MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2015

Talba Numru. 368/2012

Anthony Muscat

Vs

Joseph Galea (K.I. 131846M) u Angela Aquilina

It-Tribunal,

Ra l-avviz tal-attur, pprezentat fis-17 ta'Mejju, 2012 li permezz tieghu ppremetta illi:

L-konvenuti kellhom ihallsu s-somma ta' elf mija u hamsa u sittin ewro (€1165) rapprezentanti sehemhom minn senserija dovuta skont il-ligi lill-attur in konnessjoni mal-bejgh tal-fond 14, Victory Square, Naxxar skont il-kuntratt anness.

Bl-ispejjez u bl-imghax dovut bl-oghla rata skont il-ligi mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att pubbliku tat-trasferiment relattiv sad-data tal-effettiv pagament tas-senserija minn naha tal-konvenuti lill-attur.

Ra r-risposta tal-konvenuti datata 4 ta' Gunju, 2012 fejn ippremettew illi:

It-talbiet tal-attur kif dedotti minnu fil-konfront tal-konvenuti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih stante li l-istess konvenuti m'humiex responsabbli ghall-hlas reklamat minnu u dan peress li l-bejgh ma giex konkluz b'xi intervent da parti tal-attur kif konfermat mill-istess kuntratt ta' bejgh anness mat-talba tal-attur u dana kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Xehed **Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi** li ddikjara illi l-fond in kwistjoni inxtara minn CIT Limited li hija kumpanija tal-familja propjeta' tal-familja tieghu. Is-Socjeta' CIT Limited kienet xtratu minn Joseph Galea u ohtu Angela Aquilina. Din il-propjeta' tmiss mad-dar tieghu u cioe' 145, Main Street, Naxxar li kienu xtrawha fis-sena elf disgha mija u tmienja u disghin (1998) u minn dejjem kellhom ix-xewqa li jixtruha.

Fis-sena elfejn u tlieta (2003) il-mara tieghu kienet avvicinat lil Anthony Muscat biex tistaqsieh jekk kienx jaf is-sidien. Muscat kien indika lil Joseph Galea. Lill-Joseph Galea kienu jafuh u fil-fatt kienu avvincinawh pero' hu ma kienx interessat li jbiegh. Ghaddew is-snin u dejjem kienu jistaqsuh jekk kienx interssat pero' qatt ma kkonkludew xejn. Darba raw tabella b' *for sale* u kienu kellmuh pero' bil-prezz li ried ma kkonkludew xejn. Iltaqa' darba ma' Galea u qallu li l-post riedu ghat-tfal tieghu u 'nfatti kien applika il-MEPA biex iwaqqa' d-dar u jibni ufficini, pero' fl-elfejn u ghaxra (2010) kien biddel il-hsieb u bdew jiddiskutu bis-serjeta' u mbaghad xtrawha.

Rigward Muscat hu ddikjara li jista jkun li sar diskors ma' Muscat ghaliex jghixu fl-istess inhawi pero' qatt ma kien hemm diskors konkret. Qal li l-involviment ta' Muscat kien fil-bidunett fi 2003 meta l-mara kienet staqsiet min kien is-sid, pero' wara dan graw diversi affarijiet u kienu qatghu qalbhom li jixtruha. Hu qal li hu u Galea kienu tkellmu direttament u kien Galea li fl-ahhar kien avvicinah.

Anthony Muscat fl-affivdavit tieghu ddikjara li kienet is-Sinjura Zrinzo li kellmitu (jekk kienx jaf il-post ta min hu) u qaltlu biex tavvicina lis-sid ghaliex kienu interessati li jixtru il-fond. Kien iltaqa' ma' Galea u staqsieh jekk kienx interessat li jbiegh il-post u dan kien qallu iva. Rega kellmu wara li tkellem mas-Sinjura Zrinzo biex jsaqsih dwar il-prezz u kien qallu li kien mija u ghoxrin elf ewro (€120,000). Meta rega lura tkellem maghha u hi qalet li t-talba kienet gholja. Iddikjara li kien jiltaqa' ma' Dr. Zrinzo Azzopardi u kien jinfurmah fuq dak li kien qed jiddiskutu hu u Galea. Kien jiltaqa' ma' Galea il-Banda tan-Naxxar u kien jitkellem mieghu dwar id-dar. Meta kien ser jerga jbiegh Galea kien infurma lil Muscat, Muscat stqarr li kien baqa' jinsisti li l-familja Zrinzo kienu interessati u li seta' jasal maghhom dwar il-prezz. Kien wara li nfurmah li kien ser jnehhi t-tabella. Muscat kien baqa' jinsisti jekk qatt ibiddel il-hsieb ma kellux jinsa li l-familja Zrinzo kienet interessata u ghandha tigi kkunsiderata l-ewwel. Infatti meta qal lis-Sinjura Zrinzo li kien ser jzomm il-post ghall-familtu hi kienet talbitu jitkellem mieghu biex forsi ibigh parti minnha ghaliex il-familja kienet kibret, dan kien irreferih lil Galea. Fl-ahhar qallu li madwar xahar wara kien ghaddej minn quddiem il-post u lemah lis-Sinjura Zrinzo tiftah il-bieb tal-fond in kwistjoni u nduna li kienet nbieghat. Kien tkellem ma' Galea li kien qalu li kellu jkellem lill- Zrinzo Azzopardi pero' qatt ma kellmu lura. Hu fittex lil Galea u mhux lill-Zrinzo Azzopardi ghaliex kien qallu li qed jahseb fih.

Xehdet x-xhud **Silvana Zrinzo Azzopardi** li ddikjarat illi l-fond in kwistjoni inxtrat mis-Socjeta' tal-familja tar-ragel. Fuq il-parti ta' wara tad-dar li fiha kienu jghixu kienet tmiss ma' 14, Victory Sqaure, Naxxar minn dejjem kellhom ix-xewqa li jixtruha. Saret taf li r-ragel xih li kien jghix hemm kien miet ghalhekk kienet avvicinat lil Anthony Muscat, (bniedem li kienet tafu ghaliex kienet tarah sikwit fil-Pjazza tan-Naxxar) biex tistaqsieh jekk kienx jaf lis-sidien. Hu sar jaf ta' min hi u kien tkellem mieghu u li ma kienx interessat ibiegh. Mhux iktar min sena u nofs wara kienu regghu tkellmu ma' Galea pero' ma kienx interessat jbiegh. Hi ammettiet li jista jkun li kien Muscat li rega' kellmu. Galea kellu *ironmongery* u ta' sikwit hi stess kienet

titawwal biex tistaqsieh jekk kienx interessat pero' kien dejjem jghid le. Darba pogga tabella b' *for sale* u kienu regghu kellmuh pero' l-prezz ma kienx ragonevoli u ma kkonkludew xejn. Joseph Galea kien darba wahda qalilhom li l-post riedu ghat-tfal tieghu u infatti kien applika il-MEPA u ghalhekk qatghu kull tama.

Pero' darba wahda habbat il-bieb, kien Galea li qal li ma kienx se jzomm il-post ghat-tfal ghaliex ma kienux interessati. Kienet infurmat lir-ragel taghha li tkellem ma' missieru u mbaghad id-diskussjoniet dwar il-bejgh bdew. Hi ma baqghetx involuta ghaliex il-post kien ser jinxtara mill-kumpanija.

Ikkonfermat li kien Muscat li 'ndikala min kien is-sid illi pero' ma kienetx tiftakar jekk qatt semmilha flus imma biss li dak iz-zmien is-sid ma kienx interessat li jbiegh.

Joseph Galea 'kkonferma li kien avvicinah is-Sur Muscat li s-Sinjuri Zrinzo Azzopardi kienu 'nteressati fil-post, pero' hu ma kienx interessat ghaliex ried il-post ghat-tfal. Il-mara ta' Zrinzo Azzopardi kienet tittawwal ghandu fil-hanut biex tistaqsieh min zmien ghal zmien pero' ma kienx interessat. Kien sahansitra fl- elfejn u disgha (2009) ghamel applikazzjoni mal-MEPA biex jibni ufficini. It-tfal pero' bidlu l-hsieb u ghalhekk peress illi kien qal lil Mrs Zrinzo Azzopardi li malli jibdel il-hsieb jikkuntatjha, kien mar ghandha huwa stess. Wara kien tkellem maghhom dwar il-prezz u kienu marru jaraw il-post u bdew jinnegozjaw dwar il-prezz. Kellhom tlett laqghat, kienu jkunu hu, Zrinzo Azzopardi u missieru. Fit-tlett laqghat li kellhom kienu dejjem huma it-tlieta biss. Anke meta sar il-bejgh kienu huma u n-Nutara. Kienu kellmu lis-Sur Muscat wara l-bejgh u qalu li ser jitkellem ma' Zrinzo Azzopardi. Zrinzo Azzopardi qallu biex ihalli f'idejh u lil Muscat ikellmu hu, pero' dan ma kellmux u rega kellmu u Zrinzo Azzopardi qallu li ser ikellem lill-Muscat hu stess. Ikkonferma illi hu ma kienx prezenti fid-diskussjonijiet ta' bejgh – id-diskors mieghu kien jekk il-propjeta kienetx ghal bejgh jew le. Iddikjara illi hu kien halla l-kwistjoni ta' Muscat f'idejn Zrinzo Azzopardi.

Ikkunsidra

It-talba odjerna hija ghal hlas ta' senserija f' bejgh tal-immobli f'14, Victory Square, Naxxar kontra l-bejjiegh. Il-kontestazzjoni min-naha tal-bejjiegh huwa li dan peress li l-bejgh ma giex konkluz b'xi intervent da parti tal-attur.

Illi hemm volum kbir ta' sentenzi dwar id-dritt tas-senserija - kwistjoni li tirrigwarda d-dritt ta' hlas ta' sensar fit-trasferiment ta' immobbli. Dan id-dritt huwa fil-maggjor parti bbazat fuq il-gurisprudenza li jidher li taghmel distinsjoni ukoll bejn **senserija u kumpens** (enfazi mizjud) Dan jfisser illi ghalkemm bniedem ma jkunx intitolat jiehu senserija jista jkun li jkollu d-dritt ghall-kumpens. Illi johrog mill-ligi u anke mill-gurisprudenza[1] meta ma jkunx hemm ftehim, *ad hoc*, dwar ir-rata tas-senserija allura r-rata tkun dik nascenti mill-Ligi .

'Is-senserija kif ukoll id-dritt tal-Periti jew tal-persuni msemmijin fl-artikolu 1353, jitħallsu nofs mill-bejjiegħ u n-nofs l-ieħor mix-xerrej.(Art 1361(2) Kap 16, Kodici Civili'

Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi tal-wieħed fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' ħwejjeġ mobbli, u ta' tnejn fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' immobbli. (Art 1362)

Id-dritt ghas-senserija gie trattat f'detall fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Camilleri Vs Nicholas Martin Jensen Testaferrata f'ismu proprio u ghan-nom ta' ohtu msiefra Eileen Angela Bache.** [2]

"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-*

[1] K.B. Real Estate v. P&JC Company Limited, Citaz. Nru. 2329/96 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili
[2] GV 28 Ta jannar 2004 894/2001/1

*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 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).

Fuq l-istess punt fil-kawza **Alfred Schembri -vs- John Bartolo** il-Prim Awla tal_Qorti Civil iddikjarat illi *"Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi"*[3] Fil-kawza **George Bonnici noe v. Edwin Camenzuli**[4]: Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkariku espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur" - "**Carmelo Pace -vs- Josephine sive Fanny Tabone Valletta**", Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Marzu, 1952; Minn ezami ta' dawn id-decizjonijiet jitnisslu dawn l-osservazzjonijiet. 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' minflokk jinghata kumpens korroletat mat-tahbit tas-sensal. Tali kumpens jigi ffissat *arbitrio boni viri* (**Vol. XL P I p463**);

---

[3] Prim' Awla, Qorti Civili, 26 ta' Gunju 1965; **Paolo Bonavia -vs- Carmelo Grech**", Prim' Awla, Qorti

Civili, 21 ta' Frar 1947;

[4] Apell Civili Nru. 1061/93 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Marzu 2003

"*Altro e` l 'istituto della senseria o mediazione, altro e` il mandato retribuibile o la locazione d'opera - poiche mentre un individuo puo` non essere intitolato come mediatore a conclusione dell' affare, puo` invece spettargli una retribuzione da chi si e` servito della sua opera. E la rimunerazione dell' incaricato o lacatore d'opera non dipende dalla conclusione dello affare rispetto al quale si fosse svolta la sua attivita`, ma dalla natura ed importanza dell'opera prestata in esecuzione dell'incarico*" - **"Melchiorre Demajo -vs- Giuseppe Micallef", Appell Civili, 10 ta' Mejju 1922; "Francesco Ciantar et -vs- Carmelo Demarco",, Appell Civili, 12 ta' Dicembru 1919. Fl-istess sens ta' dawn, id-decizjoni fl-ismijiet "Alfred Antignolo -vs- Louis Magri et noe", Appell, 21 ta' Frar 1996**;

Illi johrog car illi s-senserija (jew obbligazzjoni ghal-hlas tas-senserija) mhux necessarjament irid ikun bil-miktub ghad li xorta trid issir il-prova tal-ftehim. ghas-senserija per se imbaghad jidhol il-kuncett dwar jekk il-kuntratt ta' trasferiment ikunx gie konkluz jew le u jekk it-trasferiment ikunx gie hekk konkluz bl-intervent tas-sensar fejn allura jista' jkun hemm lok ghal kumpens flok is-senserija mifthema.

Mill-provi jirrizulta: Illi Sylvana Zrinzo Azzopardi kienet avvicinat lill-attur biex issir taf ta' min kienet il-propjeta' (tal-kwistjoni in meritu) li kienet tmiss mad-dar taghhom. Hareg ukoll li kienet talbitu jindaga jekk kienx interessat. Ghalhekk l-attur mhux biss infurmaha min kien is-sid u cioe' Joseph Galea imma kien avvicina lis-Sur Galea fuq inkarigu ta' Sylvana Zrinzo Azzopardi. Skont l-attur u hawnhekk insibu kunflitt ta' verzjonijiet dan kien interessat pero' l-prezz li ta s-sid kien gholi.

Ghaddew diversi snin fejn jidher illi Zrinzo Azzopardi kienu jindaga direttament ma' Galea u Galea li kien sar jafhom, mar id-dar taghhom biex jbiegh il-propjeta' u finalment hekk gara. In-negozjati dwar prezz u anke z-zjara fid-dar ma sarx bl-involviment ta' Muscat. Illi t-Tribunal ihoss illi ghalkemm gie eskluz min-negozjati ta prezz u anke mill-kuntratt ta bejgh, jidher li kompla isuss wara Galea, tant hu hekk illi meta 'nbieghet id-dar Galea ma kienx irrifjuta li jhallsu imma li kellu jiehu hsiebu Zrinzo Azzopardi. Li ma jistax jifhem dan it-Tribunal hu ghaliex l-attur ma hax passi kontra Zrinzo Azzopardi meta wara kollox il-ligi hija cara li jekk qed tippretendi senserija dan ghandu jithallas nofs min-naha tal-bejjiegh u nofs mix-xerrej.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Bezzina vs Carmelo Debono et**, App Kumm 09/01/1956, gie enuncjat illi "*hu aktar gust Ii jitqiesu c-cirkostanzi kollha tal-kaz" (Kollez. Vol. XXXIII P I p 583), inter alia, fir-regolament tal-kumpens, l-entita' tal-operazzjoni (Kollez. Vol. XXXIII P I p 641) ossija "l-importanza tal-kuntratt li ghalih hadem is-sensal"* (Kollez. Vol. XXIX P I p 474). *Element iehor hu l-istadju, avanzat jew le, li fih ikunu waslu l-operazzjonijiet attinenti ghan-negozju de quo. Ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li n-negozju ma jkunx sfratta bi htija tas-sensal".* It-Tribunal ihoss minhabba l-medda ta' snin u anke l-fatt illi ma kienx involut fin-negozjati meta finalment gie konkluz il-bejgh *per se* l-attur m'huwiex intitolat jiehu senserija pero` dan ma jeskludiex dritt ghall-kumpens. Illi galadarba l-bejgh sar dan it-Tribunal jidhirlu li l-attur ghandu kull dritt, tenut kont tac-cirkostanzi, li jinghata kumpens. Thabbit u xoghol ma jidhirx li kien hemm wisq ghaliex gie eskluz min-negozjati .

Ghalhekk *arbitrio boni viri* t-Tribunal jaqta u jideciedi billi jilqa' t-talba *in parte* fl-ammont ta erba mitt Ewro (400) bl-imghax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjes ghall-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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