MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2007

Talba Numru. 784/2006

**Anthony Mifsud
Vs
Jeremy Salomone**

It-Tribunal,

Ra l-avviz ta’ l-attur li bih talab li l-konvenut jigi kkundannat ihallsu is-somma ta’ elf u hames mitt lira Maltin (Lm1500) rapprezentanti hlas ta’ senserija li wettaq l-istess attur rigward ix-xiri da parti tal-konvenut tal-fond internament immarkat bin-numru tmienja (8), fi blokka ta’ appartamenti mibnija fuq sit precedentement okkupat minn fond numru mitejn tmienja u ghoxrin (228) u numru mitejn disgha u ghoxrin (229) gewwa triq it-Torri, Sliema;

Bl-ispejjes u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv;

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa illi t-talba qed tigi kkontestata fil-fatt u fid-dritt peress illi l-attur qatt ma gie assunt mill-konvenut bhala sensal u fi kwalunkwe kaz l-

attur qatt ma rrenda xi servizz li jista' jintitolah ghall-hlas ta' senserija skond il-ligi;

Bl-ispejjes;

Ra x-xhieda ta' Charlie Fenech li kien qed jahdem mal-attur fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u jispjega li kien ra lill-konvenut jara l-appartament numru wiehed (1) peress li l-blokk kien ghadu *"shell form."* Kien l-attur li kien tellghu jara l-appartament numru 8, li kien f'idejh minkejja li kien jappartjeni lil certu Schembri;

Ix-xhud jispjega li hu kien jinstab fuq il-bejt fid-disa' sular, ra lil Mifsud u lil Salomone telghin, izda ma kienx jaf x'intqal bejniethom;

Ra x-xhieda ta' Saviour Schembri li jispjega li kien ihares lejn l-attur bhala sensal u fil-fatt kien hallsu s-senserija meta biegh l-appartament tieghu lill-konvenut. Dan kien minhabba li hu kien qal lil Mifsud biex jikkuntatjah jekk ikun jaf b'xi hadd li kien interessat li jixtri l-appartament tieghu. Wara li kien qallu dwar Salomone kien iltaqa' mieghu fuq il-post u meta kkonkludew, l-attur ma kienx prezenti. Kien hallas lill-attur senserija fl-ammont ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1500);

Jispjega ukoll illi Mifsud li kien inkarigat mill-bini tal-blokka, kien aktar foreman. Jikkonferma li wara li l-konvenut kien ghamel l-arrangjamenti man-Nutar kienu marru xi ghaxar darbiet, izda Mifsud qatt ma kien prezenti;

Ra x-xhieda ta' l-attur li jispjega li hu kien jahdem bhala *supervisor* fil-blokk tal-appartament in kwistjoni u darba minnhom kien ra lil Salomone li kellu l-pjanti tal-appartament numru 1 u dawn il-pjanti kienet ghaddiethomlu certu Gina Vella, proprjetarju tal-blokk;

Wara li Salomone kien qallu li ma kienx ghogbu l-appartament numru 1 kien urih l-appartament numru 8 ta' Schembri. Kien fil-fatt, gie Schembri li kien fl-inhawi u kienu ftehmu biex jiltaqghu;

Jikkonferma li Schembri kien hallsu s-senserija wara li sar l-kuntratt fil-25 ta’ Jannar, 2005;

Jikkonferma ukoll li lill-konvenut ma kienx urih l-appartament fil-presenza ta’ xi hadd;

Ighid ukoll li hu kien ikkuntatja lil Salomone ghall-habta ta’ April, wara li kien sar l-kuntratt u dan kien verbalment offrielu biss elf u mitejn lira (Lm1200) u kien ghalhekk li sussegwentement li fetah il-proceduri.

Ra x-xhieda tal-konvenut li jispjega li originarjament kien mar jara l-appartament ma’ Duncan Stivala impjegat ta’ l-agenzija Frank Salt Ltd u mbaghad peress li kien joqghod fil-vicinanzi kien rega’ mar jara l-blokk;

Hemm kien iltaqa’ ma’ Mifsud li kien infurmah li kien hemm l-appartament numru 8 ghall-bejgh. Peress li kellu l-pjanti seta’ jara kif kien mqassam l-appartament. Dan Mifsud kien indikalu l-appartment, pero’, kien hu personalment, cioe’ il-konvenut, li kien ghamel kuntatt ma’ Schembri. Kienu mbaghad saru n-negozjati flimkien mal-avukat u n-nutar tal-konvenut u Schembri, pero’ Mifsud qatt ma kien prezenti. Wara li sar l-kuntratt l-attur beda jigri warajh biex jiehu s-senserija;

Ix-xhud ikompli jispjega illi qatt ma seta’ jara l-appartament numru 8 ghaliex dan ma kienx ghadu inbena. Sar jaf li dan l-appartament kien ghall-bejgh tramite l-attur u kien l-attur stess li indikalu n-numru tat-telephone tal-proprjetarju ta’ l-appartament;

Ra x-xhieda tan-Nutar Dr. Roberta Bisazza li tikkonferma li kienet in-nutara tal-konvenut u bejn il-konvenju u sakemm sar l-kuntratt kienu ltaqghu hi, l-attur u l-konvenut bejn tmienja u ghaxar darbiet. Tikkonferma ukoll li qatt ma ssemma’ xejn fuq senserija u lanqas qatt ma kien presenti l-attur;

Tghid ukoll li fil-laqgha qatt ma ssemma kif l-konvenut sar jaf dwar il-bejgh ta’ l-appartament;

Ra x-xhieda ta’ Anton Schembri, impjegat tas-socjeta’ SB Properties Limited li dejjem kien prezenti ghan-negozjati u jghid li Mifsud qatt ma kien prezenti u lanqas biss kien jafu. Sar jafu biss wara li sar l-kuntratt u dan ghaliex kien mar l-ufficcju taghhom sabiex jithallas is-senserija u kienet harget ordni mid-direttur li kellhom ighaddulu cekk ghas-senserija;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidra;

Il-gurisprudenza nostrana f’diversi okkazzjonijiet tistabbilixxi x’inhu rikjest sabiex parti tkun intitolata ghall-senserija;

“Il-gurisprudenza rilevanti fl-istat attwali tal-gurisprudenza Maltija jirreduci ruhu ghal dan, illi fil-kamp civili, jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta’ l-operazzjoni b’mod li n-negozju guridiku jigi konkluz allura jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu, huwa ghandu dejjem dritt ghall-hlas, izda mhux ghas-senserija pjena, imma ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d’opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti.

Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas tad-dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur.

Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi.

Biex ikun hemm lok ghas-senserija hu rikjest li jkollok fis-sensal partecipazzjoni attiva fl-unjoni tal-kunsens. F’kaz li dan l-estrem ma jirrikorrix jista’ invece

jinghata kumpens korroletat mat-tahbit tas-sensal. Tali kumpens jigi ffissat arbitrio boni viri."

George Bonnici noe. vs Edwin Camenzuli (1061/03 – PA deciza 28/03/2003)

"Dan ma jfissirx illi biex sensar ma jitlifx id-drittijiet tieghu hemm bzonn illi jsir att notarili tat-trasferiment. Hemm kazi fejn dan ma jsirx, eppure s-sensar ma jitlifx id-dritt ghall-kumpens, ghalkemm talvolta mhux intier, f'kaz ta' promessa vendita accettata, imma mbaghad mhux effettwata ghal fatt li mhix htija tas-sensar.

Hemm bzonn li s-sensar ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni proprjament hekk imsejha, jew ghal kumpens analogu u b'titolu tas-senserija. L-inezekuzzjoni tal-kontrattazzjoni minhabba l-fatt ta' wahda mill-partijiet, u mhux tas-sensar, ma tnehhilux id-dritt ghas-senserija, imma hemm bzonn dejjem, biex wiehed jista' jithadded fuq is-senserija, illi permezz tas-sensar kien hemm konkluzzjoni tan-negozju, cioe' riavvicinament tal-kunsens tal-partijiet fuq l-elementi formanti n-negozju." Arthur Ebejer noe. vs John Farrugia (PA 1108/93 deciza 12/12/01).

Ghalhekk inghad li sabiex wiehed ikollu dritt ghas-senserija jehtieg li jkun gie accettat mill-partijiet involuti anke tacitament. Skond il-gurisprudenza tal-Qrat taghna gie stabbilit:

"….biex persuna tkun intitolata titlob senserija, jehtieg, fost affarijiet ohra, illi l-intromissjoni taghha tkun giet rikjesta jew accettata, anke 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 ruhha b'inkariku ta' "wahda biss" mill-partijiet." Vol. XLI P.II p.9 67.

Stabbiliti dawn il-principji regolaturi jehtieg issa li jigu ezaminati l-fatti li taw lok ghal prezenti azzjoni biex jigi determinat jekk l-attur intromettiex ruhu biex ighaqqad xi negozju guridiku mal-konvenut b'mod li jintitolah ghal senserija jew invece wettaqx biss prestazzjoni li tintitolah ghal kumpens jew retribuzzjoni, jew addiritura, ma kien jimmerita l-ebda kumpens ghaliex ma kien ghamel xejn li talvolta jista' jintitolah ghal xi forma ta' kumpens;

Fil-kaz in kwistjoni, il-konvenut diga' kien jaf bil-blokk ta' appartamenti ghaliex kien mar mal-agent ta' Frank Salt Ltd., izda ma kienx ghogbu l-appartament numru 1. Peress li joqghod fil-vicinanzi kien rega' mar jara l-appartamenti. Kien hawn li ltaqa' ma' l-attur li kien *supervisor* fuq il-bini u li kien sussegwentement infurmah li kien hemm dan l-appartament ta' Schembri ghall-bejgh. Kien tah in-numru ta' Schembri;

Minn hawn 'l quddiem, in-negozjati saru bejn il-konvenut u Schembri. In-nutara stess Dr.Roberta Bisazza tikkonferma li tul in-negozjati ltaqghu xi tmienja jew ghaxar darbiet u l-attur qatt ma kien prezenti, lanqas ma ssemma' u lanqas ma'ssemma li kien hemm xi sensar involut fil-bejgh;

Jekk kien hemm xi ftehim bejn l-attur u Schembri, hija kwistjoni ohra. Jekk kien hemm xi ftehim bejniethom dwar xi senserija din tibqa' kwistjoni ta' bejniethom;

Jidher car mill-provi li Schembri illi jekk Schembri kellu xi ftehim ma' l-attur dwar hlas ta' kumpens jekk kien isiblu l-bejgh ta' l-appartament, proprjeta' tieghu, ma hemm assolutament xejn x'jindika illi sussegwentement l-attur kien attiv biex bhala medjatur iwassal lill-partijiet ghal kunsens finali;

Ghaldaqstant, it-Tribunal, wara li osserva u ezamina bir-reqqa s-sottomissjonijiet tal-partijiet, kif ukoll il-gurisprudenza citata, jhoss li jekk kien hemm hlas da parti ta' Schembri lill-attur dan jista' jigi biss ikklassifikat bhala kumpens talli ghenu jsib il-bejgh, pero' bl-ebda mod ma jista' jigi interpretat bhala li jinvolvi ukoll lill-konvenut;

Finalment mill-provi kull ma jirrizulta huwa li l-attur ghadda lill-konvenut l-isem u n-numru tat-telefon ta' Schembri u xejn izjed. La involva ruhu fit-trattattivi u effettivament sparixxa mix-xena ghal kollox sakemm dehrlu li kellu dritt jitlob senserija kemm minghand Schembri kif ukoll mill-konvenut;

F'dawn ic-cirkostanzi it-Tribunal ihoss li ghal din il-prestazzjoni m'hu dovut ebda kumpens specjalment tenut kont tal-fatt li ghaliha gie abbundantement kompensat minn Schembri;

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut jichad it-talbiet attrici, bl-ispejjes a kariku tal-attur.

< Sentenza Finali >

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