MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
PHILIP MANDUCA**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2004

Talba Numru. 1786/2001/2

Dhalia St. Julians Limited

Vs

Imex Trading Agency Limited

It-Tribunal

Ra l-Avviz li fih is-socjeta’ attrici talbet il-hlas ta’ Lm1,499 (elf erba’ mija u disgha u disghin lira Maltin) rapprezentanti bhala *estate agency fee* ghal servizzi ta’ medjazzjoni fuq it-trasferiment ta’ l-appartament 67/68, San Alphonse Street, Sliema.

Ra r-Risposta fejn is-socjeta’ konvenuta tghid illi s-socjeta’ attrici m’ghaqqditx in-negozju u bl-ebda mod ma kienet responsabbli ghall-bejgh ta’ l-appartament in kwistjoni.

Sema’ x-xhieda, ra d-dokumenti u sema’ t-trattazzjoni.

Ra x-xhieda ta’ Daniela Mallia li tahdem mas-socjeta’ attrici fejn tghid illi s-socjeta’ konvenuta kellha proprjeta’ ghall-bejgh u hi ressqet klijent biex isir dan il-bejgh. Mallia tghid illi John Galea wera nteress kbir fil-proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta u ghalhekk ikkuntatjathom. Tghid li Galea kien offra Lm28,000 (tmienja u ghoxrin elf lira Maltin) filwaqt li s-socjeta’ konvenuta riedet Lm30,000 (tletin elf lira Maltin). Galea kellu jsiefer u meta gie lura mis-safar is-socjeta’ attrici saret taf illi l-bejgh ta’ din l-istess proprjeta’ kien sar bejn is-socjeta’ konvenuta u Galea.

Tghid illi s-senserija ma thallsitx u tikkonferma li bejn il-partijiet kien hemm ftehim bil-miktub ta’ *open agency*. Tghid illi originarjament kien ftehim ta’ *sole agency* izda mbaghad inbidel f’*open agency*.

Mallia tghid ukoll li qatt ma kienet prezenti waqt il-laqgha bejn Galea u s-socjeta’ konvenuta. Tikkonferma li l-offerta originali li ghamlet lis-socjeta’ konvenuta, ma kienetx uriet interess. Tghid illi kienet cemplet lis-socjeta’ konvenuta sabiex tinformhom li dan Galea kien interessat u wara din l-okkazzjoni qatt ma regghet cemplet lis-socjeta’ konvenuta.

Fl-ahhar tghid li Galea kien qallha li ltaqa’ mal-partner tas-socjeta’ konvenuta l-Ingilterra.
Ra l-Affidavit ta’ Andrew Gatt li jahdem bhala Operations Director mas-socjeta’ attrici fejn jispjega li fil-kaz tas-socjeta’ konvenuta, kienet irregistrat il-blokk kollu ta’ l-appartamenti li jinsab f’67/68 San Alphonse Street, Sliema bhala *sole agency agreement* versu l-prezz ta’ circa 32 elf lira. Xahar wara, l-klijent talab sabiex ixolju l-arrangament u jaqilbu ghall-*open agency agreement*. Il-perjodu tas-*sole agency agreement* kien ghadu m’ghalaqx izda s-socjeta’ attrici accettat xorta u taw lis-socjeta’ konvenuta *open agency* mill-gdid. Jikkonferma li m’hemmx dokument ta’ l-*open agency agreement* iffirmat billi s-*sole agency* ikkonvertiet awtomatikament f’*open agency* fuq it-talba tas-socjeta’ konvenuta.

Ra x-xhieda ta' Andrew Gatt fejn jikkonferma l-Affidavit u jzid li qatt ma kien prezenti waqt il-laqgha ma' John Galea u s-socjeta' konvenuta.

Ra x-xhieda ta' Melvin Pulis li huwa Direttur tas-socjeta' konvenuta fejn jikkonferma li kien ircieva telefonata minghand Dhalia minhabba xi offerta ghall-flat proprjeta' taghhom. L-offerta li kienet ta' Lm28,000 (tmienja u ghoxrin elf lira Maltin) izda Pulis ighid li ried dak l-ammont f'idejh. Gurnata wara kienet cemplet Mallia u qaltlu li l-klijent m'accettax. Ighid li ma regax kellem lil Dhalia minn dakinhar.

Pulis jikkonferma li kienu talbu lil Dhalia biex jippruvaw ibieghu erba' appartamenti nkluz dak l-appartament li kellu offerta fuqu ta' Lm28,000 (tmienja u ghoxrin elf lira Maltin).

Ighid ukoll li fl-ahhar ta' Marzu, 2001 kien avvicinah wiehed min-neighbours, Louis Cuschieri, u qallu li siehbu xtaq jara flat. Minn dakinhar ighid li bdew jinnegozjaw il-prezz. Pulis ighid li ma kienx ghadu jaf x'jismu. Il-prezz tal-flat kien Lm28,050 (tmienja u ghoxrin elf u hamsin lira Maltin).

Pulis ighid li kien jinnegozja iktar ma' Rita Agius li tigi oht John Galea minhabba li l-istess Galea ma kienx joqghod Malta. Jikkonferma li l-konvenju sar f'Mejju, 2001 u kienet prezenti oht Galea. Fil-ftehim, fil-konvenju ma kienx hemm sensara.

Ighid li Dhalia kienu avvicinawh bil-*claim* taghhom lejn l-ahhar ta' Gunju, 2001. Pulis ighid ukoll illi John Galea ma kienx qallu li kellem lil Dhalia qabel izda meta staqsa lil Galea dwar din il-kwistjoni, Galea kien ikkonfermalu li kien vera kellem lil Dhalia qabel. Pulis sar jaf b'dan il-fatt gimaghtejn qabel il-kuntratt li sar f'Awissu.

Ra illi l-*agency agreement* huwa bejn Dhalia Investments u Imex Limited filwaqt li f'din il-kawza s-socjeta' attrici hi Dhalia St. Julians Limited.

Ra illi fl-istess *agency agreement* il-*Commission Schedule* hija 3.5%. Illi fil-kuntratt bejn Dhalia Investments u Pulis hemm iddikjarat li:

"Should this time period lapse without any extension being made, commission will automatically be charged at open agency rates."

Fil-kawza **Giuseppe Muscat Vs Antonio Cassar pro et noe (07/02/36 pg. 469)** intqal:

"Il-gurisprudenza taghna hija oxxillanti dwar jekk is-sensal li jirnexxilu jghaqqad negozju b'mod illi l-partijiet jaghmlu l-att tal-konvenju, haqqux is-senserija shiha fil-kaz li l-kuntratt effettiv tal-bejgh ma jsirx, jew haqqux biss kumpens li jigi stabbilit mill-Qorti."

Pietro Grech Vs Felice Abela (15.02.36 pg. 1549):

"Dmir tas-sensal huwa mhux biss li jgib l-ewwel informazzjoni, imma wkoll li jghaqqad il-partijiet fuq il-partikolaritajiet kollha ta' l-operazzjoni; u ta' dan huwa ghandu dritt ta' senserija. Ghal kwalunkwe xoghol iehor jigi lilu stabbilit dritt mill-gudikant fl-arbitriju prudenzjali tieghu. Il-Qorti tista' fid-diskrezzjoni taghha taghti lis-sensal anki d-dritt intier jekk in-negozju jigi mgedded, izda ma jsirx minghajr htija tieghu."

Pace Vs Tabone Valletta:

"Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar cjoe' bla ma jadopera ruhu b'ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal-partijiet ma jaghtix id-dritt ghas-senserija u lanqas ghall-kumpens."

Illi fil-kawza **Grech Vs Abela 15/2/1936** gie ddikjarat li:

"Dmir is-sensal huwa mhux biss li jgib l-ewwel informazzjoni, imma wkoll li jghaqqad il-partijiet fuq il-partikolaritajiet kollha ta' l-operazzjoni…....".

Fis-sentenza moghtija fis-**6 ta’ Gunju, 1989 (Sac. Edilifinanziaria Vs Ferrero**) riportata fil-**il Massimario del Foro Italiano N. 2750 1989** gie stabbilit il-principju li:

“In tema di mediazione, in considerazione della sua natura contratuale, e’ neccessario che sia provata la volonta’ delle parti, la quale pero essere manifestata sia esplicitament che per facta “concludentia mediante” l’utilizzazzione nelle quale sia implicita detta volonta’ – dell’ attivita del mediatore, con la conseguenza che, mancando la prova della conscienza della parte interssata all’affare di avvolersi dell’opera del terzo e cioe di une soggetto neutrale ed imparziale per conclusione dell’ affare stesso, il contratto di mediazione deve ritenersi inesistente.”

Illi fil-kawza **Darmanin Vs Scicluna (31/5/1935)**:

“Biex ikun hemm senserija hemm bzonn li l-intromissjoni tal-medjatur tkun accettat miz-zewg nahiet, anki tacitament.”

Bhala fatti mhux ikkontestati hemm il-fatt li s-socjeta’ konvenuta talbet lil Dhalia Investments biex issib xerrej ghall-proprjeta’ taghha. Daniela Mallia li qalet li tahdem mas-socjeta’ attrici kienet uriet il-proprjeta’ li eventwalment inbieghet lil John Galea. Hi ghamlet proposta lis-socjeta’ konvenuta liema proposta ma gietx accettata. Mhux car jekk Mallia informatx lis-socjeta’ konvenuta bl-isem ta’ Galea. Eventwalment Galea dahal f’negozjati diretti mas-socjeta’ konvenuta u xtara l-fond. Il-prezz tax-xiri kien vicin dak originarjament offrut minn Galea lil Dhalia u mhux accettat mis-socjeta’ konvenuta.

L-*agency agreement* huwa bejn Dhalia Investments u Imex Limited filwaqt li l-partijiet fil-kawza huma zewg socjetajiet bl-ismijiet differenti. Ghalhekk is-socjeta’ attrici setghet tippretendi biss 1% mis-socjeta’ konvenuta kieku agixxiet bhala sensal fis-sens tal-ligi.

Illi fix-xhieda tieghu Pulis ighid li:

"Ahna tas-socjeta' konvenuta konna tajna lis-socjeta' attrici erba' appartamenti…..inkluz dak l-appartament li kien hemm l-offerta ta' Lm28,000 (tmienja u ghoxrin elf lira Maltin)."

Ghalhekk id-Direttur tas-socjeta' konvenuta jikkonferma li s-socjeta' konvenuta kellha relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici. Fil-fatt fir-Risposta tas-socjeta' konvenuta m'hemmx l-allegazzjoni li m'hemm ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet. Pulis ighid ukoll li Galea kien ammetta mieghu li kien tkellem ma' Dhalia u dan qabel il-kuntratt bejn is-socjeta' konvenuta u Galea.

Illi minn dawn il-fatti jirrizulta li Galea gie originarjament infurmat bil-proprjeta' mis-socjeta' attrici. Is-socjeta' konvenuta riedet li Dhalia ssib xerrej ghall-fond u saret proposta minn Dhalia (ghan-nom ta' Galea) li giet irrifjutata mis-socjeta' konvenuta. Sussegwentement is-socjeta' konvenuta (li qabel il-kuntratt saret taf li Galea kien kellem lil Dhalia) waslet fi ftehim ma' Galea.

Illi s-socjeta' attrici ma tistax tibbaza l-pretensjoni taghha fuq l-*agency agreement* esebit billi l-istess *agreement* huwa bejn partijiet differenti. Is-socjeta' attrici izda ghandha dritt ghal kumpens ghall-fatt li hi kienet is-socjeta' li fuq talba tas-socjeta' konvenuta kienet sabet lil Galea li eventwalment xtara l-fond. Illi fil-fatt l-offerta ta' Galea (kif proposta minn Dhalia) ma kienetx accettata izda l-prezz finali tal-kuntratt huwa vicin hafna ghal dan il-prezz.

Is-socjeta' attrici lanqas esebiet kopja tal-kuntratt ta' bejgh u ma kienetx prezenti ghan-negozjati fil-prezenza tal-partijiet, ma kienetx prezenti ghall-konvenju u lanqas ghall-kuntratt.

Illi wara li qies is-servizzi effettivament rezi mis-socjeta' attrici kif ukoll il-valur tal-proprjeta' mibjugha t-Tribunal hu tal-fehma li l-kumpens li jixraq lis-socjeta' attrici huwa ta' Lm100 (mitt lira Maltin). (Ara **Deguara Vs Calascione et Citaz. 521/95 GCD 26/3/1998**).

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' l-kawza billi, wara li jghid li s-socjeta' attrici ma jisthoqqilhiex *estate agency fee* ghax m'ghamlitx servizzi ta' sensal, ighid li ghas-servizzi li effetivament irrendiet jisthoqqilha kumpens ta' Lm100 (mitt lira Maltin) u ghalhekk jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas Lm100 (mitt lira Maltin) lis-socjeta' attrici bl-imghax mid-data tas-sentenza. Kull parti jhallas l-ispejjez tieghu.

< Sentenza Finali >

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