MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta ta' l-24 ta' April, 2014

Talba Numru. 1032/2009

Emily Calleja ID 52461M

vs

1. **Goran Kuzelyevic**
2. **Marina Kuzelyevic**
3. **Bojan Kuzelyevic**

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li f'dan l-AVVIZ l-attrici qed titlob minghand il-konvenuti l-*quantum* ta' elf, mija, erbgha u sittin Ewro disgha u sittin centezmi (€1,164.69c) (jew somma verjuri) bhala senserija ghar-rigward tax-xiri tal-fond Blokk A, Flat 4, St. Martin's Court, Triq il-Kubrit, Gzira.

Ra r-RISPOSTA tal-konvenuti, fl-ilsien Ingliz, hekk:-

The amount claimed is not due as there was no legal relationship between plaintiff and defendants.

In point of fact the intermediate for the sale was Slajan Kumbesovich and not Emily Calleja, who defendants never even spoke to.

II PROVI

1. Dawn li gejjin huma biss xi punti ewlenin mill-provi mressqa; ghalhekk wiehed irid iqis dak kollu li hemm fl-affidavits u fix-xhieda *viva voce*.

2. **Emily Calleja**, attrici, xehdet b'affidavit. Qalet il-*quantum* mitlub hu ta' 1% fuq l-akkwist tal-fond fil-Gzira. Hi kienet toqghod f'dak il-blokk ta' flats u saret taf li l-konjugi Azzopardi riedu jbieghu il-flat taghhom, i.e. il-flat mertu tal-kawza. Qaltilha b'dan Mrs. Azzopardi.

3. L-attrici, li kienet toqghod fi Flat 3, saret taf minghand Gordana, li kienet toqghod Flat 1, li din kellha xi hbiet interessati ghal Flat 4. Allura l-attrici rrangat ma Catherine Azzopardi biex dawn jigu jaraw il-Flat 4. Il-konvenut Goran Kuzelyevic mar ghand tal-Flat 1 u flimkien mal-attrici habbtu lil Azzopardi u **sar ftehim ghal zjara tal-flat.** Stante diffikulta ta' lingwa, kienet qed tinterpreta kollox dik ta' Flat 1. Pero, bil-prezenza taghha, kien car li hi kienet qed tagixxi ta' sensara.

4. Din tas-senserija ghamlitha cara mal-konjugi Azzopardi u kienet talbithom ikunu cari dwar dan ma Kuzelyevic u eventwalment Azzopardi hallsuha senserija shieha.

5. Fiz-zjara ta' Kuzelyevic lill-flat kienu prezenti hi u ta' Flat 1 u anke nterveniet biex twasalhom dwar il-prezz u ssuggeriet lil Azzopardi li jhallu lill-akkwirenti l-kamra tas-sodda.

6. Kienet hemm ukoll meta Kuzelyevic mar jara l-flat ma ibnu Bojan u Robert Azzopardi kien qal lil Bojan, quddiemha, dwar is-senserija dovuta lill-attrici.

7. Sar il-kuntratt u meta marret ghand Kuzlyevic ghall-hlas tas-senserija dan ma riedx ihallas. Allura ntbaghtet l-ittra *a fol 18* u dik ufficjali (Dok EC3) *a fol* 19. *A fol* 21 hemm il-kuntratt tal-akkwist bejn Robert Azzopardi u l-konvenuti u l-konvenju *a fol*58.

8. In kontroezami qalet li hi kienet gharrfet lil ta' Flat 1, li ta' Azzopardi riedu jbieghu il-Flat 4, **tant li kienet haditha fil-flat taghha, dak 3, billi l-flat 4 kien bhalu.** Kienet Gordana, li bhala lingwa, titkellem mal-konvenuti. L-attrici kienet tuzaha bhala interpretu. Ghalhekk qatt ma tkellmet direttament wahidha ma Kuzelyevic.

9. Ghall-kuntratt ma marritx. Il-konvenuti qatt ma qalulha direttament li ser ituha senserija. Gordana kienet qaltilha: issa jigi jkellmek. Dana b'riferenza ghal Goran Kuzelyevic.

10. **<u>Robert Azzopardi</u>**, sid il-Flat 4 xehed b'affidavit qal li hu u martu qabbdu lill-attrici biex issibilhom il-bejgh tal-flat u "it was indeed thanks to her that we managed to sell the flat". Xi zmien wara, dik ta' Flat 1 marret ghandhom biex tara l-flat u dana "after she was informed by Emily Calleja that our flat was for sale".

11. Wara Kuzelyevic wera nteress fix-xiri tal-flat. L-attrici kienet taf u minnufih semmiet senserija miz-zewg nahat. Meta sar il-konvenju "I also made it clear to Mr Kuzelyevic that should the sale be finalized, he would have to compensate Emily Calleja for the amount due to her for her intermediation". Hawn il-konvenut qallu li **kellu jiehu hsieb hu** u dana fil-prezenza tal-attrici.

12. Hu hallas tas-senserija u gharraf b'dan lil Kuzelyevic. Ikkonferma li bla ntervent tal-attrici, dan ma kienx ikun jaf bil-flat nru 4.

13. **<u>Bojan Kuzelyevic</u>** qal li jaf li l-konvenuti l-ohra kienu nteressati fix-xiri tal-flat u meta marru jarawh l-ewwel darba, hu ma kienx prezenti. Kienet semmitulhom Gordana. Missieru ma jitkellimx Ingliz tajjeb u ghalhekk jintervjeni hu. Jaf li s-sid kien Robert Azzopardi. Hu mar jara l-flat ma missieru u mar-ragel ta' Gordana. Jaf li darba, fejn il-flat kien hemm Robert Azzopardi u l-attrici u din tkellmet bil-Malti. Hu jifhem xihaga bil-Malti u semaghha ttenni, b'riferenza ghalihom: *tell them, tell them, tell them*. Hu kien ried jaf min kienet sew din il-mara u Gordana kienet tghidlu jhallu f'idejha. Missieru qallu biex jaghmilha cara li "if there was a commission involved we were not interested in buying anything"

14. L-attrici baqghet tinsisti maghhom ghal senserija, qalet li kienet lesta tithallas bin-nifs u li ma riedetx iddahhal avukati

15. **<u>Goran Kuzelyevic</u>** qal li ma kienx jaf bl-attrici qabel ix-xiri tal-flat. Sama li l-flat kien ghall-bejgh minghand hafna nies li saru jafu b'dan m'ghand l-attrici. Kienu ta' Gordana li qalulu "directly about the flat". Kien meta mar jara l-flat li ltaqa mal-attrici.

16. Qal li hu staqsa specifikatament lil Robert Azzopardi kellux ihallas xi haga lil xihadd, nkella ma kienx ikompli bix-xiri tal-flat u dan qallu li le u li kien ha hsieb l-attrici hu.

17. **<u>Sladjan Kamberovic</u>** xehed b'affidavit barra minn Malta (ara *fol* 64). Dan hu r-residenti ta' Flat 1 (li martu hi Gordana). Qal li l-attrici kienet qalet lil martu li dawk ta' Flat 4 riedu jbieghu il-flat. Qal li wara martu kkuntattjat lill-konvenuta u wara hu u Goran u Marina Kuzelyevic marru fil-flat tal-konjugi Azzopardi, cemplulu u dahhalhom gewwa. Tkellmu dwar il-bejgh tal-flat u hu ghamilha qisu ta' nterpretu. Wara, Robert Azzopardi qallu jwassal il-messagg lil Goran li l-flat kien, definitivament ser ibieghulu.

III KONSIDERAZZJONIJIET

1. Hu principju legali li *omne labor optat* praemium – kull xoghol igib mieghu, itendi lejn il-hlas. Dana b'eskluzjoni fejn ix-xoghol isir *familiaritatis causa* jew addirittura b'sens ta' volontarjat.

2. Hawn ghandna quddiemna bejgh ta' flat, fejn kienu nvoluti eluf ta' ewo u fejn min intrometta ruhu biex iwassal biex dan il-bejgh isir hu presunt li m'ghamilx hekk bla ma jsir xi gwadann minn naha tieghu. Hawn irid jitqies li biex jeradika ruhu d-dritt ta' kumpens mhux mehtieg *sine qua non,* xi ftehim preventiv formali imma l-fatti u kif isehhu l-affarijiet jistghu juruk xi jkunu l-intenzjonijiet vinkolanti.

3. F'dan il-bejgh ta' Flat 4 kienu nvoluti l-venditur (Robert Azzopardi) u l-konvenuti (ix-xerrejja), Gordana li kienet toqghod fi flat nru 1 u l-attrici li kienet toqghod fi flat nru 4.

4. Fost ix-xhieda hemm l-affidavit ta' Robert Azzopardi, *a fol* 29/30 li t-TRIBUNAL iqisu ta' mportanza kbira. Dan il-venditur dahhal flusu u hallas senserija lill-attrici. Mela din zgur li ma kienetx estraneja ghan-negozju tal-bejgh tal-flat. Azzopardi m'ghandu ebda nteress li ma jghidx il-verita' shieha ghax, li kellu jhallas lill-attrici hallsu u jekk din tigbor xihaga minghand il-konvenuti, dik ix-xihaga ma'ghandu ebda pretensjoni fuqha hu.

5. Robert Azzopardi qal (u hadd ma sejjahlu biex imerieh jew jikkontradicieh):-

a) Li hu kien qabbad lill-attrici biex issib lil min ibiegh il-flat.
b) "it was indeed thanks to her that we managed to sell the flat"
c) Dik ta' Flat 1 (Gordana) marret tara l-flat ghax qaltilhom li l-attrici gharrfitha bl-intenzjoni tal-konjugi Azzopardi li jbieghu il-flat.
d) Din ta' Flat 1 allura, (ghax qaltilha l-attrici) ressqitilhom lil Goran Kuzelyovic (konvenut)
e) L-attrici qaltilhom li jekk il-bejgh isehh hi kienet tippretnedi senserija miz-zewg nahat.
f) Meta sar il-konvenju Robert Azzopardi ghamilha cara lil Kuzelyovic li jekk il-bejgh isehh ikun hemm senserija lill-attrici u x-xerrej prospettiv qallu "that he would take care of Ms Calleja himself"
g) Fil-fatt il-venditur hallas senserija lil Ms Calleja

6. It-TRIBUNAL hu konvint li l-attrici pprestat l-opra taghha biex finalment sar il-kuntratt ta' bejgh tal-flat. Dana minkejja li hi la kienet prezenti ghall-pubblikazzjoni tal-konvenju u anqas tal-att notarili u qatt ma avvicinat lin-nutar. Hawn kien hawn problema ta' lingwa wkoll ghax il-konjugi Kuzelyevic ma kienux fluwenti bl-ilsien Ingliz u anqas kienet fluwenti b'dan l-ilsien l-attrici.

7. Bejn ta' Flat 1 u l-attrici kollox beda meta dik ta' Flat 1 staqsiet lill-attrici din kienetx ghadha nteressata tbiegh il-flat taghha (dak nru 3). L-attrici wiegbet li le pero

minnufih semmitilha l-Flat 4 tal-konjugi Azzopardi u hawn beda l-kuntatt li wassal sa ma sar l-att ta' bejgh.

8. It-TRIBUNAL ihoss li jekk kien hemm kaz ta' senserija cara u tonda mill-attrici vis-à-vis il-bejjiegh, vis-à-vis ix-xerrejja **hemm zgur** kas ta' servigi li jimmeritaw kumpens.

IV DECIZJONI

Meta jqis dan kollu, u meta jiehu f'konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet fin-NOTA prezentata minn kull naha, u anke gwidat min konsiderazzjonijiet ta' ekwita' it-TRIBUNAL jiddeciedi billi (a) **jilqa** t-talba attrici fil-quantum ta' seba mitt ewro (€700) (b) **jikkundanna** lill-konvenuti jhallsu, lill-attrici, *in solidum* bejniethom, il-*quantum* imsemmi (c) **jikkundanna** lill-konvenuti biex dal-hlas isir sa ghoxrin jum mil-lum u, in difett, jibda ghaddej l-imghax mill-lum stess sal-jum tal-pagament effettiv (d) **jikkundanna** lill-konvenuti *in solidum* jhallsu l-ispejjes tal-kawza u dawk l-ohra mitluba fl-AVVIZ u (e) **jichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu huma nkompatibbli ma dak l-iehor deciz

< Sentenza Finali >

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