TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR MICHELA SPITERI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 4 ta' Dicembru 2020

Kawza Numru: 17/2018 MS

Fabio Grech (K.I. 18787G)

vs

Carmel Rapa (K.I. 1976G)

It-Tribunal

Ra l-avviz tal-atturipprezentat fit-22 ta' Mejju 2018 fejn talab l-ammont ta' elfejn Euro (€2,000) rapprezentanti senserija in segwitu ghall-konkluzjoni tal-bejgh tal-appartament li jinsab fil-blokka Sacred Heart, fi Triq il-Falkun, Sannat, Ghawdex, liema ammont kien hekk miftiehem bejn il-partijiet.

Oltre interessi u spejjes skond il-ligi.

Ra r-risposta tal-konvenut ipprezentat fid-29 ta' Mejju 2018 fejn eccepixxa illi m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrent u l-partijiet lanqas qatt iddiskutew il-bejgh; ir-rikorrent ma kellu x'jaqsam xejn ma' dan il-bejgh u ghalhekk ma hu dovut l-ebda senserija; minghajr pregudizzju ir-rikorrent ma jistax jippretendi ebda hlas ta' senserija li hija f'rata ghola minn dik stabbilita mill-ligi; salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ikkunsidra

Permezz ta' dawn il-proceduri, l-attur qed jitlob li l-konvenut ihallsu s-somma ta' elfejn euro, bhala hlas ta' dritt ta' senserija relatati mal-involviment tieghu fil-bejgh tal-propjeta' tal-konvenut. Da parti tieghu, l-konvenut jikkontendi li ma kellu l-ebda kuntatt jew relazzjoni mal-attur u li dan il-bejgh gie konkluz minghajr l-intervent tieghu.

Provi:

L-attur Fabio Grech xehed f'dawn il-proceduri permezz ta' affidavit kif ukoll in kontro-ezami. Fl-affidavit tieghu, l-attur ighid ill f'xi zmien huwa kien kellem habiba tieghu, certa Carolyn Hucker, li talbitu ghajnuna ghaliex kienet qed tfittex appartament f'Sannat. Malli qaltu hekk, huwa kellem lil Carmel Portelli li huwa midhla sew tal-propjetajiet u staqsieh jekk kienx jaf b'xi propjeta'. Xi jiem wara li kellmu, Portelli infurmah li kien hemm certu Carmel Rapa li kellu appartament ghall-bejgh f'Sannat u ghalhekk ghamlu appuntament ma' Rapa u marru jaraw l-appartament - prezenti dakinhar kien hemm hu, Carmel Portelli, Carolyn Hucker kif ukoll Carmel Rapa. Hucker wriet interess fil-propjeta' mal-ewwel u hekk kif Rapa raha interessata, dar fuq l-attur u qallu "jekk tbieghu dal-flat, naghtik elfejn Ewro." Skond l-attur, dan intqal fil-presenza ta' Carmel Portelli. Fil-fatt Hucker iddecidiet li tixtri l-appartament u hi u Rapa ftehmu fuq prezz. L-attur ighid li Rapa ma qallha xejn fuq is-senserija li hu kien weghdu <u>u minn dak iz-zmien hu u l-konvenut Rapa ma regghux kellmu lil xulxin.</u> Pero' l-attur ighid li gieli kien ikun fil-prezenza ta' Portelli li kien icempel lil Rapa fuq *speaker phone*, biex ifakkru fil-flus li kien wieghed lil Grech. L-attur kien jisma lil Rapa ighid lil Portelli li ma kienx ser jinsih (b'referenza ghall-attur) u li kien ser jaghtih is-senserija dovuta. Pero' ma regax sema' minghandu u l-kuntratt bejn Rapa u Hucker sar minghajr qatt ma kien jaf.

Carmel Portelli xehed ukoll f'dawn il-proceduri permezz ta' affidavit fejn essenzjalment ikkonferma dak kollu li qal l-attur. Ighid li l-attur kien cempillu u qallu li kellu habiba Ingliza li kienet qed tfittex appartament f'Sannat u staqsieh jekk kienx jaf b'xi propjeta' ghall-bejgh. Peress illi kien jaf lill-kovenut u kien gieli hadimlu u kien anke fil-process li jaghmillu xi xoghol f'propjeta' ohra fix-Xewkija, staqsieh jekk kellu xi propjeta' ghall-bejgh f'Sannat. Rapa qallu li kellu wiehed u ghalhekk ftiehem mal-attur biex imorru jaraw dan l-appartament flimkien ma' Hucker. It-tlieta li huma marru jaraw il-propjeta' fil-presenza ta' Rapa. Portelli ighid li peress illi l-post kien ghadu *shell-form*, Hucker bdiet tahsibha ghaliex riedet xi haga lesta u malli ra hekk, Rapa dar fuq Fabio u qallu "jekk tbieghu dan il-flat, naghtik elfejn Ewro." Nel frattemp, Hucker u Rapa ftehmu fuq prezz ta' hamsa u disghin elf Ewro ghall-appartament u Hucker iddecidiet li tixtrih. Pero' s-senserija ta' elfejn Euro, Rapa ma ssemiehiliex lil Hucker. Portelli ighid illi darba minnhom kien qal lil Rapa biex meta' jsir il-

kuntratt tal-bejgh, lil Fabio ma jinsiehx u dakinhar Rapa kien qallu li l-kuntratt kien diga' sar. Portelli jsostni li la hu u lanqas l-attur ma kienu hemm dakinhar li sar il-kuntratt ghaliex lanqas biss kienu jafu li l-kuntratt kien ser isir. Portelli jinsisti illi kemm - il darba kien ifakkar lil Rapa fuq l-elfejn Euro li kien wieghed lil Grech u kull darba kien ighid li kien ser ighaddihomlu. Ighid ukoll illi wara li Hucker kienet dahlet fl-appartament huwa kien iltaqa' ma' Rapa fil-*penthouse* tal-blokka ta' Sannat u hemmhekk kien rega' fakkru fuq is-senserija li kien wieghed lill-attur, pero' Rapa kien qallu li martu ma tiflahx u kellu bzonn ftit zmien imbaghad jaghtihomlu. Ighid li cempillu mill-inqas sitt jew sebgha darbiet f'temp ta' hames xhur biex infakkru fl-elfejn Euro, anke fil-presenza tal-attur, ghaliex kien ihossu imbrazzat li l-attur kien baqa' minghajr il-flus li kien imwieghed.

Xehed ukoll il-konvenut Carmel Rapa. Fl-affidavit tieghu, l-konvenut ighid illi kien ilu jaf lil Carmel Portelli minn zmien qabel peress illi kien ghamillu xi xoghol f'xi propjeta' tieghu f'Sannat u kien cempillu fit-2016 biex jara jekk riedx jiehu hsieb il-*finishing* ta' propjeta' f'Xewkija u Portelli accetta. Waqt li kien ghaddej dan ix-xoghol, darba minnhom Rapa staqsa lil Portelli jekk kienx jaf lil xi hadd forsi ibiegh il-maisonette li kellu f'Sannat u Portelli qallu li kien jaf Inglizi li jridu jixtru f'dawk l-akkwati. Rapa staqsieh x'ried bhala senserija u biex ilaqqghu maghhom u skond hu, Portelli kien qallu li ma riedx senserija (anzi kien jiehu fastidju) izda xtaq biss illi jekk ibieghu *shell-form*, il-konvenut jissuggerixi lix-xerreja biex juzaw lil Portelli bhala kuntrattur u jaghtuh ix-xoghol tal-*finishing*. Rapa ighid li wara din il-konversazzjoni Portelli kien cempillu u qallu li dawn l-Inglizi kienu gejjin jaraw il-*maisonette* il-gimgha ta' wara. Meta waslet il-gurnata Rapa mar u sab lil Carmel Portelli u l-barranin. Portelli introducih lil barranin u Carolyn Hucker, il-persuna li eventwalment xtrat il-maisonette, talbitu in-numru tal-*mobile* u qaltlu li terga' tkellmu lura. Dak in-nhar filghaxija stess, Hucker cemplitlu u giet terga' tara l-*maisonette* ma' xi hbieb u minn dak in-nhar li Portelli laqqghu maghhom huwa dejjem iltaqa' ma' dawn il-persuni wahdu u kwalsiasi trattativi dejjem kienu mieghu direttament. Hucker iddecidiet li tixtri l-post u Rapa kien issugerilha li tqabbad lil Portelli jiehu hsiebhom, kif fil-fatt gara.

Meta gew ghall-kuntratt, Hucker kienet staqsiet lil Rapa jekk jafx b'xi nutar, pero' biex ma jkun hemm l-ebda dubji, hu kien qalilha biex tiehu hsieb hi u biex tiehu l-parir ta' Portelli jekk xtaqet. Kif fil-fatt ghamlet. Fil-fatt l-ghada Portelli cempel lill-konvenut biex ighidlu li kien ghamel appuntament ghall-konvenju man-nutar Enzo Dimech u Portelli kien prezenti meta sar il-kovenju. Matul il-konvenju fl-ebda hin ma semmew ebda hlasijiet jew senseriji li setghu ikunu dovuti lilu jew xi terza persuna. Rapa ighid li ma kellu l-ebda kuntatt mal-attur u fl-ebda hin ma ghen fi trattativi jew biex jiffacilita n-negozju. Wara li sar il-kuntratt finali, Portelli cempillu u talbu xi haga tal-flus ghal Grech li sa dakinhar il-konvenut ighid li lanqas biss kien jaf li jezisti. Portelli qallu li kien Fabio Grech li kien gab lil Hucker biex tara l-maisonette, pero' l-konvenut qallu li hu kien dejjem kellem lilu (lil Portelli) u li kien Portelli li qallu bl-Ingliza, u se mai kwalunkwe senserija kienet dovuta lil Portelli. Kien imbaghad ircieva ittra bl-avukat minghand Fabio Grech. Il-konvenut jikkontendi li ma kellu ebda relazzjoni mieghu u li qatt ma kellmu ahseb u ara ghamel negozju mieghu.

Xehed ukoll in- Nutar Enzo Dimech li kkonferma fl-affidavit tieghu illi kien gie avvicinat minn Carmel Portelli sabiex jaghmel konvenju ghal Carolyn Hucker dwar bejgh ta' maisonette f'Sannat. Il-konvenju sar fid-19 ta' April 2017 u l-kuntratt finali fil-11 ta' Awissu 2017. Ghalkemm Carmel Portelli kien prezenti ghal dan il-konvenju, l-attur ma kienx prezenti u n-nutar ma jiftkarx li ssemmiet hlas ta' senserija u lanqas ma nkiteb li kellha tkun dovuta xi senserija.

Ikkunsidra

Illi mill-aspett legali it-Tribunal jibda billi jaghmel referenza ghall-artikolu 1361(2) tal-Kodici Civili li jippresskrivi li "is-senserija kif ukoll id-dritt tal-perit jew tal-persuni msemmijin fl-artikolu 1353, jithallsu nofs mill-bejjiegh u n-nofs l-iehor mix-xerrej. L-artikolu 1362 imbaghad jipprovdi li "jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hu tal-wiehed fil-mija meta l-bejgh hu ta' hwejjeg mobbli u ta' tnejn fil-mija meta l-bejgh hu ta' immobbli."

Illi sabiex jiskatta d-dritt ghas-senserija irridu jikkonkorru zewg elementi principali - l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, anke tacitament, u l-attivita' tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal *idem placitum consensus*.

Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-elementi, ma tistax tigi sostuna talba ghal hlas ta' senserija.

" Is-sensal ma ghandux dritt ghas-senserija jekk huwa ma laqqax il-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt" (Schembri vs Bartolo - 26 Gunju 1965.)

*"Biex jigi kompletat il-kwadru fuq is-suggett tajjeb li jinghad ukoll illi "bniedem li sempliciment jaghti nformazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar jew ma jadoperax ruhu ma jidherx li jista' jkun intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi" - "**Paolo Bonavia -vs- Carmelo Grech**", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Frar 1947*

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti, irrizulta li l-attur biss kien jaf lill-kompratrici Carolyn Hucker filwaqt li l-konvenut kien jaf lil Carmel Portelli. L-attur u l-konvenut ma kienux jafu lil xulxin u kien Portelli li ghadda l-informazzjoni lill-attur dwar il-propjeta' tal-konvenut. Portelli kien ukoll ghadda

informazzjoni lill-konvenut dwar xi Inglizi li kienu interresati fil-propjeta'. Il-konvenut ighid illi dan sar wara li hu stess avvicina lil Portelli u staqsih jekk kienx jaf b'xi hadd, mentri Portelli ighid li kien hu li avvicina lill-konvenut (u mhux vice-versa) u staqsih jekk kellux xi post ghall-bejgh.

Ghalhekk ghalkemm it-Tribunal m'ghandux dubju illi l-attur sar jaf bl-esistenza tal-konvenut u tal-propjeta' tieghu minn Portelli, mhuwiex daqstant car jekk il-konvenut kienx sar jaf bl-esistenza tal-attur fl-istadju meta Portelli staqsa lill-konvenut jekk kellux propjeta' ghall-bejgh. Fl-affidavit tieghu, Portelli ighid biss li staqsa lil Rapa jekk kellux xi appartament ghall-bejgh. Ma ighidx li kien qallu li qed ifittex propjeta' ghan-nom (u fuq talba espressa) tal-attur. Fil-fatt, irrizulta ukoll illi kien Portelli li ghamel l-appuntament ma' Rapa biex imorru jaraw il-flat u l-attur ma dahalx fl-istorja (fol 48).

Fl-affidavit taghhom, kemm l-attur kif ukoll Portelli ighidu illi fil-gurnata meta marru jaraw l-appartament, prezenti kien hemm huma tnejn (l-attur u Portelli), il-konvenut u l-kompratrici Carolyn Hucker u li Rapa kien dar fuq l-attur u qallu 'jekk tbieghu dan il-flat, naghtik elfejn Euro". Dan gie michud minn Rapa li qal li dakinhar l-attur ma kienx prezenti u li kwalunkwe trattativi fuq bejgh saru direttament ma' Hucker. Rapa ighid ukoll illi l-ewwel darba li sema' isem l-attur kien meta darba cempillu Portelli u semma lil Fabio Grech, u meta l-konvenut staqsa min hu, qallu li hu kien il-persuna li gab lill-Inglizi biex jixtru l-flat.

Rinfaccjat b'dan il-konflitt fil-provi bejn l-attur u l-konvenut, it-Tribunal irid jislet mill-provi li ghandu quddiemu korroborazzjoni li jista' jikkonforta wahda miz-zewg verzjonijiet. Fin-nuqqas, tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur."

Issa ghalkemm huwa veru illi l-versjoni tal-attur (li huwa kien prezenti ghal-laqgha u l-kovenut wieghdu elfejn Euro) huwa korroborat mix-xhud Carmel Portelli, l-ispejgazzjonijiet taghhom xorta wahda ma rnexxilhomx itaffu d-dubji li ghandu dan it-Tribunal, specjalment meta t-Tribunal jikkunsidra l-assjem tal-provi u cirkostanzi ohra.

Jibda biex jinghad li siltiet importanti tax-xhieda tal-attur in kontro-ezami ma jsibux konfort fl-avvidavit tieghu u lanqas fl-affidavit ta' Portelli. In kontro-ezami, l-attur ighid illi dakinhar meta Hucker rat il-propjeta' huwa pprezenta ruhu lill-konvenut bhala sensar - i.e. - bhala l-persuna li gab lil Hucker tara/tixtri l-appartment, pero' fl-affidavit tieghu dan ma jirrizultax. Imkien fl-affidavit ma ighid illi huwa kellem lil Rapa jew introduca ruhu bhala sensar. Fl-affidavit tieghu, ighid biss li dakinhar Rapa kellmu u weghdu elfejn Euro jekk ibiegh il-flat.

Din l-asserzjoni hija importanti hafna, ghaliex tpoggi hafna affarijiet ohra f'dubju:

1. Jekk huwa kellem lil Rapa u pprezenta ruhu bhala sensar dakinhar, x'zammu milli jikkomunika jew izomm kuntatt mal-konvenut direttament wara?

2. Jekk kien ikun prezenti meta Portelli kien icempel lill-konvenut biex ifakkru fuq is-senserija, x'zamm l-attur milli jkellmu mill-*mobile* ta' Portelli?

3. Jekk Portelli kien spiss ifakkar lill-konvenut fuq is-senserija (anke mhux fil-presenza tal-attur), x'kienet ir-raguni ghaliex Portelli mar ghal konvenju wahdu, minghajr lanqas biss avza lill-attur?

4. U jekk Portelli kien spiss ifakkar lill-konvenut fuq is-senserija, x'kienet ir-raguni illi dakinhar tal-konvenju ma regax fakkar lill-konenut jew semmielu xejn quddiem in-nutar?

Nafu li Portelli mhux biss ghazel in-nutar, imma ghamel l-appuntament ghall-konvenju huwa stess. Ma jistax ighid illi ma kienx jaf bid-data tal-konvenju jew li inqabad fuq sieq wahda.

Il-kwistjoni tirrisolvi ruhha fuq kreddibilita u meta t-Tribunal iqis dawn ic-cirkostanzi kollha, ihoss illi l-versjoni tal-konvenut, anke jekk mhux korroborata, hija iktar verosimili u attendibbli.

Imma anke jekk, ghal grazzja tal-argument, it-Tribunal kellu jemmen il-versjonijiet ta' Grech (u Portelli) u cjoe' li Rapa qallu il-kliem 'jekk tbieghu dal-flat, intik elfejn euro", xorta wahda l-attur ma kienx ikun intitolat ghall-ebda senserija. Dan ghaliex biex l-attur ikollu jedd ghas-senseriija minnu mitluba, jehtieg jipprova <u>li kellu partecipazzjoni attiva</u> fl-unjoni tal-kunsens bejn il-konvenut u l-kompratrici u li kien bis-sahha tal-intervent tieghu li sehhew l-elementi sostanzjali u accidentali tal-kuntratt. It-Tribunal josserva li l-partecipazzjoni tal-attur f'dawn il-proceduri kienet passiva ghall-ahhar u halla kollox f'idejn Portelli. Bl-ammissjoni tieghu stess, l-attur ma dahal xejn fit-trattativi u ma kellu l-ebda involviment fin-negozjati li wasslu ghal ftehim milhuq bejn il-konvenut u Hucker. Dan hareg kemm mill-affidavit u anke mix-xhieda tieghu in kontro-ezami. L-attur qed jistrieh biss fuq il-kliem illi allegatament intqal minn Rapa fl-uniku allegat laqgha bejniethom li kien jinkludi lil Hucker.

"Minn dakinhar li konna morna naraw l-appartament 'il quddiem, nghid li jien lil Carmel Rapa ma ergajtx kellimtu u anqas kellem hu lili. Gieli, izda, kont inkun magenb Carmel Portelli, u Portelli kien icempillu biex ifakkru fil-flus li weghedni …… madankollu, jien m'ergajtx smajt minghand Carmel Rapa. … Kien biss wara illi sirt naf li l-kuntratt kien sar u l-appartament kien effettivament inxtara minn Carolyn Hucker." (fol 16 - affidavit tal-attur).

Fuq l-iskorta ta' gurisprudenza nostrana, hu ben stabbilit li biex xi hadd ikun intitolat jircievi senserija, ghandu jirrizulta li z-zewg partijiet ghal kompra-vendita' accettaw il-medjatur u li l-istess partijiet ghal kompra-vendita' lahqu ftehim fuq l-istess bejgh tramite l-opera tal-medjatur.

Bir-rispett, dan bl-ebda mod ma gie ippruvat f'dan il-kaz.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi illi jichad it-talba tal-attur. Bl-ispejjes kontra tieghu.

Dr Michela Spiteri LL.D.
Ġudikatur

Daniel Sacco
Deputat Reġistratur