MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2015

Talba Numru. 651/2012

Simon Estates (Naxxar) Limited (C35740)

vs

Anne Marie Bonello

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li f'dan l-AVVIZ is-Socjeta' Attrici qed titlob li l-Konvenuta tigi kundannata thallasha il-*quantum* ta' elf, tlett mija, erbgha u sebghin Ewro tlieta u tletin centezmi (€1,374.33c) ghal €1,164.49 senserija u bilanc ta' €209.64 VAT ghall-akkwist tal-appartament 2, Pia Apts, Triq Dijonisju Fumicelli, Msida.

B'RISPOSTA ntqal li mhi dovuta ebda senserija.

II PROVI

1. Hawn qed jingiebu siltiet biss mill-provi li ghandhom jitqiesu ma dak kollu li tressaq quddiem it-TRIBUNAL u li jinsab fil-process.

2. Simon Debono, sid u Direttur Manigerjali qal li fit-12/5/2010 il-Konvenuta talbithom biex isibulha post. Daru maghha diversi postijiet u fl-appartament mertu tal-kawza marru maghha hu u n-*negotiator* Anne Caruana u kienet prezenti Roberta Farrugia, bint is-sid. Fit-18/6/2010 il-Konvenuta tat lis-sidien l-ewwel offerta, permezz tieghu, ta' LM50,000. Urewha fondi ohra izda rrakkomandawlha dak mertu tal-kawza meta qiesu l-valur tieghu u l-mezzi taghha u l-qrubija tal-flat ghax-xoghol tal-Konvenuta (tabiba). Rega sar kuntatt maghha fid-29/9/2010. Wara ppruvaw jikkuntattjawha izda ma rnexxilhomx. Eventwalment Anne Caruana kellmet lis-sid (29/9/2011) li qalilha li l-Konvenuta kienet akkwistat il-flat.

3. Huma ma kellhomx "agency agreement" mal-Konvenuta ghax jiffirmaw dan mas-sid biss. Is-sid, Silvio Camilleri, ma riedx ihallashom. Kienet hi (Caruana) li ntroduciet lill-partijiet.

4. L-ewwel ma xehed Simon Debono kien fl-udjenza tat-8/10/2014 (*fol* 20 *et seq*). Fl-udjenza tas-17/2/2015 (*fol* 31) ta aktar dettalji. Fost hwejjeg ohra qal li hu kellu f'idejh ic-cwievet tal-fond.

5. Anne Caruana qalet li meta hadet lill-Konvenuta fil-fond *de quo* kien mikri u *furnished* u kien ghogobha. Haditha hemm darbtejn u urietha fondi ohra. Fl-opinjoni taghha n-negozju kien sar tant li ftehmu ghal laqgha biex jithallas depozitu izda dan ma sarx minhabba safar tal-Konvenuta. Wara, saret taf mis-sid li l-Konvenuta kienet xtrat il-flat. Cemplitilha u qaltilha li saret taf "li xtrat il-post minn warajja". Wiegbet fis-sens li ma xtratx il-flat li kienet urietha hi. Hi ghandha kollox notat.

6. Neville Busuttil, principal fl-Inland Revenue Department esibixxa kopja ta' konvenju datat 21.12.2010 – Dok NB (*fol*69 *et seq*). Dan juri lil Silvio u Rita Camilleri minn naha u Dr. Anna Maria Bonello minn naha l-ohra.

7. Silvio Camilleri xehed li hu kien zviluppa l-Pia Flats li kien l-ewwel krihom bl-ghamara u wara kien ibieghhom. Kien jaf lil Anne Caruana li kienet tghinu fil-bejgh tal-flats, flimkien ma ohrajn. Dwar il-flat li eventwalment biegh lill-Konvenuta "jiena qatt ma ltqajt ma Annie rigwardanti din is-senserija".

8. Hu gieli ghamel xoghol mas-Socjeta' Attrici izda hadd minnha ma kellu x'jaqsam mal-bejgh li ghamel lill-Konvenuta. Kien prezenti meta din marret tara l-flat; ratux qabel, ma jafx. Jaghti cwievet lil diversi agenziji u meta jsir il-bejgh ibiddel is-serratura.

9. Hu jirreklama b'*sign* mal-propjeta' u hekk sar fil-kaz tal-flat *de quo*.

10. Roberta Farrugia, bint is-sid, qalet li kienet involuta fin-negozju tieghu. Issa le. Taf li missierha kien jikri dawk il-flats *furnished* lill-istudenti u wara kien iddecieda li fi tmiem il-kirja jbieghhom. Ma kienetx tkun involuta fil-bejgh.

Qalet: ma ltqajtx maghha il-Konvenuta la qabel ma nbiegh il-flat u lanqas wara. Rajtha l-ewwel darba llum, (i.e. meta xehdet).

11. In kontro-ezami qalet li kienet tiehu hsieb li l-postijiet ikunu nodfa u meta kien ikun hemm kaz ta' bejgh kienet tavza lill-istudenti li kien jkunu gejjin in-nies ghall-*viewing*.

12. Il-Konvenuta xehdet b'affidavit mimli spjegazzjonijiet u dettalji (ara *fol* 77-82) akkumpanjat minn dokumenti (ara *fol* 83-216, dok 1 sa 52). Bdiet biex qalet li l-ewwel kuntatt li qatt kellha ma xi agent kien fit-12/5/2010 permezz ta' sms (2) fuq GO. Wiehed kien ma Emm. Balzan ta' Simon Estates.

13. Fl-affidavit hemm riprodotti n-notamenti kollha li nizzlet rigwardanti l-akkwist ta' flat, kemm daret u rat fondi, x'kuntatti kellha ecc. Qalet li kienet ftehmet ma Anne Caruana biex jaraw ftit propjeta' fis-16.06.2010 u l-ewwel ma wrietha kienu l-*penthouse* u flat 3 tal-Pia Apts. Sadattant hi kienet ukoll f'kuntatt ma Ben Estates. Il-flat 2 qatt m'urewhulha.

14. Sadattant hi tat lista ta' kuntatti li kellha mas-Socjeta' Attrici (ara *fol* 80). Ta Ben Estates kienu wkoll haduha tara flat 1 ta' Pia Estates. Sadattant daret ukoll ma Damcar Properties, REMAX, JR Developers, Frank Salt u Dhalia (Dok 52). Kieku riedet tixtri l-flat li urietha Anne Caruana ma kienetx tkompli ddur daqshekk. Fis-27/11/2010 kien cemplilha Silvio Camilleri u qalilha li kien hemm il-flat 2 li suppost kellu jinbiegh lil xihadd "imma li issa gie *available"*. Staqsieha riedetx tarah mieghu imma qaltlu li kellha l-gradwazzjoni u riedet tahsiba u ccempillu. Fil-fatt rat il-flat 2 ma Silvio Camilleri u l-perit u ddecidiet li tixtrieh. "Ma kien hemm hadd jinnegozja ghalija" u fil-fatt xtrat il-propjeta'. Il-konvenju sar fil-21/12/2010 u l-kuntratt fil-21/3/2011. Ma Roberta Farrugia ltaqghet fis-26/4/2011 ghand GO, Naxxar ghal trasferiment tal-kont tat-telefon.

III KONSIDERAZZJONIJIET

1. Is-Socjeta' Attrici qed titlob "senserija skond il-ligi" (flimkien ma VAT) fis-somma ta' €1,164.69 u €209.64 rispettivament, jew somom ohra verjuri, dovuta ghar-rigward tal-akkwist tal-appartament nru 2, Pia Apartments, fl-Imsida. Mela hawn irridu naraw jekk kienx hemm hidma mis-Socjeta' Attrici li tammonta ghal senserija, jew ghal xi hlas iehor jew xejn. Dejjem skont il-principju li *labor optat praemium*.

2. X'jintitola lil dak li jkun ghal senserija tghidu l-ligi u fuq kollox hu spjegat minn gurisprudenza tista tghid esklusivament univoka. Irid (1) ikun hemm konkluzzjoni tan-negozju prospettat (2) intromessjoni tas-sensar li tkun giet mitluba jew accettata mill-kontraenti u li l-attivita' tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus* (*vide* PA/781/2001/NC Legend Real Estate Ltd vs Paul Pisani, dec 29/10/2004 u PA/2650/2000/GC Dhalia Investments Ltd vs Michael Scerri dec 26/7/2013)

3. Meta jqis kollox, imressaq quddiemu inkluza s-sottomissjoni tad-difensuri, it-TRIBUNAL isib li dak li, sintetikament hemm fl-ahhar paragrafu tal-affidavit tal-Konvenuta jirraprezenta sostanzjalment dak li sehh. F'dan il-paragrafu insibu hekk:-

   Biex inkun iccarajt kollox, l-istorja hi li 16 ta' Gunju rajt Flat 3 u l-Penthouse ma Annie Caruana. Ma xtrajtx il-Flat 3. Sifirt ghal 3 gimghat. Meta gejt lura dort ftit ma Annie u bdejt indur ma nies ohra. Waqaft indur ma Annie. Rajt il-Flat 1 u iltqajt ma Silvio Camilleri ma Ben Estates. Ghamilt 4 xhur shah infittex. Fl-ahhar ta' Novembru cempilli Silvio li Flat 2 kien available. U xtrajt il-flat 2 minghajr l-ghajnuna ta' agent jew sensar.

4. Jekk is-Socjeta' Attrici ma kienetx is-sensara, b'danakollu anqas kienet ghal kollox estranja ghat-tlaqqiegh tal-Konvenuta mas-Socjeta' Attrici li finalment wassal ghall-att ta' akkwist bejn il-konjugi Camilleri u l-Konvenuta. L-ewwel tlaqqiegh nett sar permezz ta' Anne Caruana ghalkemm mhux fir-rigward tal-flat specifiku li eventwalent gie akkwistat (dak nru 2) izda dwar Pia Apts li minnu l-flat akkwistat jifforma parti. Saru kuntatti ohra u t-TRIBUNAL ma jqisx li dan daqslikieku ma kien xejn. Izda dan jati lok biss ghal hlas ta' *quantum* moderat hafna ghal servigi. *Arbitrio boni viri* qed jigi fissat *quantum* ta' tliet mitt Ewro (€300)

IV DECIZJONI

It-TRIBUNAL jiddeciedi billi (1) **jilqa** t-Talba Attrici biss fil-*quantum* komplessiv ta' tlett mitt Ewro (€300) u (2) **jilqa** l-eccezzjonijiet in kwantu huma kompatibbli ma dak milqugh fit-Talba (3) **jikkundanna** lill-Konvenuta thallas lis-Socjeta' Attrici il-*quantum* ta' €300 liema ammont ghandu jithallas fi zmien ghaxart ijiem mil-lum u fin-nuqqas jibda ghaddej l-**imghax** mil-lum stess sal-jum tal-pagament effettiv u fic-cirkostanzi (4) **jiddeciedi** li l-kawza tibqa bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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