MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 401/2012

Victor Sammut ID 89248M

vs

Valley Properties Limited C19429

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li f'dan l-AVVIZ l-attur qed jitlob hlas ta' senserija dwar bejgh tal-appartament internament markat nru 2 f'Nazzareno Apartments, Triq Nazzarenu kantunier ma Triq Depiro, Sliema, kif jirrizulta mill-Att ta' Bejgh Dok A datat 8 ta' Gunju 2009.

Ra li s-socjetá konvenuta fir-RISPOSTA eccepiet li

1. Li hi qatt ma nkarigat lill-attur sabiex jipprestalha xi servizz u f'ebda waqt ma giet accettata xi intromissjoni tieghu bhala sensal.

2. Li t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' xiri u bejgh innifsu l-ebda hlas ta' senserija ma huwa dovut fuq l-istess.

II PROVI

1. **Carmelo Sammut**, iben l-attur u akkwirent (ma martu) tal-flat *de quo* u ta' garaxx fl-istess blokk qal li missieru kien involut ghax kien jaf lil Pawlu Camilleri sid ta' blokkok fl-istess *area*, fosthom Nazzareno. Hu u martu riedu jbieghu darhom fil-Mosta u jixtru appartament f'Tas-Sliema. Hawn hu avvicina lil missieru u dan qallu li kien ser javvicina lil Pawlu Camilleri li x-xhud kien jaf li jahdem bil-kumpanija konvenuta.

2. L-attur avvicina lil Pawlu Camilleri li awtorizzah jirtira c-cwievet li kien hemm fil-"letter box" ta' Nazzareno Apartments. Wara dan, flimkien mal-attur (li kellu c-cwievet) daru l-appartamenti kollha li kienu vojta fit-tliet blokkok u ghogobhom dak *de quo*. Hawn inkarigaw lill-attur biex javvicina lis-sid u jghidlu bl-ghazla u jistaqsi ghall-prezz.

3. Il-garaxx kien qalilhom bih Pawlu Camilleri permezz tal-attur. Wara li sabu li l-ewwel garaxx li ssemma kien mikri, offrielhom lista ta' garaxxijiet permezz ta' missieru. Eventwalment, l-attur, u x-xhud u martu marru fl-ufficcju ta' Camilleri f'nru 115, The Strand, Sliema, biex jinnegozjaw il-prezz tal-appartament u tal-garaxx. Waslu ghall-prezz wara gimghatejn, bl-attur dejjem prezenti ghan-negozjati.

4. Avvicinaw nutar taghom u marru ghandu ghall-konvenju. Prezz tal-akkwist kien €195,000. Ghall-konvenju kienu prezenti l-attur u l-akkwirenti u Paul Camilleri ghas-socjeta' konvenuta. Ix-xhud ried ic-cwievet f'idejh minnufih biex idahhal l-affarijiet izda s-sid ma riedx. B'danakollu dejjem kien hemm access ghall-flat ghax ic-cwievet kienu fil-"letterbox".

5. Meta gew ghall-kuntratt kienu ltaqghu il-Legal Office tal-BOV, Valletta. L-attur kien prezenti wkoll. Meta kienu

ser jiffirmaw, l-attur avvicina lil Paul Camilleri “u qallu tinsiex li jien avvicinajthom ghal dan il-kuntratt”. Ir-reazzjoni ta’ Paul Camilleri kienet li jekk l-attur ried is-senserija, il-kuntratt jieqaf hemm. Il-battibekki baqghu ghaddejjin imma l-kuntratt sar.

6. In kontroezami qal li l-attur hu rtirat u safejn jaf hu m’ghandux nru tal-VAT. Ix-xhud zied li hu avvicina lil missieru (l-attur) biex dan javvicina lil Camilleri ha jara hemmx xi appartament disponibbli. Ix-xhud qal li lil missieru hallsu senserija u ma nhargitlu ebda ricevuta tal-VAT.

7. Hawn ingibdet l-attenzjoni tax-xhud ghall-artiklu 24 tal-kuntratt (*a fol* 14) fejn jinghad specifikatament li m’hemmx senserija. Wiegeb li ghalih dan l-artiklu kien gustifikat ghax ma kien hemm ebda persuna nvoluta hlief missieru.

8. Mistoqsi jafx lil Steve Darmanin bhala persuna li tiehu hsieb il-propjeta’ tas-socjeta’ konventa, qal li missieru kien semmieh. Dan qatt ma mar maghhom jara l-post. Mar biex jaraw kif inehhu xi ghamara mill-post.

9. Missieru kien jghid lil Paul Camilleri biex ibaxxi l-prezz li, attwalment nizel minn €203,000 ghal €195,000. **Qatt ma ntqal diskors direttament** lil Camilleri li l-attur kien hemm bhala sensar. Cahad li sar xi diskors fis-sens li l-prezz kien ser jitbaxxa ghax ma kienx hemm senserija. Kien waqt il-kuntratt li ssemmat senserija Camilleri qal li jekk jinsistu fuq din ma kienx ser jiffirma l-kuntratt. Peró l-attur baqa jinsisti li kien haqqu s-senserija.

10. Ix-xhud qabel li f’dik l-okkazzjoni kien qal li jekk hemm xi haga jaraw huma peró dan kien jirreferi ghal dak dovut mill-akkwirenti. Lil missieru hallaslu btala tiswa daqs wiehed fil-mija tal-prezz tal-akkwist.

11. **Loredana Sammut Belli** mart ix-xhud Carmelo Sammut u mieghu koakkwirenti tal-flat xehdet, fis-sustanza bhal zewgha u dan b’affidavit, *a fol* 43/44, u xhieda *viva voce a fol* 74. Issir riferenza ghalihom

12. **L-attur** ressaq ix-xhieda tieghu permezz ta’ affidavit ukoll, *a fol* 35/36. Fis-sustanza tirrepeti dak li hemm fix-xhieda ta’ ibnu Carmelo Sammut li giet riprodotta estensivament fil-paragrafi precedenti u ghalhekk m’hemmx lok ta’ ripetizzjoni bla htiega hawn. Jigi ndikat izda li l-attur, meta kien qed jigi ppubblikat l-att tal-akkwist, lil Pawlu Camilleri fakkru fis-senserija izda”Camilleri bl-ebda mod ma ried ihallasni”. Baqghu jargumentaw u Camilleri hedded li ma jiffirmax jekk l-attur jissokta jinsisti fuq is-senserija. L-att gie firmat u l-attur qal lil Camilleri li kien ser ikompli jinsisti ghas-senserija.

13. Meta xehed u gie kontro-ezaminat, l-**attur** (*a fol* 65/67) ma zied xejn sostanzjali ma dak li kien qal fl-affidavit imsemmi fil-paragrafu precedenti.

14. **Stephen Darmanin** xehed li hu jahdem mas-socjetá konvenuta bhala “project manager” f’kulma jqabbduh inkluz xiri mill-klijenti. Kien ilu maghhom xi 6/7 snin. Lil Carmelo Sammut kien jafu bhala bniedem tal-akkwati. Hu kien hadu l-ewwel darba jara l-post u dana qabel sar il-konvenju. Kien ihalli c-cavetta f’post accessibbli ghalih u kien tah il-prezz tal-post minn fuq lista li kellu f’idejh. Gieli kien ikun hemm martu, gieli l-attur. Il-konjugi Sammut zaru diversi flats. L-attur anke mar ghal post li xrat ohtu. Eluf ta’ persuni marru jaraw il-flats.

15. **Saviour Schembri**, direttur tas-socjetá konvenuta qal li lill-attur jafu. **Kien jigi jikellem ghat-tifel, bl-ahjar prezz u bla senserija.** Hu kien ga xtara flat minghandhom.

16. Kien prezenti ma’ Paul Camilleri meta sar il-konvenju ma’ l-akkwirenti u l-attur ma ssemmiex. Kien prezenti wkoll meta sar l-att tal-akkwist ghand l-HSBC fi Triq Merkanti peress li kien hemm involut self. Hawn l-attur qajjem il-kwistjoni tas-senserija. Hu u Camilleri qalu li jekk jinsistu fuq senserija, kienu jieqfu hemm. Hawn interveniet Loredana Sammut Belli u qalet li **lill-attur kienet ser tiehu hsibu hi** u b’hekk il-kuntratt sar. Kienu ga qamu biex jitilqu.

17. **Paul Camilleri**, qal li kien ikkomunika mieghu l-attur li qallu li ried flat ghal ibnu u ghal dan il-ghan kien qabbad lil Steve Darmanin biex idawwarhom. Anke wrihom garaxx. Wara marru jkellmuh l-ufficju l-attur u ibnu. Talabhom €220,000 u l-attur kien qallu biex itih l-ahjar prezz. Hu staqsa lill-attur kienx hemm involuta senserija (billi l-prezz kien iqis din) kif soltu jaghmel meta jigi biex jinnegozja prezz. Hu allura nizzel il-prezz ghal €195,000, tnaqqis ta' 9% – iktar mis-senserija ta' 5%. **Qatt ma qabbad lill-attur bhala sensar. L-attur kien jitkellem f'isem ibnu u martu.**

18. Sa ma sar il-konvenju qatt ma ssemmiet senserija. Kien meta marru ghall-att tal-akkwist ghand l-HSBC li ssemmiet l-ewwel darba s-senserija. **Hu hawn qal lin-nutar biex inizzel specifikatament li ma kienx hemm senserija:** *there are no agency fees due on this deed.* L-attur qatt ma fittxu biex ikun sensar dwar xi propjetá.

19. Dwar il-fatt li Loredana Sammut Belli kienet qalet li ghas-senserija tahseb hi, fuq mistoqsija f'dan ir-rigward hu qal li ma riedx jidhol fil-kwistjoni tal-menzjoni ta'dan fl-att ghax ma riedx "nidhol fil-kwistjonijiet familjari tan-nies".

III KONSIDERAZZJONIJIET

1. F'dan l-AVVIZ il-kwistjoni kollha qiedgha hawn: l-attur kien jagixxi fl-interess tal-akkwirenti ibnu u martu jew kien sensar f'negozju bejn bejjiegh ta'flat u garaxx u l-akkwirenti ta' dawn il-fondi?

2. Sensar jista' jitqabbad formalment. Jista' jagixxi hekk ghax tkun haga li titnissel mill-funzjoni tieghu ta' bejjieni bejn bejjiegh u xerrej. Hawn sensara li propju xoghlhom hu dak u ohrajn le. Jista' jissucciedi li ghal hidmitu xi hadd ikun haqqu kumpens ghal servigi meta l-attivitá tkun saret fic-car b'*animus compensandi* ghalkemm ma jkunx kaz ta' senserija skond il-ligi.

3. F'dan il-kaz, it-TRIBUNAL kif presedut kellu l-vantagg li sema lil kulhadd *viva voce* anke fejn tressqu

affidavits. Dan hu ta’ vantagg biex jigi osservat kollox u jitqies kollox. It-TRIBUNAL ihossa konvint, minghajr l-icken dubju li l-attur f’dan il-kaz ma kien sensar xejn izda kien qed jagixxi biex jghin lil ibnu u lil martu fl-akkwist tal-flat u garaxx.

4. Qatt, f’ebda hin, f’ebda cirkostanza, l-attur ma nghata mank x’jifhem (wisq anqas intqalitlu xi haga direttament) li hu kien qed jagixxi ta’ sensar ghall-kumpanija konvenuta.

5. Min-naha tal-attur u l-akkwirenti stess jirizulta li l-kwistjoni tas-senserija qamet meta sar l-att tal-akkwist ghand l-HSBC u anqas qamet meta sar il-konvenju. Waqt l-att, l-attur **ha l-okkazjoni** u talab senserija u kien ser jisfratta n-negozju. Finalment l-att sar wara li, fuq talba ta’ Paul Camilleri ghas-socjetá konvenuta, tnizzel **specifikatament** fl-att “there are no agency fees due on this deed” L-intervent ta’ Loredana Sammut Belli fis-sens li ghas-senserija tahseb hi jirrizulta li ffaciltá l-iffirmar tal-att. Hawn hi ghal kollox accettabbli l-ispjegazzjoni ta’ Paul Camilleri li hu ma esigiex li dan jitnizzel fl-att ghax qies li dan il-fatt kien haga li tikkoncerna lill-familja Sammut u mhux lilu. Hu ried biss jissalvagwardja l-pozizzjoni tal-kumpanija.

6. Hi accettabli wkoll l-ispjegazzjoni ta’ Paul Camilleri li mill-prezz originarjament mitlub hu nizel sinifikatament ghax qies li l-kumpanija ma kienetx ser thallas senserija.

IV DECIZJONI

In vista ta’ dak kollu meqjus hawn fuq, it-TRIBUNAL jiddeciedu billi (1) **jilqa’** l-eccezzjonijiet tas-socjetá konvenuta, (2) **jichad** it-talba tal-attur kif tidher fl-AVVIZ u (3) **jikkundanna** lill-attur ihallas l-ispejjes kollha tal-kawza.

< Sentenza Finali >

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