MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 835/2011

Perry Limited
(bin-numru ta' registrazzjoni C – 5492)

vs

1. Alfred Vella
(detentur ta' l-karta ta' l-identita` bin-numru 18758 (M))

2. Frad Ltd
(bin-numru ta' registrazzjoni C – 37848)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-26 t'Awwissu, 2011, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1. Illi bi skrittura privata tas-7 t'Ottubru, 2008, l-intimat Alfred Vella inkarigha bhala "*estate agent*" biex tbieghlu l-

"*plots*" fuq sit fi Triq il-Fiorin, *Victoria Gardens*, Ibragg, proprjeta` tas-socjeta` intimata *Frad Limited*;

1.2. Illi fl-imsemmija skrittura privata jirrizulta li gie stipulat li f'kaz li s-socjeta` rikorrenti ssib xerrej ghall-proprjeta` fuq indikata fi zmien l-ewwel sena mill-esekuzzjoni tal-istess skrittura privata s-socjeta` rikorrenti kellha tithallas kummissjoni bir-rata ta' tlieta fil-mija, (3%), fuq il-prezz – eskluz il-VAT;

1.3. Illi jekk l-istess bejgh isir wara l-iskadenza ta' l-ewwel sena, il-kummissjoni kellha titla' ghal hamsa fil-mija, (5%), fuq il-prezz tal-bejgh – eskluz il-VAT;

1.4. Illi s-socjeta` rikorrenti ressqet lil Dr. Tonio Ellul u martu Dr. Anne Louise Ellul Cachia Caruana lill-intimati ghax-xiri tal-proprjeta` *de quo*;

1.5. Illi n-negozju *de quo* inghalaq bl-intromissjoni tas-socjeta` rikorrenti billi l-kompraturi akkwistaw l-ewwel il-"*plot*" indikata 'H' u sussegwentement, akkwistaw dawk immarkati 'C' u 'D', ilkoll formanti parti mis-sit riferit aktar qabel, (ara paragrafu wiehed punt wiehed, (1.1));

1.6. Illi l-bejgh surriferit sar bil-hidma tas-socjeta` rikorrenti u konsegwentement dan kien ta' beneficcju ghall-intimati;

1.7. Illi ghalhekk jirrizulta li kumpens hu dovut lis-socjeta` rikorrenti a bazi tal-imsemmija skrittura, (ara paragrafi wiehed punt tnejn, (1.2), u wiehed punt tlieta, (1.3));

1.8. Illi l-att ta' kompravendita relattiv ghall-"*plot*" 'H' kien iffirmat fil-11 ta' Frar, 2010, wara konvenju datat l-24 t'Awwissu, 2009, u ghalhekk *entro* l-ewwel sena mill-esekuzzjoni tal-iskrittura privata fuq gia` riferita, (ara paragrafu wiehed punt wiehed, (1.1)), u ghalhekk is-somma ta' tlieta u tletin elf, tmien mija u tnejn u disghin Ewro u tmienja u tletin centezmu, (€33,892.38), - eskluz il-VAT – huma dovuti mill-intimati lis-socjeta` rikorrenti;

1.9. Illi mill-ammont imsemmi fil-paragrafu precedenti thallas l-ammont ta' erbgha u ghoxrin elf, seba' mija u

tmein Ewro, (€24,780.00), u ghalhekk ghad fadal bilanc ta' tnax –il elf, tmien mija u tnejn u disghin Ewro u tmienja u tletin centezmu, (€12,892.38), flimkien mal-VAT, kif anke rikonoxxut mill-istess intimati fl-iskrittura privata tal-11 ta' Frar, 2010, (ara fol 9);

1.10. Illi l-kuntratt ta' kompravendita tal-"*plots*" 'C' u 'D' gie ffirmat fit-12 t'April, 2011, in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa wara konvenju datat l-1 ta' Marzu, 2011, allura wara l-eghluq ta' l-ewwel (1) sena mill-esekuzzjoni tal-iskrittura privata fuq riferita, (ara paragrafu wiehed punt wiehed (1.1));

1.11. Illi ghalhekk il-kummissjoni dovuta lis-socjeta` rikorrenti mill-intimati naxxenti mill-kompravendita indikata fil-paragrafu precedenti hi dik ta' hamsa fil-mija, (5%), fuq il-prezz tal-bejgh;

1.12. Illi ghalkemm interpellati diversi drabi biex ihallsu l-ammont minnhom hekk dovut, l-intimati baqghu inadempjenti anzi addirittura, jirrifjutaw li jhallsu l-ammont minnhom dovut, (ara fol 46);

1.13. Illi konsegwentement is-socjeta` rikorrenti kellha tintavola l-procedura odjerna u konsegwentement talbet lil din il-qorti biex:

1.13.1. Tiddikjara lill-intimati flimkien u solidament, jew min minnhom, responsabbli ghall-hlas lis-socjeta` rikorrenti tal-kumpens pattwit bir-rata ta' hamsa fil-mija, (5%), fuq il-prezz tal-bejgh tal-"*plots*" 'C' u 'D' ta' Triq il-Fiorin, Victoria Gardens, Ibragg, skont l-iskrittura privata tas-7 t'Ottubru, 2008, flimkien mal-VAT, u dan minghajr pregudizzju ghall-bilanc ta' prezz ta' kummissjoni dovuta lilha ghall-bejgh tal-"*plot*" 'H' fl-istess triq fuq riferita;

1.13.2. Tillikwida l-ammont dovut lis-socjeta` rikorrenti ghar-rigward tal-bejgh tal-"*plots*" 'C' u 'D' fuq riferiti;

1.13.3. Tikkundanna lill-intimati flimkien jew solidament, jew min minnhom biex ihallsu lis-socjeta`

rikorrenti s-somma hekk likwidata in vista tas-servizzi lilhom rezi mis-socjeta` rikorrenti;

1.13.4. Bl-ispejjez kif dedotti mill-istess socjeta` rikorrenti fir-rikors guramentat promotur, u bl-imghaxijiet skont il-ligi mid-data tal-kompravendita` tat-12 t'April, 2011, sal-pagament effettiv;

2. Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Alfred Vella datata l-14 ta' Novembru, 2011, li permezz taghha sintetikament espona s-segwenti:

2.1. Illi m'ghandu l-ebda rapport guridiku mas-socjeta` rikorrenti;

2.2. Illi ghalhekk, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

2.3. Illi fil-kompravendita in dizamina bejn is-socjeta` intimata Frad Limited u l-konjugi Ellul fuq riferiti, (ara paragrafu wiehed punt erbgha, (1.4), aktar qabel), ma kien hemm l-ebda intervent jew medjazzjoni tas-socjeta` rikorrenti;

2.4. Illi ghalhekk:

2.4.1. L-intimat Alfred Vella ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2.4.2.Bl-ispejjez, kontra s-socjeta` rikorrenti;

3.0. Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` intimata Frad Limited datata wkoll l-14 ta' Novembru, 2011, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti:

3.1. Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li infondati;

3.2. Illi l-bejgh in kontestazzjoni hu dak konkluz mis-socjeta` intimata u l-konjugi Ellul, datat it-12 t'April, 2011, in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa;

3.3. Illi s-socjeta` rikorrenti ma kinitx strumentali biex jigi konkluz in-negozju in dizamina;

3.4. Illi l-konjugi Ellul kienu xtraw il-"*plot*" 'H' fuq riferita aktar minn sena (1) qabel il-kuntratt tat-12 t'April, 2011, fuq riferit;

3.5. Illi l-intervent tas-socjeta` rikorrenti kien biex gie konkluz dak l-ewwel ftehim li kien kristallizzat bil-kuntratt tal-11 ta' Frar, 2010, wara konvenju datat l-24 t'Awwissu, 2009;

3.6. Illi konsegwenza tal-bejgh indikat fil-paragrafu precedenti s-socjeta` intimata intrabtet li thallas lis-socjeta` rikorrenti il-kummissjoni pattwita li minnha ghad baqghalha bilanc ta' tnax –il elf, tmien mija u tnejn u disghin Ewro u tmienja u tletin centezmu, (€12,892.38), oltre l-VAT, liema bilanc ma thallasx ghaliex ghadu mhux dovut u ma jiffurmax parti mit-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

3.7. Illi n-negozjati ghall-"*plots* 'C' u 'D' saru direttament bejn rapprezentanti tas-socjeta` intimata u l-konjugi Ellul;

3.8. Illi ghalhekk il-bejgh tal-"*plots*" 'C' u 'D' sar direttament bejn il-partijiet imsemmija fil-paragrafu precedenti minghajr l-intervent jew il-medjazzjoni tas-socjeta` rikorrenti;

3.9. Illi in vista tal-premess, l-ebda kummissjoni m'hi dovuta lis-socjeta` rikorrenti;

3.10.Illi l-azzjoni intavolata mis-socjeta` rikorrenti ghandha ghalhekk tigi respinta bl-ispejjez;

4. Semghet ix-xhieda kollha prodotta;

5. Ezaminat id-dokumenti u l-affidavidijiet kollha esebiti;

6. Rat il-verbal datat il-11 t'Ottubru, 2012, li permezz tieghu jirrizulta li laqghet it-talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet biex il-kaz jigi trattat kemm b'mod skritt kif ukoll oralment skont il-modalita` hemm indikata;

7. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata s-7 ta’ Dicembru, 2012, u dik responsiva datata l-4 ta’ Marzu, 2013;

8. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

9. Illi l-vertenza odjerna tirrigwarda s-senserija reklamata mis-socjeta` rikorrenti stante li qed tallega li kellha intervent determinanti fil-bejgh tal-“*plots*” ‘C’ u ‘D’ fi Triq il-Fiorin, *Victoria Gardens*, ta’ l-Ibragg, liema allegazzjoni qed tigi kontestata bil-qawwa mill-intimati;

10. Illi fir-rigward ghandu jkun pacifiku li l-verzjoni l-aktar oggettiva w indipendenti hi dik tal-kompraturi tal-“*plots*” in dizamina, senjatament il-konjugi Ellul;

11.0. Illi f’dan ir-rigward il-kompratur *de quo* sintetikament jghid is-segwenti:

11.1. Illi originarjament id-dehra tieghu fil-vertenza kienet inizjat meta xtara il-“*plot*” ‘H’ fl-imsemmija triq f’ta’ l-Ibragg;

11.2. Illi l-konkluzjoni tal-kuntratt tal-kompravendita` in dizamina indikata fil-paragrafu precedenti kien sar bl-intervent tas-socjeta` rikorrenti, (ara xhieda a fol 105);

11.3. Illi l-istess xhud protagonista jikkonferma wkoll li kien xtara l-“*plots*” ‘C’ u ‘D’ fl-istess triq minghand is-socjeta` intimata, liema “*plots*” jiffurmaw parti mill-istess proprjeta` li minnha kienet tifforma parti l-istess “*plot*” ‘H’ minnu precedentement mixtrija;

11.4. Illi fir-rigward l-istess kompratur hawn analizzat sostna bil-gurament is-segwenti:

"Jiena meta ghamilt il-hsieb li nixtri l-"*plots*" 'C' u 'D' kont ikkuntattjajt direttament ma' socjeta` Frad Limited intimata, tramite Alfred Vella";

11.5.Illi jsostni wkoll li n-negozjati fir-rigward saru biss ma' l-intimat l-iehor Alfred Vella li wara li ddiskuta xi kondizzjonijiet partikolari mieghu waslu fi ftehim;

11.6.Illi l-prezz tal-istess "*plots*" kien indikahhomlu l-istess intimat Alfred Vella;

11.7.Illi l-pjanti relattivi kien ghaddihomlu l-istess intimat Vella;

11.8.Illi fil-process tan-negozjati *de quo* kondotti bejn l-imsemmi kompratur u l-intimat Vella, gew ukoll skambjati diversi *e-mails* bejniethom;

11.9.Illi l-istess kompratur b'lealta` jikkonferma wkoll li peress li kien ghadda perjodu ta' aktar minn sena (1) mix-xiri tal-"*plot*" 'H', allura ivverifika ma' Timothy Scerri tas-socjeta` rikorrenti biex jara jekk il-kondizzjonijiet li l-istess Ellul kien ippropona lill-intimat Vella ghall-"*plot*" 'C' u 'D' setghux jigu ameljorati aktar;

11.10.Illi l-kondizzjonijiet u l-prezz tal-kompravendita fuq "*plots*" 'C' u 'D' kienu pattwiti bejn Ellul u Vella fuq riferiti;

11.11.Illi l-istess imsemmi Ellul isostni li Scerri qatt ma laqqghu ma' Vella fuq il-"*plots*" 'C' u 'D' u qatt ma ddiskuta l-bejgh *de quo* maghhom;

Ikkunsidrat:

12.Illi minn ezami tas-suespost jirrizulta li r-rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti kellu mansjoni marginali fin-negozju meritu tal-procedura odjerna;

13.0. Illi dan qieghed jinghad stante li jirrizulta assodat is-segwenti:

13.1. Illi l-intervent tas-socjeta` rikorrenti jirrigwarda l-bejgh ta' "*plot*" 'H' fit-triq fuq indikata mill-intimati lill-konjugi Ellul;

13.2. Illi l-kompravendita indikata fil-paragrafu precedenti ma tiffurmax parti mill-vertenza in dizamina;

13.3. Illi l-vertenza odjerna hi limitata ghall-kompravendita tal-"*plots*" 'C' u 'D' fuq riferiti;

Ikkunsidrat:

14.Illi s-socjeta` rikorrenti qed tikkontendi li kienet strumentali fil-kompravendita tal-"plots" 'C' u 'D' in dizamina, u ghalhekk, jimmeritha l-kummissjoni li qed tallega li kienet pattwita favur taghha;

15. Illi pero` li rrizulta mix-xhieda tal-Avukat Dottor Tonio Ellul, xhud *super partes* u allura oggettiv, li l-intervent tal-istess socjeta` rikorrenti fir-rigward kien wiehed fl-*incipit* tan-negozju rigward il-"*plots*" 'C' u 'D' wara li hu kien avvicina lil rapprezentant tal-istess socjeta` biex jara jekk il-kondizzjonijiet li hu kien qed jipproponi ghal konsolidazzjoni tan-negozju *de quo* setghux jigu ameljorati;

16. Illi pero` jirrizulta pacifiku li fin-negozjati l-ohra kollha sal-konkluzjoni tal-kuntratt *de quo* in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, ma jirrizulta li kien hemm l-ebda intervent tas-socjeta` rikorrenti;

17. Illi ghalhekk l-intervent tas-socjeta` rikorrenti hu wiehed marginali ferm, li pero`, gie xorta wahda instigat mill-istess kompratur;

Ikkunsidrat:

18. Illi f'dan l-istadju eskursus sintetiku tal-pozizzjoni legali fir-rigward ikun ghaqli stante li jista' jitfa' dawl verament siewi fir-rizoluzzjoni tal-vertenza in dizamina;

19.0. Illi l-gurisprudenza lokali fir-rigward tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

19.1. Illi fil-kawza fl-ismijiet **Dingli vs Caruana, Qorti ta' l-Appell, datata t-12 t'Ottubru, 1864, (Vol. III. 172**), il-qorti kienet ippremjat lis-sensal involut billi taghtu s-senserija intiera u dan, fuq l-insenjament tal-Azuni u li Stracca hemm riferiti stante li fil-kawza *de quo* kien gie determinat li l-operazzjoni in dizamina kienet giet "konkluza", avolja sussegwentement ma kinitx giet "ezegwita" bi htija ta' wiehed jew l-iehor mill-kontraenti;

19.2. Illi sussegwentement fil-kawza fl-ismijiet **Calleja vs Cauchi, tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili,** datata, l-**11 ta' Mejju, 1880, (Vol.IX 145**), kien ukoll gie rikonoxxut li s-sensal li jkun ghaqqad in-negozju, nonostante li dan ma jigix ezegwit minghajr il-htija tieghu, ukoll ghandu d-dritt ghall-hlas korrispondenti;

19.3. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku anke fid-dawl tar-rassegna ezawrienti tal-gurisprudenza fir-rigward citata fil-kawza **Borg vs Bartoli et, tal-Qorti ta' l-Appell, datata t-2 ta' Marzu, 1953, (Vol. XXXVII. 1. 92 et sequitur**), li a skans ta' dilungar inutili mhux qed tigi hawn riprodotta, fejn sintetikament jinghad li ghalkemm ix-xoghol ta' sensal ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni li ma tkunx it-tort tal-istess sensal, dan xorta wahda ghandu jkollu d-dritt ghall-hlas ta' xi servizz minnu rez kif fuq intqal – izda mhux ghas-senserija intiera;

19.4. Illi ghalhekk kull ma gie koncess mill-gurisprudenza kollha hawn citata u riferita hu li s-sensal ghandu wkoll ikollu dritt ghall-kumpens a bazi ta' mandat jew ta' lokazzjoni d'opera;

19.5. Illi tali kumpens hekk riferit fil-paragrafu precedenti ghalhekk hu fissabbli diskrezzjonalment mill-qorti, (**ara Bonavia vs Grech, Prim'Awla tal-Qorti Civili, tal-21 ta' Frar, 1947, (Vol. XXXIII. II. 25)**);

Ikkunsidrat:

20. Illi tenut kont tar-rizultanzi fuq sintetikament esposti ghandu jkun pacifiku li dawn iwasslu biss sal-fatt li s-sensal – f'dan il-kaz, is-socjeta` rikorrenti, kienet biss giet mitluba tesprimi l-opinjoni esperta taghha rigward il-validita` *o meno* ta' xi kondizzjonijiet lilha indirizzati mill-kompratur Ellul fuq riferit;

21. Illi ghalhekk in effetti l-intervent tal-istess socjeta` rikorrenti jirrizulta li kien ferm 'il boghod min dak rikjest mill-gurisprudenza fuq citata ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-intervent decisiv tas-sensal ghall-konkluzjoni tan-negozju *de quo*;

22. Illi nonostante dan, jirrizulta assodat li l-kompratur Ellul fuq riferit kien elicita l-intervent tas-socjeta` rikorrenti liema intervent jirrizulta li wkoll effettivament ikkontribwixxa biex isahhah ir-rizoluzzjoni tal-kompratur *de quo* biex jikkonkludi n-negozju in dizamina a beneficcju tieghu u tal-vendituri – l-intimati odjerni;

Ikkunsidrat:

23. Illi in vista tal-premess ghandu jirrizulta pacifiku li din il-qorti ma tistax tikkonsidra li s-socjeta` rikorrenti ipprovat it-talbiet taghha fil-konfront tal-intimati stante li ma jirrizultax li kien hemm xi tip ta' relazzjoni bejn dawn iz-zewg partijiet *de quo*;

24. Illi nonostante *cio*`, jirrizulta debitament ipprovat li effettivament il-kompratur Ellul kien issollecita l-partecipazzjoni – minima kemm tirrizulta li kienet – liema partecipazzjoni sahhet ir-rizoluzzjoni tieghu li jikkonkludi n-negozju *de quo* kif fuq rilevat, u konsegwentement il-gustizzja tirrikjedi li s-socjeta` rikorrenti tkun ufficcjalment rikonoxxuta ghall-istess intervent taghha;

25. Illi l-uniku mod rez possibbli li bih dan ir-rikonoxximent ikun assikurat hu biss permezz ta' rikonoxximent monetarju li fid-dawl tas-suespost ghandu jkun iffissat diskrezzjonalment minn din l-istess qorti, (ara paragrafu enumerat dsatax punt hamsa, (19.5), aktar qabel);

DECIDE:

26.0. Illi konsegwentement, in vista tal-premess, filwaqt li tirrespingi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti kif dedotti, takkolji limitatament ir-risposti kif tal-intimati kif dedotti izda bil-mod li gej:

26.1. Illi stante li l-intervent tas-socjeta` rikorrenti Perry Limited kien gie debitament sollecitat mill-kompratur kif fuq spjegat, din il-qorti hi tal-fehma li ma jkunx gust u ekwu li dan ma jkunx debitament rikonoxxut;

26.2. Illi l-uniku mod li bih dan jista' jkun possibbli hu li fid-diskrezzjoni taghha l-qorti tikkwantifika ammont li tqis ekwivalenti ghal tali intervent fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, stante li wara kollox, jirrizulta li s-servizzi tas-socjeta` rikorrenti kienu gew debitament mitluba, u ghalhekk, anke fic-cokon taghhom, jimmerita ir-riskontru finanzjarju fuq riferit stante li dan ukoll ikkontribwixxa ghall-konkluzjoni tan-negozju in dizamina ghall-beneficcju tal-partijiet kollha involuti;

26.3. Illi ghalhekk qed jigi stabbilit *arbitrio boni viri* li l-intimati in solidum ghandhom ihallsu l-ammont ta' elf Ewro, (€1,000.00), lis-socjeta` rikorrenti fuq indikata ghal dan is-servizz hekk rez;

26.4. Illi fid-dawl tas-*suespost*, l-ispejjez ta' din il-procedura ghandhom jinqasmu bejn il-kontendenti fi kwota ta' terz (1/3) ghal kull wiehed mill-partijiet fuq indikati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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