MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tat-18 ta' Frar, 2013

Talba Numru. 275/2011

Bondin Clinton
I.D. 283285M

Vs

Magro Conti Joseph u martu Annabelle Magro Conti

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi li gie pprezentat fil-25 ta' Marzu, 2011 fejn l-attur talab sabiex jithallas is-somma ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500) dovuta lilu in linea ta' senserija in rigward tal-bejgh tal-fond *134 Triq l-Oratorju Bormla*, kwantu ghal nofs is-somma msemmija da parti tal-konvenuti Magro Conti u kwantu ghan-nofs l-iehor da parti tal-konvenut Mingardi bl-imghax legali u bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Il-konvenut Arturo Mingardi pprezenta risposta fis-26 ta' April, 2011 u ecepixxa illi fl-ewwel lok, l-okkju ghandu jigi

korrett sabiex jirrifletti l-isem reali tal-esponenti. Fit-tieni lok, it-talba kif proposta tizboq il-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Fit-tielet lok u bla pregudizzju ghas-suespost il-bejgh tal-fond *134 Triq l-Oratorju Bormla* ma sarx bl-intermedjazzjoni tal-konvenut u ghaldaqstant l-ebda senserija ma lilu dovuta.

Il-konvenuti Joseph u Annabelle Magro Conti pprezentaw risposta wkoll fl-4 ta' Mejju, 2011 u eccepew illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez in kwantu l-attur ma kienx involut fil-bejgh tal-fond 134 Triq l-Oratorju Bormla liema bejgh sar minghajr l-ebda ghajnuna jew involviment da parti ta' l-attur.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-disposizzjonijiet ta' l-Artiklu 1362 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta mhumiex applikabbli fil-kaz odjern in kwantu kien sar ftehim bjen l-intimati Magro Conti u l-attur rigward l-ammont dovut lill-attur f'kaz ta' bejgh li jsir bl-involviment ta' l-attur, liema ftehim kien fis-sens li l-intimati Magro Conti riedu jircievu l-ammont ta' mhux inqas minn hamsa u sebghin elf lira maltija (Lm75,000) u cioe ekkwivalenti ghal mija erbgha u sebghin elf, seba' mija u tlett ewro (€174,703.00) u kwalunkwe somma ulterjuri tkun a favur l-attur f'kaz li jkun kapaci jsib il-bejgh ta' l-istess fond bi prezz oghla minn hamsa u sebghin elf lira maltija (Lm75,000) u cioe ekkwivalenti ghal mija erbgha u sebghin elf, seba' mija u tlett ewro (€174,703.00).

Fix-xhieda tieghu tat-30 ta' Settembru, 2011 l-attur spjega illi lill-konvenuti Magro Conti jafhom peress illi mar jagixxi ta' sensar fil-bejgh tad-dar taghhom lis-sur Mingardi. L-ewwel darba li ra d-dar kien mar wahdu u ftiehem mal-konvenuti Magro Conti illi minkejja li huma riedu hamsa u sebghin elf lira maltija (Lm75,000) u cioe ekkwivalenti ghal mija erbgha u sebghin elf, seba' mija u tlett ewro (€174,703.00) li jgib iktar minn dan l-ammont kien ser ikun ghal-attur. Imbaghad l-attur kien mar it-tieni darba fid-dar u kien ha lil konvenut Arturo Mingardi u s-sinjura tieghu u d-dar kienet ghogbithom tant illi Mingardi ftiehem mal-attur

sabiex jerghgu jaraw id-dar u hekk gara marru ghat-tieni darba.

It-tieni darba li marru l-konvenut Mingardi beda jigbed ir-ritratti kemm tal-faccata kif ukoll tad-dar minn gewwa. Gara li mal-faccata kien hemm ukoll in-numru tat-telefon tal-konvenuti Magro Conti.

L-attur jghid illi lis-sur Mingardi talbu l-prezz ta' tmenin elf lira maltija (Lm80,000) u cioe ekkwivalenti ghal mija sitta u tmenin elf, tlett mija disgha u erbghin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€186,349.87) kif ukoll il-1% sehem tieghu mis-senserija. Wara l-attur sar jaf illi Mingardi kien xtara l-propjeta f'Bormla u l-attur baqa ma hax senserija.

In kontro ezami l-attur jghid illi x-xoghol tieghu mhux dak ta' sensar izda jichad li lill-konvenuti Magro Conti qalilhom li kien ser jaghmel pjacir lil habib tieghu. Hu kien mar ghand il-konvenuti Magro Conti biex jaghmilha ta' sensar u l-ftehim kien illi l-ammont li jgib iktar minn hamsa u sebghin elf lira maltija (Lm75,000) u cioe ekkwivalenti ghal mija erbgha u sebghin elf, seba' mija u tlett ewro (€174,703.00) kien ikun ghalih. Huwa qal illi jaqbel li kien ftiehem mal-konvenuti Magro Conti biex inehhu t-tabelli kollha izda huma hallew in-numru tat-telefon imwahhal.

Xehed ukoll Julian D'Amato li jigi missier il-mara tal-attur li kkonferma illi hu kien mar fuq il-post in kwistjoni mal-attur u kienu ltaqghu ma ragel Taljan biex jigi jara d-dar pero dwar in-negozjati ma kien jaf xejn peress illi waqt li kienu qed jitkellmu huwa qaghad idur mad-dar.

Gie pprezentat il-konvenju li sar bejn il-konvenuti fil-15 ta' Mejju, 2009.Il-konvenuti Magro Conti taw il-verzjoni taghhom permezz ta' dokument li juri s-sekwenza kronologika tal-kaz liema dokument imbaghad gie mahluf minn Joseph Magro Conti fit-8 ta' Frar, 2012 u sussegwentement gie wkoll mahluf minn Annabelle Magro Conti.

Huma qalu illi kien ghamluha cara illi ma riedux sensara fil-bejgh tal-proprjeta taghha meta fl-avvizi bdew jiktbu l-

kliem ‘no agents’. Kif ukoll ghal fatt illi wahhlu n-numru tat-telefon taghhom mal-gallarijja tal-post. Filfatt huma qalu li originarjament kien l-attur li cemplilhom u wara li accertahom li ma kienx sensar kien talabhom ihalluh igib habib tieghu jara d-dar pero bl-intendiment illi s-somma li jgib iktar minn hamsa u sebghin elf lira maltija (Lm75,000) u cioe ekkwivalenti ghal mija erbgha u sebghin elf, seba’ mija u tlett ewro (€174,703.00) tkun ghalih u huma ma jhallsu ebda senserija. Ghal dan l-arrangament il-konvenuti qablu mieghu tant illi qablu wkoll illi jnehhu kull tabella illi kien hemm mad-dar u n-numri tat-telefon. Kif ukoll li ma jkellmux lin-nies li jgib mieghu l-attur.

Filfatt hekk gara u fit-12 t’April, 2009 l-attur kien ha koppja jaraw d-dar u l-ghada regghu gew jaraw id-dar. Il-konvenuti jafu fic-cert illi d-data kienet dik tat-12 ta’ April, 2009 peress illi kienet il-festa ta’ l-Irxoxt. Certi wkoll illi kienu qalghu n-numri tat-telefon u tabelli ohra minn mal-faccata tad-dar.

Ftit wara l-attur kien cemplilhom biex jinnegozzjaw d-dar b’inqas prezz pero huma baqghu jinsistu li la s-senserija ma kienu lesti jhallsu u lanqas ibaxxu l-prezz. Ghamluhielu cara li jekk ma jzommx mal-ftehim originali allura kienu lesti li jwaqqfu kollox mieghu.

Wara biss jumejn huwa gew ikkuntatjati minn agenzija tal-proprjeta li nfurmahom li kien hemm xi klijenti interessati li jaraw id-dar. Filfatt dawn ghogbithom u sar il-konvenju l-ghada. Gara li fit-22 ta’ April, 2009 sitt ijiem wara l-konvenju l-konvenuti Magro Conti gew infurmati li l-bank ma kienx ser isellef is-somma mitluba lix-xerrejjau ghalhekk waqa l-ftehim tal-konvenju. Kien ghalhekk illi wara regghu wahhlu t-tabelli u kien cempel Taljan li qalilhom li kien ghaddej mit-triq u ra l-avviz. Dan it-taljan mar jara l-post u ftehmu fuq il-prezz ta’ hamsa u sebghin elf lira maltija (Lm75,000) u cioe ekkwivalenti ghal mija erbgha u sebghin elf, seba’ mija u tlett ewro (€174,703.00). Dan it-Taljan kien il-konvenut Arturi Mingardi. Il-konvenjut mieghu sar fil-15 ta’ Mejju, 2009.

Xehed ukoll il-konvenut Arturu Mingardi li spjega li kienu joghgbuh postijiet Cospicua u Bormla. Hu qal li kien staqsa xi taljan iehor jekk jafx lil xi hadd li ghandu dar ghal bejgh hemmhekk u dan qabbdu mal-attur. Pero hu haseb li kienu qed jaghmlulu xi favur u li kieku l-attur infurmah illi kien agent ma kienx jaccetta. Il-konvenut Mingardi qal li mar diversi postijiet u meta rega gie Malta f'Mejju kien ghaddej mit-triq u ha n-numri tal-konvenuti Magro Conti u cempel. Pero ma jafx kemm wara peress illi nel frattemp kien siefer.

Spjega illi l-attur kien gie wadu biex jara d-dar mieghu pero ma jiftakarx minn kien hemm fid-dar. Ikkonferma pero li mal-attur mar darbtejn jara d-dar.

It-Tribunal ikkunsidra li dan huwa kaz fejn l-attur qed jitlob senserija ta' 1% minghand il-konvenuti Magro Conti u 1% minghand il-konvenut Mingardi. Filwaqt illi l-konvenuti Magro Conti jghidu li l-ftehim taghhom mal-attur ma kienx ta' senserija izda li s-somma li l-attur igib iktar minn dak li kienu qed jitolbu huma allura dik tkun ghalih, min-naha l-ohra l-konvenut Mingardi jgid illi lill-attur hasbu qed jaghmillu pjacir bhala habib ta' habib.

It-Tribunal jikkunsidra illi filwaqt illi jemmen il-verzjoni tal-attur kif ukoll dik tal-konvenuti Magro Conti ma jistax jemmen il-verzjoni fjakka tal-konvenut Arturo Mingardi illi fi zmien xahar ra d-dar mal-attur, mar jaraha darbtejn, nesiha siefer gie lura Malta u b'kumbinazzjoni ra n-numru tat-telefon tal-konvenuti l-ohra ra d-dar nesa li kien diga ra darbtejn qabel u ffirma l-konvenju. It-Tribunal ma jistax jemmen illi fi zmien xahar Arturo Mingardi nesa li kien ra d-dar mal-attur.

Huwa ghalhekk illi t-Tribubal huwa tal-fehma illi l-partecipazzjoni tal-attur fil-bejgh kienet wahda importanti. L-ewwel haga giet ippruvata kienet illi l-attur b'kundizzjonijiet differenti gie accettat miz-zewg partijiet sabiex iressaq ghal-bejgh u xiri. Kien ressaq il-partijiet fi ftehim u ghamel xoghol illi ma kienx biss informazzjoni izda ghamel xoghol billi ha lill-konvenut Mingardi darbtejn jara d-daru tkellmu fuq prezz. Jekk wiehed jara s-

sentenza tal-5 t'Ottubru, 2011 bl-ismijiet Paul Sultana vs toni Schembri f'ismu proprju u ghan-nom ta' *Hans Beat Schaffner* wiehed jara li l-Qorti elenkat il-principji sabiex jiskatta d-dritt tas-senserija u cioe jridu jinkorru tlett elementi principali i) il-konkluzzjoni tan-negozju prospettat. ii) l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontrenti u iii) l-attivita tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghall-hlas ta' senserija imma jista bisss per equipollens jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul.

Ghalhekk it-Tribunal iqis illi biex tiskatta s-senserija jrid ikun hemm il-fatt il-fatt li s-sensar wassal il-partijiet ghan-negozju b'mod definittiv. F'dan il-kaz l-attur wassalhom lejn xulxin u fi zmien xahar wasslu biex ghamlu konvenju pero kien hemm nieqes it-twassil ghal qbil fuq il-prezz. Issa jekk dan kien b'nuqqas tal-attur jew ghax ma hallewhx il-konvenuti billi qabzuhu komplew wahedhom f'dan in-negozju ma tissussistix is-senserija pero jissussisti l-kumpens proporzjonat ghax-xoghol illi ghamel l-attur.

Il-fatt illi n-negozju gie maghluq fi zmien xahar minn meta l-konvenut ra d-dar l-ewwel darba juri li meta raha d-dar mal-attur il-konvenut kien ghamel l-impressjoni tieghu. Ma dan jizdied il-fatt illi ra d-dar ghat-tieni darba u hadilha r-ritratti. It-Tribunal jemmen il-verzjoni li l-konvenut ha n-numru tat-telefon u kien hemm illi kkuntatja lil konvenuti Magro Conti minkejja li dan ghamlu wara li kien waqaf l-ewwel konvenju ma xerrej iehor pero wiehed irid izomm f'mohhu li dan gara fi zmien xahar.

Ghalhekk it-Tribunal filwaqt illi jistax jikklassifika x-xoghol tal-attur bhala senserija bl-elementi kollha taghha xorta jaqbel illi bhala kunpens l-attur ghandu jinghata s-somma ta' elf u hames mitt ewro (€1,500) liema somma ghandha tithallas pjenament mill-konvenut Arturo Mingardi u dan tenut tal-fatt illi l-konvenuti Magro Conti dejjem ghamlu l-posizzjoni taghhom cara mill-bidu nett illi huwam ma ridux

ihallsu senserija u l-qliegh tal-attur kellu jkun mill-fatt illi dan igib prezz iktar minn dak li kienu qed jitolbu huma.

Ghal dawn il-motivi it-Tribubal jaqta u jiddecidi billi jilqa parzjalment it-talba tal-attur limitatament ghas-somma ta' elf u hames mitt ewro (€1,500) li ghandhom jithallsu mill-konvenut Arturo Mingardi lil Clinton Bondin bl-imghax legali mid-data tal-kuntratt finali tax-xiri tal-fond il-kwistjoni.

Bl-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-konvenut Arturu Mingardi.

< Sentenza Finali >

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