MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2008

Avviz Numru. 385/2005

Urban Homes Real Estate Limited

V

Michael Spiteri, bhala Direttur in rapprezentanza ta' Michelou Enterprises Limited u Teresa Vella, Marnie Dobler, John Vella, Suzanne Caruana, James Vella bhala werrieta ta' missierhom Joseph Vella.

Il-Qorti.

Rat l-avviz pprezentat mis-socjeta attrici fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihalsuha s-somma ta' elfejn, sebgha mija u erbatax-il lira Maltija LM2,714 inkluza l-VAT, liema somma tirrapprezenta ammont dovut minnhom bhala kumpens ghas-servigi rezi minnha 'n konessjoni mal-biegh tal-fond precedentement bla numru u li illum jismu "Aurora" gewwa Triq Qarcilla, Hal Balzan, moghtija lill-konvenuti Michelou Enterprises Limited, Teresa Vella u lil Joseph Vella l-awtur tal-konvenuti l-ohra ahwa Vella.

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta’ l-ittra ufficcjali datata tlieta w ghoxrin (23) ta’ Mejju 2005 u bl-interessi legali mid-data tan-notifika tal-ittra ufficcjali fuq imsemmija kontra l-konvenuti jew min minnhom li baqghu ngunti ‘n subizzjoni.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti Teresa Vella, Marnie Dobler, John Vella, Suzanne Caruana u James Vella fejn eccepew s-segwenti:-

I. Illi t-talbiet atrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti eccipjenti m’ghandhomx jaghtu lis-socjeta attrici, peress li ma kienitx is-socjeta attrici li waslet lill-konvenuti ghall-biegh tal-fond mertu ta’ din il-kawza, u dan kif ser jigi dettaljatament ippruvat fit-trattazzjoni ta’ din il-kawza.
2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ta’ Michael Spiteri nomine fejn eccepixxa s-segwenti:-

1. Illi l-eccipjent nomine ma ghandu jhallas ebda kumpens peress li dawn huma dovuti unikament mill-konvenuti l-ohra konjugi Vella li agixxew in mala fede kemm di fronte tal-eccipjent u kif ukoll di fronte tas-socjeta attrici.
2. Illi subbordinatament ghas-suecepit it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi nhar il-hdax (11) ta’ Novembru 2005 deher **Dr. Joseph Zammit** ghall-konvenuta Suzanne Caruana li ddikjara li Suzanne Caruana ser tikkontesta t-talbiet ghal kull interess li jista’ jkollha u tassocja ruhha man-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti Vella et u li kienet ser tipprezenta n-nota ta’ eccezzjonijiet formali taghha. Iddikjarat ukoll li hija kienet ghadha m’accettatx il-wirt u dana minghajr pregudizju ghall-accettazzjoni o meno tal-istess eredita.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta Suzanne Caruana fejn eccepiet is-segwenti:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-ebda kumpens ma hu dovut lis-socjeta attrici rigwardanti il-biegh tal-fond imsemmi, stante li dan il-biegh ma sarx tramite servizzi tas-socjeta attrici.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi nhar id-disgha (9) ta' Frar 2006 xehed **Shaun Doublesin,** impjegat mas-socjeta attrici fejn spjega li vicin il-hanut tal-ufficcju fejn jahdem il-konvenut Michael Spiteri, ghandu hanut tal-laham, u gieli joqghodu jitkelmu flimkien fuq proprjeta. Jiftakar li darba minnhom kien semma li ghandu xi *maisonettes* ghal biegh fi Triq Qarcilla, Hal Balzan w ghalhekk kien issuggerilu sabiex imur fl-ufficcju tieghu sabiex jassistuh fil-biegh taghhom. Jghid li dan fil-fatt hekk ghamel u xi gimgha wara kien hadu fuq il-post biex jara dawn il-*maisonettes* w in segwitu kien ghadda l-ufficcju tieghu w iffirma l-Agency Agreement li permezz tieghu kien inkariga lis-socjeta attrici sabiex tintervjeni ghalih bhala sensar u tassistih fil-biegh ta' din il-proprjeta. Huwa esebixxa dan l-*agreement animo ritirandi* li gie markat mil-Qorti bhala Dok. UH 1.

Spjega wkoll li ftit qabel ma l-konvenut Michael Spiteri iffirma l-Agency Agreement, kienu marru ghand l-ufficcju tal-kumpanija minnu rapprezentata l-konjugi Joseph u Tereza Vella u kienu wkoll ghamlu *agreement* sabiex jassistuhom fil-biegh tal-villa taghhom 'Villa Lisieux', fi Triq Guzeppi Frendo, Hal Balzan. Jghid pero li kien hu li mar ghandhom sabiex iffirmawlu l-Agency Agreement li esebixxa u li hu markat bhala Dok. UH 2. Qal li Joseph Vella kien ikkonceda wkoll lis-socjeta attrici, is-Sole Agency, rigward il-biegh tal-villa tieghu f'Hal Balzan bl-isem 'Lisieux'. Fl-fatt fuq dan il-kuntratt hemm linja li tfisser li l-post inbiegh. Qal li effettivament kienu hadu klijent ghandhom u dan kien ghogbu hafna w ghalhekk il-kojugi Vella kienu staqsewh jekk kellux xi *ground floor maisonette* ghall-biegh f'Hal Balzan. Huwa minnufih kien gie f'mohhu wahda mill-*maisonettes* tal-konvenut Spiteri u

kien ghalhekk li kien mar u dan iffirmalu l-*listing agreement* fuq imsemmi bhala l-*agency agreement* Dok. UH 1.

Dakinhar kien qallu li l-persuni nteressati kellhom villa ghall-biegh. Huwa ghalhekk ghamel appuntament, sabiex jiehu l-konjugi Vella sabiex jaraw il-*maisonette*. Kien jaf li Spiteri kellu sitt *maisonettes*, tliet minnhom kienu diga mibjugha u kellu tnejn ohra *ground floor* u wiehed *first floor*. Qal li huwa kkomunika mal-konjugi Vella sabiex jaghmel appuntament maghhom, sabiex imorru flimkien jaraw il-*maisonette*, izda peress li is-sinjur Vella kellu bzonn xi terapija, l-appuntament sar ghal gimgha ta' wara. Mill-memorja jghid li kien fl-erbatax (14) ta' Lulju 2004, meta ha l-konjugi Vella jaraw it-tlett *maisonettes* ta' Spiteri. Kien mar ghalihom hu bil-vettura tieghu flimkien mad-direttur tas-socjeta attrici, certu Jane Doublesin. Kien assistih sabiex jidhol fil-vettura tieghu, ghaliex kien ibati biex jidhol f'karozza.

L-ewwel hadhom f'proprjeta li ma kienitx ta' Spiteri, izda wara, fil-proprjeta ta' Spiteri u proprju fil-*maisonette* 'Aurora' li 'n segwitu kienu xtraw.
Jghid li huwa ma kienx hadhom meta kien hemm is-Sur Spiteri, pero jghid li kien qal lis-Sur Spiteri li kien ser johodhom hemm. Cwievet tal-post ma kellux, izda fil-post kien ghad hemm il-haddiema jahdmu. Jghid li kemm hu kif ukoll Jane Doublesin baqghu jsegwu lil konjugi Vella u dawn kienu jghidulu li kienu interessati, pero riedu jahsbuha aktar, izda wara certu zmien, qalulu li kienu nteressati f'post iehor. Wara xi zmien, is-Sinjura Vella qaltilhom sabiex ma jcemplulhomx aktar, u jekk kienu ghadhom interessati, kienu ser ikunu huma stess li jcemplulhom.

Wara ftit zmien huma ghamlu l-verifiki taghhom sabiex jaraw x'kien sar minn dawn il-*maisonettes* u gew infurmati li kienu nbieghu kollha, izda Michael Spiteri qallhom li ma kienx hemm koppji anzjani jghixu go fihom. Fl-istess zmien jghid li kienu sabu l-biegh tal-villa ta' Spiteri u kien sar anke l-konvenju relattiv. Jghid li rrizulta wkoll li meta Doublesin marret b'xi karti ghand ta' Vella, Joseph Vella

kien qalilha li kien wasal ma Michael Spiteri fuq il-biegh tal-villa u li effettivament kien ser jixtri l-*maisonette* minghand Michael Spiteri u Michael Spiteri kien ser jixtri l-villa minghandu, u li ‘n segwitu kien hemm konvenju ffirmat.

Huma ghalhekk marru ghand Spiteri, u talbuh il-*commission* u dan qallhom li ma kienux involuti fil-biegh u li ta’ Vella kienu marru ghandu direttament, w ghalhekk fil-konvenju ma kienux hasbu dwar drittijiet ta’ *commission*. Huwa pprova ifakkru fid-diskors li kellu mieghu, u cioe li kien ser jiehu koppja anzjana tara l-*maisonette*, izda huwa ma ftakar xejn minn dan.

In segwitu saret laqgha fejn attendew uhud mill-konvenuti, u f’din il-laqgha, il-konvenuti Vella kienu qed isostnu li huma ma kellhom l-ebda dritt ghal *commission* minghand Spiteri fuq il-*maisonette* li kienu akkwistaw, izda semmai, kellhom dritt ta’ *commission* fuq il-biegh tal-villa, ghalkemm f’dik il-laqgha Teresa Vella kienet ammettiet li kien hu li wrihom il-*maisonette* ghall-ewwel darba. Jispjega li huwa harrek ukoll lil konjugi Vella f’din il-kawza, ghaliex hass li huwa ma hax il-*commission* minghand Spiteri, minhabba misinformazzjoni moghtija minhom.

In kontr’ezami jghid li fuq il-biegh tal-villa tal-konjugi Vella, ma kienx hemm problem, ghaliex kif sar il-biegh, huma thallsu tal-*commission* dovut lilhom, kif del resto jirrizulta mill-kuntratt esebit fl-atti u redatt minn Nutar Tonio Spiteri nhar il-wiehed u tletin (31) ta’ Jannar 2005, immarkat bhala Dok. UH 3.

Jikkonferma li huwa ma kienx prezenti ghat-trattativi li saru bejn il-konjugi Vella u Michael Spiteri, ghaliex ma kienux infurmati dwarhom.
Illi nhar il-hdax (11) ta’ Mejju 2006 xehed **Michael Spiteri** fejn spjega li huwa l-propretarju tal-fond ‘Villa Aurora’, sitwata fi Triq Arcilla, Hal Balzan, kif muri b’linja blu fid-dokument esebit minnu, mmarkat bhala Dok. MS 1. Jghid li dan il-post kien ghall-biegh, u fost id-diversi ditti li ndahlu biex ibieghu din il-proprjeta, kien hemm is-socjeta attrici. Huwa fil-fatt fis-sitta (6) ta’ Lulju 2004, kien anke ffirma

agreement maghhom, li gie markat bhala Dok. VH 1, li jinsab esebit a fol. 19 tal-process, sabiex tinbiegh il-villa hemm imsemmija. Jghid li huwa kien infurmhom li jekk kienu ser jiehdu xi nies sabiex jaraw il-post, kellhom jinfurmawh.

Wara li kien iffirma dan il-ftehim, kien cempillu certu James Vella u staqsih jekk kellux xi postijiet ghall-biegh Hal Balzan u huwa qallu li kellu w ghalhekk, kienu ftehmu fuq gurnata u hadhom jara dik il-proprjeta li kellu. Ma James Vella qal li kienu marru ommu u missieru, Teresa u Joseph Vella. Qal li l-post ghogobhom u ftehmu biex ighamlu l-konvenju. Jghid li sa dak it-tant, hadd ma kien qallu li s-socjeta attrici kienet uriet dawn l-postijiet lil familja Vella. Qal li gie affrontat minn iben Doublesin, u dan qallu li kien biegh il-postijiet kollha li kellu, u dan Doublesin kien qallu li kien ha xi nies jaraw il-post u li kien ghogobhom. Minnufih kien qallu li kien ghamel hazin li ma kienx qallu li hadhom jaraw il-post tieghu. Huwa ghalhekk kien laqqa lil ta' Vella mad-dirigenti tas-socjeta attrici, ghaliex fil-prezz li nbiegh il-post, ma kienx inkluda xi dritt ta' *commission*. Pero f'din il-laqgha ma waslu ghall-ebda ftehim w ghalhekk kien issugerixxa li jhassar in-negozju, f'kaz li ta' Vella ma jiehdux hsieb li jhalsu l-*commission*. Wara tlett ijiem, ta' Vella infurmawh li kienu lesti li jhallsu l-*commission* u fil-fatt meta sar il-kuntratt definittiv, il-*commission* thallset. Qal ukoll li kull meta Tereza Vella giet mistoqsija waqt il-laqgha jekk kienitx rat l-post qabel ma xi rapprezentant tas-socjeta attrici, binha Vella ma hallihiex titkellem.

In kontr'ezami jghid li huwa ma kienx ta cwievet lis-socjeta attrici tal-postijiet, peress li kienu miftuha. Ikkonferma li trattattivi fuq il-prezz, kellu biss ma James Vella u missieru Joseph.

Fl-istess jum xehdet **Maria Lourdes Spiteri** mart Michael Spiteri u Direttrici tas-socjeta Michelou Enterprises Ltd u qalet li hija semghet lil zewgha jixhed u taqbel mieghu f'dak kollu li qal, salv li ziedet tghid, li qabel ma sar il-kuntratt mal-konjugi Vella, kienu ircevew ittra legali minghand is-socjeta attrici dwar il-*commission* dovuta.

Qalet ukoll li tiftakar lil Tereza Vella tghid li kienet rat xi proprjeta mis-socjeta attrici, izda kienet rat il-proprjeta kollha salv dik li effettivament kienet xtrat.
Spjegat li kellhom sitt *maisonettes* u Tereza Vella qalet li kienet dahlet f'hamsa minnhom, izda mhux f'dak li kienet effettivament xtrat. Dan nonostante tghid, li fil-kuntratt insistiet li titnizzel il-klawsola rigward il-*commission,* ghaliex kienet infurmata b'dak li kien ghaddej bejn il-familja Vella u s-socjeta attrici.

Illi nhar il-hdax (11) ta' Mejju 2006, is-socjeta attrici pprezentat affidavit ta' Jane Doublesin, Direttrici tas-socjeta attrici. Spjegat li f'Lulju 2004, huma kienu bieghu d-dar tal-konjugi Vella, u cioe tispecifika li dak iz-zmien kien gie ffirmat il-konvenju bejn il-konjugi Vella u x-xerrejja li kienu sabu huma permez tas-socjeta taghha, u sussegwentement kien sar il-biegh. Tiftakar ukoll li fi tmien ix-xahar ta' Gunju 2004, il-konjugi Vella kienu ffirmaw is-Sole Agency Agreement mas-socjeta taghha (Dok. ezebit u mmarkat bhala Dok. UH 2).

Spjegat li dak iz-zmien li sar l-konvenju tal-proprjeta tal-konjugi Vella, is-Sinjura Vella qaltilha li xtaqet li tohodha tara xi propretajiet go Hal-Balzan u dan fil-presenza ta' zewgha Joseph Vella. Qaltilha li kienu qed ifittxu *maisonette* halli jmorru jghixu go fih wara li tinbigh il-villa taghhom. Hija kienet taf li effettivament dak il-hin huma kienu diga fuq konvenju dwar il-biegh tal-villa taghha w ghalhekk minnufih infurmat lil binha Sean u lill-impjegati l-ohra taghha, sabiex jakkompanjawhom u juruhom il-*maisonettes*. Sean dak il-hin qallha li l-*butch* ta' quddiemhom kellu l-*maisonettes* gewwa Hal-Balzan li jistghu jkunu t'interess ghall-konjugi Vella w ghalhekk qalet lil binha sabiex imur jifirma l-*agency agreement* ma dan Michael Spiteri, sabiex b'hekk ikunu jistghu johduhom jaraw din il-proprjeta. Sean fil-fatt cempel lil dan Michael Spiteri, u qallu li kellu koppja anzjana li riedet tara l-*maisonettes* tieghu u li kien ghalhekk importanti li jiffirma l-*agency agreement*. In segwitu, tghid li Michael Spiteri iffirma l-*agreement*. (Dok. UH esebit fl-atti u mmarkat bhala Dok. UH 1). Staqsiet lil Sean jekk Michael Spiteri kienx tah kopja tac-cavetta tal-post, u Sean irrispondiha li

ma kienx hemm ghalfejn, ghaliex il-post kien miftuh, ghax kien ghad hemm il-haddiema jahdmu fih.

Tghid li tiftakar li fit-tieni gimgha ta' Lulju, kienet flimkien ma binha Sean, iltaqghu mal-koppja Vella u haduhom jaraw il-*maisonettes* ta' Spiteri. Qalet li l-ewwel urithom *maisonette* fi Triq iz-Zekkuk, f'Hal Balzan, izda wara uriethom tlett *maisonettes* ta' Spiteri, wahda fl-ewwel sular u t-tnejn l-ohra li kienu *ground floor*. In effetti, tghid li wahda minn dawn il-*maisonettes* jisimha 'Aurora', effettivament hija l-*maisonette* li xtrat l-familja Vella.

Wara li ghamlu l-*viewing* ta' din il-*maisonette*, huma kienu wasslu lill-konjugi Vella lura d-dar. Staqsiethom jekk kienux lesti jghamlu xi offerta fuq xi *maisonette* li kienet ghogbithom, peress li s-Sinjura Vella dehret interessata, izda qaltilha li xtaqet tahsibha xi ftit. L-ghada regghet cemplet lis-Sinjura Vella u din mill-ewwel qaltilha li kienet rat proprjetajiet ohra, w ghalhekk kienet ghadha ndeciza. Halliet ftit jiem u regghet cempletilha, izda din it-tielet darba is-Sinjura Vella allegatament kienet skontruza hafna u qaltilha biex ma tergax iccemplilha u jekk kienet interessata, kienet ser tkun hi stess li ccemplilha.

Meta ghadda z-zmien u ma semghet xejn minghandhom, hija baghtet lil binha Sean sabiex ikellem lis-Sur Spiteri u dan qallu li kien biegh l-*maisonettes* kollha. Meta huma staqew lis-Sur Spiteri jekk kienx biegh xi post lil konjugi Vella, dan qatalhom fil-qasir. Hija pero ma kienitx kuntenta w ghalhekk marret tkellem lil konjugi Vella personalment u haditilhom l-karti dwar il-biegh tal-villa taghhom u hemmhekk, is-Sur Vella qalilha li kien fuq konvenju fuq xiri ta' *maisonette* fi Triq il-Qarcilla, Hal Balzan. Ghalhekk hija marret lura l-uficcju u tkellmet ma Sean u flimkien marru javvicinaw lil Spiteri. Ghall-ewwel cahad li kien minnu li bieghu *maisonette* lil konjugi Vella, izda wara certu zmien qal li kien minnu. Huma hassewhom li gew ingannati.
Minnufih insistew ma Spiteri li kien hemm il-*commission* taghhom li kellha tithallas, izda Spiteri qalilhom li hu ma kienx haseb ghal *commission* taghhom fil-prezz. Dak il-hin Spiteri skuza ruhu maghhom, u qalilhom li ma kienx jaf

li kienu nvoluti u kien hu stess li ssugerixxa sabiex issir laqgha bejn kull min kien koncernat. Prezenti kien hemm maghha binha Sean, is-Sinjura Vella u l-konjugi Spiteri u James u John ahwa Vella, wlied l-konjugi Vella. Matul din il-laqgha, tkellem kulhadd, b'eccezzjoni ghas-Sinjura Vella. Ghall-ewwel ulied Vella bdew ighidu li l-genituri taghhom ma kienx raw il-post mas-socjeta attrici, izda wara ftit ammettew li kien minnu li kienet is-socjeta attrici li wriethom il-*maisonette*, izda qalu li kienu hadu parir minghand l-avukat taghhom u dan kien qalilhom, li peress li s-socjeta attrici ma nnegozzjatx fil-prezz tal-biegh ma kienitx intitolata ghal xi *commission*. Dak il-hin huma spjegawlha li ma setghux jinnegozjaw, ghaliex kienu ingannawhom. Dak il-hin is-sinjura Vella qalet li kienet lesta li taghtihom xi flus, izda wliedha qalulha biex ma tiftahx halqha u li kienu huma li kienu ser jitkelmu. Dak il-hin spicca il-*meeting* u qalulhom li kienu ser jiltaqghu l-Qorti.

Teresa Vella xehdet nhar il-hdax (11) t'Ottubru 2006 u kkonfermat li kien minnu li kellha villa ghall-biegh u li kienet inkarigat is-socjeta attrici sabiex tbieghilha. Qalet li hija xtaqet tixtri post iehor minfloku. Tghid li bdiet iddur biex tara postijiet ohra, kemm wahedha kif ukoll ma terzi. Ikkonfermat li s-socjeta attrici kienet urietha blokk appartamenti li kien ghadu *in shell form*. Mistoqsija min kienu meta marru jaraw dawn l-appartamenti, hija tghid li ma tiftkarx, ghaliex dakinhar zewgha kien ma jiflahx sew.

Tghid li darba minnhom tiftakar li zewgha kien ma jiflahx u kien mar binha James id-dar u kien qal lil missieru sabiex johorgu dawra. Waqt id-dawra tghid, li ltaqghu ma Michael Spiteri u dan staqsihom jekk kienux qed ifittxu xi haga u James irrispondihom li kienu qed jaraw xi *maisonettes*. Fil-pront Michael qalilhom li l-*maisonette* li kellha karta imwahla bil-kliem 'ghal biegh' kienet tieghu, u fil-pront qala' l-karta.

Mistoqsija jekk kienitx rat il-post flimkien ma xi agenzija jew li binha kien mar ma agenzija, tghid li ma tiftakarx. Tghid li ma tafx li s-socjeta attrici talbuha xi senserija wara li ffirmaw il-kuntrat fuq dan ix-xiri ta' din il-*maisonette*.

Tiftakar li pero li Michael Spiteri kien talabha sabiex tiltaqa' mas-socjeta attici, pero ghal x'hiex kienet din il-laqgha, ma tafx. Qalet li marret ghal din il-laqgha ma wliedha u Michael dakinhar beda jitkellem hazin. Tghid li mas-socjeta attrici, ma kellha x'taqsam xejn, izda l-kuntatt taghha kien biss ma Michael Spiteri. Qalet li huwa minnu li meta kienet marret u rat il-*maisonette* kien hemm tabella, pero mhux tas-socjeta attrici.

James Vella, bin Teresa xehed fid-disgha (9) ta' Lulju 2007 w kkonferma li kien involut fix-negozjati tas-xiri tal-*maisonette* li xtrat ommu. Spjega li dak iz-zmien, missieru ma kienx jiflah w ghalhekk kienu jduru bih u anke johorguh ghal quddies. Ikkonferma li l-genituri taghhom kienu bieghu l-villa li kellhom u kellhom bzonn jixtru post iehor. Qal li fost l-postijiet li wrihiom kien hemm dak li effettivament kienu xtraw.

Qal li l-ewwel darba li kien dahal fil-post li xtraw kien ma Michael Spiteri, sid il-post. Qal li huwa ma kienx jaf min hija s-socjeta attrici u li fil-fatt, dejjem ma Michael mar jara l-post. Irrikonoxxa li kienet s-socjeta attrici li bieghetilhom il-villa li kellhom, pero hu qatt ma dahhalhom fil-kwistjoni ta' xiri ta' post iehor. Qal li huwa kien prezenti meta ommu ghamlet il-kuntratt definittiv ma Michael Spiteri. Qal li jiftakar in-Nutar jaqra l-kuntratt, u jghid li jekk kien hemm xi senserija dovuta, din kellha tithallas mill-genituri tieghu.

Jghid li jiftakar li qabel ma gie ffirmat il-kuntratt kien hemm laqgha ghand is-socjeta attrici u f'din il-laqgha rrizulta li s-socjeta attrici kienet qed tippretendi xi senserija. Huwa pero jichad li s-socjeta attrici kellha x'taqsam max-xiri tal-post u li hu qatt ma ra l-post maghhom. Ikkonferma li fuq il-kuntratt is-socjeta attrici, ma dehrietx.

Rat in-nota ta' sottomissjoni tas-socjeta attrici pprezentata fl-atti nhar id-disgha w ghoxrin (29) ta' Frar 2008 (fol. 76).

Rat in-nota ta' sottomissjoni responsiva ta' Michael Spiteri nomine pprezentata fl-atti nhar l-ewwel (1) t'April 2008 (fol. 87).

Rat in-nota ta’ sottomissjoni konvenuti pprezentata fl-atti wkoll nhar l-ewwel (1) ta’ April 2008 (fol. 92).

Rat in-nota ta’ sottomissjoni ta’ Suzanne Caruana pprezentata fl-atti nhar is-sebgha (7) t’April 2008 (fol. 99).

Semghet it-trattazzjoni fis-seduta tat-tnejn w ghoxrin (22) ta’ Mejju 2008.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti mill-partijiet, in sintezi jirrizulta s-segwenti, u hija a bazi ta’ dawn il-konsiderazzjoniiet li din il-Qorti trid tiddecidi l-kawza.

Is-socjeta attrici ppruvat ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti s-segwenti:-

l. Illi Michael Spiteri kien inkariga lis-socjeta attrici sabiex tbieghlu numru t’appartamenti gewwa Triq Qarcilla, Hal Balzan. Illi effettivament huwa iffirma *agency agreement* personalment, ghalkemm il-proprjeta ‘n vendita kienet tas-socjeta konvenuta Michelou Enterprises.
2. Illi ‘n segwitu ghal dan il-ftehim, is-socjeta attrici kienet hadet lill-konjugi Vella jaraw dawn l-appartamenti tramite r-rapprezentant taghha, Sean Doublesin. Jispjega kif kien mar ghalihom u kif kien hemm lis-Sur Vella sabiex jara dawn l-appartamenti peress li kien ma jiflahx.
3. Illi jirrizulta li s-sinjura Vella ghogobha wiehed minn dawn l-appartamenti.
4. Illi ‘n segwitu s-socjeta attrici, kif kellha l-obbligu li tghamel, baqghet tigri wara l-konjugi Vella sabiex tifinalizza dan il-biegh, izda dan nonostante, s-sinjura Vella ma tghthiex aktar widen, u fil-fatt talbitha biex ma ccempliliex aktar u f’kaz li kienet interessata, kienet ser tkun hi li tikkomunika maghha.
5. Illi hija kienet infurmat lis-socjeta konvenuta li kienet ser tiehu xi niex jaraw il-proprjeta taghha fi Triq Qarcilla.
6. Illi n segwitu jirrizulta li sar l-biegh bejn is-socjeta konvenuta u l-konvenuta Teresa Vella u zewgha Joseph u

dan fil-wiehed u tletin (31) ta Jannar 2005 permezz ta' kuntratt redatt quddiem in-Nutar Tonio Spiteri (Dok. UH 3).
7. Illi appena s-socjeta attrici saret taf b'dan, hija ghamlet kuntatt mal-partijiet u kien Michael Spiteri li ddecida li jzomm laqgha sabiex il-kwistjoni ta' senserija tigi diskussa.
8. Illi meta l-laqgha nzammet il-partijiet kienu prezenti, w ghall-ewwel is-sinjura Teresa Vella cahdet li kienet is-socjeta attrici li wrietha l-post li xtrat, izda wara certu zmien accettat dan il-fatt ukoll, ghalkemm uliedha li kienu prezenti ttantaw ighalqulha halqa.
9. Il-familja Vella ma rieditx thallas l-ebda senserija, ghalkemm accettat fil-kuntratt li jekk ikun hemm xi senserija dovuta, hija ghandha tghamel tajjeb ghalih.

Minn naha l-ohra s-socjeta konvenuta ressqet provi li fil-fatt hija m'ghandhiex thallas ebda senserija, ghalkemm hija kumpens ghal servigi li qed tintalab, ghaliex skond il-kuntratt iffirmat, esebit fl-atti u mmarkat bhala Dok. UH 3, huma l-konvenuti familja Vella li obbligaw ruhhom li jhalsu s-senserija talvolta dovuta. Michael Spiteri jghid li ghalih kien ovvju li bejn is-socjeta attrici u l-familja Vella kien hemm xi tip ta' kuntatt qabel ma marru ghandu u fil-fatt ighid li sahansitra kien anke lest li ihassar in-negozju kemm il-darba l-familja Vella ma kienitx lesta li tiehu hsieb il-kummissjoni hi stess.

Il-konvenuti Teresa Vella u wliedha Marnie Dobler, John Vella, Suzanne Caruana, James Vella, bhala werrieta ta' missierhom, isostnu li s-socjeta attrici ma kellha l-ebda sehem fl-akkwist tal-*maisonette* in desamina u kien biss bl-intromissjoni ta' James u John Vella li sar l-biegh.

Mill-provi prodotti minnhom jittanta jipprova s-segwenti.

1. Illi kien James vella li ha l-genituri jaraw l-appartamenti fi Triq Qarcilla, u dan b'kumbinazzjoni, ghaliex ighid li meta kien ghaddej mit-triq, iltaqa' ma Michael Spiteri u dan qallu qed tfittex xi haga u James irrispondih li l-appartamenti li kien hemm fi Triq Qarcilla, kienu tieghu u jekk ried setgha jurihomlu.

2. Jghid li wara dan id-diskors, huwa, flimkien mal-genituri tieghu, raw l-*maisonette*, kien hemm karta '*For Sale*' imwahhla mal-faccata, li dak il-hin Michael Spiteri qattagha.
3. Illi pero Michael Spiteri meta xehed, ma jghid xejn minn dan.
4. Illi 'in segwitu sar il-kuntratt.
5. Illi Jason John Vella u Teresa Vella ma jichdux li kien hemm din il-laqgha kif proposta minn Michael Spiteri u li kienu attendew ghaliha.
6. Illi waqt din il-laqgha jirrizulta li Teresa Vella m'inghatat l-ebda cans titkellem, ghalkemm tikkonferma li s-socjeta attrici haditha tara xi postijiet fi Triq Qarcilla, ghalkemm qalet li ma kkomettietx ruhha li kienet ser tixtri wiehed minnhom, kif effettivament ghamlet.
7. Illi Teresa Vella tghid ukoll li fuq il-post kienet rat in-numru tas-sit u kienu cemplulu direttament.
8. Tammetti wkoll li meta Jane Doublesin, Direttur tas-socjeta attrici kienet iccemplilha, hija kienet taqtalha.

Illi s-socjeta attrici qed tippretendi l-hlas ta senserija bir-rata ta' hamsa fil-mija fuq il-prezz tal-biegh tal-*maisonette*, oltre l-VAT dovut w ghalhekk is-somma ta' LM2714, ghalkemm it-talba taghha hija wahda ghal kumpens ta' servigi moghtija minnha fuq il-biegh tal-*maisonette*.

Illi bir-rispett kollu dawn huma zewg talbiet kunflingenti, ghaliex l-ammont ta' flus li jista talvolta ikun dovut bhala senserija, huwa differenti minn dak li jista ikun dovut bhala kumpens ghas-servigi rezi.

Dak li jrid jigi determinat huwa, jekk fil-fatt is-socjeta attrici ghandhiex dritt ghas-senserija jew imqar, ghall-kumpens ghas-servizzi resi. L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni, huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv w intelligent fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu, hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni, klassikament imsejjha "*is-sostanzjali u l-accidentali*" tal-

kuntratt (**<u>Schembri vs Bartolo</u>, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sitta w ghoxrin (26) ta' Gunju 1965**).

Fejn tonqos din l-operazzjoni, w allura d-dritt ta' senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz t'inkarigu espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur (**<u>Pace vs Tabone Valletta</u> deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar l-erbgha (4) ta' Marzu 1952.**) Meta ma jkunx tort tas-sensar li ma jsirx ftehim, jew dan jisfratta, huwa xorta wahda ghandu dejjem dritt ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti skond ic-cirkostanzi kollha tal-kaz (**<u>Camilleri vs Borg</u> deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell nhar it-tnax (12) ta' Dicembru 1989**).

L-ammont ta' kumpens hekk likwidabbli jista f'certi kazi partikolari, jasal ukoll ghall-ekwivalenza mas-somma li kienet tkun dovuta bhala senserija vera u proprja (**<u>Grech vs Abela</u> deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell sede Inferjuri nhar il-hmistax (15) ta' Frar 1936**; **<u>Calleja vs Micallef</u> deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell nhar il-hdax (11) ta' Frar 1974**). Ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, izda ta' semplici *location operarum* meta l-persuna tkun intromuviet ruhha bl-inkarigu ta' wahda biss mill-partijiet (**<u>Vassallo vs Gauci</u> deciza minn din il-Qorti fl-ghoxrin (20) t'Ottubru 1995**.)

Fid-dawl ta' dawn il-principji legali u mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-Qorti thoss li s-socjeta attrici mhix intitolata ghas-senserija, izda ghall-kumpens ghas-servigi resi.

Jirrizulta bla dubbju ta' xejn li kienet is-socjeta attrici li wriet il-proprjeta lill-konjugi Vella l-ewwel, ghalkemm ma kienitx hi li waslithom ghall-ftehim dwar il-prezz tal-vendita, u lanqas kienet hi li waslithom ghall-biegh li sar, ghax dan ma sarx b'rizultat dirett tal-intervent taghha. In-negozju ma giex finalizzat mis-socjeta attrici, ghaliex il-konjugi Vella b'mod frawdolenti ddecidew li jhallu barra lis-socjeta attrici minn negozjati, ghalkemm l-insistenza u perseveranza taghha.

Jirrizulta mill-atti ghas-sodisfazzjon taghha, li s-socjeta attrici ghamlet minn kollox sabiex tkompli jsegwi l-biegh, izda s-Sinjura Vella ma tathiex widen w anzi kienet maledukata maghha.

Illi bir-rispett kollu, s-Sinjura Vella ma kienitx lejali lejn is-socjeta attrici u sahansitra possibilment lejn uliedha, ghaliex ma qaltilhomx il-verita li kienet rat l-post mas-socjeta attrici qabel ma gie muri lilha minn binha James.

Illi l-konvenut Michael Spiteri nomine, ghalkemm ighid li ma kienx jaf li s-socjeta attrici uriet il-post lil konjugi Vella, xorta jghid li kien lest li jhassar in-negozju jekk il-konvenuti ma jhalsux is-socjeta attrici ta' dak dovut.

Jirrizulta mill-atti li l-konvenut Michael Spiteri iffirma l-*agency agreement* mas-socjeta attrici f'ismu proprju, ghalkemm il-proprjeta kienet tappartjeni lis-socjeta konvenuta.

Illi ghalhekk dak l-*agreement* (Dok. UH 1) ma jiffirmax stat bejn il-partijiet.

Illi fil-fehma tal-Qorti, kienet l-intromissjoni tas-socjeta attrici li nizjat n-negozju bejn is-socjeta konvenuta u l-konjugi Vella u li n-negozju ma giex terminat minnha, ghaliex l-konjugi Vella ddecidew unilateralment, li m'ghandhomx jahdmu mas-socjeta attrici, u li ma kienux infurmaw lis-socjeta konvenuta b'dan u ta' dak ix-xoghol is-socjeta attrici trid tigi kkumpensata. Bizzejjed jinghad li l-mandant jista jnehhi l-mandat, kull meta jrid, izda ma jistax jipprova jevita li jikkumpensa l-mandatarju billi jghid li dak li beda l-mandatarju gie komplut minnu wara t-terminazzjoni tal-mandat.

Kif jinghad l-Artikolu 1881 (1) tal-Kodici Civili, il-mandant ghandu jikkumpensa lill-mandatarju tax-xoghol tieghu jekk ikun qieghdu dan il-kumpens

"*Jekk jekk dan il-kumpens ghandu jitqies li gie miftiehem tacitament minhabba l-professjoni tal-mandatarju u cirkostanzi ohra.*"

L-intervent tas-socjeta attrici f'dan il-kaz wasal tista tghid, ghall-ftehim fuq dak kollu li kellhom jiftiehmu l-partijiet biex ikun jista jsir n-negozju, u kwindi l-Qorti thoss li dan il-kumpens fic-cirkostanzi, ghandu jasal biex ikun ekwivalenti ghal hlas li din il-Qorti ser tiffissa *arbitrio boni viri,* konsiderando l-prezz tal-*maisonette* li nbiegh u l-hlas li kienet tircievi, kieku l-konjugi Vella kienu lejali fil-konfront taghha.

Ghaldaqstant il-Qorti tqies li s-somma ta' elf lira Maltin (LM1,000), ekwivalenti ghal elfejn tlett mija disgha u ghoxrin Euro (2329 Euro) hija somma gusta.

Il-Qorti rat il-kuntratt esebit fl-atti li huwa *res inter alios acta* bejn il-partijiet, u cioe li f'kaz li hu dovut xi hlasijiet lis-socjeta attrici, dawn ghandhom jigu sopportati mill-konjugi Vella w ghalhekk qieghda tiddecidi li s-somma hekk likwidata, ghandha tigi sopportata mill-konvenuti, nofs minn Teresa Vella u nofs minn uliedha.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija, tiddisponi din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti salv u b'eccezzjoni ghal dawk tas-socjeta konvenuta Michelou Enterprises Ltd, liema eccezzjonijiet qieghdin jigu milqugha, u tilqa t-talba attrici b'dan li tirriduci s-somma mitluba ghas-somma ta' elf lira Maltin (LM1,000), ekwivalenti ghal elfejn tlet mija disgha u ghoxrin euro (2329 Euro) u tikkundanna lill konvenuta Teresa Vella thallas is-somma ta' hames mitt lira Maltin (LM500) ekwivalenti ghal elf mija erbgha u sittin euro (1164 Euro) lis-socjeta attrici bhala kumpens ghas-servigi resa minnha u tikkundanna lill-konvenuti l-ohra Marnie Dobler, John Vella, Suzanne Caruana, James Vella bhala werrieta ta' missierhom, ihallsu l-istess somma ta' hames mitt lira Maltin (LM500) ekwivalenti ghal elf mija erbgha u sittin euro (1164 Euro) lill-istess socjeta attrici ghall-istess raguni.

L-imghax u l-ispejjez kollha tal-kawza jithalsu 'n kwantu ghal nofs mill-konvenuta Teresa Vella u n-

nofs l-iehor minn Marnie Dobler, John Vella, Suzanne Caruana u James Vella bhala werrieta ta’ missierhom.

< Sentenza Finali >

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