwaqt li jichad l-eccezzjoni sollevata dwar li l-attur m'ghandu ebda interess guridiku, jichad it-talba ghas-senserija, pero jilqa' t-talba ghall-kumpens ghall-servigi rezi, u dana fl-ammont ta' mitt lira Maltija (Lm100.00).

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn l-attur u l-konvenuti.

Dr Joseph Refalo
GUDIKATUR