



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tas-16 ta' April, 2007

Avviz Numru. 92/2006

Nicholas John Dunkley I.D. Nru. 0033797A

VS

Joe Cardona, ezercenti l-kummerc taht l-isem JC Real Estate u b'digriet tat-8 ta' Mejju 2006, il-Qorti ordnat li tigi kancellata l-kelma "Joe" u sostitwita bil-kelma "Joseph"

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-attur fil-21 ta' Marzu, 2006 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm1,556.81 bhala kummissjoni ossia *negotiator fees*, kompriza l-VAT (Dok A), konsegwenti ghall-bejgh minn Lino Chircop lil Angela Green tal-flat numru 6, f'numru 5, St Dominic Street, Sliema, liema bejgh gie finalizzat b'intervent ta' l-attur bhala *negotiator* kif jirrizulta konfermat mill-anness Dok B u gie attwat bis-sahha ta' konvenju iffirmit fil-15 ta' Dicembru 2005 u in

Kopja Informali ta' Sentenza

segwitu bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patricia Hall tal-31 ta' Jannar 2006.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra legali datata 16 ta' Frar 2006 u bl-imghax legali dekorribbli skond il-ligi sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

Illi preliminarjament tigi eccepita n-nullita' tan-notifika tal-konvenut stante li huwa ma jismux Joe Cardona izda Joseph Cardona kif jirrizulta mill-karta ta' l-identita' tieghu;

Illi t-talbiet attrici huma lkoll nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejgh imsemmi fl-avviz ma giex finalizzat mill-attur fejn qed jivvanta li ghamel fl-avviz/rikors tieghu;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-ammont mitlub huwa eccessiv;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi b'referenza ta' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut, b'digriet tat-8 ta' Mejju 2006, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni ta' isem il-konvenut li minn Joe ghandu jinqara Joseph, b'hekk l-izball gie sanat u ma hemmx iktar x'jinghad dwar din l-eccezzjoni.

Ghal dak li jirrigwarda l-meritu jirrizulta li l-attur beda jahdem mal-konvenut fl-agenzija tieghu JC Real Estate f'Ottubru 2005 bhala "*sales negotiator*" fuq bazi ta' kummissjoni. Kien ftiehmu fost affarijiet ohra, li fil-kaz li l-attur ilaqqqa l-partijiet u jwassal ghal bejgh konklussiv ta'

proprijeta' jkollu dritt ta' hamsa u tletin (35%) fil-mija ta' l-*"agency fee"* illi f'dan il-kaz hija stabbilita' *five per cent* (5%) tal-prezz.

L-attur xehed illi f'Ottubru 2005 kien iltaqa' ma' Mrs Green u din uriet ix-xewqa li tixtri proprjeta' f'tas-Sliema bil-prezz ta' hamsa u sebghin elf lira maltija (Lm75,000). L-attur qalilha li kien jaf proprjeta' u hadha jara l-fond 5, Flat No 6 St Domenic Street, Sliema proprjeta' ta' Lino Chircop. Is-Sinjura Green uriet ruhha interessata f'din il-proprjeta' u bdew in-negozjati ghat-trasferiment tal-fond. Saru laqgħat mal-proprjetarju u sar riduzzjoni fil-prezz. Sar ftehim fuq il-modalitajiet kollha u fil-15 ta' Ottubru 2005 gie ffirmat konvenju għand in-Nutar Patricia Hall. Fuq il-konvenju deher ukoll l-attur fejn gie rikonoxxut illi kellu jkun is-sensar f'dan in-negozjati. Wara l-konvenju s-sinjura Green uriet ix-xewqa illi takkwista *"garage space"*. Hawn ukoll l-attur indahal sabiex iwassal il-partijiet għal konkluzzjoni tan-negozjati dwar it-trasferiment ta' dan l-ispazju illi gie finalment inkluz fil-kuntratt finali li gie ppublikat min-Nutar Hall fil-31 ta' Jannar 2006.

Sadanittant pero' fil-perijodu bejn il-konvenju u l-bejgħ finali tal-proprjeta', l-attur ma baqax aktar jahdem ma' l-agenzija tal-konvenut JC Real Estates u fil-fatt ma deherx fuq il-kuntratt finali fejn għas-Sinjura Green deher il-konvenut Joseph Cardona permezz ta' prokura. Hu pacifiku bejn il-partijiet illi fil-kuntratt finali ma tbiddel xejn illi ma kienx ġia miftiehem permezz tax-xogħol illi kien għamel l-attur biex wassal il-partijiet. Il-konvenut baqa' jirrifjuta li jhallas lill-attur is-senserija kollha peress illi skond hu, l-ftehim kien jorbot biss sakemm l-attur baqa' jirrapprezenta lill-kumpanija. Ladarba telaq allura l-konvenut dehrlu li ma kellux ihallas is-senserija shiha lill-attur, pero' offrielu somma ta' cirka erba' mitt lira bhala kumpens li l-attur irrifjuta u għalhekk saret din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza tagħna li d-dritt għal hlas tas-senserija jitlob l-intromissjoni u l-partecipazzjoni attiva da parti ta' min qiegħed jippretendi li jithallas, partikolarment biex iwassal il-partijiet għal consensus fuq

I-oggett tal-vendita' u l-kondizzjonijiet tal-bejgh (ara Bezzina vs Strickland Vol LXXIX pt i – ii pg 374 - 379).

Id-dritt ghal hlas tas-senserija huwa regolat bl-Artikolu 88 tal-Kap 13 bazat fuq il-principju li r-retribuzzjoni lis-sensar hija dovuta *“non tanto per i suoi sforzi verso la riuscita dell'affare, quanto per motivi di ordine pubblico economico, giovando grandamente l'opera dei sensali alla frequenza e la facilita' delle contrattazione, che sono elementi di generale prosperita.”* Ara (Ciantar vs Demarco Vol XXIV pt i pg 244).

Il-Qorti jidhrilha illi fl-isfond tal-provi migjuba l-attur ghamel dak kollu li huwa necessariju u li wiehed jippretendi minn sensar sabiex iwassal il-partijiet ghas-success tan-negojzati. Sid il-proprijeta' Lino Chircop a fol 19 ighid testwalment *“qabel ma wasalna ghal ftehim, saru diskussjonijiet kollha normali li wiehed jippretendi fil-bejgh tal-proprijeta'.* Diskussjonijiet dwar il-prezz, il-kundizzjonijiet tal-fond eccetera. F'dawn id-diskussjonijiet l-attur kien qed jippartecipa u jaghti l-kontribut tieghu sakemm fl-ahhar wasalna f'arrangement u accettajna wkoll li jidher bhala sensar kif deher fil-konvenju.”

Aktar 'l quddiem ighid illi bhala venditur huwa hallas il-kummissjoni shiha lill-agenzija.

Semma wkoll kif, wara li sar il-konvenju, x-xerrejja kienu nteressati fi spazju fil-garage u kien l-istess attur li ntervjena sabiex tkellem dwar il-bejgh ta' dan l-ispazju. Peress li l-konvenju kien diga' sar il-partijiet dehrilhom illi ma kienx hemm ghalfejn isir konvenju speficikament fuq l-ispazju fil-garage, izda gie nkluz fl-att tal-vendita' finali. Fil-fatt meta l-kuntratt gie ppublikat ma sar xejn fih li ma kienx diga' miftiehem qabel u li deher fuq il-konvenju. Meta l-konvenut gie mistoqsi jekk huwa ghamilx xi intervent partikolari bejn il-konvenju u l-kuntratt fis-sens li ddiskuta xi tibdiliet fit-termini tal-konvenju qal illi ma jiftakarx, biss ighid li huwa ltaqa' max-xerrejja dakinhar illi sar il-konvenju. Ghad illi kien jaf dwar in-negojzati peress illi l-attur kien qed izommu infurmat u anke kien jaghti lill-attur xi pariri dwar kif kellu jimxi fin-negojzati.

Ikkunsidrat:

Kif gia inghad il-Qorti jidhrilha illi l-attur issodisfa l-kriterji kollha sabiex jintitolah ghas-senserija shiha. Kif gie mghallem mis-sentenzi fuq imsemmija u wkoll dik fl-ismijiet Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et deciza mill-Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri fit-22 ta' Novembru 2002.

L-argument tal-konvenut li l-attur ma kienx intitolat ghas-senserija shiha peress li ma baqax aktar jahdem ma' l-agenzija tieghu, ma jregix. La darba l-kuntratt finali sar fuq kondizzjonijiet u termini milhuqa bejn il-partijiet bl-intormissjoni tas-sensar, allura indipendentement mill-fatt jekk is-sensar jidhirx fuq il-kuntratt jew le, d-dritt ta' senserija giet sanata. Il-konvenut min naha l-ohra ma ppruvax li huwa ghamel xi xoghol partikolari sabiex jiddepartixxi minn dak li gia gie milhuq u miftiehem bejn l-attur u s-sinjura Green u l-venditur Lino Chircop, anzi dan ta' l-ahhar kien grafiku fix-xhieda tieghu meta qal car u tond illi l-attur kien attiv u kien instrumentali sabiex iwassal lilu u lis-Sinjura Green ghas-success tan-negojzati. Anzi gie dikjarat fuq il-konvenju illi l-attur kellu jkun is-sensar, dikjarazzjoni li din il-Qorti tikkondividi.

Ghal dak li jirrigwarda l-quantum, ma jidhirx li hemm xi kontestazzjoni specjali bejn il-partijiet. L-attur ipprezenta l-kont tieghu bazat fuq dokument illi gie ffirmat mill-konvenut stess dwar is-senserija li kellha tkun dovuta liema dokument inkiteb waqt li kien qed jigi redatt il-konvenju. Kien l-istess konvenut li ghamel l-aggiustamenti fir-rata ta' kummissjoni li kellu jiehu l-attur, liema aggiustamenti gew accettati u gew riflessi mill-istess attur meta pprezenta l-kont tieghu lill-konvenut. Ma jidhirx illi f'dan il-kont hemm xi attentat sabiex jitnaqqsu xi fondi dovuti lid-dipartiment tat-VAT peress illi l-ammont mitlub jinkludi wkoll persentagg illi eventwalment ikun irid jithallas lil dak id-dipartiment. Ghalhekk il-Qorti ma tara xejn ingust

Kopja Informali ta' Sentenza

fil-kont redatt mill-attur u pprezentat lill-konvenut u rifless fl-avviz.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenut li jhallas lill-attur is-somma ta' elf hames mija u sitta u hamsin lira Maltin u wiehed u tmenin centezmu (Lm1,556.81) bhala kummissjoni ossia *negotiator fees*, kompriza l-VAT, konsegwenti ghall-bejgh minn Lino Chircop lil Angela Green il-flat numru 6, f'numru 5, St Dominic Street, tas- Sliema, liema bejgh gie finalizzat b'intervent ta' l-attur bhala *negotiator* li gie attwat bis-sahha ta' konvenju ffirmat fil-15 ta' Dicembru 2005 u in segwitu bis-sahha tal-kuntratt finali in atti tan-Nutar Patricia Hall tal-31 ta' Jannar 2006.

Bl-ispejjez u l-interessi legali kontra l-konvenut mid-data tan-notifika ta' l-avviz.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----