14 ta' Marzu, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A. LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Andrew Bezzina

versus

Melita Strickland

Konvenju - Bejgħ - Senserija

Il-fatt li l-appellanti ma deherx la fuq il-konvenju u lanqas fuq il-kuntratt finali ma hijiex ta' ostakolu għad-dritt tiegħu li jesiġi dak li kien dovut lilu. Dan billi huwa kien ġie impedut mir-rappreżentant li jidher

fuq il-kuntratt.

L-unika raġuni plawsibbli għal dan l-operat hija li r-rappreżentant ipprova jippriva l-appellant minn dak li kien dovut lilu u biex dak li jitlef l-appellant jiggwadanjah hu. Bla ebda dubbju dan kien operat skorrett għaliex bħala norma hemm inkompatibilita` bejn il-mansjoni ta' sensal u dik ta' prokuratur ta' parti.

Il-Qorti:-

Fis-26 ta' Frar, 1993 l-Onoroabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat din is-sentenza:

"Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata fil-21 ta' Mejju, 1984 li biha l-attur wara li ppremetta li l-konvenuta b'kuntratt in Atti Nutar Tonio Spiteri tat-13 ta' Marzu, 1984 ittrasferiet b'titolu ta' bejgħ lil Anthony Buttigieg għan-nom tas-soċjeta` "Tal-Ħożoż Limited" żewġ porzjonijiet ta' art, waħda formanti parti mit-territorju magħrufa bħala "Tal-Ħożż" u l-oħra magħrufa bħal "Tal-Gudja", it-tnejn fid-distrett tal-Ballut, fil-Wardija limiti ta' San Paul il-Baħar, u dan bil-prezz ta' dsatax-il elf, mitejn u ħamsin lira (Lm19,250); peress li l-attur kien is-sensal li permezz ta' l-opera tiegħu ġie finalizzat il-ftehim għat-trasferiment fuq imsemmi; u billi l-kompratur ħallas sehmu mill-medjazzjoni dovuta lill-attur pero` l-konvenuta qed tirrifjuta li tħallas il-parti tagħha; u billi meta interpellata biex tħallas b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Marzu, 1984 il-konvenuta rrispondiet illi t-talba ta' l-attur kienet bla bażi u għalhekk irrifjutat li tħallas; **talab** li l-konvenuta tiġi kundannata tħallas dik is-somma li tiġi likwidata minn dina l-Qorti bħala kumpens għax-xogħol ta' medjazzjoni li esegiwxxa l-attur in konnessjoni mat-trasferiment tal-biċtejn art fuq

imsemmija;

Omissis;

Rat in-nota tal-konvenuta tal-15 ta' Ġunju, 1984 li permezz tagħha eċċepiet illi t-talba ta' l-attur għandha tiġi miċħuda għaliex l-attur ma kienx il-persuna li permezz tagħha ġie finalizzat il-ftehim u għalhekk mhux intitolat għas-senserija u lanqas għal ebda kumpens;

Omissis;

Illi l-Assistent Ġudizzjarju wara li ħa in konsiderazzjoni l-provi pro[illegible]swali u b'riferenza speċjali għal brani tax-xhieda riportati [illegible]ess rapport ikkonkluda li:

a) l-attur kellu rwol determinanti għalbiex sar in-negozju in kwistjoni;

b) li Carmelo Pace matul in-negozjati kollha aġixxa bħala Amminstratur tal-konvenuta;

ċ) li bl-ebda mod ma ġie kontradett mill-konvenuta r-rwol ta' l-attur. Anzi, kompla l-istess assistent ġudizzjarju, ix-xhud Adrian Busietta semma li Carmelo Pace kien qallu li lil Andrew Bezzina kien sejjer jieħdu ħsiebu hu, ċjoe' Carmelo Pace. Inoltre l-istess Adrian Busietta xehed ukoll illi l-attur kien għamel l-aqwa ħaġa u ċjoe' li introduċieh;

d) li n-Nutar Dr. Tonio Spiteri xehed li fil-kuntratt Carmelo Pace deher fil-vesti ta' prokuratur. Kien sussegwenti għall-kuntratt

li Carmelo Pace qal lin-Nutar li qed jippretendi senserija. L-istess Nutar żied jgħid "Ma jidhirlix li dana Pace qatt semmieli senserija qabel il-kuntratt";

Din il-Qorti wara li eżaminat ix-xhieda tal-kontendenti u l-provi prodotti minnhom, u wara li ħadet in konsiderazzjoni d-dokumenti esebiti, hi ta' l-opinjoni li l-konklużjoni ta' l-assistent ġudizzjarju hija żbaljata u għalhekk mhux sejra tadottaha;

Ikkunsidrat:-

Illi l-attur qed jibbaża l-azzjoni tiegħu għall-ħlas tal-kumpens ossia senserija fuq id-dritt tiegħu konsegwenti għall-bejgħ ta' immobbli mill-konvenuta in forza tal-kuntratt ta' bejgħ tat-13 ta' Marzu, 1984 - Dok. A esebit maċ-ċitazzjoni a fol. 4 sa 8 tal-proċess, liema kuntratt donnu jippretendi l-attur, ġie ppubblikat bħala konsegwenza ta' l-intromissjoni tiegħu bejn il-partijiet konsistenti prinċipalment fl-introduzzjoni ta' Adrian Busietta mal-venditriċi Melita Strickland;

Issa mhux ikkontestat, pero` dan mhux neċessarjament jagħti xi dritt lill-attur kif sejjer jiġi spjegat aktar 'l isfel, li f'xi mument l-attur kien ġie avviċinat minn Adrian Busietta li talbu xi informazzjoni dwar art adjaċenti għall-proprjeta` tiegħu fil-Wardija. Mhux ikkontestat lanqas li l-attur introduċa lil Carmelo Pace, ġa` amministratur tal-konvenuta, lil Adrian Busietta u li, bħala riżultat ta' dan l-inkontru, ġie redatt, min-Nutar Tonio Spiteri, il-konvenju tal-11 ta' Frar, 1983 bejn Melita Strickland personalment u Adrian Busietta għan-nom ta' Town Investments Limited (Fol.82 tal-proċess);

F'dan il-konvenju jingħad, fost affarijiet oħra, li l-venditriċi, konvenuta tal-lum, *undertakes to sell to the purchaser a plot of land in Wardija of the approximate area of twelve tumoli (T12) or 13,494 square metres ....*" u dan versu l-prezz ta' Lm21,600. Il-kuntratt finali kellu jiġi ppubblikat mhux aktar tard mill-31 ta' Lulju, 1983;

It-terminu fil-konvenju għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt skada u ma jidhirx li l-bejgħ hemm imsemmi sar;

Issa l-kuntratt tat-13 ta' Marzu, 1984 (Dok. A) ippubblikat min-Nutar Tonio Spiteri u li huwa l-bażi tal-azzjoni, sar bejn Carmelo Pace għan-nom tal-konvenuta odjerna u Anthony Buttigieg li deher għan-nom tal-kumpannija "Tal-Ħożoż Limited". Inoltre l-art trasferita hija ta' kejl differenti minn kif indikat fil-konvenju fuq imsemmi u l-prezz tal-bejgħ konvenut kien ta' Lm19,250 minflok Lm21,600;

Illi ma nġiebu ebda provi biex juru li l-akkwist finali minn "Tal-Ħożoż Limited" ma kien xejn ħlief konklużjoni ta' dawk it-trattattivi li kienu bdew bl-introduzzjoni mill-attur, ta' Adrian Busietta lil Carmelo Pace. Lanqas ma tressqu xi provi oħra biex juru x'relazzjonijiet kien hemm, jekk dawn kienu jeżistu, bejn Town Investments Limited, li ffirmat il-konvenju u "Tal-Ħożoż Limited" li akkwistat l-artikolu Mix-xhieda, partikolarment, dik ta' Adrian Busietta, din il-Qorti tista' forsi tirraviża xi ness bejn kumpannija u oħra u loġikament isegwi r-rabta bejn l-introduzzjoni oriġinali tal-attur kif fuq ingħad u l-bejgħ finali. Iżda din il-Qorti mhux tenuta tagħmel konġetturi, u, fl-assenza ta' prova konkreta, l-introduzzjoni oriġinali ta' Adrian Busietta lill-konvenuta tramite l-attur u l-bejgħ magħmul bil-kuntratt tat-13 ta' Marzu, 1984;

Qabel ma tgħaddi biex tippronunzja s-sentenza l-Qorti pero` tixtieq tieqaf xi ftit fuq l-allegat dritt li qed jivvanta l-attur għal xi *kumpens minħabba l-parteċipazzjoni tiegħu fin-negozju. Dana ser* isir bla preġudizzju għal dak li ntqal fuq u sempliċement minħabba l-possibilita` li jista' jingħad li hemm xi konnessjoni bejn il-konvenju u l-kuntratt fuq imsemmija;

Mix-xhieda prodotta jidher li l-intervent ta' l-attur fl-allegat bejgħ ta' xi proprjeta` da parti tal-konvenuta, kien jikkonsisti filli introduċa lil Carmelo Pace, ġa` prokuratur tal-konvenuta, lil Adrian Busietta li wera interess fl-art adjaċenti għall-proprjeta` tiegħu. Wara dan l-intervent l-attur la kien involut fin-negozjati, la attenda fuq il-konvenju, lanqas fuq il-kuntratt. Inoltre, għalkemm l-attur jgħid fil-premessi taċ-ċitazzjoni, li huwa tħallas is-sehem tas-senserija tiegħu mingħand il-kompratur u ċjoe` "Tal-Ħożoż Limited", Anthony Buttigieg ma tressaqx bħala xhud. U inoltre l-istess Adrian Busietta jiċħad li hu ħallas xi senserija lill-attur. Dan ix-xhud ammetta li kien l-attur li nfurmah bl-isem tal-proprjetarja ta' l-art in kwistjoni, pero` jkompli jgħid li n-negozjati dwar l-art dejjem saru ma' Carmelo Pace u l-Perit Joe Xuereb, u li l-attur kull ma kien jagħmel kien li perjodikament iċempillu biex jara jekk irranġawx;

Huwa paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana li meta wieħed jagħti biss informazzjoni dwar proprjetarju ta' immobbli, dan bl-ebda mod ma jintitolah għal senserija u lanqas għal xi forma ta' kumpens taħt titolu ieħor. Id-dritt għall-ħlas ta' senserija jitlob l-intermissjoni u l-parteċipazzjoni attiva, da parti ta' min qed jippretendi li jitħallas, partikolarment biex iwassal il-partijiet għal *consensus* fuq l-oġġett tal-vendita u l-kondizzjonijiet tal-bejgħ. Minn dak fuq espost jidher li l-attur ma jissodisfax dan ir-rekwiżit u *għalhekk, anke għal din ir-raġuni, l-attur mhux intitolat għall-*

ħlas ta' senserija mitluba;

Għar-raġunijiet fuq mogħtija, l-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuta, u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kollha kontra l-attur";

L-attur ħassu aggravat b'din is-sentenza u fl-appell tiegħu talab li l-istess *sentenza* tiġi rrevokata billi jiġu milqugħa t-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Il-konvenuta appellata rrispondiet li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u għalhekk talbet li tiġi kkonfermata - bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant;

L-attur appellant jippretendi li l-konvenuta tħallsu somma ta' flus li tiġi likwidata mill-Qorti, bħala kumpens għax-xogħol ta' medjazzjoni li esegwixxa in konnessjoni mat-trasferiment li sar bis-saħħa tal-kuntratt tat-13 ta' Marzu, 1984 ta' l-art fil-Wardija msemmija fiċ-ċitazzjoni;

Il-konvenuta appellata opponiet din it-talba billi allegat li l-appellant ma kienx il-persuna li permezz tagħha ġie ffinalizzat il-ftehim u għalhekk mhux intitolat għas-senserija u lanqas għal ebda kumpens;

Is-sentenza appellata akkoljiet dina l-eċċezzjoni u ċaħdet it-talbiet ta' l-appellant - bl-ispejjeż kontra tiegħu;

L-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa bbażat fuq il-konsiderazzjoni li l-ewwel Onorabbli Qorti waslet biex ċaħdet it-talbiet ta' l-appellant minħabba l-fatt li l-akkwist tal-art sar mis-

soċjeta` "Tal-Ħożoż Limited", filwaqt li l-konvenju tal-11 ta' Frar, 1983 sar mis-soċjeta` "Town Investments Limited";

Il-kuntratt tat-trasferiment jinsab esebit a fol. 4 sa 8 tal-proċess, waqt li l-konvenju msemmi jinsab esebit a fol. 82 sa 84 tal-proċess;

Id-differenza li kkonstatat l-ewwel Qorti bejn dawn iż-żewġ dokumenti verament jeżistu. Infatti, l-identita` tal-kompratur, il-miżura tal-kejl u s-somma tal-prezz, verament huma differenti fiż-żewġ dokumenti. Pero`, din il-Qorti ma għandha l-ebda dubbju li l-art trasferita bil-kuntratt tat-13 ta' Marzu, 1984 hija l-istess art li tissemma fil-konvenju tal-11 ta' Frar, 1983;

Id-differenza tal-kejl tispjega ruħha għaliex kif intqal mix-xhud Adrian Busietta (mhux kontradett):

"Kien hemm ħafna kwistjonijiet rigwardanti kejl u gabilott u fl-aħħar dawn solvew ruħhom" (ara fol. 117);

Id-differenza fil-prezz hija spjegabbli għaliex kif xehed l-attur (mhux kontradett) il-prezz tat-trasferiment ġie ridott b'ordni tal-Kummissarju ta' l-Art:

"Il-konvenju sar għal prezz ogħla minn dak li deher fuq il-kuntratt, bejn wieħed u ieħor xi elfejn lira. Imbagħad il-prezz ġie stabbilit fuq dak li għamel il-Perit tal-*Lands*";

Id-differenza bejn l-identita` tal-prospettiv kompratur fuq il-konvenju u l-attwali kompratur fuq il-kuntratt, għalkemm waħda reali, pero` faċilment hija spjegabbli. Infatti:

Omissis;

Din ix-xhieda hija indizzju mill-aktar sod li Adrian Busietta kien il-persuna li jikkontrolla kemm lis-soċjeta' "Town Investments Limited" kif ukoll lis-Soċjeta' "Tal-Ħożoż Limited". Tabilħaqq, għall-partijiet, dan il-fatt deher bħala fatt paċifiku bejniethom, tant li n-noti ta' osservazzjonijiet skambjati mid-difensur qabel ingħatat is-sentenza (ara fol. 132, 135 u 143) ma jikkontjenu assolutament l-ebda aċċenn għall-fatt li teżisti differenza bejn l-identita' tal-prospettiv kompratur fuq il-konvenju u bejn l-identita' ta' l-attwali kompratur fuq l-att finali tal-bejgħ;

Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li l-konvenju sar minn soċjeta' waħda u l-kuntratt finali minn soċjeta' oħra, ma għandux importanza vitali f'din il-kawża għaliex irriżulta sodisfaċentement li l-art trasferita hija l-istess, li Adrian Busietta innegozja għan-nom taż-żewġ soċjetajiet u l-konvenuta appellata hija l-istess venditriċi fiż-żewġ dokumenti. Għalhekk, il-Qorti ma tista' bl-ebda mod tikkondividi dak li rriteniet l-ewwel Onorabbli Qorti meta qalet li hija:

".... tista' biss tikkonkludi li ma hemm l-ebda ness bejn l-introduzzjoni oriġinali ta' Adrian Busietta lill-konvenuta tramite l-attur u l-bejgħ magħmul bil-kuntratt tat-13 ta' Marzu, 1984";

Konsegwentement, l-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa fondat;

Fit-tieni lok, l-appellant ikkritika l-konklużjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti li ddeċidiet li anke jekk forsi jista' jingħad li hemm il-possibilita' ta' xi konnessjoni bejn il-konvenju u l-kuntratt, xorta

waħda l-attur ma hux intitolat għall-ħlas ta' senserija, jew xi forma ta' kumpens taħt titolu ieħor. Dana għaliex kull ma għamel l-attur kien li introduċa lil Carmelo Pace lil Adrian Busietta u mbagħad la ħa sehem fin-negozjati u lanqas deher fuq il-konvenju u lanqas fuq il-kuntratt. Il-Qorti irriteniet li biex ikun hemm dritt għal senserija irid ikun hemm intromissjoni u parteċipazzjoni attiva da parti ta' min qed jippretendi l-ħlas u jekk wieħed jagħti biss informazzjoni dwar proprjetarju ta' immobbli, dan bl-ebda mod ma jintitolah għal senserija jew xi ħlas ta' kumpens;

Illi l-appellant issottometta fil-petizzjoni ta' l-appell hekk:

"Illi apparti l-fatt illi kif iddikjara Adrian Busietta, l-attur kien għamel l-aktar ħaġa importanti billi nformah minn kien il-venditur, jirriżulta illi l-istess konvenuta tramite l-mandatarju tagħha Carmelo Pace irrikonoxxiet id-dritt ta' l-attur **u obbligat ruħha li tħallsu**;

Illi din l-obbligazzjoni ħolqot kuntratt bejn l-attur u l-konvenuta indipendentement min-natura ta' l-attivita' svolta mill-attur";

Irriżulta li Adrian Busietta, li kien jaf lill-apellant bħala sensal (ara fol. 99), informa lill-appellant li xtaq jakkwista dik l-art adjaċenti għall-proprjeta' tiegħu fil-Wardija. L-appellant mar għand il-konvenuta u din irriferietu għal Carmelo Pace, il-prokuratur tagħha. L-appellant xehed hekk (ara fol. 17):

"Jiena għalhekk mort għand dan Pace u ħadt miegħi biljett ta' Mrs. Strickland li tagħtuli hi. Wara ltqajna l-Belt jien u Carmelo Pace. Morna flimkien għand is-Sur Busietta u bdejna n-negozju";

Din ix-xhieda, li ma ġiet bl-ebda mod kontradetta, tindika li kien l-appellant li laqqa' flimken il-partijiet li eventwalment bejniethom sar it-trasferiment ta' l-art in kwistjoni fil-Wardija. Il-konvenuta u l-prokuratur tagħha Carmelo Pace, f'dak l-istadju inizjali indubbjament aċċettaw lill-appellant bħala s-sensal fin-negozju ta' l-art in kwistjoni;

Il-provi jindikaw li sussegwentement Carmelo Pace, li kien qiegħed jidher bħala prokuratur tal-konvenuta appellata, ipprova jaqla' 'l barra l-appellant. Infatti, in-negozjati tkomplew mingħajr l-intervent dirett ta' l-appellant. Dana pero', min-naħa tiegħu, dejjem wera l-interessament sħiħ tiegħu billi baqa' in kuntatt mal-partijiet u rriżulta li dejjem żamm ruħu aġġornat b'dak li kien qiegħed jiġri bejniethom;

Adrian Busietta xehed li:

"Carmelo Pace ma riedx illi l-attur f'dina l-kawża Andrew Bezzina jidher fuq il-kuntratt. Din kienet ir-raġuni l-għala Andrew Bezzina ma deherx fuq il-kuntratt" (fol. 118);

In-Nutar Tonio Spiteri xehed li l-appellant ta' spiss kien iċempillu biex jistaqsi dwar meta kien sejjer jiġi ppubblikat il-kuntratt. Anke dakinhar li kellu jsir il-kuntratt, l-appellant iltaqa' miegħu. In-Nutar Spiteri xehed li:

"Jiena nissusspetta li dana Andrew Bezzina ma ġiex għall-kuntratt għax kien hemm min ma xtaqx li jiġi għall-kuntratt. Ngħid li fil-kuntratt Carmelo Pace deher fil-vesti ta' prokuratur. Kien sussegwenti għall-kuntratt li huwa lili kien ġie qalli li qed jippretendi senserija. Ma jidhirlix li dana Pace qatt semmieli senserija qabel

dan il-kuntratt" (fol. 73);

Illi fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li l-appellanti ma deherx la fuq il-konvenju u lanqas fuq il-kuntratt finali ma hijiex ta' ostakolu għad-dritt ta' l-attur appellanti li jesiġi dak li kien dovut lilu. Dana billi huwa kien ġie impedut minn Carmelo Pace, bħala rappreżentant ta' l-appellata, li jidher fuq il-kuntratt. L-unika raġuni plawsibbli għall dan l-operat hija li Pace ipprova jippriva l-appellant minn dak li kien dovut lilu u biex dak li jitlef l-appellant jiggwadanjah hu. Bla ebda dubbju dan kien operat skorrett għaliex bħala norma hemm inkompatibilita' bejn il-mansjoni ta' sensal u dik ta' prokuratur ta' parti;

Omissis;

Il-kovenuta ma xehditx f'din il-kawża u d-dikjarazzjoni ġuramentata annessa man-nota ta' eċċezzjonijiet ftit li xejn għandha valur probatorju, billi rriżulta li hija ma kinitx involuta direttament fin-negozjati, li dejjem ġew kondotti minn Carmelo Pace. Lanqas dan Pace ma xehed fil-kawża billi laħaq miet. B'hekk, ix-xhieda ta' l-attur u ta' Adrian Busietta ma ġietx kontradetta. L-appellant xehed hekk:

Omissis;

Illi minn dawn il-provi mhux kontradetti ġie assodat li l-appellant mhux biss laqqa' l-partijiet li bejniethom innegozjaw l-art in kwistjoni, iżda wkoll li huwa baqa' jinteressa ruħu u jsegwi n-negozjati li kienu għaddejjin. Irriżulta wkoll li l-appellata, tramite r-rappreżentant tagħha, irrikonoxxiet id-dritt ta' l-appellant għall-ħlas tas-senserija dovuta lilu;

Ċertament, il-konvenuta appellata ma tistax taħsad vantaġġ mill-fatt li l-appellant ma kienx preżenti waqt il-pubblikazzjoni tal-konvenju u tal-kuntratt finali tal-bejgħ. Dana billi jidher ċar li l-prokuratur tagħha Carmelo Pace ma ridux ikun preżenti billi kien qiegħed jimmanuvra biex is-senserija spettanti lill-appellant jeħodha huwa stess;

Illi konsegwentement, l-appell huwa fondat u l-appellanti għandu dritt għas-senserija pretiża minnu f'din il-kawża;

Irriżulta mill-kuntratt a fol. 4 *et seq* tal-proċess li l-prezz tal-bejgħ ta' l-art in kwistjoni kien Lm19,250. B'hekk il-kumpens li għandu jiġi likwidat lill-appellant skond il-liġi huwa l-ammont ta' Lm192.50 (mija, tnejn u disgħin lira maltija u ħamsin ċenteżmu);

Għal dawn il-motivi:

Tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok, tilqa' t-talba ta' l-attur appellant billi tikkundanna l-konvenuta appellata li tħallas l-imsemmija somma ta' Lm192.50 bħala senserija dovuta lill-istess appellant;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu a kariku ta' l-istess konvenuta appellata.