MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 277/1998/1

Citazzjoni numru 277/1998

David u Odette konjugi Canter

-vs-

Louise Grech u ghal kull interess li jista' jkollu Mario Grech, ir-ragel ta' l-istess Louise Grech

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi wara li ppremettew illi huma kienu involuti fi trattattivi sabiex jakkwistaw art f'Ghawdex u f'okkazzjoni minnhom il-konvenuta, illi kienet u ghadha impjegata bhala *property negotiator* mad-ditta Sara Grech

Real Estate, uriethom proprjeta’ fi Triq Wied Sara, f’Victoria, illi kienet disponibbli.

Illi l-atturi mill-ewwel urew interess qawwi f’din l-art u difatti intavolaw offerta ghaliha tramite l-konvenuta.

Illi l-konvenuta ripetutament kienet tghidilhom u tinfurmahom illi din l-art ghadha ma nbieghetx, u illi l-vendituri ossia proposti vendituri kienu ghadhom ma tawhiex risposta ghall-offerta intavolata minnhom.

Illi sussegwentement rrizulta lill-atturi, illi fil-mori taz-zmien illi huma kienu qeghdin jistennew risposta minghand il-proposti vendituri, il-konvenuta pprestat is-servizzi taghha sabiex jigi ffirmat konvenju bejn il-proposti vendituri u terzi persuni, minghajr hija lanqas biss infurmat lill-proposti vendituri bl-offerta intavolata minnhom.

Illi dan l-agir kien jammonta ghall-frodi adoperata mill-konvenuta fil-konfront ta’ l-atturi, konsistenti f’gideb sfaccat, misreprezentazzjonijiet, u attitudini b’mod generali mhux sinciera; kif ukoll fin-nuqqas da parti tal-konvenuta illi tadempixxi l-obbligi professjonali assunti minnha bhala impjegata ta’ Real Estate Company illi kienet qeghdha toffri proprjeta’ immobbli ghall-bejgh lill-proposti kompraturi;

Illi per konsegwenza ta’ dan l-agir, tal-frodi u tan-nuqqas ta’ sincerita professjonali da parti tal-konvenuta, l-atturi sofrew danni ingenti, konsistenti fil-fatt illi huma ma rnexxilhomx jakkwistaw l-art illi riedu, spejjez akbar sabiex effettivament jakkwistaw proprjeta’ immobbli ta’ kwalita’ inferjuri bi prezz relattivament gholi, u danni emergenti u lukri cessanti ohra kif jirrizultaw fit-trattazzjoni tal-kawza.

Illi minkejja illi giet interpellata sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni sofferti mill-atturi, l-konvenuta baqghet inadempjenti.

Talbu li dina l-Qorti;

1. tiddikjara illi minhabba l-agir tal-konvenuti responsabbli ghar-rizarciment tad-danni sofferti mill-atturi per konsegwenza ta' l-istess agir, stante illi l-konvenuta agixxiet b'mod frawdolenti, gidbet u naqset illi tadempixxi l-obbligi naxxenti mill-pozizzjoni taghha ta' *property negotiator*.

2. Tillikwida dawn id-danni billi tiddikjara illi jikkonsistu f'dawk id-danni emergenti u lukri cessanti illi jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Tikkundannahom sabiex ihalsu dawn id-danni kif hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-3 ta' Dicembru 1998 u tal-ittra ufficjali pprezentata ukoll f'Dicembru 1998 kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa huma ngunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti guramentata u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Louise u Mario konjugi Grech fejn eccepew:

1. illi a rigward tal-konvenut Mario Grech, dan ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi stante illi l-oggett mertu tal-kawza istitwita mill-atturi huwa naxxenti u derivanti minn att ta' kummerc ezercitat mill-eccipjenti l-ohra Louise Grech u separat u distint mill-professjoni ta' zewgha.

2. Illi a rigward tal-konvenuta Louise Grech, it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u bhala talbiet huma frivoli u vessatorji u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi;

3. Illi ma hemm u lanqas tezisti ebda relazzjoni guridika bejn l-eccipjenti u l-atturi u wisq anqas ma hemm

jew tezisti responsabbilta’ da parti ta’ l-eccipjenti fil-konfront ta’ l-atturi, *ex contractu jew ex delicto*;

4. Illi m’huwiex minnu li l-atturi qatt urew xi interess qawwi u partikolari fil-proprjeta’ in kwistjoni tant li fl-istess epoka huma talbu kemm lill-eccipjenti Louise Grech tehodhom jaraw proprjeta’ ohra, kif fil-fatt ghamlet u sa anke l-atturi kienu qeghdin f’kuntratt ma’ agenti ohra tal-proprjeta’ li haduhom jaraw proprjeta’ ohra.

5. Illi l-eccipjenti Louise Grech ghamlitha cara sa mill-bidu lill-atturi illi dwar l-istess proprjeta’ kien hemm persuni ohra interessati u li kienu gia raw il-proprjeta’ qabilhom u offrew prezz li kien qieghed jigi negozjat mas-sidien tal-proprjeta’ in kwistjoni.

6. Illi l-eccipjenti Louise Grech uriethom ukoll lill-atturi bid-diffikultajiet li hija kien qed ikollha mal-vendituri billi dawn ma kellhomx kundizzjonijiet fissi dwar il-bejgh u li kienu fluttwanti u li ma kienx daqstant facli ghaliha li tikkonkludi negozjati mas-sidien dwar il-bejgh tal-proprjeta’.

7. Illi anke kieku jekk ghall-grazzja ta’ l-argument, *datum sed non concessum*, huwa minnu li kien hemm xi interess qawwi u partikolari fl-atturi li jakkwistaw il-proprjeta’ in kwistjoni, id-decizjoni finali lil min tibiegh il-proprjeta’ hija tas-sidien tal-proprjeta’ u l-funzjoni jew funzjonijiet ta’ l-eccipjenti Louise Grech bhala *property negotiator* huma limitati biss ghall-intermedjazzjoni bejn is-sidien li nkarigaw lilha bil-bejgh tal-proprjeta’ taghhom u l-persuni nteressati fix-xiri u l-akkwist tal-proprjeta’ u li ggibilhom lis-sidien l-ahjar kundizzjonijiet tal-bejgh, u ghalhekk zgur li l-eccipjenti Louise Grech ma tista’ qatt b’xi mod tinstab responsabbli ta’ xi danni allegatament sofferti mill-atturi.

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti guramentata u l-lista tax-xhieda annessa.

Ikkunsidrat:

Li permezz tac-citazzjoni taghhom l-atturi qed jirreklamaw danni konsegwenza agir mill-konvenuta li, skond l-atturi, kien wiehed frawdolenti fit-twettiq minnha ta' l-obbligi versu lejhom fil-waqt li l-konvenuta naqset fil-mansjonjijiet taghha ta' sensala. Id-danni reklamati minnhom huma kemm ghal danni emergenti u kemm ghal-lukri cessanti.

Il-fatti mhux kontestati jirrizultaw li huma li l-atturi kienu rrikorrew ghand il-konvenuta ta' l-agenzija "Sara Grech Estate Agents" f'Ghawdex bl-iskop li jixtru proprjeta' f'Ghawdex. Fost proprjeta' ohra l-atturi kienu gew murija mill-konvenuta porzjoni diviza ta' art fil-konfini tal-belt ta' Victoria sita f'Wied Sara. Dan kien fil-5 ta' Novembru 1998. Is-sekwenza tal-fatti sussegwenti kellhom is-segwenti zvilupp: li fid-9 ta' Novembru l-attur mar l-ufficcju ta' l-agenzija u hemmhekk fil-waqt li ddikjara ruhu interessat fl-akkwist ta' dina l-porzjoni art ghamel offerta ta' erba' u ghoxrin elf lira Maltin (Lm24,000); li l-attur baqa' jippersisti mal-konvenuta fuq dan u sahansitra anke esprima mal-konvenuta l-ferma intenzjoni tieghu li jixtri din il-proprjeta' proprju fil-jum tas-16 ta' Novembru meta fl-ufficcji tal-konvenuta sar vinkolu kontrattwali permezz ta' konvenju fuq dina l-art pero' favur terzi li effettivament estrometta lill-atturi. Ta' min josserva fil-kuntest tal-konvenju li gie ffirmat li l-art "inbieghet" ghall-prezz ta' hamsa u ghoxrin elf lira Maltin li elf minnhom kienu drittijiet ta' senserija. Tajjeb ukoll li jigi puntwalizzat li l-konvenuta kienet "marte proprio" u fil-mument li kienet uriet l-art lill-attur, infurmatu li kien hemm terza persuna, li rrizultat fl-akkwirent prospettiv li kien interessat.

Issa fil-waqt li huwa fatt li l-konvenuta zammet lill-attur fl-oskurita' dwar dak li kien qieghed jigri fil-konfront tat-terz, huwa daqstant iehor car li espressjoni ta' interess "sic et simplicitur" fuq hwejjeg immobbli ma jikkreja ebda vinkolu legali la fil-konfornt tal-venditur propsettiv u wisq anqas di fronti ghas-sensala, u f'dan il-kuntest din il-Qorti ma tara ebda rilevanza fil-konverzazzjonijiet registrati mill-atturi dwar diskors li ntqal minnhom mal-konvenuta jew ukoll mas-sidien ta' l-art. Anke mehud bhala fatt li l-atturi baqghu injoti ghal kollox bil-vendituri prospettivi sakemm

huma stess identifikaw ruhhom maghhom, wara li gia kien sar il-konvenju mat-terzi, m'hu ta' ebda utilita' ghall-atturi; se mai u talvolta ta' interess u relevanza ghall-imsemmija vendituri prospettivi, li ghandu jinghad, li nonostante kollox ffinalizzaw in-negozju b'mod formali u ufficjali mat-terz.

L-atturi pero' jsostnu li l-agir tal-konvenuta jikkostitwixxi frodi fil-konfront taghhom, manifesta, skond l-atturi, f'illi l-konvenuta naqset mill-obbligi kontrattwali li assumiet meta accettat illi tirrapprezentahom, qua intermedjarju, bejnhom u l-vendituri prospettivi fir-rigward il-proprjeta' immobbli de quo. Dina l-asserzjoni taghhom, l-atturi jaffermaw, li skattat mill-kuntratt ta' mandat. Espandew fuq dan il-punt billi sostnew illi fil-kaz in dizamina "il-mandat kien wiehed car u preciz, u cioe' biex il-konvenuta tghin biex l-atturi jixtru proprjeta' 'f'Ghawdex". Identifikaw il-frodi fid-dewmien tal-mandatarja illi tinfurmahom li ma kienitx ser taccetta l-mandat, jew li addirittura ghaddiet biz-zmien lill-mandanti u gharrfithom b'affarijiet fittizzji tali li l-atturi, qua l-mandati, gew ghalhekk intitolati ghad-danni, "aktar u aktar meta l-mandat kien wiehed kummercjali".

Illi din il-Qorti frankament ma tarax li mill-fatt biss li l-atturi irrikorrew ghand il-konvenuta, u mhux ghandha biss, ghaliex riedu jixtru proprjeta', fis-sens generiku, b'daqstant giet kreata relazzjoni kontrattwali wisq inqas ta' mandat stante li minn imkien mill-provi l-ezistenza tal-mandat ma jirrizulta la espressament u lanqas tacitament.

Ghaldaqstant tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

< Sentenza Finali >

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