MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 68/2002/1

Dhalia Central Limited

vs

Joseph u Catherine konjugi Zarb

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici fl-24 ta' Jannar, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettiet:

1. Illi l-konvenuti kienu talbu l-medjazzjoni tas-socjeta' attrici fit-trasferiment tal-fond St. Joseph, Triq Ta' Taht l-Irdum, Santa Marija Estate, Mellieha;

2. Illi tramite tali medjazzzjoni l-bejgh irnexxa;

3. Illi l-konvenuti agixxew in mala fede fil-konfront tas-socjeta’ attrici billi minkejja li nqdew bis-servizzi ta’ l-istess socjeta’ attrici pprocedew bil-pubblikazzjoni ta’ l-att pubbliku opportun ta’ trasferiment ghal insaputa tas-socjeta’ attrici biex il-konvenuti jeludu l-hlas ta’ l-*estate agency fees*;

4. Illi skond *agency agreementi* hawn anness u mmarkat Dok A il-konvenuti ghandhom ihallsu lis-socjeta’ attrici 5% tal-valur tat-trasferiment u cioe’ s-somma ta’ sitt elef u seba’ mitt lira Maltin (LM6,700) rapprezentanti l-prezz ta’ tali medjazzjoni;

5. Llli l-konvenuti nterpellati biex ihallsu baqghu inadempjenti;

Ghalhekk is-socjeta’ attrici talbet in vista tal-premess sabiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenuti ghandhom ihallsu lis-socjeta’ attrici *l-estate agency fees* ammontanti ghal sitt elef u seba’ mitt lira Maltin (LM6,700) ghal medjazzjoni li wettqet u li waslet ghat-trasferiment tal-fond fuq imsemmi;

2. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ sitt elef u seba’ mitt lira Maltin (LM6,700) rapprezentanti l-*estate agency fees* ghal ragunijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja ta’ l-4 ta’ Jannar, 2002, u bl-imghax relattiv mid-data tal-kuntratt Notarili tat-trasferiment sal-pagament effettiv kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet ipprezentata mill-konvenuti li in forza taghha ecceppew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-bejgh tal-fond “St.Joseph”, Triq Ta Taht l-Irdum, Santa Marija Estate, Mellieha sar tramite medjazzjoni tas-socjeta’ attrici;

2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenuti konjugi Zarb riedu jbieghu d-dar taghhom 280, Ta’ Taht l-Irdum, Mellieha, u fl-24 ta’ Jannar, 2000, iffirmaw *Open Agency Agreement* mas-socjeta’ attrici, li in forza taghha ntrabtu li f’kaz li s-socjeta’ attrici ssib il-bejgh ta’ dan il-post, huma jhallsu lis-socjeta’ kummissjoni ta’ 5% fuq il-prezz tal-bejgh. Ghal zmien twil, is-socjeta’ attrici kienet tressaq persuni biex jaraw il-post, izda qatt ma ntlahaq akkordju u l-bejgh baqa’ ma sarx. Il-konvenut, li kellu xi problemi finanzjarji mal-Bank, ried ibiegh il-post malajr u dan anke ghax kien ippressat mill-Bank. Meta ra li tramite l-agenzija ma wasalx, hu ppubblika avviz f’gazzetta lokali, u dan wara li kien informa lill-agenzija b’dak li kien ser jaghmel. Fil-fatt, il-konvenut lanqas kellu ghalfejn jinforma lill-agenzija li kien se jirreklama l-post fil-gurnali, u dan peress li hu ma kienx iffirma *sole agency agreement* mas-socjeta’ attrici, u l-arrangament li kellu ma kienx jippreklud ih li jinnegozja l-fond hu personalment jew tramite agenzija ohra.

Wara li deher l-avviz, il-konvenut kellu diversi rikjesti ghall-fond, fosthom kellu wahda minghand Karl Cachia f’isem is-socjeta’ Spring Valley Company Limited. Dan deher interessat sew fil-fond u wara li kienu ltaqghu hames darbiet, tlett darbiet fuq il-post, waslu f’akkordju fuq il-

prezz u ffirmaw konvenju. F'dawn in-negozjati, is-socjeta' attrici ma kienet bl-ebda mod involuta, u d-diskussjonijiet u n-negozjati saru dejjem bejn il-konvenut u dan Karl Cachia.

Meta gew ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, deher ghall-ewwel darba ma' Karl Cachia missieru tar-rispett, Alfred Cachia. Dan Alfred Cachia, personalment, kien gia wera interess fil-fond u kien mar jarah tramite l-agenzija Dhalia, izda ma kienx wasal f'akkordju peress li l-agenzija qatt ma marret lura bi proposta definittiva li setgha ghamel dan Alfred Cachia, u l-interess tieghu deher li sfuma fix-xejn. Meta l-konvenut ra lil Alfred Cachia presenti ghall-kuntratt, staqsa x'kien qed jaghmel hemm, u Karl Cachia infurmah li kien gie biex jghinu finanzjarjament fl-akkwist tal-fond. Il-kuntratt gie iffirmat dak inhar (fl-24 ta' Awissu, 2001) u l-bejgh tal-fond sar lis-socjeta' Spring Valley Co. Ltd versu l-prezz ta' LM134,000. Is-socjeta' attrici qed titlob il-hlas tal-kummissjoni ghax qed tallega li giet ingannata, peress li kieent hi li ressqet lil Alfred Cachia lejn il-konvenut u n-negozjati saru wara darha.

Din il-Qorti tosserva, fl-ewwel lok, li l-ftehim ta' *agency* sar mal-konjugi Zarb personalment, mentri fil-fatt, kif jidher mill-kuntratt li gie ppubblikat, il-fond ma kienx taghhom izda tas-socjeta' Zarb Stores Limited, u ma din is-socjeta' ma jidher li gie ffirmat ebda ftehim mis-socjeta' attrici. Veru li l-konjugi Zarb ma nfurmawx lis-socjeta' attrici li l-fond ma kienx jappartjeni lilhom izda lis-socjeta' Zarb Stores Ltd., izda dan in-nuqqas, se mai, jaghmilhom passibbli ghad-danni, izda mhux ghal hlas ta' kummissjoni kif inhi t-talba tac-citazzjoni, u dan peress li l-konvenuti, il-konjugi Zarb, la kienu l-proprjetarji tal-fond u lanqas ma ittrasferew il-fond. Il-kawzali tac-citazzjoni hija msejsa fuq il-fatt li l-konvenuti ghandhom ihallsu kummissjoni peress illi "pprocedew bil-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku opportun ta' trasferiment ghall-insaput tas-socjeta' attrici biex il-konvenuti jeludu l-hlas ta' l-*estate agency fees*". Din il-premessa, kif inghad, ma tirrizultax peress li mhux minnu li l-konvenuti personalment resqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u lanqas ma hu minnu li huma obbligaw ruhhom li jhallsu *agency fees.*

Fuq hawn biss, it-talba attrici ghandha tigi michuda, pero', anke jekk wiehed, ghall-mument, jiskarta l-problema li nholoqot bl-involviment tal-konjugi Zarb personalment, din il-Qorti xorta kienet tasal ghall-konkluzzjoni li ebda kummissjoni ma hi dovuta. Il-konvenuti mxew dejjem korrettement u ma jidhirx li huma ngannaw lis-socjeta' attrici. Hu veru li s-socjeta' attrici ressqitlu lil Alfred Cachia li mar jara l-post, izda ma dan ma gie konkjuz xejn u l-konvenut f'ebda stadju, ma avvicinah hu personalment biex jipprova jasal ghal xi ftehim mieghu wara dahar l-agenzija. Fil-fatt, il-konvenut ma gie qatt infurmat mill-agenzija ghaliex ma giex konkjuz ftehim ma' din il-persuna, izda thalla kompletament fl-ghama dwar x'gie diskuss bejn is-socjeta' attrici u dan Alfred Cachia dwar il-bejgh ta' daru. Fil-fatt, il-konvenut inzamm fl-ghama dwar in-negozjati kollha li saru bejn l-agenzija u n-nies li gew jaraw il-post, ghax qatt ma kien jigi infurmat dwar id-diskussjonijiet u ghaliex ma gie konkjuz xejn.

Meta l-konvenut, kif kellu dritt jaghmel, irreklama l-fond f'gurnal lokali, hu gie kkuntattjat minn persuna li qatt ma kien ra qabel, cioe', Karl Cachia, li mill-ewwel ghamilha cara li kien qed jidher ghan-nom ta' socjeta' bl-isem ta' Spring Valley Co. Ltd. La Karl Cachia u lanqas is-socjeta' minnu rapprezentata ma kienu introdotti mal-konvenut mis-socjeta' attrici.

Minn hemm, il-konvenut ha n-negozjati f'idejh u kompla jiddiskuti wahdu mas-Sur Karl Cachia minghajr l-intervenut tas-socjeta' attrici. Id-diskussjonijiet baqghu sejrin sa ma l-konvenut wasal biex iffirma l-kuntratt ta' trasferiment favur is-socjeta' Spring Valley Co. Ltd., persuna li, kif inghad, ma kinitx giet introdotta lilu mill-agenzija attrici.

Il-konvenut jirrizulta li agixxa dejjem korrettement u in buona fede. Il-persuna li kien jinnegozja maghha kienet persuna li kkuntattjatu personalment bit-*telephone* wara li kien ippubblika avviz f'gurnal lokali, u ghalkemm kien sar jaf li Karl Cachia kien jigi t-tifel tar-rispett ta' Alfred Cachia, ma kellu ebda hjiel li Alfred Cachia kien involut fin-

negozjati li hu kien qed imexxi personalment. Meta dan Alfred Cachia deher ghall-kuntratt, il-konvenut inghata spjegazzjoni plawsibbli ghall-presenza tieghu, u l-fond, fil-fatt, ma ttrasferiehx fuq Alfred Cachia, izda fuq il-kumpanija Spring Valley Co. Ltd li maghha kien qed jinnegozja sa mill-bidu.

Din il-Qorti mhix qed teskludi li seta' kien hemm xi ghemil qarrieqa da parti ta' Alfred u Karl Cachia, u jista' jkun li dawn laghbu xi loghba biex jingannaw kemm lis-socjeta' attrici kif ukoll lill-konvenut, izda l-konvenut la jidher li kien ippartecipa f'dan l-ingann u lanqas ma jidher li, f'xi mument, induna bil-maneggi li kienu qed isiru. Din il-Qorti semghet lill-konvenut u hi konvinta li hu kien genwin fid-deposizzjoni tieghu. Jekk kien hemm xi ingann (u fuq dan il-Qorti la tista' u mhux ser tippronunzja ruhha), il-konvenuti ma kienux parti fih, u sa fejn jikkoncerna lilhom, il-kuntratt ma sarx tramite l-medjazzjoni tas-socjeta' attrici, kif qed jigi allegat fic-citazzjoni.

Jekk kien hemm diskussjonijiet bejn is-socjeta' attrici u Alfred Cachia, mhux biss il-konvenut ma giex involut fihom, imma lanqas inghata informazzjoni dwar l-esitu taghhom jew dwar id-dettalji li fuqhom ma kienx hemm qbil. Fil-konfront tal-konvenuti, il-persuna li lilha ittrasferiet il-fond mhux biss ma gietx imressqa ghandhom mill-agenzija attrici, izda din l-agenzija qatt ma ntromettiet fid-diskussjonijiet li saru bejniethom. Taht dawn ic-cirkostanzi, ma jista' jkun hemm ebda obbligu ta' hlas ta' kummissjoni (ara, bhala rifless ta' dan il-principju, il-kawza "Balzan et vs Mizzi et", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru, 1985).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tichad it-talba tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha.

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