



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 781/2001/1

**Legend Real Estate Limited
Vs
Paul Pisani**

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attrici talbet u ppremettiet hekk:

Peress illi l-konvenut kellu drittijiet fuq konvenju fuq il-proprjeta' konsistenti f'semi-detached villa mibnija fuq Plot A, Triq il-Kwartin, Tal-Ibragg, fis-sens illi l-konvenut kien iffirma konvenju mas-socjeta' 'B.C.G. Limited' li permezz tieghu huwa obbliga ruhu li jixtri u jakkwista din il-proprjeta' immobbli izda irrizerva d-dritt li jissostitwixxi ruhu b'terzi fuq l-att finali;

Peress illi l-konvenut kien qieghed jipprova jbiegh din il-proprjeta' lil terzi waqt li jkun ghadu fil-mori tal-konvenju,

Kopja Informali ta' Sentenza

kif kien irrizerva d-dritt illi jaghmel, u ghal dan il-ghan kien ingagga s-servizzi tas-socjeta' attrici;

Peress illi effettivament kien gie ffirmit 'open agency agreement' fit-3 t'Awissu, 2000 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A') bejn il-konvenut u s-socjeta' attrici kif rapprezentata minn Elizabeth Borg, 'manager' tal-fergha ta' Sliema tal-istess socjeta' attrici;

Peress illi l-konvenut innifsu jahdem fil-qasam tar-'real estate' u kien maghruf sewwa kemm lill-imsemmija Elizabeth Borg u kif ukoll lid-diretturi tas-socjeta' attrici, gie miftiehem illi f'kaz illi l-proprjeta' tinbiegh lil xi terz illi jkun gie introdott mis-socjeta' attrici, allura l-konvenut kellu jhallas lis-socjeta' attrici 'commission' bir-rata ta' erbgha fil-mija (4%) tal-prezz, u dan minflok is-solita rata ta' hamsa fil-mija (5%);

Peress illi effettivament is-socjeta' attrici tramite l-funzjonarji taghha u senjatament l-imsemmija Elizabeth Borg kienet introduciet din il-proprjeta' lil diversi kumpraturi prospettivi fosthom lil certu Gustav Delicata;

Peress illi sussegwentement il-konvenut iffirma konvenju mal-imsemmi Gustav Delicata ghall-bejgh u trasferiment ta' l-immobbli fuq imsemmi, izda l-konvenut naqas milli jinforma b'dan lis-socjeta' attrici sabiex din tkun tista' anke tidher fuq l-istess konvenju u tikkawtela d-dritt taghha ghall-hlas tal-'commission';

Peress illi s-socjeta' attrici saret taf bl-iffirmar tal-imsemmi konvenju u ghalhekk spediet immedjatament ittra ufficjali lill-konvenut datata 24 ta' Jannar, 2001 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'B') li permezz taghha l-istess konvenut gie interpellat sabiex jinforma lis-socjeta' attrici bid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tal-komprovendita tal-fond in kwistjoni u sabiex ihallas lis-socjeta' attrici l-'commission' minnu dovut fis-somma ta' erbat elef lira Maltija (Lm4,000) stante illi l-prezz tal-bejgh tal-fond in kwistjoni kien ta' mitt elf lira Maltija (Lm100,000);

Peress illi l-konvenut baqa' inadempjenti u lanqas biss indenja ruhu jwiegeb ghal din l-interpellazzjoni tas-socjeta' attrici u sussegwentement minn ricerki li saru irrizulta illi l-kuntratt relattiv tal-komprovendita tal-fond in kwistjoni bejn il-konvenut u l-imsemmi Gustav u Angela, konjugi Delicata gie publikat fl-14 ta' Marzu, 2001 bil-prezz dikjarat ikun ta' sebghin elf lira Maltija (Lm70,000) (vide Dok. 'C');

Peress illi l-'commission' dovuta mill-konvenut lis-socjeta' attrici hija ta' erbgħa fil-mija (4%) tal-prezz tal-bejgh u cioe' is-somma ta' elfejn u tmien mitt lira Maltija (Lm2,800) kalkolata fuq il-prezz dikjarat ta' sebghin elf lira Maltija (Lm70,000), filwaqt illi naturalment kieku kellha tigi kalkolata fuq il-prezz reali tali 'commission' tammonta għal izjed;

Peress illi l-konvenut naqas milli jhallas lis-socjeta' attrici l-'commission' minnu dovuta ai termini tal-'agency agreement' datat 3 t'Awissu, 2000 vigenti bejn il-partijiet u għalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghid għalhekk il-konvenut għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti –

1. tiddikjara illi l-konvenut huwa responsabbli għall-hlas ta' 'commission' lis-socjeta' attrici bir-rata ta' erbgħa fil-mija (4%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija 'semi-detached villa' mibnija fuq Plot A fi Triq il-Kwartin, Tal-Ibragg;

2. prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta necessarja, tikkundanna lill-konvenut biex ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' elfejn u tmien mitt lira Maltija (Lm2,800) jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti rapprezentanti l-'commission' dovuta lis-socjeta' attrici mill-konvenut bir-rata ta' erbgħa fil-mija (4%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija 'semi-detached villa' mibnija fuq Plot A fi Triq il-Kwartin, Tal-Ibragg, kif fuq imsemmi.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata l-24 ta' Jannar, 2001 (vide Dok. 'B') u bl-imghax legali mill-14

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' Marzu, 2001 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

Illi l-ammont mitlub mhuwiex dovut stante illi l-eccipjenti ma biegh xejn, ma xtara xejn, u m'assenja l-ebda konvenju u ma rcieva l-ebda kommissjoni relattiv ghal-fond de quo u/jew l-kuntratt imsemmi fic-citazzjoni.

Illi fil-fatti kif sehew, bl-ebda mod ma jikkunfiguraw li s-socjeta' attrici jkollha d-dritt ta' *commission* jew senserija minghand l-esponenti kif minnha pretiz.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet it-trattazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat

Kwadru tal-fatti

Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwentu kwadru tal-fatti. Illi bejn l-ahhar ta' Lulju u bidu ta' Awissu 2000 fl-inhawi ta' Swieqi l-konvenut, li jahdem bhala property negotiator mal-agenzija Sheila, iltaqa' ma' Elizabeth Borg li taghha huwa kien diga' kellu konoxxenza peress li din tghamel l-istess xoghol izda mas-socjeta' konvenuta, u talabha sabiex tipprova ssibilu l-bejgh tal-proprijeta' Plot A Triq il-Kwartin Tal-Ibragg. Konsegwentement fit-3 ta' Awissu 2000, gie ffirmat open agency agreement¹ bejn il-konvenut u s-socjeta' attrici ghal bejgh ta' din il-proprijeta' b' kummissjoni ta' 4%.

Illi ghalkemm il-konvenut kien indika li din il-proprijeta' kienet tieghu, fil-fatt jirrizulta li huwa kien qiegheed fuq konvenju mas-socjeta' BCG Ltd. li permezz tieghu kien

¹ Fol.6

ipprometta u obbliga ruhu li jixtri din il-proprjeta', liema konvenju kellu jiskadi f' Dicembru tal-istess sena.

Illi sussegwentement l-imsemmija Elizabeth Borg, wara li kienet irrekliamat il-proprjeta' iltaqghet ma' klijent bl-isem Gustav Delicata li kien interessat sew li jixtri l-proprjeta' u di fatti dawn kienu lahqqu ftehim fuq il-prezz ta' Lm100,000; izda n-negozju ma setghax jigi konkluz peress li dan ix-xerrej prospettiv ma setghat jintrabat li jixtri l-villa sal-ahhar ta' Dicembru ghar-ragunijiet ta' finazi. Sadanittant il-konvenut qatt ma ried jiltaqa' ma dan Gustav Delicata, gja la darba dan ma setghax jintrabat li jixtri fi zmien qasir.

Fi kliem l-istess Elizabeth Borg: "Imbaghad kont ergajt cempilt lill-Paul [il-konvenut] u ghidtlu ejja nlaqqakhom forsi jirnexxielna naghluqha din u kien qalli: 'Le inutili ghax ghandi klijent iehor interessat u x' aktarx naghlaq mieghu' u konna waqafna hemm".²

Konformament fix-xhieda tieghu l-imsemmi Gustav Delicata jghid: "Cemplitli [Elizabeth Borg] fis-sitta u qaltli li Paul ma jridx jiltaqa' maghna, qaltli ghax jaghlaq il-bejgh sal-ahhar ta' Dicembru. Ghidtilha li jien miniex lest nixtri f' Dicembri ghax flus m' ghandix .. f' April, Marzu. Waqa' l-bejgh. Jien sadanittant qadt indur proprjeta' ohra ghand l-agenti l-ohrjan.."³

Illi sussegwentement u rizultat ta' tfittix li kien qed isir da parti tal-imsemmi Gustav Delicata dana kkuntattja l-agenzija Sheila u hemm gie in kuntatt mal-konvenut li wara li wrieh diversi plots qallu li kellu villa ghal bejgh is-Swieqi. Hadu fuq il-post, u Delicata qallu li kien diga' ra l-villa u li kienet ghogbitu izda ma wasalx ghar-ragunijiet fuq indikati.

Fil-frattemp il-konvenju li l-konvenut kellu mas-socejta' BCG kien wasal biex jiskadi, u stante li l-vendituri propsettivi kienu kkoncedewlu li jipprova jsib terz biex jissostitwih, huwa ntroduca lill-Gustav Delicata ma' din is-

² Fol.34

³ Fol.102

socjeta' bir-rizultat li sar il-konvenju, f'it taz-zmien wara li kien skada l-konvenju li l-konvenut kellu mal-istess. Jidher li l-konvenju sar f' Jannar tas-sena 2001 u l-Att finali⁴ sar fl-14 ta' Marzu 2001 minn fejn jirrizulta li l-bejgh tal-proprjeta' de quo sar versu l-prezz ta' Lm70,000.

Il-konvenut spjega li huwa kien dahal fil-konvenju ma' BCG biex jixtri l-proprjeta' ghalih, izda sussegwentement sab problemi ta' finanza peress li l-bank ma riedx iselfu l-flus u ghalhekk ma kienx fil-posizzjoni li jonera dan il-konvenju. Kien ghalhekk li huwa xtaq isib il-bejgh taghha, kif fil-fatt sab. Jirrizulta wkoll mill-provi li dana ma ha ebda kummissjoni fuq il-bejn li sar ma' Delicata.

Minn naha taghha l-attrici, qed issostni li l-n-negozju da parti taghha kien gie konkruz "Ghax il-villa nbieghet Lm100,000. Jiena kont ghalaqtha. Jien ix-xoghol kollu kont ghamiltu. In-negozju kollu kien sar."⁵

Konsiderazzjonijiet ta' dritt

Illi f' materja ta' senserija huma applikabli principji esposti minn din il-Qorti fis-sentenza PA [NC] Bugibba Real Estate Limited vs Joseph u Anna, konjugi Portelli deciza 30 ta' Mejju 2003: "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-attivitá tas-sensar 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

⁴ Fol.77

⁵ Fol.39

sehem attivi u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Għall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tiegħu hu il-qiegħ tal-partijiet interessati fuq dawg l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejja "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt.⁶

"Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni, b' mod li n-negozju għuridiku jigi konkjuż, allura, jekk ix-xogħol tiegħu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva għal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tiegħu, hu għandu dejjem dritt għall-hlas; izda mhux għas-senserija piena, imma għal kumpens in bazi għal mandat jew lokazzjoni d' opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti"⁷ (App. Borg vs Bartoli 2.3.1953 Vol.37.I.89 u Vol.36.II.394).

Fejn imbagħad 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 xogħol u mhux li bniedem semplicement jagħti informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor.⁸

F' kaz iehor, din il-Qorti spjegat il-posizzjoni legali f' dawn it-termini: "... dejjem gie ritenut mill-Qrati tagħna li biex wiehed ikollu dritt għas-senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet għall-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 jirrikorru l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intommiettiet ruhha b' inkariku ta' wahda biss mill-partijiet"⁹

Illi mill-premess u mill-kasistika kopjuza citata fis-sentenzi fuq indikati, jirrizulta manifest li l-izvilupp f' din il-parti tal-

⁶ 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).

⁷ Prim Awla (JV) *Paul Galdwish vs Christef Company Limited* et decisa 19 ta' Ottubru 2003

⁸ Balzan vs Mizzi (*supra*)

⁹ Prim Awla (JF) *Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et* deciza 24.9.1999 Vol.LXXXIII.II.234

ligi kien wiehed kostanti; u l-posizzjoni 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”.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in disamina, ghandu jirrizulta manifest li fic-cirkostanzi ma jikkonkorru l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex jigi radikat id-dritt ghas-senserija da parti tal-attrici fuq il-bejgh konkjuż bejn il-konjugi Delicata u s-socjeta' BCG Ltd. Ghalkemm huwa provat li Elizabeth Borg ghamlet xoghol konsegwenzjali ghall-ftehim li s-socejta' attrici kienet ghamlet mal-konvenut, il-fatt jibqa' li n-negozju ma giex konkluz bl-operat taghha. Di fatti mill-provi jirrizulta ab abundantia li, il-konvenut qatt ma ried jiltaqa' ma' Delicata meta Elizabeth Borg kienet ghadha qeda tahdem biex tipprova tikkonkludi n-negozju, u wisq anqas BCG Ltd. li sa dak izmien lanqas kienet ghadha taf b' dan ix-xerrej prospettiv. Illi certament ma jirriultax li l-attivita' ta' Elizabeth Borg kienet wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus, anzi l-provi juru l-kuntrarju, u cioe' li fil-bejgh li fil-fatt gie konkluz la Elizabeth Borg u lanqas is-socejta' attrici ma kellhom ebda sehem, u ma rrizultax li s-servizzi u xoghol li ghamlet Borg kien b' xi mod konducenti ghan-negozju finali. Di fatti l-konvenut dejjem irifjuta li jiltaqa' ma' Gustav Delicata bhala xerrej propsettiv klient tas-socejta' attrici; u mill-provi rrizulta li l-inkontru bejn Delicata u l-konvenut kien wiehed purament accidental, u ma kienx rizzultat ta' xi intervent jew hidma da parti tal-attrici jew l-imsemmija Elizabeth Borg. Huwa opportun li jigi ribadit li, ghalkemm in civilibus il-livell ta' prova rikjest huwa fuq bilanc ta' pobabbilitajiet, suspetti u kongetturi per se ma jistghux jinghataw valur probatorju. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, il-fatti provati, lanqas jaghtu lill-attrici dritt ta' kumpens, stante li ma rrizultax li fin-negozju li fil-fatt gie konkluz hija pprestat xi servigi.

Inoltre, il-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' bejgh ta' Lm70,000 idghajjef serjament l-affermazzjoni ta' Elizabeth Borg li minn naha taghha, gjaladarba kien sar qbil fuq il-prezz ta' Lm100,000, in-negozju kien konkjuż.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi in vista tal-premess it-talbiet attrici mhumiex sostnuti la fil-fatt u lanqas fid-dritt u ghalhekk ma jistghux jigu milqugha.

In fine il-Qorti tosserva li minn ezami tal-iskrittura esebita li fiha gie inkorporat in iscriptum il-ftehim maghmul bejn il-konvenut u l-attrici jirrizulta li Paul Pisani qed jidher “as duly authorised for and on behalf of Legend Sliema Limited, and Elizabeth Borg Herinafter referred to as the Client/s”¹⁰ Il-Qorti tosserva li, b’ applikazzjoni tal-principju li l-kuntratti jorbtu fit-termini taghhom, dan id-dokument jitlef hafna mill-valur probatorju tieghu, li kieku ma kienx ghall-fatt inkontestat u ammess miz-zewg nahat li fil-fatt il-konvenut kien il-klijent u Elizabeth Borg kienet qeda tidher ghan-nom tas-socejta’ attrici.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁰ Fol.6