MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 1061/1993/2

George Bonnici bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Dhalia North Limited

Vs

Edwin Camenzuli

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-konvenut l-imsemmi Edwin Camenzuli kien qabbad lill-attur *nomine* sabiex isiblu l-bejgh tal-Flat No. 17, St. Nicholas Flats, J. Quintinus Street, Bugibba, u ghal dan l-iskop huwa accetta li jhallas estate agency fee ta' hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tat-trasferiment in kwistjoni;

Premess illi l-attur *nomine* introduca lil terza persuna biex tara l-post u kienet proprju din il-persuna, certa Ms. Frances Said, li xtrat il-post minghand il-konvenut bil-prezz ta' ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000);

Premess illi l-konvenut huwa ghalhekk debitur ta' l-attur *nomine* fis-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500);

Premess illi l-konvenut interpellat sabiex ihallas is-somma fuq imsemmija baqa' inadmpjenti;

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara, jekk hemm bzonn, li l-konvenut huwa debitur ta' l-attur *nomine* fis-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) rapprezentanti estate agency fees lilu dovuti in segwitu ghat-trasferiment tal-Flat fuq imsemmi u kif fuq premess;

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur *nomine* s-somma ta' hames mitt lira (Lm500) rapprezentanti estate agency fees kif fuq inghad;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' impediment tas-Safar numru 1991/93, u tal-mandat ta' sekwestru numru 1990/93, u tal-mandat ta' Qbid numru 1989/93, u ta' l-ittra interpellatorja ta' l-1 ta' Settembru, 1993, u bl-imghax relativ mid-data tal-kuntratt sal-pagament effettiv, kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi ma hi dovuta ebda senserija lis-socjeta` attrici billi n-negozju in kwistjoni gie konkluz fuq inizjattiva personali tal-konvenut kif jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju, l-imghax jibda jiddekorri min-notifika tac-citazzjoni;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tal-31 ta' Jannar 1994 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Maria Dolores Gauci biex tigbor ix-xhieda u d-dokumenti tal-partijiet;

Ezaminat ix-xhieda tal-partijiet

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

F'din il-kawza konsistenti minn talba ghal hlas ta' senserija jew "estate agency fee", il-konvenut jiddefendi ruhu minnha billi jsostni fl-eccezzjonijiet tieghu (fol. 8) illi n-negozju konducenti ghal bejgh ta' l-appartament lil Frances Said sar fuq inizzjattiva personali tieghu;

Fis-sentenza taghha fl-ismijiet "**Emmanuele Borg -vs- Emmanuele Bartoli et**", Appell Civili, 2 ta' Marzu 1953, il-Qorti ta' l-Appell, wara li ghaddiet in rassenja l-gurisprudenza anterjuri, irreteniet dan:-

"Il-gurisprudenza rilevanti fl-istat attwali tal-gurisprudenza Maltija jirreduci ruhu ghal dan, illi fil-kamp civili, jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni b'mod li n-negozju guridiku jigi

konkjuz allura jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu, huwa ghandu dejjem dritt ghal hlas, izda mhux ghas-senserija pjena, imma ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti ...";

Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkariku espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur" - "**Carmelo Pace -vs- Josephine sive Fanny Tabone Valletta**", Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Marzu 1952;

"Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi" - "**Alfred Schembri -vs- John Bartolo**", Prim' Awla, Qorti Civili, 26 ta' Gunju 1965; "**Paolo Bonavia -vs- Carmelo Grech**", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Frar 1947;

Minn ezami ta' dawn id-decizjonijiet jitnisslu dawn l-osservazzjonijiet. Biex ikun hemm lok ghas-senserija hu rikjest li jkollok fis-sensal partecipazzjoni attiva fl-unjoni tal-kunsens. F'kaz li dan l-estrem ma jirrikorrix jista' invece jinghata kumpens korroletat mat-tahbit tas-sensal. Tali kumpens jigi ffissat *arbitrio boni viri* (**Vol. XL P I p 463**);

"*Altro e` l-istituto della senseria o mediazione, altro e` il mandato retribuibile o la locazione d'opera - poiche mentre un individuo puo non essere intitolato come mediatore a conclusione dell' affare, puo` invece spettargli una retribuzione da chi si e` servito della sua opera. E la rimunerazione dell' incaricato o lacatore d'opera non dipende dalla conclusione dello affare rispetto al quale si fosse svolta la sua attivita`, ma dalla natura ed importanza dell'opera prestata in esecuzione dell'incarico*" - "**Melchiorre Demajo -vs- Giuseppe Micallef**", Appell Civili, 10 ta' Mejju 1922; "**Francesco Ciantar et -vs- Carmelo Demarco**",, Appell Civili, 12 ta' Dicembru 1919. Fl-istess sens ta' dawn, id-decizjoni fl-ismijiet "**Alfred**

Antignolo -vs- Louis Magri et noe", Appell, 21 ta' Frar 1996;

Issa fil-kaz taht ezami jirrizulta li s-socjeta` attrici kienet giet inkarigata mill-konvenut bhala "estate agent" skond ftehim datat 16 ta' Mejju 1991 (fol. 4). Fih insibu, oltre l-percentwali dovuta f'kaz ta' negozju konkjuz, din il-precizazzjoni. Jigifieri l-istruzzjonijiet lill-kumpanija attrici "*to sell the above mentioned property*" (Flats 11, 17 u 18,St. Nicholas Falts, Triq J. Quintinus, Bugibba) u l-hlas tal-kummissjoni "*in the event of your introduction to me of a willing purchaser*";

Skond ix-xhud Mark Vella Tomlin (fol. 16) ex-impjegat tas-socjeta` attrici, huwa gie kkuntattjat minn Frances Said. Ftiehem maghha gurnata biex din tezamina l-fond u hekk fil-fatt sehh fl-4 ta' Frar 1993. Irid jinghad illi l-kumpanija attrici kellha affidata lilha mill-konvenut ic-cavetta tal-fond. L-imsemmija Frances Said ezaminatu f'zewg okkazjonijiet billi l-post kien ghogobha;

Skond ix-xhud George Bonnici (fol. 20) ix-xhud Vella Tomlin cempel lis-sid fil-presenza tieghu u dan avza li ghal fond it-talba tieghu issa kienet ta' ghaxart elef u hames mitt lira Maltija (Lm10,500);

Jirrizulta li eventwalment Frances Said akkwistat il-fond. Dan pero` wara kuntatt li hi ghamlet direttament lill-konvenut wara li rat avviz klassifikat li kien deher f'gurnal lokali (fol. 79). Skond din ix-xhud (fol. 57) kienu ghaddew xi xahar jew xahrejn minn meta kienet ivvizitat il-fond ma' l-impjegat tas-socjeta` attrici. Lil mart il-konvenut kienet indikatilha li hi kienet gja ratu ma' tad-Dhalia. Dan il-fatt hu pero` michud kemm minn Margaret Camenzuli (fol. 68) kif ukoll mill-konvenut (fol. 65). Effettivament dan ta' l-ahhar jghid ukoll li tad-Dhalia fl-ebda hin qabel il-konvenju ma' Frances Said ma kienu cemplulu biex jghidulu li kienu hadu xi nies jaraw il-post;

Jirrizulta wkoll minn dak depost minn Frances Said illi ghalkemm in-Nutar taghha kien staqsa jekk kienx hemm senserija x'tithallas il-konvenut wiegeb li ma kienx hemm.

Wara l-kuntratt tad-Dhalia ippretendew hlas minghandha ghax hekk kien qalilhom il-konvenut. Ix-xerrejja innegat li hi kienet assumiet xi obbligu ta' hlas ta' xi senserija jew kummissjoni;

Minn dan fuq espost jidher li ghalkemm is-socjeta` attrici kellha kuntatt mal-persuna li eventwalment xtrat l-appartament, eppure fl-ebda mument ma ntroduciet lil din il-persuna mal-konvenut. U zgur ghalhekk li ma laqqghux lill-partijiet interessati, venditur u akkwirent, fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni sostanzjali u accidentali tal-kuntratt;

Il-kwestjoni centrali tibqa' allura jekk ghandiex tigi emnuta x-xhud Frances Said fl-asserzjoni taghha li kienet informat lil mart il-konvenut illi kienet gja ezaminat il-fond ma' rapprezentant tas-socjeta` attrici, jew ghandiex invece takkolji l-posizzjoni assunta mill-konvenut u minn martu illi din ma nformathomx b'dan u li saru jafu ghall-ewwel darba li dan kien hekk il-kaz, biss wara l-konvenju;

Jekk il-Qorti tati affidament lix-xhieda ta' Frances Said allura kien dover tal-konvenut illi jinvolvi lis-socjeta` attrici jew ghallanqas jinformaha bin-negozjati li kienu ghaddejjin. Jista' jkun pero` li hu baqa' ma ghamel xejn minn dan ghaliex kif afferma "ghalija jiena bieghtu mhux tad-Dhalia. Jiena kont gibtu fuq il-gazzetti u minn fuq il-gazzetti bieghtu" (fol. 75);

Minn naha l-ohra kif gja rilevat is-socjeta` attrici ma kienetx ikkontattjatu biex tinformah dwar il-probabbli interessament ta' Frances Said fil-fond. U kif muri, din il-kompratrici tal-fond lanqas ikkuntattjat aktar lil tad-Dhalia wara li kienet ghal darbtejn zaret il-fond. Forsi ghalhekk ukoll isib spjega dak ritenut mill-konvenut fl-Affidavit tieghu (fol. 66) illi tad-Dhalia "mhux minghandi riedhom il-flus izda minghand Said" anke jekk kien ser ifittex lilu in forza ta' l-"agency agreement";

Fil-fehma tal-Qorti minn dak kaptat mid-diversi versjonijiet is-socjeta` attrici ma ghandiex il-jedd li tippretendi li ghandha ghall-intier tas-somma ta' l-agency fee jew ghal

medjazzjoni vera u proprja billi, kif inghad ampjament, hi ma laqqghatx lill-partijiet. B'danakollu thoss li jkun gustifikat fil-fattispecje tal-kaz li jinghatalha kumpens u din in bazi ghac-cirkostanzi kollha tal-kaz, kompriz il-mandat jew lokazzjoni d'opera lilha affidat mill-konvenut. Dan l-ammont ta' kumpens qed jigi ffissat skond ir-regola ta' l-*arbitrio boni viri* fis-somma ta' mija u hamsa u sittin lira Maltija (Lm165).

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi takkolji l-ewwel domanda attrici izda limitament ghas-somma ta' mija u hamsa u sittin lira Maltija (Lm165) in linea ta' kumpens ghas-servizzi rezi lill-konvenut;

Tilqa' t-tieni domanda u tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma fuq indikata u hekk iffissata in linea ta' kumpens, bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika tac-citazzjoni;

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kwantu ghal zewg terzi (2/3) mis-socjeta` attrici u kwantu ghal terz (1/3) mill-konvenut.

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