MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2011

Avviz Numru. 7/2007

Dhalia Real Estate Limited (C-19976)

Vs

Pierre Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat mis-socjetà attrici permezz ta' liema titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallasha s-somma ta' elfejn tlett mija u tletin Lira Maltija (Lm2,330), illum ekwivalenti ghal €5,427.44, rapprezentanti danni subiti minnha, ghal liema danni huwa responsabbli l-konvenut, meta approprja ruhu indebitament mill-*estate agency fee* dovuta lilha fuq it-trasferiment tal-fond Nru.2 "Matilda Court", Triq Giuseppe Calì, Ta' Xbiex; bl-ispejjez u bl-imghax legali dekoribbli mis-16 ta' Gunju 2005, ossia d-data tal-kuntratt ta' trasferiment finali, sad-data ta' l-effettiv pagament, kontra l-konvenut;

Rat ir-Risposta pprezentata mill-konvenut permezz ta' liema jeccepixxi li: (i) mhux minnu li approprja ruhu mis-somma indikata fir-Rikors promotur u b'hekk ma huwiex debitur tas-socjetà attrici; (b) huwa kien *free lance agent* mas-socjetà attrici u kellu ftehim maghha li mis-senserija mill-bejgh li jaghmel hu, 30% minnha jkun jispetta lilu filwaqt li r-rimanenti 70% ikun jispetta lis-socjetà attrici; (c) il-konvenju relattiv ghall-fond imsemmi fir-Rikors promotur gie ffirmat qabel ma l-konvenut telaq mis-socjetà attrici u meta sar jaf bid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment huwa attenda sabiex jigbor minghand il-bejjiegh sehemu mis-senserija; (d) dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment ma deher hadd ghas-socjetà attrici u l-bejjiegh, li kien jaf li hu kien ilu zmien li telaq mis-socjetà attrici, hallsu biss sehemu mis-senserija; (e) huwa ma gabarx is-sehem tas-senserija dovut lis-socjetà attrici u mhux maghruf jekk is-socjetà attrici thallsitx minn Gunju 2005, iz-zmien tal-bejgh, sa' illum; (f) is-socjetà attrici ghandha relazzjoni diretta mal-bejjiegh u ghandha dritt titlob sehemha mis-senserija minghandu u konsegwentement ma sofriet ebda dannu peress illi tista' titlob il-hlas direattament minghandu;

Semghet ix-xhieda ta' Ivan Azzopardi moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Jannar 2008[1] u rat id-dokumenti esebiti minnu u markati Dok. "IA1" sa' Dok. "IA3"[2]; semghet ix-xhieda tal-Perit Karmenu Vella moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Gunju 2008[3] u semghet ix-xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduti ta' l-1 ta' Frar 2010 u ta' l-10 ta' Gunju 2010[4];

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza da parte tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

[1] Fol. 27 sa' 30 tal-process.
[2] Fol. 31 sa' 37 tal-process.
[3] Fol. 46 sa' 47 tal-process.
[4] Fol. 53 sa' 56 u 58 sa' 60 tal-process.

Bl-azzjoni odjerna s-socjetà attrici titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallasha s-somma ta' Lm2,330, illum ekwivalenti ghal €5,427.44, rapprezentanti danni minnha sofferti b'konsegwenza tal-fatt li huwa approprja ruhu indebitament mill-*estate agency fee* dovuta lilha fuq it-trasferiment tal-fond Nru.2, Matilda Court, Triq Giuseppe Calì, Ta' Xbiex. Il-konvenut kategorikament jichad li approprja ruhu indebitament mis-somma pretiza mis-socjetà attrici u jishaq li meta deher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-fond imsemmi huwa gabar minghand il-venditur biss dak l-ammont li kien jirrapprezenta sehemu mill-*estate agency fee* dovuta fuq dak il-bejgh. Jikkontendi ghalhekk li huwa ma ghandu jaghti xejn lis-socjetà attrici. Il-konvenut in oltre jikkontendi li mhux minnu li s-socjetà attrici soffriet xi dannu ghaliex ladarba ghandha relazzjoni guridika diretta mal-venditur tal-proprjetà imsemmija, tista' tigbor sehemha mill-*estate agency fee* in kwistjoni direttament minghandu.

Mill-provi prodotti jirrizulta li s-segwenti fatti huma inkontestati bejn il-partijiet kontendenti:

- Il-konvenut kien jahdem mas-socjetà attrici bhala *property negotiator* u r-remunerazzjoni tieghu kienet tikkonsisti f'*commission* minn fuq kull bejgh li kien jaghmel[5];
- Fiz-zmien meta l-konvenut kien ghadu jahdem mas-socjetà attrici kien gie iffirmat konvenju relattiv ghat-trasferiment tal-fond Nru.2, Matilda Court, Triq Giuseppe Calì, Ta' Xbiex, proprjetà tal-Perit Karmenu Vella, u l-konvenut kien il-*property negotiator* responsabbli minn dan in-negozju[6];
- Il-Perit Vella kien dahal fi ftehim mas-socjetà attrici li mal-bejgh tal-fond in kwistjoni jhallasha *estate agency fee* ta' Lm1,975.00, flimkien mas-somma ta' Lm355 rapprezentanti VAT[7], komplessivament ammontanti ghal Lm2,330.00;

---

[5] Xhieda moghtija minn Ivan Azzopardi waqt is-seduta tat-23 ta' Jannar 2008, fol. 27 sa' 30 tal-process u xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta ta' l-1 ta' Frar 2010, fol. 53 sa' 56 tal-process.
[6] *Ibid.*
[7] Dok. "IA1", fol. 32 tal-process.

- Mis-somma komplessiva ta' Lm2,330.00 il-*commission* spettanti lill-konvenut kienet tammonta ghal Lm699.15[8];
- Il-kuntratt ta' trasferiment proprio tal-fond imsemmi gie ppubblikat fis-16 ta' Gunju 2005[9] u ghalkemm dak iz-zmien il-konvenut ma kienx ghadu jahdem bhala *property negotiator* mas-socjetà attrici huwa deher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u gabar minghand il-Perit Karmenu Vella s-somma ta' Lm900.00[10].

Ghalkemm mhux kontestat li l-konvenut deher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment finali u gabar is-somma ta' Lm900 minghand il-Perit Karmenu Vella, il-partijiet kontendenti ma jaqblux f'liema vesti deher dakinhar il-konvneut. Is-socjetà attrici tikkontendi li ghad illi l-konvenut ma kienx ghadu jahdem maggha, bi ftehim bejniethom huwa kien deher ghall-pubblikazzjoni ta' dak il-kuntratt bhala rapprezentant taghha sabiex jigbor l-*estate agency fee* kollha dovuta minghand il-venditur u minnha seta' jzomm is-sehem spettanti lilu. Il-konvenut invece jikkontendi li kien deher ghall-interessi personali tieghu biex jigbor biss sehemu mill-*estate agency fee*, ossia 30% minnha.

Fil-fehma tal-Qorti d-determinazzjoni tal-vesti li fiha kien qed jidher il-konvenut meta attenda ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment finali tal-fond Nru.2, Matilda Court, Triq Giuseppe Calì, Ta' Xbiex, hija ferm importanti fil-kaz in ezami partikolarment billi l-azzjoni attrici hija bbazata fuq allegata approprjazzjoni in debita da parte tal-konvenut.

Ivan Azzopardi, fiz-zmien manager mas-socjetà attrici u minnha prodott bhala xhud, spiega li ghad illi fiz-zmien bejn il-konvenju u l-kuntratt ta' trasferiment tal-fond Nru.2, Matilda Court, Triq Giuseppe Calì, Ta' Xbiex, il-konvenut ma kienx ghadu *property negotiator* mas-socjetà attrici, l-

---

[8] Dok. "IA3", fol. 31 tal-process.
[9] Dok. "IA2", fol. 33 sa' 37 tal-process.
[10] Xhieda moghtija minn Ivan Azzopardi waqt is-seduta tat-23 ta' Jannar 2008, fol. 27 sa' 30 tal-process u xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduti ta' l-1 ta' Frar 2010 u ta' l-10 ta' Gunju 2010, fol. 53 sa' 56 u 58 sa' 60 tal-process.

istess socjetà u l-konvenut dahlu fi ftehim li huwa jkompli jsegwi dawk il-konvenji li kienu ghadhom pendenti, fosthom dak tal-fond imsemmi, u mal-kuntratt ta' trasferiment finali jigbor l-*estate agency fee* dovuta lis-socjetà attrici u minn dik l-*estate agency fee* jithallas is-sehem spettanti lilu[11].

Il-konvenut min-naha tieghu jghid illi wara li ma baqax *property negotiator* mas-socjetà attrici huwa kien zamm kuntatt mal-partijiet involuti fit-trasferiment tal-fond Nru.2, Matilda Court, Triq Giuseppe Calì, Ta' Xbiex, biex jissalvagwardja l-interessi personali tieghu. Dakinhar tal-kuntratt ta' trasferiment finali huwa deher biss biex jigbor is-sehem spettanti lilu mill-*estate agency fee* dovuta lis-socjetà attrici u meta ltaqa' mal-venditur dan qallu *"nispera li ma gejtx ghad-Dhalia"* u jkompli jghid *jiena rrispondejtu li ma kontx ghadni nahdem mas-socjetà attrici dak iz-zmien u kont mort u attendejt semplicement biex nigbor sehemi mis-senserija. Ghidtlu imbaghad l-affarijiet tieghu u tad-Dhalia dawk jibqghu bejniethom u jiena ma nidholx fihom. Jiena rrid nghid li meta ghidt hekk lill-venditur hu qalli "mhux problema, ghidli x'inhu sehemek u jiena naghtihulek". Jiena fil-fatt hdimt sehemi mis-senserija, jigifieri hdimt it-tletin fil-mija tal-hamsa fil-mija tal-prezz ta' l-akkwist u lill-perit ghidtlu kemm kien sehemi minnhom. Hu qalli "ma gara xejn, ejja dakinhar stess filghaxija l-ufficju u naghtik il-pagament." Fil-fatt jiena dakinhar mort l-ufficju tal-perit u hu tani c-cekk ta' sehemi u rrid nghid li kien hemm inkluza wkoll tip u din hija xi haga normali li tigri b'mod regolari fin-negozju taghna.*[12]

Wara li kkunsidrat ix-xhieda ta' Ivan Azzopardi u tal-konvenut u wara li kkunsidrat il-provi l-ohra kollha prodotti, partikolarment ix-xhieda tal-Perit Karmenu Vella, il-Qorti hi tal-fehma li x-xhieda ta' Ivan Azzopardi, u b'hekk l-posizzjoni tas-socjetà attrici, hija iktar kredibbli mix-xhieda u l-konsegwenti pretensjonjiet tal-konvenut.

---

11 Xhieda moghtija minn Ivan Azzopardi waqt is-seduta tat-23 ta' Jannar 2008, fol. 27 sa' 30 tal-process.

12 Xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta ta' l-1 ta' Frar 2010, fol. 53 sa' 56 tal-process.

Jibda biex jinghad illi kieku ma kienx hemm dan il-ftehim bejn is-socjetà attrici u l-konvenut, is-socjetà attrici certament kienet tibqa' ssegwi l-andament tan-negozju relattiv ghat-trasferiment tal-fond Nru.2, Matilda Court, Triq Giuseppe Calì, Ta' Xbiex, billi kellha kull interess li dan jasal ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment finali, u kienet tibghat rapprezentant taghha ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali sabiex jigobr l-*estate agency fee* dovuta lilha mill-venditur il-Perit Karmenu Vella. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li dan kollu ma sarx da parte tas-socjetà attrici ma huwiex indikjazzjoni ta' non-kuranza jew traskuragni da parte taghha kif donnu jimplika l-konvenut, izda juri li fil-fatt bejn is-socjetà attrici u l-konvenut kien hemm ftehim li l-konvenut jidher fuq il-kuntratt ta' trasferiment finali biex jigbor l-*estate agency fee* dovuta lis-socjetà attrici u minn dik l-*estate agency fee* jzomm is-sehem spettanti lilu.

B'hekk ghad illi l-konvenut kellu interess jidher ghall-kuntratt ta' trasferiment finali tal-fond Nru.2, Matilda Court, Triq Giuseppe Calì, Ta' Xbiex, dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt huwa effettivament deher bhala rapprezentant tas-socjetà attrici biex jigbor l-*estate agency fee* dovuta lilha mill-venditur il-Perit Karmenu Vella.

Ghalkemm il-konvenut jipprova jissosstanzja l-affermazzjoni tieghu li deher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment finali tal-fond imsemmi biss biex jigbor sehemu mill-*estate agency fee* dovuta fuq tali trasferiment u mhux in rapprezentanza tas-socjetà attrici bill jaghti *ad intendere* li l-venditur il-Perit Karmenu Vella kellu xi kwistjoni mas-socjetà attrici tant illi kieku dakinhar ghal dik is-socjetà ma kienx ihallsu, dak minnu affermat mix-xhieda tieghu ma giex korroborat mill-provi prodotti, anzi jinsab kontradett proprju mix-xhieda tal-Perit Karmenu Vella.

Il-Perit Karmenu Vella xehed illi *ghal dak li jirrigwarda s-senserija l-arrangament kien illi jiena kont responsabbli mad-Dhalia. Naf illi jiena hallast disa' mitt lira lid-Dhalia u c-cekk hareg fuq Pierre Camilleri. Talabuli hu kif kien miftiehem mad-Dhalia. Ghalija però kont qieghed inhallas*

lid-Dhalia. Dejjem Camilleri ppresta ruhu ghad-Dhalia[13]. B’hekk minn din ix-xhieda johrog li mhux talli ma kien hemm ebda kwistjoni bejn il-Perit Karmenu Vella u s-socjetà attrici talli l-istess Perit Karmenu Vella kien bl-impressjoni li qed ihallas lis-socjetà attrici. Ghalkemm din ix-xhieda tal-Perit Karmenu Vella, prodott bhala xhud mis-socjetà attrici, kjarament tikkontradici dak affermat mill-konvenut, stranament l-istess konvenut naqas milli jaghmel kontro-ezami lill-Perit Vella u jirrinfaccjah bl-allegata affermazzjoni tieghu u jitolbu spiegazzjoni taghha.

B’hekk mill-provi prodotti johrog car li l-konvenut deher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ trasferiment finali tal-fond Nru.2, Matilda Court, Triq Giuseppe Calì, Ta’ Xbiex, in rapprezentanza tas-socjetà attrici biex jigbor l-*estate agency fee* dovuta lilha fuq dak it-trasferiment.

Mill-provi jirrizulta li l-*estate agency fee*, inkluza l-VAT, dovuta lis-socjetà attrici mill-Perit Karmenu Vella fuq it-trasferiment tal-fond imsemmi kienet ta’ Lm2,330 u minn dan l-ammont is-somma ta’ Lm699.15, illum ekwivalenti ghal €1,628.58, kienet tispetta lill-konvenut[14]. Il-ftehim bejn is-socjetà attrici u l-konvenut kien fis-sens illi l-konvenut jigbor minghand il-Perit Karmenu Vella l-imsemmija somma ta’ Lm2,330 dovuta lis-socjetà attrici u minnha jzomm ghalih is-somma ta’ Lm699.15. Bhala fatt il-konvenut thallas minghand il-Perit Karmenu Vella biss is-somma ta’ Lm900, illum ekwivalenti ghal €2,096.43, u minn dan l-ammont ma ghadda xejn lis-socjetà attrici.

Il-konvenut jikkontendi li s-somma ta’ Lm900 kienet tispetta kollha lilu ghaliex skond hu d-differenza bejn il-*commission* tieghu (Lm699.15) u l-hlas effettwat mill-Perit Vella (Lm900) ammontanti ghal Lm200.85, illum ekwivalenti ghal €467.85, kienet tirrapprezenta *tip* imhallsa lilu mill-Perit Vella, haga li fi kliemu *tigri b’mod regolari fin-negozju taghna*[15]. Fid-dawl tax-xhieda

[13] Xhieda moghtija mill-Perit Karmenu Vella waqt is-seduta tat-12 ta’ Gunju 2008, fol. 46 sa’ 47 tal-process.
[14] Dok. “IA1” a fol. 32 tal-process.
[15] Xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta ta’ l-1 ta’ Frar 2010, fol. 53 sa’ 56 tal-process.

moghtija mill-Perit Karmenu Vella però l-Qorti ma hijiex affattu konvinta mill-veracità ta’ dak affermat mill-konvenut u b’hekk parti mill-ammont minnu percepit minghand il-Perit Vella, u cioè is-somma ta’ €467.85, kellu bi dritt jghaddi ghand is-socjetà attrici.

Ghalkemm jirrizulta bic-car li l-konvenut deher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ trasferiment finali tal-fond Nru.2, Matilda Court, Giuseppe Calì, Ta’ Xbiex, bi ftehim ma’ u in rapprezentanza tas-socjetà attrici biex jigbor l-*estate agency fee* dovuta lilha fuq tali trasferiment izda dan ghal xi raguni ma ghamlux, il-Qorti hi tal-fehma li ma ghandhiex tikkundanna lill-konvenut jhallas danni lis-socjetà attrici f’somma ekwivalenti ghall-*estate agency fee* minhabba dan in nuqqas.

Il-Qorti hi fakoltizza li tikkonsidra l-kwistjoni in ezami minn dan l-aspett bis-sahha ta’ dak provdut fl-Artikolu 213 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta, u minn ezami tal-provi prodotti ma jirrizultax li s-socjetà attrici ppruvat tenforza d-drittijiet taghha fil-konfront tal-Perit Karmenu Vella izda ma kellhiex ezitu posittiv minhabba xi azzjoni jew ommissjoni da parte tal-konvenut. Ghad illi l-Perit Vella hallas ammont ferm inqas mill-*estate agency fee* dovuta lis-socjetà attrici, dik l-istess socjetà ma hadet ebda azzjoni kontra tieghu. Ghalkemm is-socjetà attrici tallega li l-Perit Vella hallas is-somma ta’ Lm900 a saldu tal-pretensjonijiet taghha fil-konfront tieghu, b’dana li timplika li fil-mument li l-hlas gie accettat mill-konvenut il-posizzjoni taghha giet irrimedjabilment ippregudikata, minn imkien mill-atti processwali ma jirrizulta li l-hlas sar a saldu jew li l-Perit Vella qajjem tali difiza ghal talba ghall-hlas da parte taghha.

B’hekk fin-nuqqas ta’ prova sodisfacenti li l-agir tal-konvenut ikkawza dannu lis-socjetà attrici, fis-sens illi dik is-socjetà ma tistax tigbor dak dovut lilha mill-Perit Vella, it-talba attrici tista’ tigi milqugha limitatament ghas-somma ta’ Lm200.85, ekwivalenti ghal €467.85, li jirrizulta li giet indebitament approprjata mill-konvenut.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' in parte t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjetà attrici s-somma ta' €467.85, ekwivalenti ghal Lm200.85, bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal 3/4 mis-socjetà attrici u in kwantu 1/4 mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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