TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. NADIA H. VELLA

Seduta tal-14 ta' Lulju 2016

Talba Numru: 245/13NHV
Numru fuq il-Lista: 4

Caruana Paul
K.I. 526071(M)

vs

(1) **Paul Mifsud** (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 380248 (M));

(2) Paul Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 380248(M)) bħala prokuratur tal-imsiefer **George Mifsud** (detentur ta' passaport Awstraljan bin-numru M1392054);

(3) Paul Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 380248(M) bħala prokoratur tal-imsiefra **Lourdes Farrugia** (detentriċi tal-passaport Awstraljan bin-numru M6470368);

(4) Paul Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 380248(M) bħala prokoratur tal-imsiefer **Laurence Sciberras** (detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru M2441156);

(5) **Alfred Mifsud** (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 777138(M));

(6) Alfred Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 777138(M)) bħala prokoratur tal-imsiefra **Melanie While,** (detentriċi tal-Passaport Ingliż bin-numru 453668000);

(7) Alfred Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 777138(M)) bħala prokoratur tal-imsiefra **Rebecca Millican (**detentriċi tal-Passaport Ingliż bin-numru 887671202);

(8) Alfred Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 777138(M)) bħala prokoratur tal-imsiefra **Daniela Coombe** (detentriċi tal-Passaport Ingliż bin-numru 464420944);

(9) Alfred Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 777138(M)) bħala prokoratur tal-imsiefra **Maria Mathews** (detentriċi tal-Passaport Awstraljan bin-numru T 915436);

(10) L-Avukat Dottor Thomas Abela (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 441948(M)) bħala prokoratur tal-imsiefer **Paul Alexander imwieled Sciberras** (detentur tal-Passaport Awstraljan bin-numru M9528971);

(11) **Catherine** *sive* **Katie Fsadni** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 261843(M));

(12) Catherine *sive* Katie Fsadni (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 261843 (M)) bħala prokuratriċi tal-imsiefra **Paolina Mifsud** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 9117 (M));

(13) Catherine *sive* Katie Fsadni (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 261843 (M)) bħala prokuratriċi tal-imsiefra **Maria Dolores *sive* Mary Davies** (detentriċi tal-passaport Ingliż bin-numru 791742);

(14) Catherine *sive* Katie Fsadni (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 261843 (M)) bħala prokuratriċi tal-imsiefra **Victoria** *sive* **Vicky Stainer** (detentriċi tal-passaport Ingliż bin-numru 598757);

(15) Tarcisio Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 1065644(M)) bħala prokuratur tal-imsiefra **Mary Felice** (detentriċi tal-passaport Awstraljan bin-numru L4029793);

(16) **Carmelo** *sive* **Charles Vella** (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 787139(M));

(17) **Paul Vella** (detentur tal-Karta tal-identità in-numru 458238 (M));

(18) **Vincent** *sive* **Censu Vella,** (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 412041(M));

(19) **Vivienne Mifsud** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 8445 (M));

(20) **Carmela Buttigieg** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 551841 (M));

(21) (22) (23) **Angela Gauci** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 0056245 (G)), **Charmaine Gauci** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 449476 (M)) u **Paul Gauci** (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 0311885 (M)) ilkoll bħala werrieta tad-defunt Paul Gauci (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 35743 (M));

(24) **Anthony Gauci** (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 105446 (M));

(25) **Saviour Gauci** (detentur tal-karta tal-identità numru 385348 (M));

(26) **Charles Mifsud** (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 929149 (M));

(27) **Benedetta** *sive* **Benny Balzan** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 379333 (M));

It-Tribunal

Ra l-**Avviż tat-Talba** fl-ismijiet premessi, ippreżentat fid-19 ta' April 2013, illi permezz tiegħu l-attur talab lill-konvenuti il-ħlas tas-somma ta' elfejn, tmien mija u tmienja u sebgħin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€2878.42) rappreżentanti:

> sehemhom minn senserija dovuta u kumpens ta' serviġi resi skont il-liġi dovuta lill-attur in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond 54, gia numerat 52 u 53, fi Triq Marsaxlokk, Żejtun;
>
> Bl-ispejjeż u bl-imgħax dovut bl-ogħla rata skont il-liġi mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att pubbliku tat-trasferiment relattiv sad-data tal-effettiv pagament.

Ra r-**Risposti** tal-konvenuti, ippreżentati fis-7 ta' Mejju 2013 u fid-9 ta' Settembru 2013 illi permezz tagħhom huma qed jeċċepixxu:

1. Illi r-rikorrenti qatt ma ngħata l-inkarigu ta' sensar mill-intimati sidien tal-proprjetà.

2. Illi fil-fatt, ir-rikorrenti qatt ma rrenda serviġi ta' senserija lill-intimati u qatt ma kien preżenti meta ġie konkluż in-negozju.

3. Illi l-intimati vendituri mxew waħedhom bin-negozjati mal-kompratur u wara diversi seduti miegħu biss intlaħaq il-ftehim fuq il-bejgħ tal-immobbli.

4. Illi r-rikorrenti qatt ma għamel talba lill-esponenti dwar senserija qabel din odjerna u bla preġudizzju għal ta' hawn fuq, ma għandux igwadi imgħaxijiet.

Għaldaqstant ebda senserija ma hija dovuta lir-rikorrenti u t-talba tiegħu għandha tiġi miċħuda.

Bl-ispejjeż u riżerva għad-danni.

Ra l-verbal u n-nota tad-19 ta' Frar 2014 illi permezz tiegħu il-konvenut Vincent Vella ddikjara illi huwa qed jaderixxi ruħu mal-eċċezzjonijiet ippreżentati mill-konvenuti l-oħra.

Ra l-affidavits u sema' lix-xhieda kollha prodotti miż-żewġ partijiet.

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

Sema' t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-27 ta' Ġunju 2016, fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza.

Konsiderazzjonijiet

Il-konvenut kienu ko-propjetarji tal-fond numerat 54, Triq Marsaxlokk, iż-Żejtun. Dan il-post inbiegħ lill-Avukat William Cuschieri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Abigail Schembri datat it-18 ta' Settembru 2012 bil-prezz ta' €287,842.30.

Ikkunsidra x-xhieda tal-istess kompratur William Cuschieri fejn dana kkonferma li kien l-attur li qallu bil-post u li ħadu l-ewwel darba biex jarah u ħadu wkoll drabi oħra sussegwenti. Kien hemm preżenti waħda mis-sidien li jisimha Benny li dina nfurmatu li l-post kien tagħha flimkien ma' oħrajn. Kien l-attur li indika lill-Avukat Cuschieri lil min mis-sidien għandu jkellem biex jista' jagħlaq il-ftehim. "Din il-propjeta` kienet għoġbitu ħafna lil Dr. Cuschieri pero` għamilna żmien twil għaliex ma kienux qablu fuq il-prezz. Konna niddiskutu ma' Pawlu u kien jindikalna lil min għandna inkellmu. Fil-fatt kien semma ukoll lil Mifsud għax kien qalilna li dan huwa l-leader of the pack."[1]

F'dan l-istadju jidher illi n-negozjati tkomplew bejn is-sidien u l-kompratur u dana skont ix-xhieda illi taw il-konvenuti permezz tal-affidavits tagħhom fejn huma sostnew illi kienu preżenti fil-laqgħat tal-werrieta biex jiddiskuti l-bejgħ tal-propjeta` iżda Paul Caruana ma kienx ikun preżenti u lanqas ma kien jissemma.

Pero` ma jistax jingħad illi l-attur ma baqax jieħu nteress f'dan l-istadju u dan għaliex fi kliem il-kompratur: "ċempilli kemm-il darba biex ngħolli l-offerta".[2]

Ikkunsidra wkoll illi l-komprutur dejjem ikkonsidra lill-attur bħala sensal u fil-fatt fl-ewwel abbozz tal-konvenju huwa kien niżżlu bħala sensar, iżda stante illi uħud mill-vendituri ma rrikonixxewhx bħala sensar, din il-klawżola tneħħiet mill-konvenju li ġie effettivament iffirmat mill-partijiet. Xorta waħda l-kompratur kien ħallas lill-attur is-senserija bil-wieħed fil-mija.

Ikkunsidra wkoll illi uħud mill-intimati rrikonoxxew is-servizzi li ta l-attur u fil-fatt fil-mori tal-kawża huma ħallsuh għal sehemhom. Dawna kienu Paul Vella, Saviour Gauci u Benny Balzan li skont in-nota ppreżentata mill-attur fl-atti fil-5 ta' Novembru 2015,[3] dawna ħallsu sija sehemhom mis-senserija u anke sehemhom mill-ispejjeż tal-kawża.

Ikkunsidra li l-attur kien għamel diġa ħafna "groundwork" qabel ma daħlu l-vendituri fin-negozjati. Fil-fatt li kien l-attur innifsu li dderiġa lill-kompratur għand il-konvenut Paul Mifsud. L-attur dejjem aġixxa favur il-bejgħ u cioe ma riedx li l-bejgħ jitħassar anke jekk ismu ma ddaħħalx fil-konvenju jew jekk ġie rifjutat milli jattendi xi laqgħat mal-vendituri l-oħra. Seta' kieku ried ma baqax iċempel lill-kompratur biex jgħolli l-prezz ftit ieħor, iżda jidher li huwa baqa in bona fede u favur li l-bejgħ iseħħ.

[1] Xhieda ta' Dr. Maxiline Pace mogħtija fl-14 t'Ottubru 2014, fol. 55.
[2] Email datata 15/10/2011 fol. 64
[3] Fol. 102

Ikkunsidra li l-vendituri kienu qed jaġixxu solidalment u għaldaqstant jekk uħud mill-vendituri (Bennie u Freddie) inkarigaw sensar biex jaslu għall-bejgħ tal-post dana jorbot lil-ko-propjetarji kollha. Illi finalment kulħadd kien kuntent bil-prezz tal-propjeta` mibjugħa anke jekk oriġinarjament kien hemm diskrepanza qawwija fil-prezz.

Jista' jkun li uħud mill-konvenuti ġenwinament ma kienux konsapevoli mill-involviment tal-attur fil-bejgħ, iżda anke jekk mhux konsapevoli, l-aġir tal-attur kien ta' benefiċċju għalihom ilkoll għaliex bis-saħħa tiegħu instab il-kompratur, liema kompratur ħallas il-prezz minnhom mixtieq.

Finalment it-Tribunal iqis illi l-kuntratt tal-bejgħ huwa wieħed bilaterali u cioe li min-natura tiegħu jeħtieġ venditur fuq naħa u kompratur fuq in-naħa l-oħra. Għaldaqstant huwa inkonċepibbli għat-Tribunal kif l-attur seta' rrenda servizzi ta' senserija lill-kompratur, li fil-fatt ħallsu 1%, u ma jirrendix l-istess servizz lill-venditur, meta l-kuntratt tal-bejgħ huwa l-istess wieħed.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa' t-talba attriċi u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Konsegwentement jikkundanna lill-konvenuti kollha in solidum, għajr għall-konvenuti Paul Vella, Saviour Gauci u Benny Balzan, iħallsu lill-attur is-somma ta' elfejn, tmien mija u tmienja u sebgħin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€2878.42) li minnha titnaqqas is-somma ġia mħallsa mill-konvenuti Paul Vella, Saviour Gauci u Benny Balzan.

L-imgħax jiddekorri mid-data tal-preżenti sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu sopportati mill-konvenuti kollha in solidum, għajr minn Paul Vella, Saviour Gauci u Benny Balzan.

Av. Nadia H. Vella
Ġudikatur