MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

VINCENT GALEA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2014

Talba Numru. 221/2014

Stephen MUSCAT

Vs

Carmel SALIBA u Fleur SALIBA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fis-26 ta' Marzu, 2014** u li permezz taghha talab lill-intimat ihallsu s-somma ta' tlett elef erba' mija erbgha u disghin euro u sitt ċenteżmu ta' euro [€3,494.06c] u dan wara li ppremetta hekk:

> "L-attur jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsuh dik is-somma li tigi likwidata minn dan l-Onorabbli Tribunal [liema somma qed jigi dikjarat, ghall-finijiet ta'

kompetenza, illi ma teccedix is-somma ta' €3,494.06] rapprezentanti l-hlas dovut lill-attur mill-konvenuti ghal diversi servizzi rezi mill-istess attur lill-konvenuti fiz-zmien meta l-konvenuti konjugi Saliba kienu qeghdin fi trattattivi sabiex ibieghu l-fond 6, Lily Whites, Triq Antonio Ellul, Mtarfa, bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

Ra **r-risposta tal-intimati** minnhom mressqa fit-22 ta' April, 2014 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba rikorrenti:

"1. Illi t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi fl-ewwel lok l-attur jehtieg jippuntwalizza x'tip ta' servizzi gew rezi lill-konvenuti.

3. Illi di piu, kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza l-fond inbiegh permezz ta' servizzi ngaggjati mill-konvenuti, s-socjeta Owners Best u minghajr ebda intervent tal-attur.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi mill-ligi".

Ra l-verbal datat 25 ta' Novembru, 2014 fejn il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, ir-rikorrenti qieghed jitlob minghand l-intimati, l-hlas ta' somma li ghandha tiġi likwidata mit-Tribunal, liema somma, ghall-finijiet ta' kompetenza, ma teccedix is-somma ta' €3,494.06 rapprezentanti l-hlas dovut lilhu mill-intimati ghal diversi servizzi rezi minnu lill-intimati fiz-zmien meta huma kienu qeghdin fi trattattivi sabiex ibieghu l-fond 6, Lily Whites, Triq Antonio Ellul, Mtarfa. L-intimati laqghu ghal din it-Talba billi qalu li t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt. Sahqu li r-rikorrenti jehtieglu li jippuntwalizza x'tip ta' servizzi rrenda lill-intimati u qalu ukoll li kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza l-fond inbiegh permezz ta' servizzi ngaggjati mill-intimati u cioe mis-socjeta Owners Best u l-bejgh sar minghajr ebda intervent tieghu.

   Ikkunsidra;

2. **Ir-rikorrenti** xehed bil-procedura ta' l-affidavit. Huwa qal li sar jaf bl-intimati peress li kien avvicinahom ghax ra riklam fuq l-Owners' Best li kellhom il-proprjeta taghhom ghal bejgh. Qal li huwa kien jaf xi nies li riedu jixtru xi proprjetà lejn l-inhawi fejn kienu jirrisjedu l-intimati u ghalhekk huwa kellem lil intimata Fleur Saliba "*... biex inressqilha lil dawn in-nies jaraw il-post*" (fol. 11). Ir-rikorrenti qal li "*Hija kienet aċċettat u ftehmna li huma jhallsuni tas-servizzi tieghi anki jekk stess il-bejgh ma jsirx lil dawn in-nies li kelli nteressati iżda jsir ma' haddiehor li nkun ressaqt*" (fol. 11). Ir-rikorrenti qal li l-intimati riedu jiġbru s-somma ta' €220,000 u allura huwa kien ftiehem ma l-intimati "*... li dak li jien jirnexxieli niġbor iktar mill-ammont indikat, dawk kienu ser ikunu hlas ghas-servizz tieghi li kellhom jithallsu minn Fleur u Carmel, konjugi Saliba*" (fol. 11). Ghalhekk, kompla jghid ir-rikorrenti, huwa kellu nteress li jiġbor iktar minn €220,000 sabiex huwa jkun jista jithallas ghas-servizzi tieghu minghand l-intimati.

   Ir-rikorrenti qal li huwa kien gab reklami ta' din il-proprjeta fuq il-gazzetti a spejjez tieghu u li huwa kien jikkomunika man-nies li kienu interessati u jiltaqa' maghhom fuq il-post.

Wara xi żmien, huwa sab lil persuna li aċċettat li tixtri dan il-fond bil-prezz li kien semmielha r-rikorrenti, li kien ta' €223,000. Qal li "*Fleur minn jeddha iddeċidiet li tnaqqsilha l-prezz peress li Fleur kienet taf lill-familjari tax-xerrejja personalment*" (fol. 11). Huwa qal li wara li kien ġibed l-attenzjoni tal-intimati ghall-fatt li dak l-ammont żejjed ta' €3,000 kienu ghas-servizzi tieghu skond il-ftehim li kellhom hu u l-intimati kienu qablu li dawn kellhom ihallsuh is-somma ta' €2,200. Qal li wara li gie ffirmat il-konvenju, l-intimati qabdu u telqu l-barra u meta ppruva jikkomunika maghhom "*... huma rrifjutaw li jhallsu peress li l-hlas tieghi bdew jarawh żejjed minhabba li kien ser jithallas l-Owners' Best*" (fol. 11). Ir-rikorrenti qal li huwa kien ghamilha cara lill-intimati li huwa ried jithallas ta' xogholu u li mhux minnu dak li qeghdin jghidu l-intimati u cioe li huwa ma kien pprestalhom l-ebda servizz. Qal li kienu l-persuni li huwa kien ressaq lill-intimati li xtraw din il-proprjeta u "*... kien bis-sahha tieghi u bix-xoghol li ghamilt jien li sar il-bejgh tal-post*" (fol. 11).

3. **L-intimata Fleur Saliba** xehdet fis-seduta tat-12 ta' Gunju, 2014. Hija bdiet biex tghid li f'Awwissu, 2009 hi u żewġha ddecidew li jbieghu l-proprjeta taghhom. Ghal dan il-ghan huma kienu kkomunikaw mal-Owner's Best u ffirmaw ftehim f'dan ir-rigward. Kien gie miftiehem il-prezz tal-proprjeta mal-Owners' Best li da parti taghha kellha tirreklama din il-proprjeta fuq il-mezzi taghha. Kompliet tghid li wara li nbieghet din il-proprjeta lil Stephen u Michelle konjugi Caruana, hi u żewġha hallsu lill-Owners' Best is-somma ta' €9,086. Qabel ma kienet inbieghet din il-proprjeta, kompliet tghid l-intimata, kien ċempel ir-rikorrenti u kien kellimha. Qalet li r-rikorrenti kien qalilha li huwa kellhu xi nies li riedu jaraw id-dar. Ziedet tghid li hi kienet ghamlitha cara lir-rikorrenti li ma rieditx ikollha x'taqsam ma sensara u dan peress li hi u żewġha kienu ntrabtu mal-Owners' Best. Skond l-intimata, r-rikorrenti kien qalilha li "*... ahna ma ghadniex inkwiet iżda kien jiehu l-percentagg minghand ix-xerrejja*" (fol. 29). Xi jiem wara li kien kellimha r-rikorrenti hija rat reklam fis-Sunday Times bil-proprjeta taghhom ghal bejgh. Il-prezz indikat fir-reklam kien iktar minn dak li kienu qeghdin jitolbu. Qalet li imbaghad hi kienet infurmat lil żewġha li kien ċempel lir-rikorrenti u nfurmah li "*... illi dak ir-reklam qatt ma kellu jerga jiġi jidher u li l-proprjeta taghna kienet qeghda ghall-open viewing u li setgha jmur jaraha kulhadd*" (fol. 29). Kien qallu ukoll, kompliet tghid l-intimata li

"*... senserija ma ghadniex x'naqsmu maghha u allura minghadna ma kien ser jiehu l-ebda senserija*" (fol. 29-30). L-intimata qalet li meta r-rikorrenti kien kellimha huwa ma kien qalilha xejn minn dan kollu.

In kontro-ezami, l-intimata qalet li meta kienu marru l-konjugi Caruana (dawk li eventwalment xtraw il-proprjeta minghand l-intimati), huma kienu fil-presenza tar-rikorrenti. Pero, kompliet tghid l-intimata, meta kienu marru l-genituri tar-ragel aktar kmieni biex jaraw din il-proprjeta, r-rikorrenti ma kienx maghhom. Ziedet tghid li kien hemm okkazzjoni fejn ir-rikorrenti kien cemplilhom u qalilhom li kien ser jiehu xi nies biex jaraw din il-proprjeta taghhom. Mistoqsija jekk hija kienitx taf li r-rikorrenti kien qieghed jirreklama l-proprjeta taghha bil-prezz ta' €223,000, l-intimata wieġbet fl-affermattiv. Ziedet tghid però li hija kienet infurmatu sabiex jieqaf jaghmel dan ir-reklamar. Stqarret, fuq mistoqsija tat-Tribunal li l-akkwierenti ta' din il-proprjeta taghhom ma kienux jafu li l-proprjeta kienet qeghda tiġi reklamata bil-prezz ta' €223,000. Qalet li hi kienet qalet lill-akkwirenti bil-prezz li kien hemm fuq il-website ta' l-Owners Best u cioe l-ammont ta' €220,000. Sahqet li dak-in-nhar li sar il-konvenju, r-rikorrenti kien preżenti, però n-Nutar Frans Micallef ma kienx hallieh jidhol fl-ufficju tieghu u r-rikorrenti baqa jistenna barra. Mistoqsija jekk kienx inqala xi disgwid minhabba dan il-fatt, l-intimata wiegbet billi qalet li "*... ma kien inqala l-ebda diskors*" (fol. 31). Bejn il-konvenju u l-kuntratt imbaghad kien hemm żewġ okkazzjonijiet fejn hi u żewġha tkellmu mar-rikorrenti. F'wahda minn dawn l-okkazzjonijiet, ir-rikorrenti kien informahom li x-xerrejja ma riedux jaghtuh tnejn fil-mija (2%) tax-xoghol li kien ghamel u ghalhekk kien staqsiehom sabiex jaghtuh xi haġa huma ta' idejh. Kompliet tghid li "*id-diskors tieghi u ta' zewghi dejjem kien car mar-rikorrenti, ahna mieghek ma ghadna x'naqsmu xejn rigward senserija*" (fol. 31). Fit-tieni okkazzjoni reggha inghad l-istess affarijiet.

L-intimata qablet ma dak li gie suggerit lilha waqt il-kontro-ezami u cioe li "*... meta huwa cemplilna u qalilna li kien ser igibilna n-nies ahna qbilna ma dan. Qbilna ma dan però l-ghaliex d-dar kienet ghall-open viewing allura kulhadd seta gie jaraha*" (fol. 31-32).

4. **In-Nutar Francis Micallef** xehed fis-seduta tat-23 ta’ Settembru, 2014. Beda biex qal li lir-rikorrenti kien jafu fuq xi senserija. Qal li fil-15 ta’ Marzu, 2010 huwa kien ippubblika kuntratt bejn Stephen Caruana, Michelle Ellul Micallef, Carmel Saliba u Fleur Saliba. Caruana u Ellul Micallef kienu x-xerrejja filwaqt li l-konjugi Saliba kienu l-bejjiegha. Is-senserija dovuta lil Owners’ Best kellha tithallas mill-bejjiegha u cioe mill-konjugi Saliba. Qal ukoll li waqt il-pubblikazzjoni kienet qamet kwistjoni dwar senserija u ghalkemm ma jiftakarx jekk ir-rikorrenti kienx prezenti, huwa qal li minhabba din il-kwistjoni li qamet dwar is-senserija, “*... nimmaġina li kien qieghed hemmhekk*”.

5. Fis-seduta tal-21 ta’ Ottubru, 2014 xehed **Stephen Caruana**. Qal li huwa kien iffirma kuntratt ma’ l-intimati fil-15 ta’ Marzu, 2010 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef mal-intimati. Zied ighid li huwa sar jaf lir-rikorrenti meta kien ra reklam fil-gazzetta li kien hemm proprjetà ġewwa H’Attard ghal bejgh. Wara li dan in-negozju ma sehhx, kien reggha cempillu r-rikorrenti u nfurmah li kellhu xi proprjetà ohra li setat tinteressah. Qal li ftehim mar-rikorrenti dwar senserija ma kellux, però meta hu u martu kienu kellmu lin-Nutar Frans Micallef, huwa kien wissiehom li r-rikorrenti “*... kellu dritt ghal wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-proprjeta minghandna*” (fol. 50-51). Ix-xhud qal li fil-fatt huma hekk ghamlu u hallew l-wiehed fil-mija (1%) taghhom man-Nutar permezz ta’ ċekk. Kompla jghid li l-konjugi Saliba kienu qalulu li senserija ma kienx hemm fil-prezz indikat u li dak kien l-ammont li kienu qeghdin jitolbu.

   In kontro-ezami, qal li l-post li eventwalment kien inxtara minnu u minn martu kienu saru jafu bih tramite r-rikorrenti. Ir-rikorrenti kien ukoll preżenti meta huma marru fuq il-post kif kienu ukoll l-intimati. Fil-fatt kien ir-rikorrenti, kompla jghid ix-xhud, li kien laqaghhom mal-intimati li imbaghad haduhom biex jaraw il-fond de quo.

6. **Michelle Caruana** xehdet ukoll fis-seduta tal-21 ta’ Ottubru, 2014. Bhal ma qal żewġha, hija saret taf bir-rikorrenti meta kien uriehom proprjetà ġewwa H’Attard. Peress li ma kienitx ghogbithom ma kien sar xejn. Sussegwentement, wara xi erba’ (4) xhur, ir-rikorrenti kien reggha ċemplilha u nfurmaha li kellhu proprjetà li setat tghodd ghalihom. Hija

tatù n-numru tat-telefon tal-kunjata taghha u kien ikkomunika maghha. Fil-fatt, il-kunjata kienet marret biex tara din il-proprjeta u kienet cemplitilha biex tghidilha li din il-proprjeta kienet tghodd ghalihom u ghalhekk kien ahjar li tmur tara dak il-hin stess. Hekk fil-fatt ghamlet. Stqarret li ghall-ewwel, ir-rikorrenti kien qalilha li l-prezz tal-bejgh kien ta’ tmienja u disghin elf liri Maltin (Lm98,000) iżda mbaghad meta hija kienet kellmet lil intimata Fleur Saliba “... *hi kienet qaltli illi t-talba taghhom kienet ta’ sitta u disghin elf lira Maltin (Lm96,000)*” (fol. 53). Meta hi kienet staqsiet lir-rikorrenti l-ghala kien hemm din id-differenza ta’ elfejn liri Maltin (Lm2,000) huwa ma kien semmielha xejn. Lanqas ma kienet kapaċi tghidilha l-intimata l-ghala kien hemm din id-differenza fil-prezz “... *l-ghaliex hi ma kella l-ebda kuntatt mar-rikorrenti*” (fol. 53). Stqarret li hi kienet lesta li thallas il-prezz ta’ tmienja u disghin elf liri Maltin (Lm98,000) però meta hi tkellmet mal-intimati, dawn kienu qalulha li l-prezz kien ta’ sitta u disghin elf liri Maltin (Lm96,000) hi aċċettat u kien b’dan l-ahhar prezz li eventwalment inxtrat il-proprjeta minnha u minn zewgha.

Ix-xhud qalet li hi fehmet li l-intimati ma riedux lir-rikorrenti bhala sensar u qatt ma staqsewh biex ikun sensar. Ziedet tghid li “*l-intimata kemm-il darba lili qaltli li hi ma kellha x’taqsam xejn assolutament mar-rikorrenti*” (fol. 53).

Qalet ukoll li hi u żewġha kienu kważi tilfu l-bejgh tad-dar u dan peress li r-rikorrenti kien qieghed jaghmel pressjoni enormi fuq l-intimata sabiex taċċetta dak li kien qed jghidilha hu u li kien iċemplilha kontinwament f’dan ir-rigward. Kompliet tghid li anke maghhom hekk kien jaghmel u kien qed jitlobhom tnejn fil-mija (2%) tal-prezz miftiehem ghal bejgh tad-dar. Qalet li però imbaghad kienu ftehmu li huwa jiehu wiehed fil-mija (1%) minghandhom. Imbaghad wara li ha dak li ried minghandhom, ir-rikorrenti reggha beda jdur ghal fuq l-intimati.

Il-konvenju sar id-dar tan-Nutar Frans Micallef u qalet li meta ġiet diskussa l-kwistjoni tas-senserija, kien hemm “... *raised voices*” (fol. 54). Ziedet tghid li l-intimati “... *dak il-hin li konna qeghdin quddiem in-Nutar fejn l-atmosfera kienet wahda tahraq ghamluhielu cara lir-rikorrenti li*

huma ma kienux lesti li jhallsu s-senserija l-ghaliex huma kellhom kuntratt ta' esklussivita' mal-Owners' Best" (fol. 54).

Mistoqsija in kontro-ezami jekk kienx hemm xi ostilita jew xi kliem mill-intimati fil-konfront tar-rikorrenti li huwa ma kellhu x'jaqsam xejn mal-bejgh ta' din id-dar meta huwa kien hadhom biex jaraw il-proprjeta ta' l-intimati, x-xhud qalet li "*... ma kien hemm xejn minn dan kollu, r-rikorrenti kien qieghed idur maghna d-dar*" (fol. 54).

Ikkunsidra ulterjorment;

7. Il-principju applikabbli f'dan il-kaz huwa dak maghruf bil-massima legali *omnia labor optat premium*. Dak huwa li qieghed effettivament jitlob ir-rikorrenti minghand l-intimat. Huwa jrid jithallas ghax-xoghol maghmul minnu sabiex id-dar ta' l-intimati tinbiegh. Ir-rikorrenti jghid li huwa kien ftiehem ma' l-intimati li dak l-ammont kollu li jġib iżjed mill-prezz indikat mill-istess intimati fuq l-Owners' Best kellu jehodhom huwa ghax-xoghol tieghu. Fil-fatt, huwa kien qieghed jipprova jbiegh din il-proprjeta bil-prezz ta' €223,000 filwaqt li l-intimati kienu ġabu din il-proprjeta fuq l-Owners' Best bil-prezz ta' €220,000. L-intimata Fleur Saliba tichad li qatt kien hemm ftehim mar-rikorrenti f'dan ir-rigward u dejjem sahqet mieghu li hi u żewġha ma kellhom x'jaqsmu xejn mieghu. Dan il-fatt ikkonfermatu Michelle Caruana li akkwistat il-fond proprjetà tal-intimati flimkien ma żewġha. Jirrizulta paċifiku bejn il-partijiet li kien ir-rikorrenti li introduca lill-intimati mal-akkwirenti konjugi Caruana, li kif rajna, spiċċaw biex xtraw u akkwistaw din il-proprjeta. Jirrizulta ukoll li r-rikorrenti kien jithalla mill-intimati jidhol man-nies li kien qieghed iġib huwa sabiex jaraw id-dar taghhom. Dan ghat-Tribunal ifisser li kien hemm kunsens tacitu mill-intimati ghax-xoghol li kien qieghed jaghmel ir-rikorrenti ghalihom. Ghalkemm l-intimati kienu juru mod quddiem in-nies billi jghidu, bhal ma kkonfermat Michelle Caruana, li huma ma kellhomx x'jaqsmu mar-rikorrenti, tacitament kienu qeghdin jaqblu mieghu l-ghaliex kienu jhalluh jidhol mal-klijenti tieghu biex juri din il-proprjeta u qatt ma laqghuh fil-bieb meta huwa kien jiehu n-nies u qalulu biex ma jidholx ġewwa mal-klijenti tieghu. Fl-ahhar mill-ahhar,

irriżulta ppruvat li l-interess taghhom, minhabba problemi li kellhom, kien li huma jbieghu din id-dar. Ghalhekk, fil-fehma tat-Tribunal ir-rikorrenti haqqu kumpens ghax-xoghol minnu pprestat u li bis-sahha tieghu l-intimati bieghu l-proprjeta taghhom. Rajna li l-akkwirenti konjugi Caruana kienu taw wiehed fil-mija (1%) lir-rikorrenti ghall-intervent tieghu f'dan il-bejgh. It-Tribunal ma huwiex tal-fehma li r-rikorrenti ghandu jinghata wiehed fil-mija (1%) anke l-ghaliex ma jirriżultax eżatt x'kien l-intervent tieghu bejn il-partijiet ghajr li ha n-nies biex jara dan il-fond u gab xi reklami fuq il-gazzetta. Ghalhekk, hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal li r-rikorrenti haqqu jiehu s-somma ta' seba' mija u hamsin euro (€750) minghand l-intimati, liema ammont qieghed jiġi likwidat arbitrio boni viri. B'hekk, ir-rikorrenti jkun thallas ghax-xoghol li huwa ghamel u li bl-intervent tieghu l-intimati bieghu d-dar taghhom. Konsegwentement, l-eccezzjonijiet ta' l-intimati qeghdin jiġu michuda u t-talba tar-rikorrenti qeghda tiġi milqugha limitatament ghal dan l-ammont hawn indikat.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha imqanqla mill-intimati inkwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deċiż, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement qieghed jikkundanna lill-istess intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' seba' mija u hamsin euro [€750] bl-imghaxijiet jibdew jidekorru fuq dan l-ammont mid-data ta' din is-sentenza sal-hlas effettiv.

L-ispejjez ghandhom ikunu kollha a karigu ta' l-intimati.

< Sentenza Finali >

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