FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar il-Hamis, 16 ta' Settembru, 2021

Talba Nru: 489/2017 PM1

Francis Chetcuti (ID 755143(M))

Vs

Frank Salt Real Estate Limited

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fl-24 t' Ottubru, 2017 illi permezz tieghu l-attur talab illi s-socjeta`konvenuta tigi kkundannata thallus s-somma ta'elfejn u mitt euro (€2,100) jew dik is-somma ohra verjuri rapprezentanti sehmu mill-hlas tas-senserija jew hlas ta' kumpens ghall-medjazzjoni tieghu fuq il-bejgh tal-appartament numru tlieta (3) fi Triq Ramon Perellos, San Pawl il-Bahar li l-attur ressaq ghand is-socjeta`konvenuta ghal bejgh lil terzi bil-ftehim li s-senserija jew kumpens ghall-medjazzjoni kellha tinqasam. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri interpellatorji tal-14 t'Ottubru, 2016, tat-23 ta' Gunju, 2017 tas-6 ta' Lulju, 2017 u tas-6 ta' Ottubru, 2017 u

bl-imghax legali mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment kontra s-socjeta`konvenuta.

Ra r-risposta tas-socjeta` konvenuta datata 13 ta' Novembru, 2017 li, permezz taghha l-istess socjeta` konvenuta eccepiet is-segwenti :

1. Illi kif ser jigi pruvat tul il-mori tal-proceduri it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt
2. Illi l-attur ma kellu ebda rwol fil-bejgh tal-appartament de quo u ghaldaqstant ma huwa dovut ebda hlas ghal senserija jew kumpens ghall-medjazzjoni tieghu fuq il-bejgh
3. Illi ma hux minnu li kien l-attur li ressaq l-appartament in kwistjoni ghand is-socjeta`eccipjenti ghall-bejgh lil terzi jew li kien hemm xi ftehim li s-senserija jew kumpens ghall-medjazzjoni kellha tinqasam.
4. Illi fil-fatt is-socjeta` eccipjenti kienet ilha taf li l-appartament in kwistjoni kien ghall-bejgh, tant li l-proprjeta` kienet diga`registrata fuq il-kotba taghha, Di piu`s-socjeta`eccipjenti kienet diga`tkellmet mal-venditur diversi drabi u kienet l-istess socjeta`esponenti li sabet u ressqet il-kumpratur.
5. Illi l-attur ma kellu assolutament ebda rwol sabiex sehh dan kollu u di piu`huwa la gie nkarigat mis-socjeta` esponenti u lanqas mill-venditur u/jew kumpratur
6. Illi minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, l-attur huwa tenut li jipprova l-kaz tieghu u li jispjega b'mod dettaljat kif wasal ghall-pretensjoni li huwa dovut is-somma mitluba minnu.
7. Illi l-azzjoni odjerna hija infondata fil-fatt u fid-dritt u fil-fatt tirrazenta l-fieragh u l-vessatorju u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur
8. Salv eccezzjonijiet ohrajn u b'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni spettanti lis-socjeta` eccipjenti.

Ra n-nota tal-attur b' anness maghha l-affidavit tieghu u dokumenti hemm annessi.

Ra x-xhieda ta'Anna Muscovite u d-dokumenti prezentati waqt is-seduta tas-17 ta'Jannar, 2018.

Ra x-xhieda ta'Anna Muscovite in kontro-ezami moghtija waqt is-seduta tal-15 ta'Gunju, 2018.

Ra n-nota tas-socjeta` konvenuta bánness maghha l-affidavit ta'Patrick Xuereb.

Ra x-xhieda tal-attur in kontro-ezami, ta'Edward Micallef u ra d-dokumenti ezebit waqt is-seduta tal-4 ta'Dicembru, 2018.

Ra x-xhieda ta'Patrick Xuereb in kontro-ezami u ra d-dokumenti ezebiti waqt is-seduta tal-1 ta'Marzu, 2019.

Ra x-xhieda ta'Yuri Tananaev u dik ta'Patrick Xuereb in kontro-ezami waqt s-seduta tal-21 ta'Gunju, 2019.

Ra x-xhieda ta' Patrick Xuereb in kontro-ezami u ra d-dokumenti ezebiti waqt is- seduta tal-4 t'Ottubru, 2019.

Ra x-xhieda ta'Yuri Tananaev moghtija u d-dokumenti ezebiti waqt is-seduta tat-23 ta'Jannar, 2020.

Ra x-xhieda ta'Yuri Tananaev moghtija waqt is-seduta tat-13 t'Ottubru 2020.

Ra n-noti ta'sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet rispettivi.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawza sakemm l-istess giet assenjata lit-Tribunal kif issa presjedut.

Ra li l-kawza baqghet differita ghad-decizjoni finali ghas-seduta tal-lum.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi l-kawza odjerna tikkoncerna talba ghall-hlas tas-senserija jew hlas ta' medjazzjoni tal-attur fuq il-bejgh ta' proprjeta` li l-attur jikkontendi li ressaq ghand is-socjeta`konvenuta ghall-bejgh lil terzi "*bil-ftehim li s-senserija jew kumpens ghall-medjazzjoni kellha tinqasam*".

Illi t-Tribunal jibda sabiex jinnota li l-kazistika kostanti fir-rigward tal-elementi rikjesti ghas-success ta' azzjoni ghall-hlas tas-senserija tipprovdi s-segwenti:

> *Illi f'materja ta' senserija huma applikabbli principji esposti minn din il-Qorti fis-sentenza PA [NC]* ***Bugibba Real Estate Limited vs Joseph u Anna, konjugi Portelli*** *deciza 30 ta' Mejju 2003:*
>
> *"Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali:*
>
> *(1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat;*
>
> *(2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u*
>
> *(3) Illi l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus.*
>
> *Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium. (...) dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex wiehed ikollu dritt ghas-senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta' l-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun gie accetat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali 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* (**Legend Real**

Estate Limited v. Paul Pisani decided by the First Hall Civil Court on the 29th October, 2004 u kazistika hemmhekk citata).

Hekk ukoll jinsab deciz li:

> "*Meta ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, allura l-persuna li tkun intromettiet ruhha b'inkarigu ta' wahda mill-partijiet, tista' jkollha jedd ghall-kumpens bhala lokatrici d'opera. Ghaldaqstant" tkompli l-istess sentenza "ma jistax ikun hemm lok la ghal senserija u lanqas ghal kumpens bhala mandatarju retribwibili, meta ma jkunx hemm inkariku jew accettazzjoni tas-servigi.*" (**Louis Fava v. Av. Dr. Philip Attard Montalto et.** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell fis-16 t'April, 2004)

U li:

> "*Biex jigi kompletat il-kwadru fuq is-suggett tajjeb li jinghad ukoll illi "bniedem li sempliciment jaghti nformazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar jew ma jadoperax ruhu ma jidherx li jista' jkun intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi" - "**Paolo Bonavia -vs- Carmelo Grech**", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Frar 1947* (citata b' approvazzjoni, fost ohrajn, mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Harry Cefai v. Francis sive Tarcisio Galea et.** datata 28 t'April, 2003; **George Bonnici noe. v. Edwin Camenzuli** deciza wkoll mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Marzu, 2003 u wkoll f'**Vol XXXIII pII p23; Vol XLIX pII p993**).

Mill-aspett prettament fattwali fil-kaz odjern, l-attur jikkontendi li huwa lahaq ftehim mas-socjeta` konvenuta sabiex is-senserija tinqasam bejniethom jekk isir il-bejgh ta' proprjeta` f'San Pawl il-Bahar u dana wara li persuna bl-isem ta' Anna Muscovite, li kellha c-cwievet tal-istess proprjeta`, iltaqghet mal-istess attur u spjegatlu li, ghalkemm "*il-proprjeta` kienet ilha fis-suq ghall-bejgh ghal bosta snin* (…) *ma kien hemm ebda interess minn xi xerrejja potenzjali*" u s-sid, certu Igor Berditchevskiy xtaq ibiegh tali proprjeta`kemm jista' jkun malajr. Skont l-affidavit u x-xhieda tal-istess attur huwa mar fl-ufficju tas-socjeta` konvenuta, ftit 'l isfel mit-triq li fiha tinsab tali proprjeta`, introduca ruhu mal-persuna li sab hemmhekk li huwa jidentifika fl-affidavit tieghu

bhala Edward Micallef u lahaq mieghu il-ftehim imsemmi. Huwa qed jitlob is-sehem ta’ nofs is-senserija gjaladarba sehh il-bejgh tal-proprjeta`.

Illi mandakollu kif jinsab deciz permezz tas-sentenzi hawn fuq riportati, sakemm il-kawza odjerna hija impostata bhala talba ghall-hlas ta’senserija jew kumpens ghall-medjazzjoni, is-success tal-azzjoni kif impustata huwa soggett ghall-prova tal-ezistenza tal-elementi elenkati fl-istess decizjonijiet. Jibda sabiex jinghad li, fil-kaz in ezami, jirrizulta car anke mill-verzjoni moghtija mill-attur stess li huwa fl-ebda moment ma gie inkarigat mis-sid attwali tal-proprjeta` imma biss minn terza persuna li jidher li kellha f’idejha c-cwievet tal-fond. Hekk ukoll, tenut kont dak kollu li gara wara, huwa lanqas ma kien jaf jew kellu ebda forma ta’ kuntatt jew involviment max-xerrej. Waqt l-andament tal-kawza l-istess attur gie mistoqsi kjarament kemm mit-Tribunal kif dak iz-zmien presjedut u kif ukoll mill-avukat tas-socjeta` attrici dwar x’involviment kellu fin-negozju li wassal ghall-bejgh tal-proprjeta` u f’dan ir-rigward huwa xehed is-segwenti:

It-Tribunal : Mort tara l-flat xoghlok, number 1. X’ kien iktar xoghlok?

Xhud : Inzilna t-Triq Perellos Street; faccata hemm in-Northern Property u hemm property agents ohra; jien mort ghand Frank Salt u ghetlu – isma’, dina jiena, intom qeghdin ..

It-Tribunal : Dik all right nafha, x’ kien iktra xogholok? Mort tara nies? Hadt nies jaraw il-proprjeta`?

Xhud : Ehe; kont ghamilt reklam fit-Times.

It-Tribunal : Ghamilt reklam fit-Times.

Xhud : Ehe.

It-Tribunal : Hadt nies jaraw il-proprjeta`?

Xhud : Yes yes.

It-Tribunal : Hadt nies ukoll.

Xhud : Yes.

It-Tribunal : Meta tajt ic-cavetta lil Edward Micallef zammejt cavetta?

Xhud : Jiena mbaghad irrilaxxajt ix-xoghol.., ghax jien ghandi xoghol iehor sinjura.

It-Tribunal : Sakemm tajt kollox lil Frank Salt ..

Xhud : U tajtu lil Frank Salt biex ..

It-Tribunal : U mbaghad ma ghamilt xejn iktar.

Xhud : Daqshekk ehe.

It-Tribunal : Daqshekk; halli nkunu cari.

Dr Timothy Bartolo : Mela ejja naslu ghad dunque; il-persuna li xtrat inti sibtu?

Xhud : Sabuha ghand min kienet ic-cavetta.

Dr Timothy Bartolo : Inti jew le?

Xhud : Ghedtlek sabuha ghand min kienet ic-cavetta., u x-xoghol …

Dr Timothy Bartolo : Ghandek kienet ic-cavetta?

Xhud : … u x-xoghol li jiena ovvjament ..

Dr Timothy Bartolo : Jahasra d-domanda hija semplici.

It-Tribunal : Inti ma kellekx x' taqsam man-negozju.

Xhud : Ma' dan in-negozju le.

It-Tribunal : Ma' dan in-negozju.

Dr Timothy Bartolo : Ma dan in-negozju ma kellekx.

Xhud : Le ghax jiena ..

It-Tribunal : Meta tajt ic-cavetta lil Frank Salt voldieri.

Xhud : That's it ehe.

Dr Timothy Bartolo : Min xtara taf min hu? Kont taf min hu?

Xhud : Le. (enfazi mizjuda)

Illi huwa allura car mis-surreferit li r-rwol tal-attur kien allura limitat ferm filli ra l-proprjeta`, jidher li prova jressaq xi nies sabiex jaraw l-istess sakemm imbaghad jidher li gietu l-idea li jghaddi x-xoghol u c-cwievet tal-fond lis-socjeta` konvenuta. *Ex admissis*, wara dan, huwa ma involviex ruhu ulterjorment u ma wettaq ebda xoghol iehor li wassal jew seta'jwassal ghall-bejgh tal-fond.

Illi ghaldaqstant huwa car li t-talba odjerna tinsab indirizzata u tista' biss tigi indirizzata fil-konfront tas-socjeta` konvenuta abbazi tal-allegat ftehim li l-attur jghid li lahaq mar-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta fis-sens li huwa kellu jithallas nofs is-senserija f'kaz li l-proprjeta` tinbiegh. Madanakollu hawnhekk it-Tribunal ikollu tabilfors jinnota li x-xhieda moghtija mill-attur in kontro-ezami tikkontradici serjament dik moghtija minnu permezz tal-affidavit tant illi sahansitra f'partijiet minnha teskludi li ntlahaq ftehim – kif minnu allegat anke permezz tal-avviz tat-talba odjerna – li hu jithallas nofs is-senserija percepita mis-socjeta` konvenuta. Hekk illi fl-istess seduta tal-4 ta' Dicembru, 2018 l-istess attur stqarr is-segwenti:

Dr Timothy Bartolo : Pero` naqblu li bhala stat ta' fatt inti qatt ma wasalt fi ftehim ma' Frank Salt, mhux hekk?

Xhud : Ma nafx kif nirrispondik fuha din jien.

It-Tribunal : Le taf. Ghamilt si arrangement ma' Frank Salt? Isma' ..

Xhud : Ahna ffirmajna dokument li jiena tajthom exclusivity ..

<u>It-Tribunal : Inti ffirmajt dokument il Frank Salt u tajthom exclusivity..</u>

<u>Xhud : Yes, tajthom exclusivity ..</u>

<u>It-Tribunal : U dwar is-senserija tieghek x' ghamilt?</u>

<u>Xhud : Ma tkellimniex fuqha.</u>

<u>It-Tribunal : Ma tkellimtux intom.</u> (enfazi mizjuda)

Illi effettivament irrizulta wkoll li l-uniku kuntratt iffirmat huwa dak ezebit a fol. 79 tal-process u ffirmat minn persuna mhux identifikata li permezz tieghu il-proprjeta` kienet qed titqieghed ghall-bejgh tramite l-agenzija intimata u li, permezz tieghu, min iffirma

tali dokument kien qed jintrabat li jhallas senserija lis-socjeta` konvenuta (u mhux li tali senserija tigi mhallsa minnu). Li kieku dan ma kienx bizzejjed sabiex jeskludi kompletament kwalunkwe dritt da parti tal-attur ghal xi forma ta' pagament minghand is-socjeta` konvenuta, tinsab ukoll pruvata l-asserzjoni tas-socjeta` konvenuta li tali proprjeta` kienet sahansitra diga` fil-kotba taghha qabel ma sar kuntatt maghhom mill-attur. Fil-fatt l-estratt mis-sistema tas-socjeta` konvenuta (Dok. PX1 a fol. 91) jindika li l-proprjeta` kienet giet registrata fis-sistema fil-11 ta'Jannar, 2006 meta, skont l-affidavit tieghu, l-attur iltaqa' ma Muscovite f'Mejju 2016. Aktar minn hekk il-persuna indikata mill-attur bhala dak li kellmu u lahaq il-ftehim mieghu, Edward Micallef, giddeb lill-attur u stqarr li huwa qatt ma ltaqa' mieghu qabel ma' rah fl-awla tal-Qorti. Skont l-istess Micallef jidher li jekk tassew Micallef kellem lil xi hadd, dan kien Matthew Vella Chritien li jinsab assenti mill-Gzejjer.

Illi mis-surreferit jirrizulta car li mhux biss l-attur ma jista' jkun intitolat ghal ebda senserija jew kumpens ghall-medjazzjoni peress illi fl-ebda stadju ma kien involut jew wettaq xi xoghol intiz sabiex jikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni, b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz imma wkoll lanqas seta' jkun determinanti f'dak li kien qed jaghmel peress illi jinsab kkonfermat mill-provi prodotti li l-fond mertu tal-bejgh effettivament kien diga`fil-kotba tas-socjeta` konvenuta.

Fil-kaz deciz fid-29/01/2003 mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **GLADWISH PAUL vs CHRISTEF COMPANY LTD ET** l-attur ukoll ma kienx laqqa lill-partijiet n-negozju gie konkluz minn sensar iehor fuq prezz differenti minn dak li kien qed jinnegozzja bih l-attur. Ghalhekk il-Qorti hemmhekk iddecidiet li l-attur ma kellux dritt ghal senserija. Lanqas ma kellu dritt ghal xi kumpens billi hu ma kienx gie imqabbad esklussivament bhala sensar imma kien wiehed minn diversi sensara ohra li kienu qed jipprovaw ibieghu l-art.

Hekk ukoll jinsab deciz:

> *Fil-fehma tal-qorti, il-fatt illi l-konvenuti qabbdu aktar minn sensal wiehed ma jfissirx bilfors illi s-senserija ghandha tinqasam bejn is-sensala kollha, fis-sens illi l-konvenuti ma jkollhomx ihallsu aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-prezz b'kollox, ghax jista' jkun illi lil sensal minnhom tkun tmiss is-*

senserija kollha u lil iehor ikun imiss kumpens ghas-servigi jekk mhux senserija ghax ma jkunx hu li jkun wassalhom ghal ftehim ghalkemm ikun ghamlilhom servigi li jkunu jiswewlhom. (Decizjoni datata 15 ta' Ottubru, 2002 mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti CIvili **Joseph Galea et. v. Sebastian Briffa et.**)

Illi fil-kaz in ezami, kif inghad, ma gie pruvat bl-ebda mod li l-attur wettaq xi servizzi u certament ma wettaq ebda servizz a favur tas-socjeta` konvenuta. Lanqas jista' l-attur jistrieh fuq il-ftehim li huwa jallega li gie milhuq mas-socjeta` konvenuta u dan ghaliex, kif nutat hawn fuq, l-istess attur jixhed in kontro-ezami li ma sar ebda diskors dwar senserija u kwindi jikkontradici proprju l-bazi li fuqha huwa jipprova jsejjes l-azzjoni tieghu skont l-affidavit tieghu stess. Aktar minn hekk, il-persuna stess li huwa jikkontendi li lahaq il-ftehim maghha sahansitra tgiddbu f'dan u tichad li qatt iltaqghet mieghu. Huwa car li xhieda kontradittorja ta' dan it-tip ftit li xejn tista' tigi ritenuta kredibbli mit-Tribunal, wisq anqas sufficjenti sabiex teghleb l-oneru tal-prova imqieghed fuq l-istess attur fir-rigward ta' dak li jinsab allegat minnu.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta'u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjonijiet, jasteni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' u t-tmien eccezzjonijiet, konsegwentement jichad it-talba attrici bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur