TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. DUNCAN BORG MYATT

Udejnza ta' l-24 t'April 2023

Talba nru. 533/2018

CHARLES DEBATTISTA
(KI 377863M)

VERSUS

ANDREA DEBATTISTA
(KI 142588M)

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviz tat-Talba (a fol 71), l-attur talab sabiex l-intimat jigi ikkundannat ihallas lill-attur is-somma ta' tlett elef Ewro (Eur 3000) rapprezentanti senserija dovuta lill-attur skond il-ligi in konessjoni ma xiri tal-propjeta illi ghamel l-intimat. Bl-Ispejjez u bl-imghax.

Ra illi l-intimat permezz tar-risposta tieghu kien eccepixxa illi t-talba ta' l-attur kienet infondata fil-fatt u fid-dritt u li ma kien hemm l-ebda senserija dovuta u li kemm-il darba jirrizulta illi r-rikorrenti ta xi servizzi dawn ma jammontawx ghal senserija.

Ra l-affidavits prezentati;

Sema x-xhieda;

Ra d-dokumenti prezentati;

Sema t-trattazzjoni tad-difensuri;

Ra l-atti processwali;

Provi

Illi qabel dan it-Tribunal jaghmel il-kunsiderazzjonijiet tieghu, ser issir sintezi tal-provi migjuba relatati mal-mertu tal-kawza.

Illi l-attur ipprezenta affidavit fejn ighid li kien organizza barbeque fir-residenza tieghu u kien stieden lill-konvenut u lil ohtu bil-partners. L-attur ighid illi waqt din l-attivita, l-konvenut kien qal li jixtieq isib propjeta fic-centru ta' Malta u hu kien dlonk wiegbu li jaf xi nies li ghandom propjetajiet f'dawn iz-zoni. Dakinhar tal-barbeque kien cempel lil habib tieghu Paul Attard, proprjetarju ta' GAP Holdings Limited. Sussegwentament fl-4 t'Ottubru 2016 saret l-ewwel laqgha ghand GAP f' tas-Sliema fejn l-attur kien akkumpanja lill-konvenut. Il-prezz moghti kien ta' Eur 340,000 li kien jinkludi garaxx ta' zewg karozzi. L-attur kien qal lil Paul Attard li l-prezz kien imur oltre l-budget tal-konvenut u li permezz ta' l-intervent ta' l-attur il-prezz kien nizel ghal Eur 305,000. L-attur ighid, "*Lil Paul jien kont ghidtlu li minn ghandu ma ridtx nigbor senserija u li minflok xtaqtu jnaqqasha (is-senserija) bhala skont, mill-prezz ta' l-appartament li xtaqu jiehdu Karin u Andrea*".

L-attur ighid illi fl-20 t'Ottubru 2016 kien sar appuntament iehor ma' Paul Attard ghal aktar diskussjonijiet bhal alterazzjonijiet u finishes. Fid-diskussjonijiet ta' l-alerazzjonijet l-attur kellu kontribut kbir.

Fil-kontro ezami tieghu li sar fl-udjenza tas-26 ta' Novembru 2020, l-attur ighid illi fil-barbeque l-konvenut kien qallu li ga kien kellem lil kumpanniji fosthom lil GAP u li kien qed ikellem lil "*xi persuna jahdem maghhom.*" (Fol. 58) u li kien semmijilu din l-art qabel ma l-attur kellem lil Paul Attard. L-attur jikkonferma illi l-konvenut qatt ma talbu biex jghinu ma' Paul Attard izda minn rajh kien qabad u cempel lid-direttur tal-GAP ghaliex kien jafu.

Mistoqsi kienx hareg il-barra waqt id-diskussjonijet fuq il-prezz, l-attur innega u qal illi dejjem kien prezenti tant illi iddiskuta diversi temi strutturali. Fil-konvenju l-attur ma kienx prezenti.(Fol.61) Ix-xhud a fol. 61 jikkonferma wkoll li qatt ma semma xi senserija lill-konvenut izda hass li wara li kien iffrankalu ammont ta' flus dak li kien dovut lilu kellu jiehdu. L-attur ighid a fol. 62 illi "*Le, le, dejjem qaluli illi iva, issa niehu hsiebek u nirringrazzjawk. Ghidtlu iva, ghidtilom bil-one percent*."

Fl-udjenza tat-28 ta' Mejju 2019, xehed il-konvenut Andrea Debattista illi qal illi huwa beda jfittex propjeta lejn ic-centru ta' Malta u ghal dan il-ghan kien kellem lil kumpannija bl-isem ta' GAP illi kellom postijiet Hal-Lija u Gharghur. Fil-25 ta' Lulju 2016 il-kumpannija GAP tramite r-rapprezentant taghha Elton Deguara kienet bghatet email lill-konvenut fejn saru appuntamenti sabiex il-konvenut ikun jista jara l-propjetajiet. Maz-zmien il-konvenut sar hbieb ma' dan Elton Deguara.

Il-konvenut kien gie muri art mhux zviluppata fil-Gharghur u Elton kien qallu sabiex jaghtih ftit cans sabiex jitlestew il-pjanti u jkunu jafu l-prezzijiet. Ix-xhud iddikjara illi l-attur jigi ziju tieghu.

Waqt barbeque tal-familja li sar f' Settembru, l-konvenut kien qal li qed ifittex propjeta u li kien qed jitkellem mal-GAP. Ix-xhud ighid li zijuh qua attur kien minn rajh qabad u cempel lil xi kuntrattur kif

ukoll lil wiehed mid-diretturi ta' GAP. Dan gara waqt dan il-barbeque u cioe wara li kien ga ra l-propjeta tal-Gharghur flimkien ma' Elton Deguara.

Paul Attard, li kien direttur tal-GAP kien informa lill-attur li kellu zewg propjetajiet Hal-Lija u Gharghur, li huma l-istess propjetajiet li kien qallu bihom Elton Deguara. Il-konvenut jghid (a Fol. 10) illi l-attur qallu, "*U le. . qalli taghtix kasu lil Elton, qalli dak mhux il-boss hemm, qalli. Qalli Pawlu l-habib tieghi l-boss. Qalli aqbad u kellem lil Pawlu. Qalli aqtaghlu l'hemm lil Elton, tipo. Jien f'dak zmien kont f'relazzjoni tajba maz-ziju tieghi sewwa? U ghidt mela ha mmur u nkellem lil Pawlu ha naraw x ha jghid differenti minn l-iehor*."

Il-konvenut ikompli jghid illi, "*Issa wara dan il-barbeque ghamilt appuntament rajt meta jista ukoll Paul Attard u mort niltaqa mieghu biex niddiskutu fuq din il-propjeta ta' Triq Caravaggio imsomma. U Charles ried jigi l-ewwel meeting li kelli ma' Paul Attard. U jien ghidtlu jekk trid tigi ghalija ma taghmilx differenza tista tigi. I mean you know, bejn wiehed u iehro kont naf x inhu l-price range li kien ha jkun marketed ghax Elton kien ga qalli*."

Il-konvenut jghid illi Paul Attard kien qallu li l-prezz li kien tah Elton kien tajjeb u jzid illi waqt dan id-diskors, Charles kien qam u qal, "*. . . isma jien ma xtaqtx illi inkun hawn prezenti meta tkunu tiddiskutu l-prezz. Infatti kellu sigarett ta' trembil, rembell sigarett u hareg il barra mill-GAP*"(Fol.11). Ix-xhud jghid li ftiehem il-prezz huwa stess ma' Pawlu fil-prezenza tat-tfajla tieghu u dan il-prezz kien jinkludi l-propjeta, garaxx u naqqas l-agency fees li b'kollox kien jammonta ghal tlett mija u hamsin elf Ewro. Minn dan il-prezz kien tnaqqas 5% ta' l-agency fees.

Fit-tieni laqgha li saret fuq dan ix-xiri l-konvenut kien saqsa lill-attur riedx imur mieghu. Dan l-inkontru kien intenzjonat sabiex jigi konfermat il-prezz. Il-konvenut ighid illi ghal habta tal-Milied kienu gew mistednin mill-attur. Matul din l-okkazzjoni l-attur kien ta xi pariri fuq il-binja ghax kien jifhem fil-bini.

Il-konvenut ighid illi sena wara meta kienet mietet in-nanna tieghu, kienu nqalaw argumenti bejn l-attur u missier il-konvenut u xi ziju iehor (Fol.19). Minn dan l-argument li inqala waqt il-funeral tan-nanna tal-konvenut, l-attur waqaf ikellem lill-konvenut.

Fl-udjenza tat-2 ta' Lulju 2019 xejed Herbert Debattista, li jigi missier il-konvenut u hu l-attur. Ix-xhud ighid li jaf li ibnu, qua konvenut, kien qed ifittex post u li kien qed jaghmel deal ma' Paul Attard u ma xi salesman iehor.

Fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2020 xehdet Arianna Debattista li tigi oht il-konvenut, li kienet sahansitra akkumpanjat lill-konvenut biex jaraw is-site fejn kien ser jinbena l-post tal-konvenut. Ix-xhud tghid illi waqt il-barbeque, l-attur kien qal lill-konvenut li ried jghinu "senza interessi" (Fol.41)

<u>Ikkunsidra</u>

Illi din il-kawza titratta hlas ta senserija allegatament dovuta mill-konvenut lill-attur talli dan ta' l-ahhar ta sehem kbir sabiex il-konvenut ikun jista jikkonkludi trattativa dwar post.

Illi t-Tribunal ghamel approfondiment tal-provi imressqa li jinkludu l-affidavit ta' l-attur min-naha u zewg xhieda apparti l-konvenut inniffsu. Il-punt krucjali li johrog minn dawn il-provi huwa n-nuqqas

ta' qbil jekk verament l-attur kienx determinanti u jissistux l-elementi li jwasslu ghal hlas ta' senserija. Il-konvenut jinsisti illi l-attur 'indahal' fit-trattativi u ta s-sehem tieghu biss f'aspetti teknici.

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 "Bugibba Real Estate Limited vs Joseph u Anna konjugi Portelli" (Prim Awla), 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-sensar 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).

Illi 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)

Illi kif jinsab deciz permezz tas-sentenzi hawn fuq riportati, sakemm il-kawza odjerna hija impostata bhala talba ghall-hlas ta'senserija, is-success ta' l-azzjoni kif impustata huwa soggett ghall-prova ta' l-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 mill-konvenut, imma iddecieda li jcempel lid-direttur ta' GAP wara li l-istess konvenut kien qallu li mar jara sit ma rapprezentant ta' GAP.

Illi l-attur meta mistoqsi specifikament jekk kienx qabbdu l-konvenut sabiex jinvolvi ruhu wiegeb illi kienet inizzjattiva tieghu li jcempel lil Paul Attard, minkejja li tah il-kunsens l-istess konvenut.

Illi t-Tribunal ghandu verzjonijet kontrastanti jekk l-attur kienx prezenti waqt it-trattattiva tal-prezz. Izda li hu zgur f'ghajnejn dan it-Tribunal huwa l-fatt illi l-attur qatt ma gie mqabbad mill-ebda parti sabiex jagixxi ta' sensar. Illi l-attur jghid illi lil Paul Attard kien qallu li ma riedx senserija minghandu – u li ma riedx jaghfas lin-neputi fil-prezz. Dan iktar iwassal lit-Tribunal sabiex jemmen illi qatt ma kien hemm il-hsieb illi l-ghajnuna li kienet qed tinghata lill-konvenut kienet intenzjonata bhala senserija. Illi anke l-fatt ta' kif l-attur qabad u cempel lil Paul Attard u intrometta ruhu, juri li kien iktar sinjal ta' rispett lejn in-neputi li minhabba dak li gara waqt funeral tal-familja biddel ic-cirkustanzi. Anke l-fatt illi l-attur ma kienx prezenti

ghall-konvenju ikompli jwassal lil dan it-Tribunal ghad-decizjoni li ma kien hemm l-ebda ghemil intenzjonat bhala accettazzjoni li kellha twassal ghal senserija.

Illi mill-provi prodotti johrog car li l-art li eventwalment dahal sabiex jixtri l-fond il-konvenut kien ra flimkien mar-Elton Deguara. Fir-rigward tal-prezz it-Tribunal huwa konvint illi gie innegozzjat bejn is-socjeta venditrici u il-konvenuti, anke jekk l-attur inkoragixxa lil Paul Attard biex izomm kemm jista jkun il-prezz baxx. Min-naha l-ohra, ma hemmx dubju li l-attur ta kontribut kbir f'dak li ghandu x'jaqsam ideat u proposti teknici u strutturali – izda dan ma jinkwadrax taht l-elementi ta' senserija.

Decide

Ghaldaqstant it-Tribunal ghar-ragunijiet spjegati hawn fuq qieghed jaqta u jiddeciedi billi jichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

Avv. Duncan Borg Myatt

Gudikant