MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 389/2001/1

Citazzjoni 389/01NC

Bugibba Real Estate Limited
vs
Joseph u Anna konjugi Portelli

Illum 30 ta' Mejju 2003

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu is-socjeta' attrici, wara li **ppremettiet**: peress illi hi topera fil-qasam tal-proprjeta' fejn tbiegh u tikri proprjetajiet immobiljari li hija ikollha fuq il-listi taghha, bhala estate agent, ta' kull negozju konkluz hija tircevi kummissjoni kif miftiehem mal-

klijenti taghha; peress illi l-konvenuti kienu poggew il-proprjeta’ taghhom sitwata gewwa Triq it-Tamar, Qawra msejha Villa Sull aria, fuq il-listi tas-socjeta’ attrici u dan kif jirrizulta mill-anness kopja tal-kuntratt iffirmat maghruf ahjar bhala Property Listing Form, fejn fuq l-istess kien hemm ftehim li jekk l-attrici issib ix-xerrej hija tiehu kummissjoni ta’ 3% fuq il-valur tal-propjeta’; peress illi, wara hafna xoghol fuq din il-proprjeta’, is-socjeta’ attrici sabet xerrej ghall-imsemmija proprjeta’, li fil-fatt dahal ghall-post billi ffirma konvenju u sussegwentement gie pubblikat l-att relattiv ta’ komprovendita fl-atti tan-Nutar Charles Mangion, datat 27 ta’ Ottubru 2000; illi, il-prezz tal-bejgh tal-proprjeta’ fuq imsemmija, kien jammonta ghall-tnejn u disghin elf lira maltin (Lm92,000) u ghalhekk huwa dovut lis-socjeta’ attrici, kummissjoni fuq il-prezz tal-bejgh, ammontanti ghall-elfejn seba mija u sittin lira maltin u li fuqhom irid jizdied il-VAT ammontanti ghall-erba mija u erbatax il-lira maltin ghas-somma komplessiva ta’ tlett elef mija u erba’ u sebghtin lira maltin (Lm3,174) inkluz VAT, li l-konvenuti ma hallsux; peress illi ghalkemm interpellati diversi drabi biex ihallsu, il-konvenuti baqghu inadempjenti; peress illi dan id-debitu tal-konvenuti fil-konfront tas-socjeta’ attrici huwa cert, likwidu u dovut ai termini ta’l-artikolu 167 Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta, kif l-istess socjeta’ attrici tikkonferma fid-dikjarazzjoni annessa, u fil-fehma tas-socjeta’ attrici l-konvenuti m’ ghandhomx eccezzjonijiet x’ jghatu; **talbu** li l-konvenuti jghidu ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m’ ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tas-socjeta’ attrici fis-somma ta’ Lm3,174;

2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jhallsu din is-somma;

3. Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta’ l-artikolu 167 tal-kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Bl-imghax legali, u bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta'attrici u l-lista tax-xhieda;

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti fl-4 ta' April 2001, fejn wara li semghet x-xhieda tal-konvenut Joseph Portelli, cahdet it-tielet talba attrici u awtorizzat lill-konvenuti jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom fi zmien ghoxrin gurnata;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, fejn eccepew:

1. Illi l-pretensjonijiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ghalkemm kien hemm dan il-ftehim bejn il-partijiet illi s-socjeta' attrici tbiegh din il-proprjeta' bl-isem Villa Sull Aria sitwata gewwa Triq it-Tamal, Qawra li kienet proprjeta' tal-eccipjenti, dan il-ftehim kien ibbazat fuq 'non esclusivity' u appuntu kienu l-istess eccipjenti illi stabbilew il-kuntatt mal-kumpraturi u m' hux is-socjeta' attrici u ghalhekk l-istess socjeta' attrici m' ghandha dritt ghall-ebda senserija;

2. Illi se mai u fl-aghar ipotesi, jekk jirrizulta illi s-socjeta' attrici ghamlet xi xoghol hija ghandha dritt biss ghall-kumpens jew servigi u m' hux ghal senserija minghand l-eccipjenti;

3. Illi huma ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez ghaliex huma mill-bidu u minghajr ebda pregudizzju kienu offrew somma flus bhala servigi lis-socjeta' attrici liema kumpens dina rrifjutat.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti, u l-lista tax-xhieda;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti tal-kawza;

Rat u ezaminat l-*affidavits* esebiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tal-2 ta' April 2003 fejn il-kawza gie differita ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:-

Kwadru tal-fatti

Illi il-konvenut Joseph Portelli, proprjetarju tal-fond *Sularia* Triq it-Tamar Qawra, kien dahal fi ftehim mas-socjeta' attrici sabiex dina fil-funzjoni taghha ta' *estate agent* tghinu jbigh l-imsemmi fond. Konsegwenzjalment huwa ffirma l-property listing form fejn espressament nkarika lill socjeta' attrici *"to act as agents for the sale of the above mentioned property on the terms and conditions stipulated…."* Principalment huwa obbliga ruhu li jhallas lis-socjeta' kummissjoni ta' 3% , oltre t-taxxa dovuta, *"of the total sale price of the property should such sale be affected through the company's agency."*[1]

Illi mill-provi rrizultaw sodisfacentement provati s-segwenti fatti ulterjuri. Ftit ta' zmien wara dan il-ftehim, is-socjeta' attrici informat lill-konvenut li kienet sabet xerrejja prospettivi u cioe' lil Maria Dolores u Carmelo, konjugi Cutajar. Gie fissat appuntament sabiex dawna jkunu jistghu jaraw il-fond minn gewwa. Stante li c-cwievet tal-istess fond dejjem baqghu f' idejn il-konvenut Joseph Portelli, dana kien prezenti fiz-zewg okkazzjonijiet li l-imsemmija konjugi Cutajar flimkien ma' impjegata tas-socjeta' attrici, marru jaraw il-fond.

Illi f' dawn iz-zewg okkazzjonijiet ma sar ebda ftehim. L-attivita' kienet limitata biss ghall-ispezzjoni tal-villa da parti ta' Cutajar; izda jidher li sussegwentement dina kienet ghamlet offerti tramite is-socjeta' attrici.

Illi wara li ghaddew xi xhur, l-imsemmija Maria Dolores Cutajar kienet ikkomunikat mal-konvenut Portelli u regghet fethet it-trattattivi u pproponietlu li, stante li ma kellhiex likwidi sufficjenti, thallsu in parte bi flus kontanti u in parte bi flat u garage li kienu proprjeta' taghhom. Il-konvenut, wara li ra dawn il-fondi kien accetta li jbeghla l-

[1] Dok.A fol.4

villa bil-prezz ta’ Lm70,000 li Lm42,000 minnhom kellha thallashom fi flus kontanti mal-kuntratt, u ghar-rigward tal-bilanc ta’ Lm28,000 kellu jsir tpartit bl-imsemmi flat u garage. Dan in-negozju gie konkjuz u di fatti sar l-kuntratt f’ dan is-sens fis-27 ta’ Ottubru 2000 in atti Nutar Dr.Charles Mangion.[2]

Illi mill-provi rrizulta inkontestat li s-socjeta’ attrici ma ppartecipatx f’ dawn it-trattattivi li wasslu ghal-konkluzjoni tan-negozju finali u ghal komprovendita. Dan ma kienx dovut ghal xi nuqqas da parti taghha, izda ghax il-konvenut u l-imsemmija Maria Dolores Cutajar iddeciedew li jizommu t-trattivi bejniethom.

Di fatti meta s-socjeta’ attrici saret taf li kien sar il-konvenju hija kienet kitbet lill-partijiet u lin-Nutar, izda xorta wahda l-kuntratt sar minghajr il-presenza ta’ rappresentant taghha.

Illi sussegwentement s-socjeta’ attrici kkomunikat mal-konvenut Portelli u insistiet mieghu li dana jonora l-obbligazzjoni tieghu ai termini tal-ftehim milhuq maghhom u jhallashom is-somma ta’ Lm3,174 indikata fic-citazzjoni, rappresentanti Lm2,760 kummissjoni ta’ 3% fuq is-somma ta’ Lm92,000, il-kumplament jirrapprezenta taxxa.

Il-konvenut rrifjuta li jhallas dan l-ammont, fuq l-argument li l-ftehim li kien lahaq mal-konjugi Cutajar ma kien dovut ghas-servizzi tas-socjeta’ attrici, izda kien rizultat ta’ trattattivi ta’ negozju li kienu saru bejnu u bejn Cutajar biss; izda l-konvenut biex jevita li jittiehdu proceduri gudizzjarji mill-attrici kien offrilhom li jhallashom somma bhala kumpens u mhux bhala senserija. Skond ix-xhieda ta’ Alexandra Dalmas u Carmen Gauci, l-impjegati koncernati li trattaw mal-konvenut u ma’ Maria Dolores Cutajar, kif ukoll tal-Managing Director Charles Vella, din is-somma kienet ta’ Lm1,400.[3]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Osservazzjonijiet guridici

---

[2] Dok.CM1 Fol.36

[3] Fols.30 - 34

Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-ntromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus.* Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss *'per equipollens'* jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium.*

Illi kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta, il-gurisprudenza taghna in materia hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu **sehem attivi u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni**. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjha **"is-sostanzjali u l-accidentali"** tal-kuntratt.[4]

"Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni , b' mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija piena, imma ghal **kumpens** in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d' opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti"[5] *(App. Borg vs Bartoli 2.3.1953 Vol.37.I.89 u Vol.36.II.394).*

Fejn imbaghad ma ssehx il-vera u proprja senserija it-temperament tal-kumpens, introdott fil-gurisprudenza lokali, biex isehh jirid jippresupponi inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol u mhux li bniedem semplicement jaghti

---

[4] App.Civili ***Reynold Balzan et vs Tarcisio Mizzi et*** deciza 27 ta' Novembru 1985; *Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135; XLIX.II.993 u sentenzi hemm citati).*
[5] Prim Awla (JV) ***Paul Galdwish vs Christef Company Limited*** et decisa 19 ta' Otturbru 2003

informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor.[6]

F' kaz iehor, din il-Qorti spjegat il-posizjoni legali f' dawn it-termini: *"… dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex wiehed ikollu dritt ghas-senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta' l-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun gie accetat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar bhala tal; iu konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intommettiet ruhha b' inkariku ta' wahda biss mill-partijiet"*[7]

Illi mill-premess u mill-kasistika kopjuza citata fis-sentenzi fuq indikati, jirrizulta manifest li l-izvilupp f' din il-parti tal-ligi kien wiehed kostanti; u l-posizjoni legali dwar ic-cirkostanzi li jridu jikkonkorru sabiex jiskatta d-dritt ta' senserija, u, fin-nuqqas, id-dritt ta' kumpens, hija ormai assodata fil-gurisprudenza lokali.

Osservazzjonijiet fattwali

Illi bazikament it-talba mghamula mis-socjeta' attrici hija ghall-hlas ta' somma dovuta bhala senserija skond il-ftheim li l-konvenut Portelli kien ghamel maghha. Il-kontestazzjoni bejn iz-zewg partijiet mhiejex limitata ghal wahda ta' natura finanzjarja, ossia dwar l-quantum tal-ammont pretiz, imma hija wkoll ta' natura guridika; ghax filwaqt li l-pretensjoni attrici hija bazata fuq l-obbligazzjoni skritta li l-konvenut kien assuma bil-miktub li jhallas kummissjoni, il-konvenut minn naha tieghu qed isostni li c-cirkostanzi tal-kaz ma jghatux dritt ghall-kummissjoni izda, se mai, ghal kumpens dovut ghal *locatio operarum*.

Illi din il-Qorti, wara li ezaminat l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u l-argumenti sollevati miz-zewg partijiet fis-

[6] Balzan vs Mizzi *(supra)*

[7] Prim Awla (JF) ***Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et*** deciza 24.9.1999 Vol.LXXXIII.II.234

sottomissjonijiet taghhom, hija tal-fhema li r-rizoluzzjoni ta' dan il-kaz tistrieh fuq is-segwenti fatturi:

1. Illi kif tajjeb eccepixxa u ssottometta l-konvenut, il-ftehim mghamul bejnu u bejn is-socjeta' attrici ma kienx wiehed ta' natura esklusiva, u fit-termini tieghu halla spazju lill-konvenut li jidhol fi trattattivi personalment ma' xerrejja prospettivi. Dan johrog car mit-termini tal-istess ftheim u senjatament mill-frasi *"should such sale be effected through the company's agency"*[8]. Inoltre, il-fatt li l-konvenut zamm ic-cwievet ghandhu, jghati konfort lil din il-konkluzjoni. Konsegwentment fil-fehma ta' din il-Qorti, meta huwa ddecieda li jkompli bi trattattivi ma Maria Dolores Cutajar personalment u minghajr l-intervent tas-socjeta' attrici huwa ma kienx qed jikser il-ftehim li kellu ma' din is-socjeta'.

2. Illi l-komprovendita in kwistjoni ma saritx rizultat ta' negozjati li ghamlet is-socjeta' attrici max-xerrejja, izda kienet unikament rizultat ta' trattattivi ulterjuri li l-konvenut ghamel ma' l-imsemmija Maria Dolores Cutajar, minghajr l-intromissjoni, f' dan l-istadju, tas-socjeta' attrici.

Dan jirrizulta b' mod car mill-kontenut tal-kuntratt relattiv: kemm ghal dak li jirrigwarda l-prezz indikat kif ukoll ghall-modalita' tal-pagament. Minn imkien ma rrizulta li l-attivita' tas-socjeta' attrici wasslet ghall-prezz ta' Lm70,000 pagabbli kif fuq indikat; anzi rrizulta b' mod car mill-provi li n-negozju li wassal ghal kuntratt kien gie konkjuz bejn il-konvenut u Maria Dolores Cutajar.

F' dan l-istadju huwa opportun li jigi osservat li, ghalkemm is-socjeta' attrici qed issostni li l-bejgh kien sar versu l-prezz ta' Lm92,000, fuq il-kuntratt hemm indikat li l-prezz miftiehem u mhallas kien ta' Lm70,000. Prova ta' dan hemm l-att pubbliku *ut sic*, kif ukoll ix-xhieda tan-Nutar li ppubblikah. Dawn iz-zewg elementi ta' prova, kemm individwalment kif ukoll, u izjed, kumuluttivament, jgorru valur probatorju qawwi, u jipprevalu fuq l-allegazzjonijiet tas-socjeta' attrici li huma bazati fuq id-diskors li, skond

[8] Supra- sottolinear tal-Qorti

xhieda tal-attrici, kienet qaltilhom Maria Dolres Cutajar; liema diskors ma sarx bil-gurament u inoltre gie anke michud mill-istess Cutajar fix-xhieda taghha. Il-Qorti hija tal-fehma li dan l-element ta' prova huwa dghajjef wisq u certament ma jgorrx dak il-grad ta' forza probatorja mehtieg biex jinnewtralizza l-effetti probatorji tal-kuntratt u tan-Nutar li ppubblikah.

Illi inoltre huwa principju assodat fil-kamp tad-dritt penali li huwa l-obbligu tal-attur li jipprova l-premessi tieghu, almenu fuq bazi ta' probabbiltajiet, kif ukoll li f' kaz li jibqa' jippersisti d-dubbju ragjonevoli li dan il-grad ta'prova ma jirnexxielux jilhqu, tali dubbju ghandu jmur favur il-konvenut u japplikaw il-massimi legali l-prova *incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, u li, jekk tali prova ma ssirx, *actore non probante reus absolvitur*[9]*.*

Illi l-kumplament tal-argumenti tas-socjeta' attrici in propositu, huma bazati fuq supposizzjonijiet u kongetturi li ghalhekk ma jistghux jwaslux ghal prova sodisfacenti skond il-ligi.

3. Illi, stante li s-socjeta' attrici ma kienitx partecipi fit-trattattivi li waslu ghall-konkluzjoni tan-negozju bejn il-konvenut u l-konjugi Cutajar, id-dritt ghall-kummissjoni indikata fil-ftehim mal-konvenut ma jikkonfigurax; ghax mhux talli l-attrici ma wasslitx il-partijiet fuq il-kondizzjonijiet kemm accidentali kif ukoll sostanzjali, <u>imma lanqas biss ippartecipat fihom</u>. Ma kienx b' opera tal-attivita' taghha li l-kontraenti waslu ghal *in idem placitum consens.* Ghaldaqstant il-pretensjoni attrici ghall-hlas tas-somma indikata fic-citazzjoni hija insostenibbli kemm fil-fatt (ghax ma giex pruvat li l-fond inbiegh bil-prezz ta' Lm92,000) u lanqas fid-dritt (ghax ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti, fuq indikati).

4. Illi pero' ghalkemm mhux dovut hlas ta' senserija, l-azzjoni kif proposta tikkomprendi *per equipollens* talba

[9] App.Civili [1998] – ***Albert Portelli v Dr.Riccardo Farrugia*** - Vol.LXXXII.II.1305

ghal hlas ta' kumpens ghax-xoghol prestat mis-socjeta' attrici fuq inkariku espress tal-konvenut.

Illi in propositu, huwa opportun li jigi osservat li, ghalkemm fl-ewwel deposizzjoni tieghu l-konvenut Joseph Portelli kien xehed li l-konjugi Cutajar kienu kkomunikaw mieghu personalment u raw il-fond qabel ma tressqu mis-socjeta' attrici, fl-affidavit tieghu, huwa ammetta li kienu l-impjegati tas-socjeta' li laqqaghuh ma' Cutajar.[10] Dan huwa konformi ma' provi ohra migjuba, u din il-Qorti taccetta bhala affidabbli l-versjonijiet tax-xhieda tas-socjeta' attrici rigward ix-xoghol mghamul mill-impjegati taghha. Dan kien jikkonsisti fis-segwenti: Is-sejba ta' xerrejja interessati fil-post, l-ispezzjoni tal-fond f' zewg okkazzjonijiet u t-trattattivi fuq il-prezz mal-kompraturi Cutajar. Huwa ovvju li dan ix-xoghol, ghalkemm ma wassalx ghall-konkluzjoni tan-negozju mghamul, kkontribwixxa ghall-istess, u jghati dritt ghal kumpens.

5. Illi fil-kwantifikazzjoni tal-kumpens dovut, il-Qorti tikkonsidera relevanti s-segwenti fatturi: il-*quantum* tal-prezz ta' Lm70,000 u l-fatt li x-xoghol sar minn socjeta' li tiffunzjoni bhala *estate agent* u li allura necessarjament tghamel certu spejjez sabiex jinstabu persuni nterressati fil-proprjeta', b' differenza minn dik il-persuna li tkun ghamlitha ta' sensar f' kaz partikolari; kif ukoll il-fatt li l-konvenut kien espressament qabbad lis-socjeta' attrici sabiex tuza l-mezzi taghha biex ibigh il-fond tieghu. Tenut kont ta' dawn ic-cirkostanzi il-Qorti tikkunsidra li kumpens ta' elf lira maltin (Lm1,000) f' dan il-kaz huwa gust u ekwu.

Spejjez

Illi in kwantu ghall-kap tal-ispejjez, il-Qorti tosserva li, previa l-istituzzjoni tal-proceduri gudizzjarji odjerni, il-konvenut b' tentattiv li jevita li l-vertenza tispicca quddiem il-Qorti, kien offra li jhallas somma vicin dik komputata minn din il-Qorti [11], u ghalhekk thoss li t-tielet eccezzjoni

[10] Deposizzjoni 4 ta' April 2001 – Fol.16 u Affidavit prezentat 19.11.2001 fol.78
[11] Fl-ittra datata 16 ta' Jannar 2001 (Dok.D Fol.7) il-konvenut, minghajr pregudizzju, kien offra s-somma ta' Lm920

tal-konvenuti hija valida, fis-sens li dawna m' ghandhomx ibatu spejjez inkorsi minhabba l-proceduri odjerni.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett in parte tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici limitatament ghas-somma ta' ***elf lira maltin (Lm1,000) dovuta per saldu*** bhala kumpens kif fuq spjegat, u tikkundanna lill-istess konvenuti jahllsu din is-somma ta' Lm1,000 lis-socjeta' attrici, bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-proceduri odjerni huma kollha a kariku tas-socjeta' attrici.

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