MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1455/1999/1

QORTI CIVILI PRIM AWLA

IMHALLEF : ONOR. DR GINO CAMILLERI LL.D.

Seduta tal-5 ta' Novembru 2004

Citazzjoni numru 1455/99 GC

Dhalia Investments Limited

vs

Lija Developments Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta attrici ippremettiet:

Illi s-socjeta’ Lija Developments Limited kienet qabbdet lis-socjeta’ attrici biex issibilha l-bejgh tal-maisonette duplex in “shell form” bla isem u bla numru, fi Triq Massimiliano Debono, Hal Lija;

Illi s-socjeta’ attrici kienet introduciet lil terzi ghal dan il-fond bl-iskop li jakkwstawh;

Illi fil-fatt is-socjeta’ konvenuta bieghet u ttrasferiet lil dawn it-terzi l-fond fuq imsemmi ghall-insaputa ta’ l-istess socjeta’ attrici;

Illi s-socjeta’ konvenuta ghandha thallas l-estate agency fees lis-socjeta’ attrici;

Ghalhekk is-socjeta attrici talbet li s-socjeta’ konvenuta tghid ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m’ghandhiex:

tiddikjara li s-socjeta’ konvenuta ghandha thallas lis-socjeta’ attrici l-estate agency fees lilha dovuti in konsiderazzjoni tat-trasferiment tal-fond fuq indikat;

tillikwida l-estate agency fees dovuti;

tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas lis-socjeta’ attrici l-estate agency fees hekk likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra nterpellatorja tas-7 ta’ Gunju, 1999 u tal-mandat ta’ sekwestru u bl-imghax relativ sal-pagament effettiv kontra s-socjeta’ konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn gie eccepit illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta' attrici qatt ma introduciet terzi sabiex jixtru xi fond li s-socjeta' attrici kellha ghall-bejgh gewwa Hal-Lija;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2002 minn fejn jirrizulta li s-socjeta konvenuta ddikjarat li d-dokument a fol.17 tal-process jista jkun li ntbghat bil-fax tas-socjeta GV Xuereb li tagha kien direttur George Xuereb u l-istess George Xuereb tramite socjeta ohra kellu interess fis-socjeta konveuta;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet lix-xhieda prodotti mis-socjeta attrici;

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Ottubru 2003;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta attrici, fic-citazzjoni, tippremetti li kienet giet inkarigata mis-socjeta konvenuta sabiex issib il-bejgh ta' maisonette f'Hal Lija. Is-socjeta attrici tkompli tippremetti li kienet introduciet lil terzi ghal dan il-fond u dawn it-terzi spiccaw biex akkwistaw dan l-istess fond minnghand is-socjeta konvenuta. Konsegwentement is-socjeta konvenuta, skond l-atturi, ghandha thallas l-"estate agency fees." Din il-kawza qed issir sabiex jigu likwidati dawn id-drittijiet u sabiex is-socjeta konvenuta tigi kundannata thallas dawn id-drittijiet hekk likwidati lis-socjeta attrici;

Da parti taghha s-socjeta konvenuta qed tikkontesta t-talbiet attrici u dana peress li qed tippretendi li s-socjeta' attrici qatt ma introduciet terzi biex jixtru l-fond in kwestjoni;

Jirrizulta sufficjentement pruvat li s-socjeta attrici, li hi agenzija ghal bejgh u xiri tal-proprjeta, kienet giet inkarigata mis-socjeta konvenuta sabiex tara ssibx il-bejgh ta' diversi proprjetajiet tal-istess socjeta konvenuta, gewwa Hal Lija, fosthom il-maisonette indikata fic-citazzjoni;

Din il-maisonette giet eventwalment akkwistata mill-konjugi Sandro u Elizabeth Gatt, li xehedu f'dawn il-proceduri. Il-kwestjoni hawn hi jekk kinitx is-socjeta attrici li introduciet l-imsemmija konjugi Gatt ghal din il-proprjeta u jekk kinitx din l-introduzzjoni li wasslet ghall-eventwali akkwist da parti tal-konjugi Gatt;

Max Magri, li hu negoziatur tal-proprjeta mas-socjeta attrici kkonferma li kien hu, ghan nom tas-socjeta attrici, li kien ha lill-imsemmija konjugi Sandro u Elizabeth Gatt biex jaraw din il-maisonette. Ix-xhud ikkonferma li l-konjugi Gatt infurmawh li setghu kienu interessati f'din il-maisonette. Jidher li l-attivita' tas-socjeta attrici kienet limitata ghal dan li gie premess. Ma jirrizultax li s-socjeta attrici indahhlet biex tlaqqa l-vendituri max-xerrejja prospettivi. Jidher li s-socjeta ttantat tikkomunika mal-vendituri pero' dana kien biss wara li kien hemm suspetti li l-konjugi Gatt kienu akkwistaw jew ser jakkwistaw il-maisonette in kwestjoni. Jirrizulta, pero', li ma sarx xejn da parti tas-socjeta attrici biex tlaqqgha l-vendituri u x-xerrejja prospettivi peress li l-istess xerrejja prospettivi qatt ma infurmaw lis-socjeta' attrici li huma riedu jakkwistaw il-fond;

Il-konjugi Gatt ikkonfermaw li ir-rappresentant tas-socjeta attrici kien hadhom biex jaraw il-fond in kwestjoni. Huma jghidu li, qabel ma dahhlu fl-istess fond, huma kienu

qalulu lill-imsemmi rappresentant li Elizabeth Gatt kienet gia ratu. Huma jghidu li r-rappresentant tas-socjeta attrici xorta wahda insista li jidhlu jarawh;

Il-konjugi Gatt mhux konvincenti. Huma ma jaqblux bejnithom minn minnhom kien effettivament suppost li ra l-fond qabel dik l-okkazzjoni li kienu mar-rappresentant tas-socjeta attrici. Elizabeth Gatt tghid li ma tiftakarx x’kien irrisponda r-rappresentant tas-socjeta attrici meta suppost li infurmatu li l-fond kienet gia ratu. Dak li tghid din ix-xhud kif kienet gia rat il-fond u kif saret taf minn huma s-sidien mhux konvincenti. Huwa aktar verosimili li wara li l-konjugi Gatt gew introdotti ghal dan il-fond mir-rappresentant tas-socjeta attrici, huma rnexxilhom isiru jafu minn kienu s-sidien u peress li kif tghid l-istess xhud Elizabeth Gatt is-socjeta attriri kienet qalet li l-prezz tal-maisonette kien ta’ Lm44,500, filwaqt li s-sidien qalu li l-prezz kien ta’ Lm32,500, ix-xerrejja prospettivi decidew li jaqbzu lis-socjeta attrici u ppreferew li jinnegozjaw direttament mal-vendituri;

Dan qed jnghad ukoll in vista tal-fatt li l-konjugi Gatt, wara li gew murija l-maisonette mir-rappresentant tas-socjeta attrici, huma evitaw li jergghu jkellmu lill-istess rappresentant u in vista tal-fatt li l-konvenju relattiv gie firmat fftit granet wara li l-konjugi Gatt kienu gew hekk murija l-istess maisonette. Barra minn hekk ir-rappresentant tas-socjeta attrici jichad li l-konjugi Gatt qatt qalulu li huma kienu ga rawh il-fond in kwestjoni;

In vista ta dan kollu u in vista tal-fatt li s-socjeta konvenuta kienet taf li setgha kien hemm involuta xi agenzija u inoltre kellha l-opportunita' li ticcara l-kwestjoni tas-senserija mal-eventwali kompraturi l-konjugi Gatt u dana qabel ma gie pubblikat il-kuntratt, l-istess socjeta konvenuta ghandha tigi ritenuta responsabbli li thallas l-"agency fees" dovuti

lis-socjeta attrici in konnessjoni ma dan il-bejgh. Dana salv kull dritt li tista tvanta s-socjeta konvenuta fil-konfront tax-xerrejja konjugi Gatt;

Hu evidenti li s-socjeta konvenuta kienet u ghada ben konsapevoli li l-kummissjoni dovuta lis-socjeta attrici, ukoll skond il-konswetudini tas-suq, hi dik tal-hamsa fil-mija tal-prezz li bih inbiegh il-fond in kwestjoni. Ghalhekk din il-kummissjoni ghandha tigi likwidata fis-somma ta' elf sitt mija u hamsa u ghoxrin liri maltin (Lm1625) u cioe' 5% ta' Lm32500 (fol.15);

Fid-dawl ta' dan kollu l-eccezzjonijiet tas-socjeta ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta u fit-tieni lok billi tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li s-socjeta’ konvenuta ghandha thallas lis-socjeta’ attrici l-estate agency fees lilha dovuti in konsiderazzjoni tat-trasferiment indikat fic-citazzjoni; tillikwida l-estate agency fees hekk dovuti fis-somma ta' elf sitt mija u hamsa u ghoxrin liri maltin (Lm1625) u cioe' 5% ta' Lm32500 u tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas lis-socjeta’ attrici l-imsemmija somma ta' Lm1625 u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha kontra s-socjeta’ konvenuta.

< Sentenza Finali >

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