FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 24 ta' Settembru, 2015

Talba Nru: 728/2014/VG

John GRECH

vs

Justin ELLUL u Ritienne MERCIECA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-3 ta' Novembru, 2014** u li permezz taghha talab lill-intimati jhallsuh is-somma ta' disa mija u hamsin euro [€950] u dan wara li ppremetta hekk:

> "L-attur ghamilha ta' sensar fuq il-proprjeta illi xtraw il-konvenuti, liema proprjeta tinsab Daren Flat 2, Triq Guzeppi Montebello, Tarxien.
>
> Minhabba illi l-attur tela diversi drabi fuq il-post sabiex issiru n-negozjati, sahansitra anke fil-Hdud, l-ftehim kien li l-attur jiehu €950 tas-senserija. Meta l-konvenuti dehru ghall-att tal-konvenju l-attur kien prezenti ukoll.
>
> Gara li meta sar l-att finali in atti Dr. Stephanie Borg Psaila, l-attur kien imsiefer u ma kienx prezenti. Gara illi l-konvenuti qalu lill-attur illi huma mhumiex intitolati ghas-senserija tax-xoghol illi ghamel.
>
> Dan id-diskors intqal kollu wara illi l-attur kien ghamel dak kollu illi seta jaghmel sabiex il-konvenuti jakkwistaw il-proprjeta.
>
> Ghaldaqstant l-attur jitlob li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur s-somma ta' €950 jew somma verjuri liema somma tirraprezenta s-senserija.

Bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv u l-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenuti".

Ra **r-risposta tal-intimati** minnhom mressqa fil-25 ta' Novembru, 2014 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"Illi l-konvenuti qed jikkontestaw din it-talba.

Illi mhuwiex minnu li kien hemm xi ftehim li l-konvenuti ghandhom ihallsu l-ammont ta' €950 lill-attur ghal senserija.

Illi l-attur iddikjara fil-prezenza ta' terzi illi huwa kien ser jithallas ghall-irwol tieghu minghand il-vendituri u mhux minghand ix-xerrejja";

Ra l-verbal tat-23 ta' Gunju, 2015 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti, inkluż id-dokumentazzjoni esebita u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qieghed jitlob minghand l-intimati l-hlas tas-somma ta' disa mija u hamsin euro [€950] rapprezentanti din is-somma senserija. L-intimati laqghaw ghal din it-Talba billi qalu li m'huwiex minnu li kien hemm xi ftehim li huma ghandhom ihallsu l-ammont ta' €950 lir-rikorrenti ghal senserija. Di piu, r-rikorrenti, komplew isostnu l-intimati, kien iddikjara fil-prezenza ta' terzi illi huwa kien ser jithallas ghall-irwol tieghu minghand il-vendituri u mhux minghand ix-xerrejja.

Ikkunsidra;

2. **Ir-rikorrenti John Grech** qal li fil-vesti tieghu ta' sensar huwa kien indahal biex ibiegh proprjeta ta' l-ahwa Farrugia gewwa Hal-Tarxien. Qal li kien ikkomunika mieghu wiehed mis-sidien, Joseph Farrugia u wara li kienu ftehmu l-prezz li kienu qeghdin jitolbu ghal bejgh tieghu, huwa kien gie infurmat ukoll li "*jekk jiena inbiegh dan il-post f'qasir zmien huwa kien lest illi jaghtini ammont aktar mill-wiehed (1) fil-mija illi ahna konna mifthemin*" (fol. 14). Qal li huwa kien gab riklam fuq is-sit eletroniku "Maltapark" u l-intimat Justin Ellul kien cempillu biex jara dan il-fond l-ghaliex kien interessat fih. Qal li l-intimat kien staqsieh kemm kien l-ammont ta' senserija u huwa infurmah li din kienet ta' wiehed fil-mija (1%) fuq il-parti tieghu. Ir-rikorrenti esebixxa ukoll reklam fejn hemm indikat l-ammont ta' 1% li huwa jiehu bhala senserija minghand il-venditur u minghand l-akkwirent. Jinghad pero li dan ir-riklam ma jirreferiex ghal proprjeta in kwistjoni. Zied ighid li l-intimat ma irrifjutax li

jhallas dan l-ammont ta' 1% u ghalhekk ftiehem mas-sidien tal-post biex jiehu lill-intimat jara dan il-fond. Eventwalment, huwa kien ha lill-intimati biex jaraw il-fond u "*mill-ewwel infurmawni illi kienu nteressati li jixtru l-post*" (fol. 14). Kompla jghid li ghalhekk, huwa beda n-negozjati mas-sidien sabiex jwassal lill-partijiet ghal ammont komuni. Tul dawn in-negozjati, kompla jghid ir-rikorrenti, huwa kien ha diversi drabi lill-intimati u lill-familjari taghhom biex jaraw dan il-fond. Wara li intlahaq qbil fuq il-prezz, gie miftiehem li jsir il-konvenju relattiv. Dan kien f'Marzu, 2014. Qal li "*meta kien ser issir l-att finali jiena kont se inkun imsiefer u ghalhekk infurmajt lil Justin illi peress illi jiena mhux ser inkun prezenti ghall-att finali huwa kellu jaghti l-ammont ta' senserija lil Joseph Farrugia. Meta ghidtlu hekk, Justin ma wera l-ebda oggezzjoni li jaghmel dan*" (fol. 14). Meta rritorna lura Malta, u allura wara li kien sar l-att finali, huwa kien cempel lill-intimat u dan kien infurmah "*illi huwa hallas l-ammont ta' senserija lil Joseph Farrugia*" (fol. 14). Huwa cempel lil Joseph Farrugia sabiex ikun jista jigbor dan l-ammont, izda dan kien infurmah li l-intimat ma kien halla xejn mieghu. Reggha cempel lill-intimat u meta qallu dak li kien qal Joseph Farrugia, huwa qalu li "*mhu(x) ser ihallasni u jekk irrid l-ammont ta' senserija jien irrid indahlu l-qorti*" (fol. 14).

Ir-rikorrenti qal li ma tnizzilx ismu fuq il-konvenju mhux ghax ma riedx hu. Di fatti, hekk kif appena dahal mal-intimati u mal-familja Farrugia ghand in-Nutar Stephanie Borg Psaila u wara li hi kienet staqsietu min kien, huwa qalilha li kien is-sensar. Qal li "*n-Nutara lili qatt ma staqsietni riedx nitnizzel fil-konvenju b'ismi. Jista jkun li qalet fil-bidu ta' meta dhalna ghandha jekk ridtx nitnizzel pero jiena nbati mis-smigh kif kulhadd jaf*" (fol. 51). Huwa qal li dak-il hin tal-konvenju huwa kien qieghed jippretendi l-hlas ta' €900 minghand il-vendituri u €900 minghand l-intimati. Kompla qal li l-familja Farrugia kienet qaltlu li jekk ibiegh il-fond taghhom malajr, huwa kienu ser jaghtuh *drink*. Qal li fil-fatt hekk gara u tawh id-doppju tas-senserija li kienet dovuta lilu mill-vendituri. Zied ighid li "*Jiena ghadni ma hrigtx ricevuta tal-VAT il-ghaliex ghadni ma gbartx il-flus minghand l-intimati. Jekk it-Tribunal jilqa t-talba tieghi u nigbor dawn il-flus allura mbaghad nohrog ricevuta fiskali. Jiena ezentat mill-VAT*" (fol. 51).

In kontro-ezami huwa qal li lin-Nutar Borg Psaila kien qalilha li kull parti kellha taghtih wiehed fil-mija (1%) tas-servizzi tieghu. Ghar-rigward tal-hlasijiet, huwa qal li l-familja Farrugia kienet tatu cekk l-ghada li huwa kien wasal barra minn Malta izda l-intiamti baqghu ma hallsuhx. B'referenza ghar-riklami li jaghmel fuq is-sit elettroniku Maltapark, u ghal fatt li huwa kien xehed li dejjem titnizzel il-fatt li huwa ghandu dritt ta' 1% fuq il-prezz tal-bejgh tal-proprjeta, huwa qal li "*gieli xi riklam jew iehor taqbizli din tas-senserija*" (fol. 52).

3. **In-Nutar Stephanie Borg Psaila** qalet li l-intimati kienu ghamlu kuntratt fl-atti taghha nhar it-13 ta' Gunju, 2014 u li permezz tieghu huma kienu xtraw proprjeta minghand il-familja Farrugia. Qalet li dak-in-nhar li hija kienet irredigiet il-konvenju kien hemm prezenti r-rikorrenti, u cioe s-sensar. Mistoqsija jekk kienx hemm xi disgwid rigward is-senserija, n-Nutar qalet li "*anzi bil-maqlub il-ftehim kien car, dan*

fis-sens illi meta jiena staqsejt lil kull min kien hemm gol-ufficju tieghi u allura l-intimati u l-vendituri minn min kienet dovuta s-senserija huma qaluli li l-kumpraturi ma kellhom jiehdu hsieb xejn u li kellhom jiehdu hsieb kollox il-vendituri" (fol. 21). In-Nutar kompliet tghid li "*dan id-diskors intqal ukoll fil-presenza tar-rikorrenti John Grech*" (fol. 21) u li "*dan id-diskors intqal waqt li kien qed jigi redatt il-konvenju*" (fol. 21-22). Stqarret li fil-konvenju dan il-ftehim ma giex miktub "*pero dan id-diskors niftakru car*" (fol. 22). Kopja tal-konvenju gie esebit u mmarkat bhala dok. SBP 1 (fol. 26 et seq). In kontro-ezami qalet li qabel ma kien gie ffirmat dan il-konvenju (dok. SBP 1) hija kienet baghtet abbozz tieghu lill-partijiet li kienu ser jiffirmawh. Qalet li f'dak l-abbozz, hija kellha klawsola generali li tghid lil min kienet dovuta s-senserija. Kompliet tghid li "*dak iz-zmien peress li ma kontx naf l-isem tar-rikorrenti jiena kont hallejtu vojt*" (fol. 22) u "*meta gejna mbaghad l-ufficju sabiex allura niffirmaw dak id-draft l-ghaliex kien maqbul bejn il-partijiet kollha u kien hemm prezenti r-rikorrenti meta jiena staqsejtu x'jismu huwa kien qalli sabiex ma ndahhalx ismu fuq il-konvenju nhallih barra u kien ghalhekk illi jiena qtajt din il-klawsola mid-draft u allura eventwalment fil-konvenju ffirmat li gie prezentat minn u li gie mmarkat bhala dokument SBP 1 din il-klawsola u isem ir-rikorrenti ma jidhrux*" (fol. 22). Ir-raguni kompliet tghid in-Nutar kienet "*minhabba kwistjoni ta' taxxa*" (fol. 22).

4. **Joseph Farrugia**, wiehed mis-sidien tal-fond mibjugh qal li huwa kien jaf lir-rikorrenti bhala sensar u kien involut fil-bejgh tal-fond proprjeta tieghu u ta' familtu. Qal li huwa kien staqsa lir-rikorrenti kemm kienet il-percentwali li kien izomm fuq il-bejgh ta' proprjeta u dan kien infurmah li kienet ta' wiehed fil-mija (1%). Kompla qal li "*peress illi jiena u huti konna mghagglin sabiex inbieghu l-proprjeta konna anke offrejnielu tnejn fil-mija tal-prezz tal-bejgh*" (fol. 24). Qal li kien introduca lill-intimati maghhom u huwa kienu eventwalment waslu fi ftehim u iffirmaw il-kuntratt. Zied ighid li "*ahna konna qbilna li nhallsuh it-tnejn fil-mija kif fil-fatt ghamilna, dan fil-prezenza tan-Nutar u tal-partijiet kollha. Ahna bil-miktub m'ghamilna xejn mar-rikorrenti, kellna l-kelma taghna illi ahna lesti li naghtuh tnejn fil-mija jekk huwa jbieghilna l-proprjeta malajr kif fil-fatt ghamel*" (fol. 24). Fatt dan ikkonfermat mill-familja Farrugia kollha fix-xhieda moghtija minnhom f'dawn il-proceduri. It-tnejn fil-mija (2%) li hu u familtu taw lir-rikorrenti kien jammonta ghal €1,880 u tawuhlu permezz ta' cekk rilaxxat mill-HSBC (fol. 44-45).

   In kontro-ezami, x-xhud qal li r-rikorrenti sal-lum kien ghadu ma taghhomx ricevuta fiskali. Ghal kumplament tax-xhieda, x-xhud kellhu amnesija totali. Qed jinghad hekk mit-Tribunal l-ghaliex meta gie mistoqsi jekk kienx sar diskors dwar li l-intimati ma kellhomx ihallsu s-senserija lir-rikorrenti jew jekk in-Nutar kienitx staqsiet lill-partijiet prezenti min minn kienet dovuta s-senserija, huwa wiegeb li ma kienx jiftakar. L-istess haga ghar-rigward tal-fatt jekk kienx sar xi diskors mir-rikorrenti li huwa ma riedx li johrog ricevuta jew li ismu jissemma fuq il-konvenju sabiex tigi evitata t-taxxa.

5. **L-intimata Ritienne Mercieca** qalet li hi saret taf bir-rikorrenti mis-sit elettroniku Maltapark. Meta hija kkomunikat mieghu, huwa kien irreferieha ghas-sit elettroniku tieghu *Cottonera Properties* u kien qalilha sabiex taghzel xi zewg proprjetajiet ohra halli meta jiltaqaw jaraw it-tlett li jkunu ghazlu flimkien. Qalet li meta hija kienet rat ir-riklam fuq is-sit *Maltapark* ma kienx hemm miktub l-ammont ta' 1%. Mistoqsija fuq id-dokument a fol. 15 tal-process, hija qalet li mhux dak ir-riklam kienet rat. Dwar il-fond li eventwalment kienu xtraw hi u l-intimat Justin Ellul, hija qalet li l-ftehim dwar is-senserija kien li "*din ghandha tithallas mill-vendituri cioe l-ahwa Farrugia. Ahna ma kellna x'naqsmu xejn mas-senserija*" (fol. 46). Qablet li r-rikorrenti kien involva ruhhu fin-negozjati l-ghaliex il-prezz tal-proprjeta minn €98,000 nizel ghal €94,000. Tlett elef euro (€3,000) min dan l-ammont kien ghall-ghamara u ghalhekk il-valur tal-fond mixtri kien ta' €91,000. Qalet ukoll li "*Naqbel illi r-rikorrenti ghamel xoghol ta' sensar*" (fol. 46). Sahqet li "*ir-rikorrenti ma riedx illi jitnizzel fil-konvenju u fil-kuntratt li kien qieghed jircievi s-senserija. Il-kliem tar-rikorrenti kien fis-sens illi huwa kien pensjonant u jekk jaqtghulu t-taxxa mill-ammont li kien ser jircievi kien jahdem ghalxejn*" (fol. 46). Qalet ukoll, in kontro-ezami, li meta kien icemplilha r-rikorrenti wara li kien gie ffirmat il-konvenju, huwa kien jistaqsiha fhiex kien wasal il-kuntratt izda "*qatt ma semmieli senserija*" (fol. 47).

6. **L-intimat Justin Ellul** qal li huwa kien sar jaf lir-rikorrenti mis-sit elettroniku Maltapark. Huwa qal li fuq ir-reklam li kien ra tar-rikorrenti ma kienx hemm imsemmi l-kwistjoni tal-1% senserija. Mistoqsi mit-Tribunal jekk huwa kienx staqsa lir-rikorrenti kemm kien ser jehodlu flus jekk tinstab proprjeta tramite s-servizzi tieghu, huwa wiegeb li qatt ma staqsieh din il-mistoqsija. Qal li l-prezz tal-proprjeta kien nizel min dak li kienu qeghdin jitolbu l-familja Farrugia wara l-intervent tar-rikorrenti u imbaghad hu u l-familja Farrugia kienu ftehmu fuq is-somma ta' €91,000 ghax-xiri tal-proprjeta immobbiljari u €3,000 ghax-xiri ta' l-ghamara. L-intimat qal li huwa kien jahdem fil-kostruzzjoni "*u dejjem nafa li s-senserija hija dovuta minn min ibigh*" (fol. 49). Sahaq li hu qatt ma tkellem fuq senserija mar-rikorrenti, anke dak-in-nhar li kien gie ffirmat il-konvenju. Kompla jghid, fuq mistoqsija tat-Tribunal "*illi meta konna qeghdin hemmhekk waqt il-konvenju cioe meta konna qeghdin biex niffirmawh ir-rikorrenti kien qal li ahna ma kellna x'naqsmu xejn mas-senserija u li kellhom x'jaqsmu biss l-ahwa Farrugia mbaghad meta n-Nutar staqsietu ghad-dettalji tieghu sabiex ikun jista jitnizzel ismu fuq il-konvenju huwa qal illi ma xtaqx illi jitnizzel u dan minhabba t-taxxa. Qal li ma xtaqx li jiddikjara hafna*" (fol. 49). Qal li wara li kien gie ffirmat il-kuntratt ta' bejgh, ir-rikorrenti kien beda jcempel lil-intimata u jesigi minghandha l-hlas tas-senserija dovuta lilu minnhom. Huwa kien cempel lir-rikorrenti u kien talbu sabiex ma jibqax icempel lill-intimata u qallu "*li jekk hemm karta li fiha jiena kont accettajt li nhallas is-senserija allura jiena kont naghmel dak illi accetajt. Pero hu qatt ma gab xejn*" (fol. 49).

7. Gew esebiti erba' (4) affidavits tal-membri tal-familja Farrugia li lkoll jghidu li kien Joseph farrugia li ha hsieb lis-sensar u li tnejn minnhom, u cioe Adelina Farrugia u Maryanne sive Anna Gauci, qalu li ma jiftakrux li kienet issemmiet senserija waqt li kien qieghed jigi ffirmat il-konvenju. In kontro-ezami, Maryanne Gauci u Carmel

Farrugia, tnejn mill-vendituri, mistoqsija jekk kienx sar diskors dak in-nhar tal-konvenju fis-sens li l-familja Farrugia kellha thallas tnejn fil-mija (2%) sabiex taghmel tajjeb ghas-senserija dovuta mill-intimati, wiegbu fin-negattiv.

8. Mid-dokumentazzjoni esebita u senjatament il-konvenju datat 21 ta' Frar, 2014 (dok. SBP 1 a fol. 26) debitament iffirmat mill-partijiet il-kwistjoni tas-senserija ma tissemmiex. Fil-kuntratt datat 13 ta' Gunju, 2014 (dok. SBP 2 a fol. 30) insibu "*8) L-ebda senserija ma hi dovuta*" (fol. 36). Insibu ukoll, fl-abbozz tal-konvenju li ma jgibx data izda li kien intbaghat li Joseph Farrugia min Nutar Stephanie Borg Psaila fl-20 ta' Frar, 2014 (fol. 54) permezz ta' *email*, klawsola li tghid "*senserija hija dovuta mill-Vendituri lill-*" (fol. 57). Il-Vendituri kienu l-familja Farrugia.

Ikkunsidra ulterjorment;

9. Il-kwistjoni kollha tirrisolva ruhha fuq kredibilita f'dan il-kaz. Ma huwiex kontestat li r-rikorrenti offra servizzi ta' sensar u dan il-fatt huwa rikonoxxut anke mill-intimati. Li ma hemmx qbil dwaru, u ghalhekk saru dawn il-proceduri, huwa dwar jekk il-partijiet kienux qablu li l-hlas tas-senserija fuq il-proprjeta akkwistata mill-intimati minghand il-familja Farrugia kellhiex issir kollha kemm hi mill-imsemmija familja Farrugia jew inkellha jekk huma kellhomx ihallsu wiehed fil-mija (1%) lir-rikorrenti ukoll apparti l-hlas li sar mill-familja Farrugia.

10. Ir-rikorrenti qal li l-familja Farrugia kienet offrietlu *drink* fis-sens li oltre l-wiehed fil-mija (1%) dovuta lilu skond il-ligi ghas-senserija, jekk huwa jbiegh il-proprjeta in kwistjoni malajr, huma kienu jaghtuh wiehed fil-mija (1%) iehor. Dan huwa sostnut mill-familja Farrugia fid-deposizzjoni taghhom. Pero t-Tribunal ma huwiex konvint mix-xhieda li dawn taw fuq dan l-aspett. Ilkoll kemm huma, ghal xi raguni jew ohra, jghidu li ma jiftakrux li kien hemm diskors fuq senserija waqt l-iffirmar tal-konvenju, ghalkemm tnejn minnhom u cioe Maryanne Gauci u Carmel Farrugia qalu li ma kienx hemm diskors fis-sens li huma kellhom ihallsu s-senserija dovuta mill-intimati. Madanakollu, t-Tribunal iktar jaghti affidibbilita lix-xhieda tan-Nutar Stephanie Borg Psaila li kienet cara u konsistenti fid-deposizzjoni taghha. Ix-xhieda taghha hija ukoll sorretta mid-dokumentazzjoni esebita. Fl-ewwel abbozz tal-konvenju, mibghut lil Joseph Farrugia, wiehed mill-vendituri, fl-20 ta' Frar, 2014 kien hemm klawsola dwar senserija li tghid "*senserija hija dovuta mill-Vendituri lill-*" (fol. 57). Imbaghad fil-konvenju li gie ffirmat l-ghada fil-21 ta' Frar, 2014 (dok. SBP 1 a fol. 26) din il-klawsola tnehhiet. Imbaghad fil-kuntratt datat 13 ta' Gunju, 2014 (dok. SBP 2 a fol. 30) insibu "*8) L-ebda senserija ma hi dovuta*" (fol. 36). Dan kollu jwassal lit-Tribunal sabiex jikkonkludi li x-xhieda li tat in-Nutar Borg Psaila, referribilment ghar-rigward tas-senserija li kienet dovuta lir-rikorrenti hija aktar attendibbli minn dik moghtija mir-rikorrenti jew mill-familja Farrugia u konsegwentement, in vista ta' dak li inghad minnha u li gie rapportat aktar il-fuq f'din is-sentenza, t-Tribunal sejjer jichad it-talba tar-rikorrenti.

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li li jilqa l-eccezzjonijiet ta' l-intimati, qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez huma kollha a karigu tar-rikorrenti.

In vista ta' dak hawn fuq deciz, u in vista tax-xhieda ta' Joseph Farrugia tal-21 ta' April, 2015 meta qal li "*ricevuti lilna r-rikorrenti ma taniex*" – b'referenza ghas-senserija moghtija minnu u minn familtu lir-rikorrenti (fol. 24), tan-Nutar Stephanie Borg Psaila ukoll tal-21 ta' April, 2015 meta qalet li "*ir-raguni l-ghala ried inehhi ismu minn fuq il-konvenju kienet minhabba kwistjoni ta' taxxa*" (fol. 22) u ghad-deposizzjoni tar-rikorrenti John Grech moghtija fit-2 ta' Gunju, 2015 meta qal li "*Jiena ghadni ma hrigtx ricevuta tal-VAT il-ghaliex ghadni ma gbartx il-flus minghand l-intimati. Jekk it-Tribunal jilqa t-talba tieghi u nigbor dawn il-flus allura mbaghad nohrog ricevuta fiskali. Jiena ezentat mill-VAT*" (fol. 51) it-Tribunal qieghed jordna lir-Registratur sabiex jikkomunika din is-sentenza lid-Direttur inkarigat mid-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud sabiex jinvestiga l-kaz u jiehu dawk il-passi kollha li jidhrulu xierqa u opportuni, jekk ikun il-kaz.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur