MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 894/2001/1

Anthony Camilleri

Vs

Nicholas Martin Jensen Testaferrata f'ismu proprio u ghan-nom ta' ohtu msiefra Eileen Angela Bache

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi gieli ghamel xoghol ta' sensar u kien gie avvicinat mill-konvenut sabiex isiblu l-bejgh ta' porzjoni art diviza fil-limiti ta' Ta' Xbiex formanti parti mit-territorju ta' Dun Fabri fit-Triq ix-Xatt. Il-konvenut kien anke indika l-prezz li kellu f'mohhu li dak iz-zmien li kien ta' Lm400,000.

Premess illi ghal dan il-ghan kien tkellem ma' certu Toni Camilleri, li l-attur jaf ghandu diversi kumpaniji, kienx interessat f'dina l-proprjeta' u fil-fatt anke hadu fuq il-post u introducieh mal-konvenut u hadu ghandu l-Imdina u ndikalu l-prezz li kellu f'mohhu l-istess attur.

Premess illi in segwitu l-partijiet waslu fi ftehim bejniethom u permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion tat-18 ta' Jannar, 2001 sehh l-eventwali bejgh tal-istess proprjeta' versu l-prezz ta' tlett mija u hamsin elf lira Maltin (Lm350,000).

Premess illi l-konvenut interpellat biex ihallas is-senserija lill-attur baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' tlett elef u hames mitt lira (Lm3,500) rapprezentanti s-senserija ta' wiehed fil-mija (1%) jew kull somma ohra verjuri ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez u bl-interessi mit-2 ta' April, 2001, data ta' ittra ufficjali, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-attur.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 13 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi d-domanda attrici hija kemm frivola u vessatorja kif ukoll infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur qatt ma kien sensar in konnessjoni mal-bejgh ta' l-art in kwistjoni u lanqas ta' xi servizz in konnessjoni ma' l-istess.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

PROVI

L-attur xehed li l-konvenut kien qallu li ghandu bicca art ghal biegh San Pawl tat-Targa. Kien kellem lil Anton Camilleri u ltaqa mal-konvenut l-Imdina. Bdew jinnegozjaw fuq din il-bicca art, ftehemu fuq prezz u kellhom jiltaqghu ghand in-Nutar, izda ma kienux iltaqghu.

Imbaghad kienu nnegozjaw fuq il-bicca art f'Ta Xbiex. Il-konvenut kien qed jitlob Lm350,000 ta' dina l-art. Kien kellem lil Anton Camilleri li kien ghamel kontro-offerta. Il-konvenut semma lil Chris Testaferrata. Wara sab li l-konvenut kien qed jinnegozja direttament ma' Camilleri. Il-konvenut beda jevitah. Camilleri imbaghad qallu li kien ghamel konvenju mal-konvenut ghal prezz ta' Lm350,000 fuq dina l-art. Kien cempel lil Chris Testaferrata u dana qallu li l-art ma kienetx inbieghet. Hu kien thallas senserija minghand Anton Camilleri.

Fuq kontro-ezami wiegeb li hu ma kienx attenda ghall kuntratt ghax il-konvenut kien qed jghid li ma kienx biegh l-art. Il-konvenut kien tah pjanti ta' l-art ta' Ta' Xbiex.

Anton Camilleri xehed li l-attur kien hadu jara l-art ta' San Pawl tat-Targa. In-negozju ma sehhx billi l-konvenut kien rega bdielu. Minflok offrielhom bicca art ohra Ta' Xbiex u talab Lm400,000. Kien ghamel offerta' lill-konvenut permezz ta' l-attur izda l-konvenut ma riedx ibieghha bil-prezz li kien offrilu. Ghaddew xi ftit xhur u mar sensal iehor u offrilu l-istess art ta' Ta' Xbiex pero' hu kien diga' jaf li l-konvenut ma riedx ibieghha. Meta rega' staqsa lil dan is-sensal, dan ikkonfermalu li l-art kienet ghal bejgh ghall prezz ta' Lm400,000. Hu insista li jiltaqa' mas-sid u fil-fatt hadu ghand l-Estate Agent, 'Exclusive Property' u ltaqa ma Chris Testaferrata li qallu li kienet tal-familja taghhom u kellu jinnegozja mieghu. Ftehemu fuq prezz ta' Lm350,000 u kien ghamel konvenju mal-konvenut. Wara l-konvenju kien kellem lill-attur u qallu li fil-fatt il-konvenut ried ibiegh u qallu l-prezz. L-attur kien kellem lill-konvenut fuq it-telefon izda l-konvenut kien cahad li kien biegh l-art. Hu kien hallas lis-sensal li kien hadu fuq dina l-art, u l-attur kien qed jinsisti li jithallas ukoll. Biex ma jikkustinjax ma' l-attur kien tah Lm3,000.

Kien wehel senserija doppja. Hu kien hallas Lm3,000 biss lill-attur billi n-negozju ma kienx ghalqu hu.

L-attur kien urih *site plan* ta' l-art ta' Ta' Xbiex. Sakemm kien qed jinnegozja mal-konvenut bl-ghajnuna ta' l-attur hu kien offra prezz li l-konvenut ma kienx accetta. L-attur ma kienx dahal fin-negozjar ta' l-art meta ghamel il-konvenju mal-konvenut. In-negozjar sar bejnu u Chris Testaferrata u kien involut is-sensal Ninu minn Hal Ghaxaq.

Il-konvenut xehed li '*he discussed with plaintiff and Anton Camilleri a piece of land at San Pawl tat-Targa, but did not reach a conclusion because there was a problem with the access to the road. Plaintiff asked him if he had any other property for sale, and he said that he had one, but he was not interested in selling it. He was already negotiating with third parties about doing a joint development with this property at Ta' Xbiex (with the Local Council). Plaintiff had acted as their family's middleman for a considerable time and often sold other properties through him. The only site he went to, with plaintiff and Anton Camilleri was that at San Pawl tat-Targa. There were problems with the property at Ta' Xbiex and he wanted to keep it till he settled the problems that there were. It was his property, and he was dealing with it.*

Some time later he talked with the administrator of his family who convinced him to sell the property at Ta' Xbiex. He did this through another middleman with 'Exclusive Property Bureau' run by a distant cousin of his. At no stage in these negotiations was plaintiff involved. Chris Testaferrata asked him how much he wanted for the property at Ta' Xbiex. He mentioned a sum and eventually Chris phoned him back and said he had an offer of Lm350,000. He accepted this offer and curiously enough Anton Camilleri turned up. He was surprised because if he had known he wouldn't have gone through a middleman at all. He did not inform Chris that Anton Camilleri was a potential buyer because he wasn't. Eventually they came to an agreement. The contract was

signed after some years. Plaintiff was not present for the konvenju and the final deed. The konvenju was signed in 11th September, 1998 . On the 22nd September, 1998 he received a letter from plaintiff claiming brokerage fees.

He did not mention to plaintiff that he was asking Lm400,000 for the property in Ta' Xbiex, nor did he say that he wanted to develop it only when he offered a lesser price. Anton Camilleri did not mention to him that he had already seen this property and was dealing with it through plaintiff.'

Chris Testaferrata - xehed li l-konvenut kellu bicca art Ta' Xbiex li ghamlet zmien ma kinitx ghal biegh imbaghad darba kien mar ghandu u qallu li ried ibiegh bicca art Ta' Xbiex. Kien qabbad sensal Ninu Ellul minn Hal Ghaxaq li sab klijent cioe' lil Anton Camilleri. Saru negozjati u ntlahaq ftehim. Il-konvenut iltaqa' ma dan Camilleri fuq il-konvenju. Hu thallas senserija Lm10,000 minghand Anton Camilleri (fol. 55) u Lm10,000 minghand il-konvenut (fol. 61). Is-senserija ssemmiet fil-konvenju. Huma thallsu qabel sar il-kuntratt. L-attur qatt ma kien parti f'dawn in-negozjati. Anton Camilleri ma kienx qallu li kien hemm senal iehor fuq dina l-art u lanqas li kien innegozja qabel mal-konvenut. Lil dana hu ma kienx qallu minn kien il-venditur u hallih sa l-ahhar. Fid-dok a fol. 55 Anton Camilleri ma jsemiex li hemm senserija ohra dovuta.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-2 ta' Marzu, 1953 fl-ismijiet **E. Borg vs E. Bartoli et (Vol 37 p1 p89)** fiha gabra kopjuza tas-sentenzi, u allura l-gurisprudenza, fuq il-kwistjoni tad-dritt ta' senserija li tirrigwarda t-trasferiment ta' immobbli, bhala parti mid-dritt civili taghna - billi kollox hareg u gie mibni mill-istess gurisprudenza u mhux direttament mill-Kodici Civili.

Il-gurisprudenza tiddistingwi bejn dritt shih ghas-senserija u meta l-medjazzjoni ma tkunx "shiha", dritt ta' kumpens. Il-kumpens, u mhux senserija, huwa dovut meta l-operazzjoni ta' kompra-vendita li ghaliha saret il-

medjazzjoni, ma tkunx sehhet. Tghallem is-sentenza imsemmija 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." Ara ukoll (**Vol XXXVI pII p394 Pace vs Tabone**).

"Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal-partijiet, ma jaghtix dritt la ghal senserija u lanqas ghal kumpens". **(Pace vs Tabone Vol 36 p 2 p 394; Bonavia vs Grech 21.2.47; Vol XXXIII pII p23**; **Vol XLIX pII p993**). Biex ikun hemm lok ghal tali kumpens hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu (**Alfred Antignolo -vs- Louis Magri et noe”,** Appell, 21 ta’ Frar 1996).

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kaz in ezami, skond il-kompratur Anton Camilleri, sakemm hu kien qed jinnegozja mal-konvenut bl-ghajnuna ta’ l-attur, dina l-art mertu tal-kawza, cioe l-art ta’ Ta’ Xbiex, hu kien offra prezz, li l-konvenut ma kienx accetta. Il-konvenut xehed li, f’dak l-istadju, hu ma kienx intenzjonat li jbiegh dika l-art, izda ried biss li jizvilluppaha bhala *joint venture*. Ghalhekk in-negozju ma sehhx. Imbaghad wara l-konvenut kien iddecieda li jbiegh dina l-art izda l-attur ma kienx idahhal fin-negozjar taghha u eventwalment sar il-konvenju mal-konvenut. F’dina l-okkazzjoni n-negozjar sar bejn Chris Testaferrata u Anton Camilleri u kien involut sensal iehor certu Ninu minn Hal Ghaxaq. Kien intlahaq ftehim fuq prezz li l-attur bl-ebda mod ma kien intervjena biex iwassalhom ghalih.

Ghalhekk jirrizulta li, meta ntlahaq il-ftehim u sar il-konvenju u sussegwentement il-kuntratt, l-attur ma kien

bl-ebda mod ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tan-negozju b'mod li n-negozju guridiku setgha jigi konkjuz. Ghalhekk dritt ghas-senserija m'ghandux.

Pero' sensal jista' jkollu dritt ghall-kumpens allavolja ma jkunx wassal il-partijiet ghall-ftehim jekk dawn jabbandunaw dolozament lis-sensal biex jiddefradawh mid-drittijiet tieghu. (Ara sentenza P. A. Galea vs Caruana Dingli 21 ta' Frar, 1936).

Il-Qorti trid issa tara jekk kienx hemm tort ta' xi hadd il-ghaliex l-attur ma rnexxilux jinkorona n-negozju bl-esekuzzjoni effettiva.

Il-Qorti, wara li semghet il-provi, prodotti tasal ghall-konkluzzjoni li lanqas m'hu dovut kumpens lill-attur kif qed jippretendi hu.

Jirrizulta li meta kien qed isir in-negozju l-ewwel darba fuq l-art ta' Ta' Xbiex mal-konvenut, dan ma riedx ibiegh billi fuq l-art kien hemm problemi u l-konvenut kellu aktar hsieb li jaghmel xi joint venture biex ikun jista' jsolvi l-problemi li kellu milli jbiegh. Wara kien ha parir u ddecieda li jbiegh.

L-attur qed jippretendi li l-konvenut mhux veru ma riedx ibiegh izda dan kien qed jevitah biex jinnegozja direttament ma' Anton Camilleri u ma jhalllsux senserija.

Izda l-provi juru li dana ma kienx l-kaz. Fil-fatt kif xehed il-konvenut, kieku verament ried jevita li jhallas lill-attur senserija, ma kienx iqabbad *estate agent* iehor, u sensal, biex ibiegh din l-istess art lil Anton Camilleri. Fil-fatt hu wehel Lm10,000 ghas-senserija (ara dok a fol. 61) u Anton Camilleri, il-kompratur wehel Lm10,000 ohra. (dok a fol. 55).

Il-konvenut xehed li hu ma kienx jaf li l-offerta ghall-art kienet saret mill-istess Anton Camilleri li qabel kien qed jinnegozja mieghu. Chris Testaferrata ikkonferma li hu ma kienx svela mal-konvenut l-identita' ta' min kien ser jixtri

hlief meta sar il-konvenju. Testaferrata kien thallas is-senserija qabel ma sar il-kuntratt.

Meta saret l-iskrittura bejn Testaferrata u Anton Camilleri, dan ta' l-ahhar fl-ebda hin ma qallu li kien hemm xi sensal iehor (apparti Ninu ta' Hal Ghaxaq) involut, Dok a fol. 55. "*No other agency fees are due*".

Il-konvenut xehed li hu ma kienx jaf li Anton Camilleri kien il-persuna interessata li tixtri l-art fit-tieni okkazzjoni u lanqas ma kien semmieh ma Testaferrata. Hu ma kellux ghalfejn joqghod iqabbad *estate agent* u jhallas senserija ta' Lm10,000 kieku ried jevita lill-attur.

Skond il-konvenut, hu ma kellux ghalfejn jevita lill-attur, billi dana kien kemm il-darba precedentement biegh proprjeta' tal-familija tal-konvenut u thallas.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi
tichad it-talba attrici.
Bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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