



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR. MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 3 ta' Gunju 2002

Numru 5

Avviz numru 120/01mm

Legend Real Estate Limited

vs

Ron Chetcuti

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mis-socjeta' attrici fis-16 ta' Frar, 2001, fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut illi jhallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800.00) rapprezentanti bilanc minn somma akbar dovuta mill-konvenut lis-socjeta' attrici bhala 'agency fee' rigwardanti l-bejgh tal-fond ossija hanut bl-isem "Rondecor" fi Sliema Road, Gzira u dan ukoll ai termini ta' 'agency fee agreement' datat 11 ta' Frar, 2000, iffirmit mill-konvenut.

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici stante li s-socjeta' attrici ma rrendiet l-ebda servizz lill-konvenut u l-konvenut ma iffirmax il-ftehim tal-hdax ta' Frar, 2000, fil-kwalita tieghu personali.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim tal-hdax ta' Frar, 2000, ma ghandu l-ebda effett fil-konfront tal-konvenut personalment stante li tali ftehim huwa nieqes minn wiehed mill-elementi necessarji skond il-Ligi u cioe' kawza gusta.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u id-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghal hlas ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800.00) wara '*agency fee agreement*' datat 11 ta' Frar, 2000, rigwardanti l-fond "Rondecor" fi Sliema Road, Gzira, u il-bejgh tieghu.

Jidher li dan il-fond huwa proprjeta, tas-socjeta' Chetcuti Enterprises Limited illi taghha l-konvenut huwa direttur. Dana kien orginarjament avvicina lis-socjeta' attrici biex tbieghlu dan il-fond u kien iffirma '*agency agreement*' esklussiv ghal perijodu ta' tliet xhur. Dana kien fil-11 ta' Frar, 2000.

Fil-mori ta' dan it-terminu l-konvenut beda' jinnegozja direttament ghall-bejgh tal-fond u jidher illi wasal ghall-konkluzjoni tan-negozju. Ghalhekk avvicina lir-rapprezentant tas-socjeta' attrici sabiex jaraw kif jistghu jiftehmu dwar l-*agency fee* illi kellha tkun ta' tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%).

Silvio Demicoli in rapprezentanza tas-socjeta' attrici xehed illi huwa *property negotiator* u kien huwa illi kien tkellem mall-konvenut u biex izommu relazzjonijiet tajba kienu ftehmu li s-socjeta' attrici kienet lesta taccetta elf lira Maltin (Lm1,000) ghas-saldu ghad-drittijiet taghha in konnessjoni ma' dan il-bejgh.

Sar ftehim f'dan ir-rigward fil-11 ta' Mejju, 2000, liema ftehim gie redatt bil-miktub u qieghed esebit u mmarkat bhala Dok SD1 a Fol. 17. Fuq dan il-ftehim il-konvenut hallas mitejn lira Maltin (Lm200) u ghamel ukoll *post dated cheques* ghal bilanc ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800). Dawn ic-*cheques* pero' kollha gew lura *referred to drawer* u

meta l-konvenut irrifjuta illi jhallas l-ammont reklamat, is-socjeta' attrici ntavolat din il-kawza.

Issa l-konvenut qiegħed jghid illi mhuwiex tenut ihallas għax fi kwalunkwe kaz, huwa mhuwiex responsabbli personalment izda l-kumpanija tiegħu, Chetcuti Enterprises Limited.

Ikkunsidrat:

Illi l-pern kollu ta' din il-kwistjoni ddu fuq id-dokument SD1 a Fol. 17 tal-process. Dan id-dokument gie redat personalment minn Silvio Demicoli, fejn jidher car illi l-partijiet kienu fteħmu illi l-konvenut ihallas elf lira Maltin (Lm1,000) għas-saldu tad-drittijiet kollha dovuti lis-socjeta' attrici.

Magenb isem il-konvenut hemm ukoll miktub in *brackets* (Chetcuti Enterprises). Il-konvenut jghid illi dawn il-kliem inkitbu wara u isem is-socjeta' mhuwiex indikat korrettement. Lc-*cheques* harighom *under pressure* u dan id-dokument a Fol. 17 graħ fuq fuq, izda studjah wara.

Ikkunsidrat:

Illi fl-isfond ta' dawn ir-rizultanzi processwali, l-Qorti jidhrilha illi l-konvenut wera' traskuragni kbira meta huwa ma hax il-briga li jaqra sew il-fteħim illi huwa iffirma a Fol. 17. Dan il-fteħim jorbot lilu personalment peress kif huwa stess irrileva l-isem Chetcuti Enterprises illi huwa fil-*brackets*, huwa ndikat hazin peress illi l-isem il-kumpanija tiegħu hija differenti.

Ghalhekk jibqa' l-firma tal-konvenut li hija wahda valida u torbot lilu personalment. Il-fatt illi dak il-hin, dan id-dokument inqara fuq fuq, hija responsabbilta esklussiva tal-konvenut li missu qaghad ferm attent x'kien qieghed jiffirma.

Il-konvenut ma kkontestax dan id-dokument fl-ebda forum. ghalhekk ghal kull fini u effetti tal-Ligi, dan id-dokument ghadu vigenti u jorbot il-partijiet fil-kapacitajiet taghhom. Id-dokument huwa car u ma jhalli l-ebda lok ta' dubbju. Il-partijiet ftehm u illi l-konvenut ihallas elf lira Maltin (Lm1,000) ghas-saldu tad-drittijiet tas-socjeta' attrici. Min dan l-ammont ghamel pagament akkont ta' mitejn lira Maltin (Lm200) imbaghad hareg *cheques* li kollha gew *referred to drawer*.

Il-fatt illi dawn ic-*cheques* huma ntestati f'isem ta' kumpanija ohra illi l-konvenut huwa wkoll direttur, ma taghmel l-ebda differenza ghall-meritu ta' dan il-kaz. Fi kwalunkwe kaz, li kieku dawn ic-*cheques* thallsu, dan il-pagament ma kienx ifisser assunzjoni ta' dejn u dan dejjem baqa' a karigu u ta' responsabbilta' tal-konvenut.

Il-konvenut seta' ikkontesta l-ftehim f'kawza 'ad hoc', haga illi m'ghamilx, izda llum qieghed jghid illi mhuwiex tenut ihallas peress illi huwa personalment mhuwiex responsabbli. Kif gia inghad, dan mhuwiex il-kaz, id-dikjarazzjoni hija cara, torbot biss lill-konvenut personalment u fuq dan ma hemmx wisq aktar x'jinghad.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Novembru, 1983, "Albert Brincat et vs Ant. Saliba Pro Et Noe" il-Qorti kienet qalet illi ma kienx permessibbli li jingieb xhieda orali biex tigi spjegata

skrittura privata illi kienet cara u li ma kienet thalli l-ebda dubbju. Dana huwa konformi mat-tagħlim fid-dritt Ruman li, "Quoties in verbis nulla est ambiguitas, ibi nulla exposito contra verba fienda est."

Għal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna lill-konvenut li jhallasha s-somma ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800.00) rapprezentanti bilanc minn somma akbar dovuta mill-konvenut lis-socjeta' attrici bhala '*agency fee*' rigwardanti l-bejgh tal-fond ossija hanut bl-isem "Rondecor" fi Sliema Road, Gzira u dan ai termini ta' '*agency fee agreement*' datat 11 ta' Frar, 2000, mill-konvenut iffirmit.

Bl-ispejjez u l-imghax legali mid-data tan-notifika ta' l-Avviz kontra l-konvenut.

Anthony Zammit

Dep. Reg.