



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR
RAPHAEL FENECH ADAMI**

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2008

Talba Numru. 1376/2004

**Caroline Ebejer (ID-311764-M) u Sue Anne
Bartolo (ID-449778-M) u C & S Real Estate (C-30975)
u b'digriet tat-Tribunal tal-11 ta' Lulju, 2006 wara
l-kliem C & S Real Estate giet mizjuda l-kelma
"Limited"**

vs

**Saviour Galea, Charles Galea
u Darl Services Ltd (C-15844)**

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premissi prezentat fit-30 ta' Gunju, 2004 fejn intalab sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jhallsuhom bhala estate agents is-somma ta' elf u tnejn u tmenin lira maltija u hamsin centezmu (Lm1,082.50c), illum ekwivalenti ghal Euro 2,521.55c, rapprezentanti senserija ta' hamsa fil-mija fuq il-bejgh ta' l-flat numru 6, Monterosa Flats, Triq il-Kapuccini, San Gwann u dana

peress illi fis-27 ta' Frar, 2003, il-konvenuti kienu nkarigaw lill-atturi sabiex iressqulhom xerrejja prospettivi u l-flat in kwistjoni li kien inbiegh bil-prezz ta' Lm21,650 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona datat 4 ta' Lulju, 2003, sehh bl-intervent ta' l-istess atturi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dekorribbli mill-4 ta' Lulju, 2003 kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta prezentata mill-konvenuti datata 29 ta' Lulju, 2004 fejn ikkontestaw it-talbiet attrici bil-mod segwenti:-

1. Li t-talbiet kienu ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li kull commission thallset mal-kuntratt relattiv;
2. Li ma kien hemm ebda commission imsemmija bhala dovuta fil-kuntratt de quo la lill-atturi u anqas lil terzi;
3. Li ebda commission ma hi dovuta lill-atturi ghat-trasferiment in kwistjoni peress illi l-atturi ma kellhom ebda konnessjoni ma' l-istess bejgh lanqas fuq livell introdutturju;
4. Illi ma kien sar l-ebda ftehim bejn il-partijiet fuq ir-rata ta' commission pagabbli fuq l-eventwali bejgh tal-fond in kwistjoni u kwindi ma tista' tintalab ebda somma;
5. B'rizerva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi permezz ta' digriet moghti fil-5 ta' Frar, 2007, is-socjeta' konvenuta Darl Services Limited giet estromessa mill-kawza u kwindi t-talbiet attrici, fuq nuqqas ta' opposizzjoni da parti taghhom stess, kienu qed jigu ndirizzati biss fil-konfront tal-konvenuti l-ohra, Saviour u Charles Galea.

Ezamina l-provi prodotti nkluz id-dokumenti ezebiti.

Sema' t-trattazzjoni orali maghmula mill-abbli konsulent legali tal-konvenuti.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub da parti tal-konsulent legali ta' l-atturi prezentati tardivament.

Ikkunsidra.

Illi l-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom ghal hlas ta' commission fees *qua* estate agents u cioe` bir-rata ta' hamsa fil-mija u mhux bhala sensara. Illi ghalhekk a priori wiehed ghandu jistabilixxi jekk kienx hemm xi forma ta' rabta kuntrattwali f'dan is-sens bejn il-partijiet fuq l-appartament partikolari meritu ta' dina l-kawza.

Caroline Ebejer tghid illi originarjament kienet il-kollega taghha Sue Anne Bartolo li ftiehmet mal-konvenuti mhux hi. Pero` zzid tghid li l-eventwali xerrejja ta' Flat 6, certa Padovani Genies kienet akkompanjat lil Lorinda Theuma fl-appuntament li dan ix-xhud kienet ghamlet biex turiha diversi appartamenti fosthom dan in kwistjoni. Tghid li ghalkemm Padovani dehret interessata hi wkoll pero` f'dak il-mument il-klijent prospettiv kienet Theuma anke peress illi Padovani ma kienetx f'posizzjoni li tixtri. Dan ix-xhud tghid ukoll li kien proprju wiehed mis-sidien li nformaha li kien ser jaghlaq in-negozju ma Padovani meta f'okkazzjoni minnhom hija kienet qed iddawwar klijenti biex jaraw appartamenti ohra fl-istess Blokk u s-sid qalilha li Flat 6 ma kienx aktar ghal bejgh. In kontro ezami tistqarr li ma kienux zammew records u cioe` ma kienetx imtliet il-formola li tindika l-persuni li huma jkunu hadu jaraw kull appartament partikolari. Mill-estratti tad-diary esebiti wiehed jista` jirrimarka li ghalkemm l-isem ta' Theuma tidher diversi drabi, dak ta' Padovani Genies ma jidher imkien.

L-istess attrici Caroline Ebejer tikkonferma li huma kienu ffirmaw l-agreement *qua* estate agents mas-sidien biss u li dan ma kienx tat-tip fejn kellhom l-esklussivita`. Tistqarr ukoll in kontro ezami li hija qatt ma wriet dan l-appartament lil Marthese per se` izda semplicement li l-eventwali xerrejja kienet l-istess persuna li kienet akkompanjat lil Theuma u li l-appuntament kien ma` din Lorinda Theuma. F'dan is-sens indirett hija ssostni li kienet hi li wriet l-appartament lil Padovani u li kienet hi li nformattha bil-prezz li qed jintalab.

L-attrici l-ohra Sue Anne Bartolo tikkonferma li kienet hi l-ewwel wahda ftiehmet mas-sid Saviour Galea sabiex is-socjeta` taghha tintervjeni bhala Estate Agent halli jsibu l-

bejgh ta' l-appartamenti nkluz dak in kwistjoni. Fil-fatt il-commission sheet giet iffimata minnha u minn Saviour Galea nhar is-27 ta' Frar, 2003 kif jidher minn Dok. SB 1, a fol. 38 tal-process. Huwa sinifikanti li wiehed jinnota li ghar-rigward Flat 6, il-prezz mitlub kien ta' Lm23,000 jew Lm24,200 bil-commission inkluz filwaqt li l-appartament kien spicca nbiegh bil-prezz ta' Lm21,650 cioe' ghal korrispettiv anqas minn dak mixtieq mis-sidien. Huwa sinifikanti wkoll li dan il-ftehim jitkellem dwar general agency ghal kuntrarju ta' sole agency u l-attrici Bartolo spjegat li f'din ahhar eventwalita' s-sid ikun jista' jikkontratta biss ghal bejgh tal-proprjeta' tieghu ma' agenzija wahda u din biss tkun intitolata ghal hlas ta' commission u difatti f'tali kazijiet ir-rata pagabbli tkun anqas, generalment 3%. Fil-kaz in ezami stante li si tratta ta' general agency u kwindi pagabbli bir-rata ta' 5% bhala commission, is-sid ma jkunx marbut ma' agenzija wahda u jista' jkun ukoll li l-proprjeta' tinbiegh addirittura minghajr l-intervent ta' ebda sensar u / jew agenzija kif proprju qed jallegaw il-konvenuti f'din il-kawza. L-attrici Bartolo tkompli tafferma ukoll illi s-sidien ma kienux tawhom ic-cwieviet ta' l-appartamenti u kwindi huma kienu jitolbuha minghandhom kull darba jkollhom xi klijent biex jarawhom fejn kien jigi xi wiehed mis-sidien biex jifthilhom. Illi minhabba f'hekk dan ix-xhud jargumenta li l-konvenuti messhom kienu jafu li Padovani Genies kienet giet introdotta ghall-flat taghhom bl-intervent ta' l-atturi anke jekk din giet tarah originarjament bhala habiba u dana peress wiehed mis-sidien kien prezenti meta l-eventwali xerrejja kienet ratu. Fil-verita' pero' jinghad li dwar il-bejgh ta' l-appartament meritu ta' dina l-kawza, dan ix-xhud ma kienx personalment involut u kwindi dak kollu li taf, gie a konjizzjoni taghha mill-kollega Caroline Ebejer u ghalhekk ir-rilevanza ta' certu fatturi msemija minn dan ix-xhud ghandu mportanza relattiva.

Fl-affidavit taghha, Lorinda Theuma tghid illi meta ghamlet l-appuntament ma' l-attrici Ebejer sabiex tara xi flats kienet hadet maghha lil Padovani Genies semplicement kemm biex izzommha kumpanija u kif ukoll biex taghtiha xi parir u mhux il-ghaliex habibitha kienet interessata fl-istess. Huma fil-fatt kienu raw kemm xi appartamenti fil-

Blokka in kwistjoni u kif ukoll xi postijiet band'ohra. Il-habiba taghha ghogbuha ferm l-appartamenti li kienu raw u meta Theuma marret il-Bank tindaga fuq il-possibbilita` ghal facilita` bankarja, akkumpanjata wkoll Padovani Genies li bdiet tistaqsi domandi ipotetici bhal li kieku kienet ser tasal biex tixtri hi wkoll. Eventwalment l-hsieb ta` Padovani Genies immatura f'realta` u spiccat biex xtrat il-flat numru sitta meritu ta` dina l-kawza li l-attrici Ebejer kienu uriet originarjament lil Theuma filwaqt li din ta` l-ahhar kienet xtrat in-numru 4 fl-istess Blokka.

In kontro ezami, Theuma tikkonferma illi fl-ewwel okkazzjoni li daharet tara l-postijiet ma` l-attrici, Padovani li kienet maghha f'ebda hin ma lissnet xi diskors li ndika li kienet b'xi mod interessata hi wkoll biex tixtri ghalha. Insistiet li f'din l-okkazzjoni kienet hi l-klijenta ta` l-atturi u mhux Padovani. Pero` fl-istess hin stqarret li f'din l-okkazzjoni wkoll, Padovani kienet staqsiet lil wiehed mill-konvenuti sidien tal-appartamenti l-contact numbers tieghu.

Marthese Padovani tikkonferma li meta marret tara l-appartamenti tal-konvenuti ma` Theuma, hija ma kellha ebda nteress li tixtri. Kien biss wara li l-habiba taghha xtrat minghand il-konvenuti li thajret u kwindi kienet cemptet lill-konvenuti biex tistaqsihom jekk kienx ghad ghandhom appartamenti ghal bejgh. In-numru tat-telephone ta` Galea gabitu minghand Theuma. Meta nformawha li kien ghad hemm in-numru sitta ghal bejgh ftiehmet maghhom biex tarah kif fil-fatt ghamlet – ghogobha – u kwindi bdiet diskussjonijiet mal-konvenuti biex tixtrieh. Qatt ma sar diskors dwar xi estate agents u dan ix-xhud jistqarr li anke hi qatt ma kellmet lill-atturi *qua* estate agents u dana peress illi fl-unika okkazzjoni li ltaqghet maghhom kien fi zmien meta ma kinitx interessata li tixtri – kienet biss spettatur.

Fl-affidavit tieghu, l-konvenut Charles Galea jistqarr li meta kellhom il-blokk ta` appartamenti u garages ghal bejgh huma kienu kkontrattaw ma` diversi estate agents pero` dejjem zammew id-dritt li jbieghu huma stess u kwindi ma ffirmaw ebda sole agency agreement ma`

hadd. Ic-cwieviet ta' l-istess proprjeta` ma ghaddewhom lil hadd u kienu huma stess li jmorru jifthu ghal min kien interessat. Fil-fatt ighid li l-hames garages u zewg appartamenti kienu nbieghu direttament minnhom minghajr ebda ntervent ta` xi agenzija tal-proprjeta`. F'kaz li kien hemm xi klijent introdott mill-Agenzija li wera nteress genwin ta` akkwist, in-negozjati kienu jsiru quddiem dak l-agent partikolari wkoll. Fil-fatt sar diversi bejgh bl-ntervent tas-socjeta` attrici pero` f'aktar minn okkazzjoni wahda dawn waslu biex irriducew ir-rata ta` commission taghhom minn 5% ghal 2% halli n-negozju jinghaqad. Pero` fil-kaz in ezami, l-eventwali xerrejja ta` l-appartament in kwistjoni kienet ghamlet kuntatt mieghu dirett bit-telephone u huwa kien ftiehem maghha biex juriha l-falt numru sitta. Ghogobha u bdiet tinnegozja fuq il-prezz anzi talbet riduzzjoni fil-prezz kwotat peress illi ma kien hemm ebda agenzija fin-nofs. Fil-fatt kien gie pattwit korrispettiv orhos minn dak originarjament mitlub u gie ffirmat il-konvenju. Dan il-konvenut jafferma li huwa kien informa lil wahda mill-atturi bix-xerrejja prospettiva ta` Flat 6 qabel ma sar il-konvenju maghha u meta ra li din iddarset xi ftit peress li l-agenzija ma gietx involuta, il-konvenut kien stedinha sabiex tara sew x'bihsiebha taghmel peress illi l-prezz miftiehem ma` Padovani kien gie mrahas appuntu peress li skond il-konvenuti ma kien hemm ebda agenzija nvoluta. Il-konvenuti baqghu ma semghu xejn aktar mill-atturi u ssoktaw bl-iffirmar tal-konvenju u wara tal-kuntratt ma` Padovani kif kienu ftiehm u dana wara l-istess konvenuti kkonfermaw ghal darba tnejn ma` l-istess Padovani li l-atturi ma kellhom x'jaqsmu xejn maghha fuq dan il-bejgh. In kontro ezami, dan il-konvenut baqa` jsostni fuq il-verzjoni tal-fatti ndikati minnu fl-affidavit tieghu.

L-affidavit tal-konvenut l-iehor Saviour Galea bazikament jikkonferma kelma b'kelma id-dikjarazzjoni guramentata ta` huh.

Illi rrizulta lil dan it-Tribunal li ghalkemm Padovani kienet prezenti meta l-atturi urew l-appartament in kwistjoni flimkien ma` postijiet ohra, dan l-ezercizzju sar a beneficcju ta` Theuma. Din ta` l-ahhar biss kienet il-

klijenta prospettiva ta' l-atturi u fil-fatt Padovani sa dak l-istadju ma kellha ebda nteress li tixtri. Difatti Theuma spiccat biex xtrat appartamento minghand il-konvenuti bl-intervent u assistenza ta' l-atturi u t-Tribunal fehem li s-socjeta' attrici thallset debitament fuq dak il-bejgh. Ghal kuntrarju pero' fuq il-bejgh in kwistjoni rrizulta li l-kuntatt bejn Padovani u l-konvenuti sar direttament bejniethom billi Padovani kkomunikat ma' l-ahwa Galea – rat il-flat in kwistjoni flimkien ma' Galea – nnegozjat il-prezz u kondizzjonijiet ohra ma' Galea u dana kollu minghajr ebda ntroduzzjoni u / jew ntervent da parti ta' l-atturi. Fil-fatt il-prezz pattwit kif ridott kien jirrifletti l-fatt li fuq dan in-negozju ma kien hemm ebda nvolviment ta' xi agenzija. It-Tribunal ma giex konvint mill-atturi tramite l-provi minnhom imressqa l-affermazzjoni li donnhom qed jipprovaw javvanzaw cioe' dik illi Padovani kienet mill-bidu nett interessata f'dan l-appartamento u li din hadmet minn wara daharhom. Certament il-konvenuti ma kienux konsapevoli ta' l-allegat interess tas-socjeta' attrici. Il-fatt li l-konvenuti dejjem imxew b'mod lejali lejn l-atturi u agenti ohra huwa xhieda ta' dan. Fattur iehor li jikkonferma l-kredibilita' tal-konvenuti huwa l-fatt li huma kienu nformaw lill-atturi dwar in-negozju li kienu bihsiebhom jaghlqu ma' Padovani u dana sahsitra qabel ma gie ffirmat il-konvenju maghha. Minn naha l-ohra, l-atturi li saru jafu mill-konvenuti dwar tali negozju a tempo vergine ghazlu li ma jiehd u ebda passi sabiex jissalvagwardjaw l-allegati nteressi taghhom fuq l-istess u spickaw biex bdew javvanzaw l-pretenzjonijiet taghhom fuq l-istess madwar seba' xhur shah wara li gie ffirmat l-kuntratt pubbliku relattiv. Tali agir ma tantx ighin lil atturi ghal finijiet ta' kredibilita fuq dak li qed isostnu.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi fl-ewwel lok jillibera lis-socjeta' konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju u fit-tieni lok qieghed jilqa' t-tieni u t-tielet eccezzjoni sollevati mill-konvenuti ahwa Galea u kwindi jichad it-talbiet attrici fil-konfront taghhom, bl-ispejjez kollha ta' din l-istanza a karigu ta' l-istess atturi.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----