FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' April, 2001

Numru 10

Citaz. Nru. 487/97GV

Doc. Nru. 43-01

Bugibba Real Estate Ltd.

vs

Antoine u Maria Dolores konjugi Bajjada

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha is-socjeta' attrici ippremettiet illi fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Settembru, 1994, il-konvenuti iffirmaw kuntratt msejjah bhala "Property Listing" mas-socjeta' attrici, sabiex dawn joffru ghall-bejgh il-blokk Hillview Flats, li jinsab f'Xemxija Hill, Xemxija, ghal bejgh lill-klijenti taghhom liema "Property Listing" tistipula li fil-kaz li jinstabu xerrejja ghal proprjeta' in kwistjoni s-socjeta' attrici tircievi senserija ta' hamsa fil-mija (5%);

Premess illi, s-socjeta' attrici rrendew is-servizzi taghhom ghal dan l-iskop, fejn fost hwejjeg ohra, avzaw fuq il-gazzetti li l-post kien ghall-bejgh, u ghamlu diversi rappresentazzjonijiet ghall-bejgh tal-proprjeta' lil numru ta' klijenti;

Premess illi, s-socjeta' attrici sabet lil Hamlett Holdings Company Limited li riedu jixtru l-proprjeta' in kwistjoni;

Premess illi fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' April, 1995 gie abbozzat konvenju bejn il-konvenuti u s-socjeta' Hamlett Holdings Company Limited ghal prezz ta' mija u ghaxart elef lira Maltin (Lm110,000) u fuq dan il-konvenju l-konvenuti ircevew s-somma ta' hdax-il elf lira Maltin (Lm11,000) bhala depositu fuq il-konvenju;

Premess illi, dan il-konvenju kien ghal zmien sitt xhur, izda kien gie imgedded ghal sitt xhur ohra, u meta gie imgedded il-konvenuti kienu ircevew s-somma ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000) fuq il-prezz tal-bejgh;

Premess illi dan il-konvenju eventwalment skada fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' April, 1996 u il-fond ma giex mibjugh lis-socjeta' Hamlett Holdings Company Limited;

Premess illi, l-istess konvenuti huma obbligati jhallsu lis-socjeta' attrici s-senserija dovuta skond kif miftiehem billi fil-fatt saret promessa ta' bejgh ta' proprjeta' immobiljari bejn terzi persuni u l-konvenuti, oltre li huma obbligati jhallsu lill-atturi l-kumpens dovut billi gew resi lilhom servizzi ohrajn kif fuq inghad u anke ntefqu xi spejjes;

Premess illi l-konvenuti minkejja l-interpellanza sabiex jhallsu s-senserija fuq l-ammont li gabru bhala depositu baqghu inadempjenti;

Ghar -ragunijiet premessi, is-socjeta' attrici talbet li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma obbligati jhallsu lis-socjeta' attrici senserija ta' hamsa fil-mija (5%) fuq id-depositu fuq imsemmi jew somma ohra verjuri bhala kumpens ghas-servizzi li pprestat is-socjeta' attrici favur il-konvenuti;

2. Tillikwida s-senserija jew kumpens dovuta mill-konvenuti skond l-ewwel talba ta' din ic-citazzjoni;

3. Tordna lill-konvenut jhallas lis-socjeta' attrici s-senserija jew kumpens li tigi hekk likwidata;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji datati sbatax (17) ta' April, 1996 u tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju, 1996 u ittra ufficjali datata sbatax (17) ta' Frar, 1997, kontra il-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol 3;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol 19 fejn eccepew:

Illi t-talba tas-socjeta' attrici hija intempestiva stante li l-konvenju de quo jifforma parti minn proceduri tutt'ora pendenti quddiem dina l-Qorti diversament presjeduta;

F'kull kaz is-socjeta' attrici ma hijiex intitolata ghall-senserija u lanqas ghal kwalsiasi hlas iehor ta' medjazzjoni stante li l-kuntratt finali ma sarx mhux tort tal-eccipjenti; u dippju l-eccipjenti qatt ma nkarigaw lis-socjeta' attrici.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti a fol 47 fejn eccepixxew:

Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ga' ntavolati, t-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2149 (e) tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

TALBA

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma obbligati jhallsu lis-socjeta' attrici senserija ta' 5% fuq id-depozitu li sar mal-konvenju jew somma verjuri bhala kumpens ghas-servizzi li pprestat is-socjeta' attrici favur il-konvenuti;

Tillikwida s-senserija jew kumpens dovut;

u tordna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici s-senserija jew kumpens hekk likwidat.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenut eccepixxa li t-talba attrici hija intempestiva stante li l-konvenju de quo jifforma parti minn proceduri pendenti quddiem dina l-Qorti diversament presjeduta;

f'kull kaz is-socjeta' attrici ma hiex intitolata ghal senserija u lanqas ghall-kwalsiasi hlas iehor ta' medjazzjoni stante li l-kuntratt finali ma sarx mhux tort tal-eccipjenti u dippju l-eccipjenti qatt ma nkarigaw lis-socjeta attrici.

Fl-eccezzjoni ulterjuri taghhom il-konvenuti eccepew il-preskrizzjoni a termini ta' l-artikolu 2148 (e) tal-Kap 16. (ta' tmintax il-xahar).

PROVI

Charles Vella, managing director tas-socjeta' attrici, xehed li l-konvenuta kienet ikkuntattjathom biex tbiegh blokk ta' flats permezz taghhom. Kien imtela d-dokument a fol. 5 u huma kellhom jiehdu 5% commission jekk jinbieghu. Bdew

jaghmlu advertising u wrew il-proprjeta’ lil hafna nies. Kienu sabu lil Karl Azzopardi li kien lest li jixtri l-proprjeta’ ghan nom ta’ kumpanija u sar il-konvenju. Azzopardi kien ghamel deposit ta’ hmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) b’kollox. Huma qed jitolbu 5% fuq il-hmistax-il elf lira Maltin (LM15,000). Dawn kienu akkont tal-prezz. Imbaghad Azzopardi ma resaqx ghall-kuntratt u d-deposit intilef u huma talbu l-commission minghand Bajjada li zamm id-deposit izda dawn irrifjutaw li jhallsu. Hu ma jafx jekk sarx l-att finali u lanqas jekk hemmx kawzi pendenti bejn il-partijiet. Il-commission kellha tithallas meta jsir il-kuntratt. Hu ma kienx kiteb lil Hamlet Holdings biex ihallsuh il-commission. Hu ma giex infurmat li Hamlet Holdings kienu ittrasferew l-interessi taghhom lil A & A Properties.

Carmen Gauci xehed li kienet ghamlet l-ftehim a fol 5 mal-konvenuti. Hi ma kienitx prezenti ghall-konvenju. Huma jiehdu l-commission meta jsir il-kuntratt finali.

Sandra Dalmas xehdet li kienet hadet diversi persuni jaraw il-post tal-konvenuti. Kienet wasslet wiehed biex jixtri l-post bil-prezz ta’ mija u ghaxart elef lira Maltin (LM 110,000). Hi kienet prezenti meta sar il-konvenju Dok 6 u 7. Il-konvenju kien ghal sitt (6) xhur u x-xerrejja ghamlu deposit ta’ hdax-il elf lira Maltin (LM 11,000). Imbaghad regghu ggeddew u taw erbat elef lira Maltin (LM 4,000) ohra. Ma tafx li kien sar il-kuntratt finali u lanqas jekk il-konvenju ghadux validu. Ma tafx li kien sar konvenju iehor. Huma jiehdu il-commission mal-kuntratt finali. Id-deposit kienu haduh il-konvenuti.

Karl Azzopardi xehed li hu kien ghamel il-konvenju biex jixtri dak il-blokk ta’ flats fix-Xemxija f’isem Hamlet Holdings bil-prezz ta’ mija u ghaxart elef lira Maltin (LM 110,000). Huma kien hallsu hdax-il elf lira Maltin (LM 11,000) deposit, imbaghad erbat elef lira Maltin (LM 4,000) ohra meta kellhom extension taz-zmien u cedew il-konvenju. L-att finali ma kienx sar. Huma kienu ttrasferew id-drittijiet taghhom lil A & A Properties imma l-konvenuti ma riedux ibieghu lilhom u hemm kawza ohra pendenti. Huma ma hallsu ebda senserija ghax kienu qed jixtru. Huma ghamlu kawza kontra A & A Properties ghax dawn ma kienux hallsuhom fuq l-att finali. L-

att finali ma sarx. Lanqas f'dan il-kaz ma sar l-att finali. Il-commission kellha tithallas ma' l-att finali.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kaz in ezami l-atturi qed jitolbu senserija jew kumpens fuq depozitu mhallas fuq konvenju. It-talba taghhom giet imbaghad limitata ghal kumpens ghal servizzi prestati u mhux senserija (ara nota' ta' l-atturi)

L-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq il-ftehim li kien sar (property listing) Dok A a fol 5 fejn fost affarijiet ohra gie miftiehem li l-konvenuti kienu ntrabtu li jhallsu commission lill-atturi "on the total sale price of the property" u "on the publication of the final deed of sale".

Invece f'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu commission fuq id-deposit ta' hmistax-il elf lira Maltin (LM 15,000) meta l-kuntratt finali ghadu ma sarx. Fil-fatt jirrizulta mill-provi li hemm kawzi pendenti fejn hemm involuti Hamlet Holdings, A & A Properties u l-konvenuti fuq dan il-konvenju u iehor rigwardanti l-bejgh ta' dina l-proprjeta' li fuqha l-atturi qed jitolbu f'dina l-kawza l-commission minghand il-konvenuti.

Fil-kaz in ezami l-commission kienet tkun dovuta meta jsir l-kuntratt finali u fuq il-prezz tal-proprjeta' u ghalhekk l-atturi ma jistghux jippretendu hlas ta' commission fuq deposit meta l-kuntratt finali ghadu ma sarx u meta l-konvenju ghadu in vigore u hemm kawzi pendenti bejn il-bejjiegha u x-xerrejja. F'dan is-sens l-azzjoni hija in tempestiva.

Illi in-vista ta' dina l-konkluzzjoni mhemmx lok li l-Qorti tidhol fil-kwistjoni jekk qed tintalabx senserija jew kumpens u liema perijodu preskrittiv hu applikabbili.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeciedi prevja li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tichad it-talba attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR