MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-6 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 487/1998/1

Frank Salt (Real Estate) Ltd
versus
Andrew Pizzuto u n-Nutar Dottor Maurice Gambin g]al kull interess li jista' jkollu

F'din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob]las talli ipprovdiet servizz ta' *estate agent*.

I`-`itazzjoni tg]id illi g]all-]abta t'Ottubru ta' l-1997 il-konvenut Pizzuto kien qabbad lis-so`jetà attri`i biex tipprovdilu servizz ta' *estate agent* billi ried jixtri proprjetà immobbli. Is-so`jetà attri`i wriet lill-konvenut fond fi Triq San Nikola, tas-Sliema, proprjetà tal-familja tal-konvenut Nutar Gambin li kien qabbad lill-attri`i ssiblu l-bejg] ta' dak il-fond. Wara li tlaqqg]u l-partijiet, il-konvenut Pizzuto mar kemm-il darba biex jara l-fond, u ]a wkoll membri tal-familja tieg]u u tal-familja tal-g]arusa tieg]u, kif ukoll perit; dan dejjem sar bis-servizz tas-so`jetà attri`i, li dejjem kien ikollha rappre\entant pre\enti g]al dawn il-laqg]at.

Il-konvenut Pizzuto qabbad ukoll lill-attri`i biex tinnegozjalu prezz mas-sid i\da waqt li kienu g]addejjin it-trattativi s-so`jetà attri`i saret taf li kien sar konvenju dwar l-istess proprjetà, u b]ala sensal kienet dehret so`jetà o]ra ta' *estate agents* li mag]ha ja]dem]u l-konvenut Pizzuto.

Is-so`jetà attri`i tg]id illi n-negozju se]] bl-intervent u l-g]ajnuna tag]ha, u g]alhekk hi g]andha dritt li tit]allas g]as-servizzi tag]ha. Billi g]alxejn kemm-il darba sej]et lill-konvenuti, ukoll b'ittra legali ta' l-14 ta' Novembru 1997 u b'ittra uffi`jali tat-28 ta' Novembru 1997, biex i]arsu l-ftehim mag]ha u j]allsuha dak li kellha tie]u, is-so`jetà attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti, wara li tg]id illi l-attri`i jist]oqqilha kumpens g]as-servizzi li ipprovdiet, tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom g]andu j]allas, biex i]allsu l-ammont li ji[i likwidat b]ala kumpens g]as-servizz li ng]ata mill-attri`i. Talbet ukoll l-ispejje\.

Il-konvenut Pizzuto ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. ma hemm ebda rabta [uridika bejnu u s-so`jetà attri`i g]ax, f'materja ta' *estate agency*, huwa l-bejjig] u mhux ix-xerrej li hu marbut li j]allas lill-*estate agent*; u

2. is-so`jetà attri`i ma tat ebda servizz li g]alih jist]oqqilha]las g]as-senserija billi ma wasslix lill-partijiet g]all-ftehim definitiv u konklu\iv.

Il-konvenut Nutar Gambin, g]alkemm notifikat, ma ippre\enta ebda nota ta' e``ezzjonijiet u baqa' kontuma`i.

Is-so`jetà attri`i qieg]da titlob il-]las ta' kumpens g]ax-xog]ol li g]amlet biex il-konvenut Pizzuto xtara ming]and il-konvenut Nutar Gambin u persuna o]ra l-fond numru sitta (6) Triq San Nikola, tas-Sliema.

Ix-xhud Graham Salt, li ja]dem mas-so`jetà attri`i, xehed illi dan l-fond kien tqieg]ed fuq il-kotba tag]hom min-Nutar Gambin, wie]ed mis-sidien, li kien interessat li jbieg]u, i\da ma ng]atatx a[enzija esklu\iva lis-so`jetà attri`i. Kompla jixhed illi l-konvenut Pizzuto kien qallu li xtaq jixtri post f'tas-Sliema, u Salt g]alhekk]adu jara dak il-post. Hekk kif urieh il-post lill-konvenut Pizzuto staqsieh jekk kienx rah qabel, u l-konvenut wie[eb li le. Il-konvenut Pizzuto mar jara l-post ma' Salt xi darbtejn jew tlieta, u nbdew trattativi dwar il-prezz bejn il-konvenut Pizzuto u Salt f'isem is-sidien, i\da ma waslux g]al ftehim.

Salt xehed ukoll illi hu kien jaf illi]u l-konvenut Pizzuto ja]dem ma' so`jetà o]ra ta' *estate agents* i\da sar jaf, indirettament ming]and omm Pizzuto, illi l-fond ma kienx fuq il-kotba ta' din is-so`jetà l-o]ra u kien g]alhekk illi Pizzuto ma nqediex mill-ewwel bl-intervent tas-so`jetà li mag]ha kien ja]dem]uh.
Waqt li kien g]adu qieg]ed imexxi t-trattativi dwar il-prezz, u avvi`ina lin-Nutar Gambin biex ig]idlu bl-a]]ar offerta ta' Pizzuto, Salt sar jaf ming]and Gambin illi kien la]aq ftehim ma' Pizzuto bl-intervent tas-so`jetà ta']uh.
Il-konvenut Pizzuto u]uh David — dak li ja]dem mas-so`jetà l-o]ra — xehdu illi l-fond kien fuq il-kotba tas-so`jetà l-o]ra, u l-konvenut qal ukoll illi l-fond, qabel ma rah ma' rappre\entant tas-so`jetà, kien rah ukoll, g]alkemm minn barra biss, ma' rappre\entant ie]or — mhux ]uh — tas-so`jetà l-o]ra. Kompla jixhed illi kien qieg]ed jittratta mas-sidien ukoll permezz tas-so`jetà l-o]ra: li [ara skond il-konvenut hu li s-so`jetà l-o]ra, forsi min]abba l-intervent personali ta']uh, wasslet lill-bejjig] u lix-xerrej g]al ftehim, waqt illi lis-so`jetà attri`i ma se]]ilhiex li twassalhom g]all-ftehim. Huwa relevanti l-fatt illi s-so`jetà l-o]ra ma t]allsitx g]all-intervent tag]ha.
Jekk tassew l-affarijiet imxew kif qal il-konvenut — illi nqeda b'\ew[so`jetajiet sensala, l-attri`i u so`jetà o]ra, u kienet is-so`jetà l-o]ra, jew g]ax kellha teknika a]jar jew g]ax setg]et twassal g]al prezz anqas g]ax ma kinitx sejra tit]allas g]ax-xog]ol tag]ha, li wasslet lill-partijiet g]all-ftehim — ma sar xejn]a\in g]ax is-so`jetà attri`i kienet taf, ladarba ma n]atritx b]ala a[ent wa]dani, illi l-bejg] seta' jsir permezz ta' a[enti o]ra.
Jekk, min-na]a l-o]ra, li [ara hu li l-konvenut Pizzuto l-ewwel inqeda bl-attri`i biex isir jaf il-post u mbag]ad inqeda bil-kuntatti ta' ]uh biex isir jaf min huma s-sidien u jinnegozja mag]hom permezz ta' ]uh biex jevita l-]las tas-senserija, mela l-konvenut Pizzuto qarraq bl-attri`i u ma g]andux jit]alla jie]u l-qlig] tal-qerq tieg]u.
Il-konvenut Nutar Gambin, g]alkemm baqa' kontuma`i, xehed b'*affidavit* fuq stedina tal-qorti u `a]ad illi hu kien qieg]ed il-fond fuq il-kotba ta' l-a[enzija ta']u l-konvenut Pizzuto. Dan ifisser illi ma hux minnu illi Pizzuto kien sar jaf bil-fond g]ax inzerta kien ukoll fuq il-kotba ta' dik l-a[enzija, u x'aktarx kien hu li, forsi biex jiffranka s-

senserija, inqeda bl-intervent ta’]uh wara li hu stess qallu bil-fond li kien jinteressah. F’dan il-kuntest, tidher aktar ir-relevanza tal-fatt illi s-so`jetà ta’ ]u l-konvenut ma t]allsitx g]as-servi[i tag]ha. Ifisser ukoll illi Pizzuto ma mexiex sew mas-so`jetà attri`i.

G]al din ir-ra[uni l-qorti hija tal-fehma illi, g]alkemm l-attri`i ma kinitx hi li wasslet lill-partijiet g]all-ftehim a]]ari, madankollu kienet hi li laqqg]ethom u mexxiethom sew fit-triq tal-ftehim, u kien min]abba l-g]emil tal-konvenut Pizzuto illi l-kuntratt sar minn wara dahar l-attri`i. G]as-servi[i li tat, is-so`jetà attri`i jist]oqqilha kumpens ta’ wie]ed fil-mija (1%) tal-prezz — mitejn u tmenin lira (Lm280) — ming]and il-konvenut Pizzuto. Ming]and il-konvenut l-ie]or Nutar Gambin, billi l-ftehim ma’ dan ma kienx wie]ed ta’ esklu\ività u ma kienx dan il-konvenut li nqeda b’mezzi mhux g]al kollox lejali, l-attri`i ma tistax tippretendi]las.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta’ l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta’ l-attri`i safejn mag]mula kontra l-konvenut Nutar Gambin, u tilqag]hom kontra l-konvenut Pizzuto; tillikwida l-kumpens li g]andha tie]u s-so`jetà attri`i fis-somma ta’ mitejn u tmenin lira (Lm280), u tikkundanna lill-konvenut Andrew Pizzuto j]allas lill-attri`i s-somma ta’ mitejn u tmenin lira (Lm280) flimkien ma’ l-ispejje\ kollha tal-kaw\a.

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