MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tas-7 ta' Frar, 2005

Avviz Numru. 489/2002

Dhalia Real Estate Limited

vs

Mario u Andreana konjugi Pisani

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mis-socjeta' attrici fis-6 ta' Awissu, 2002 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti illi jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' hamest elef lira Maltin (Lm5000) rapprezentanti l-estate agency fee lilha dovut ghall-medjazzjoni li wettqet in konsiderazzjoni tat-trasferiment tal-fond 120, Andreamare, Triq il-Mediterran, Pembroke.

Bl-ispejjez u l-imghaxijiet legali sal-jum tal-pagament effettiv.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

Illi l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici ma hux dovut lilha billi t-trasferiment tal-fond 120, Andreamare, Triq il-Mediterran, Pembroke sehh bil-medjazzjoni ta' terza persuna u mhux bil-medjazzjoni tas-socjeta' attrici. Fil-fatt, il-bejgh favur Abbas Ali Rajput u martu Malaka Tolba gie ppublikat in atti Nutar Dottor Anthony Abela sehh bil-medjazzjoni ta' terza persuna ciou' Charles Ellul ta' Wied il-Ghajn.

Ghalhekk, it-talba attrici ghandha tigi michuda.

Bl-ispejjez.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet tirrigwarda s-senserija dovuta wara bejn ta' fond numru 120, Andreamare, Triq il-Mediterran, Pembroke, fejn is-socjeta' attrici qeda tippretendi l-hlas tas-senserija filwaqt li l-konvenuti qeghdin jghidu illi xejn ma hu dovut peress illi l-bejgh sar tramite s-servizzi ta' terzi u cioe' Charles Ellul u mhux tramite s-socjeta' attrici.

Irrizulta mill-provi illi huwa minnu illi l-fond 120, Andreamare, Triq il-Mediterran, Pembroke, gie registrat mas-socjeta' attrici sabiex din issib bejgh ghalih. Il-konvenuti dahlu fi ftehim mas-socjeta' attrici ghall-bejgh tal-fond versu l-hlas ta' senserija stabbilita. Kien ghalhekk, illi Pierre Camilleri, ghan-nom tas-socjeta' attrici beda jiehu n-nies sabiex jara l-fond. Skond hu, ha mill-anqas tnejn minn nies, certa Sur Debono u lil Abbas Rajput, illi eventwalment xtara l-fond.

Dan ta' l-ahhar u l-konvenuti jallegaw illi l-bejgh gie konkjuz tramite s-servizz ta' Charles Ellul u mhux dawk tas-socjeta' attrici li kellha ntervent minimu f'dan it-trasferiment.

Fil-fatt irrizulta mill-provi illi hekk hu.

Wara l-ewwel mawra ta’ Abbas fil-fond ma’ Pierre Camilleri kienet inkonklusiva, Abbas wiegeb avviz fil-gurnal “The Times” li gie ppubblikat fil-21 ta’ April, 2002 u fit-28 ta’ April, 2002, liema avviz tpogga minn Charles Ellul. Dan laqqa’ lil Abbas l-ewwel darba mall-proprjetarji tal-fond, saru d-diskussjonijiet, intrometta ruhu sabiex wassal lill-partijiet ghall-konkluzjoni tal-bejgh u sar il-kuntratt finali u Ellul thallas is-senserija kemm mill-attur kif ukoll minn Abbas.

Is-socjeta’ attrici minn naha taghha qeda tippretendi illi hija wkoll ghandha d-dritt li tirciev i hlas ta’ senserija peress illi kienet hi li wasslet lil Abbas sabiex jara l-fond. Pierre Camilleri a fol. 25 jghid illi meta marru fil-fond iltaqghu ma’ xebba u guvni u ha minn ghaxra sa’ hmistax-il minuta sabiex idawwar lil Abbas mall-fond. Wara li hargu, Abbas qallu li d-dar ghogbitu pero’ l-prezz baqa’ gholi wisq u talbu biex ikellem lis-sid jinzel fil-prezz. Is-sid u Abbas qatt ma ltaqghu u a fol. 28 Camilleri jghid testwalment, b’referenza ghas-sid “.. qatt ma tajtu l-isem tal-Pakistani, ghidtlu biss in-nazzjonalita’.’

Il-Qorti pero’ hija sodisfatta illi fil-fatt li Pierre Camilleri ha lil Abbas jara l-fond u li dar mieghu kamra kamra. Fil-kontro ezami ta’ Mario Pisani a fol. 63 Pisani gie moghti deskrizzjoni tal-kamra tas-sodda u l-kamra tal-banju li tindika b’mod car u inekwivoku illi min ta’ din id-deskrizzjoni bil-fors acceda f’dawn iz-zewgt ikmamar. Ghalhekk, il-Qorti hija konvinta li f’din il-mawra kemm Pierre Camilleri kif ukoll Abbas daru l-fond kamra kamra. Pero’ hija wkoll konvinta li l-intromessjoni ta’ Pierre Camilleri waqfet hemmhekk.

Ghalhekk fl-isfond ta’ dawn ir-rizultanzi processwali, l-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-intervent ta’ Camilleri kien jikkonsisti biss f’mawra wahda fil-fond de quo illi hadet madwar ghaxra sa hmistax-il minuta, liema mawra kienet fil-prezenza ta’ Abbas Ali Rajput. Dan ta’ l-ahhar u l-

konvenuti rredigew il-kuntratt finali mhux bl-opra tas-socjeta’ attrici izda b’opra ta’ terzi.

Ghalhekk, tqum il-kwistjoni f’dan l-istadju safejn jista’ jinghad li ghal dawk l-ghaxar jew hmistax-il minuta Pierre Camilleri u allura s-socjeta’ attrici hija ntitolata ghall-hlas tas-senserija.

Ikkunsidrat:

Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi sensal ghandu dritt ghas-senserija jekk dan iwassal lill-partijiet ghall-konkluzjoni tan-negozju b’kontribuzzjoni attiva tieghu li tkun wasslet lill-partijiet ghall-konkluzjoni tal-bejgh (ara Appell Anthony Ellul vs Saviour Bugeja deciza fl-14 ta’ Jannar, 1999). F’dan il-kaz zgur illi ma jistax jinghad li s-socjeta’ attrici tat xi kontribut ghall-iffirmar tal-kuntratt finali. Kulma ghamlet kien biss li ntroduciet lill-kompratur fil-fond u xejn aktar. Jista’ jaghti l-kaz pero’ li dan jista’ jwassal ghal xi forma ta’ kumpens jekk jirrizulta illi saret xi assistenza fin-negozjati, anki jekk s-socjeta’ attrici ma ppartecipatx la fil-konvenju u lanqas fil-kuntratt. (ara Prim’Awla 2 ta’ April, 2004 S.G. South Limited vs Joseph Scicluna et) anki hawnhekk il-Qorti jidhrilha li s-socjeta’ attrici ma tatx dik l-assistenza illi b’xi mod setghet wasslet jew ghinet lill-partijiet jaslu ghall-ftehim.

Fil-kawza Hockey vs Marshall (Vol. XI part I pagna 570) il-Qorti qalet, “Huwa veru li skond il-gurisprudenza, fil-kazijiet kongrui, lill-medjatur, ghalkemm ma jkunx dovut dritt ta’ medjazzjoni, jista jkun pero’ dovut kumpens bhala medjatur retribwibbli, ossia lokatur d’opera, ghal servigi rezi; imma dan ma jigrix f’kull kaz ta’ konkluzjoni fallita’, imma biss meta l-ghoti ta’ dan il-kumpens ikun gustifikat mic-cirkostanzi; per ezempju, meta l-partijiet ikunu bla htija tas-sensal rrecedew mill-ftehim.”

L-istess fil-kawza Lukard Camilleri vs Joseph Borg Appell 12 ta’ Dicembru, 1989, “… il-gurisprudenza fuq dan il-punt tidher illi stabbilizzat ruhha sewwa, fis-sens meta s-sensal… ilaqqa’ l-partijiet u jsir il-ftehim, u dan wara ghal xi raguni jew ohra, li ma tkunx it-tort jew il-fatt ieghu stess

ma jigix effettivament esegwit u t-trasferiment ma jsirx, mhijiex dovut provigjon ghall-medjazzjoni vera u proprja, imma fil-kazijiet kongrui jista' jkun dovut kumpens li jigi ffissat mill-Qorti 'arbitrio boni viri' ghall-opera minnu prestata ossia servigi minnu rezi… Dan ma jigrix f'kull konkluzjoni fallita imma biss meta l-ghoti ta' dan il-kumpens ikun iggustifikat mic-cirkostanzi."

Din il-Qorti jidhrilha li f'dan il-kaz lanqas l-ghoti ta' kumpens m'hu gustifikat peress illi effettivament l-intervent tas-socjeta' attrici kien biss ghoti ta' nformazzjoni dwar proprjeta' ghall-bejgh u mawra ta' ghaxra jew hmistax-il minuta fil-fond fejn ma gewx diskussi l-ebda aspett tat-trasferiment ta' l-istess fond. "Hu pacifiku fil-gurisprudenza nostrana illi meta wiehed jaghti biss informazzjoni dwar proprjetarju ta' mmobbli dan bl-ebda mod ma jintitolah ghal senserija u lanqas ghal xi forma ta' kumpens taht titolu iehor…" (Vol LXXIX part I - II pagni 374-379) Aktar ricenti ghandna l-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell sede Nferjuri fit-22 ta' Novembru, 2002 fil-kawza fl-ismijiet Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et fejn il-Qorti ghamlita cara illi bniedem illi jaghti sempliciment informazzjoni, bhala ma ghamel l-attur minghajr ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx illi huwa ntitolat lanqas ghal xi retribuzzjoni ghal servigi.

Il-Qorti ghandha l-konfort tad-decizjoni moghtija minnha stess kif preseduta fil-25 ta' Frar, 2002 fil-kawza fl-ismijiet S. G. South Ltd. vs Mark Schembri et fejn hawn ukoll l-intromissjoni ta' l-agent kienet tikkonsisti f'mawra wahda fil-fond ghall-bejgh minghajr ma saret l-introduzzjoni mas-sidien jew gew diskussi t-termini tal-bejgh li eventwalment gie konkjuz tramite s-servizzi ta' terzi. Il-Qorti f'din il-kawza ddecidiet li l-ebda kumpens ma kien dovut wara li ghamlet referenza fost ohrajn ghall-kawza Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra (Vol XLII pt II p. 1135) fejn inghad li "… s-sensal ma ghandux dritt ghas-senserija u lanqas ghall-kumpens, jekk huwa ma jippruvax illi kien hu illi wassal 'il-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni."

Ma hemmx dubju li dan ma sarx f'din il-kawza.

Il-Qorti, ghalhekk, jidhrilha fuq l-iskorta tal-gurisprudenza msemmija illi s-socjeta' attrici ma hijiex dovuta la senserija u lanqas kumpens peress li dan, f'dawn ic-cirkostanzi mhuwiex gustifikat.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talba tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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