MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 1193/1995/1

Kawza fil-lista: 39

Avukat Dottor Gavin Gulia ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Dhalia Central Limited
Vs
Alfred u Alice konjugi Xuereb

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur nomine ppremetta u talab hekk:

Peress illi l-konvenut, Dr. Alfred Xuereb kien inkariga lis-socjeta' attrici sabiex issiblu l-bejgh ta' maisonette fil-pjan terran kif ukoll ta' appartament fl-ewwel sular sovvrapost ghall-imsemmi maisonette gewwa PH Skippon Street, Biguma, San Pawl tat-Targa;

U peress illi l-attur nomine fil-fatt sab kompraturi prospettivi ghall-imsemmija zewg fondi, l-konjugi Frank Schembri u martu, u wara li ntroduca lil mart Frank Schembri lill-proprjetajiet, hija nfurmatu li kienet interessata takkwista l-maisonette fil-pjan terran, izda ma deheritx interessata tixtri l-maisonnette fl-ewwel sular;

U peress illi sussegwentement l-imsemmija konjugi Schembri ghamlu konvenju mal-konvenuti Xuereb rigward it-terran;

U peress illi fil-mori ta’ dan il-konvenju l-konjugi Schembri xtraw proprjeta’ ohra gewwa Ta’ Xbiex u stante li tilfu kull interess ghal maisonette fil-pjan terran fuq imsemmi, huma resqu lil terzi persuni fuq l-att notarili finali ta’ trasferiment relattiv ghal din il-maisonette;

U peress illi xi xhur wara l-attur nomine skopra li l-konvenuti konjugi Xuereb bieghu u ttrasferixxu l-appartament fuq l-ewwel sular lill-konjugi Schembri ghall-insaputa tal-attur nomine stess u dan minkejja li kien l-attur nomine li introduca lil Schembri fil-proprjeta’ in kwistjoni;

U peress illi l-attur nomine huwa intitolat ghall-Estate Angency Fee ta’ hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tat-trasferiment ta’ l-imsemmi fond u dan stante li l-bejgh sar per konsegwenza ta’ l-introduzzjoni li kien ghamel l-attur nomine tal-konjugi Schembri fil-proprjeta’ in kwistjoni;

U peress illi kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-konvenuti Xuereb u l-konjugi Schembri innegozjaw it-trasferiment tal-maisonette fl-ewwel sular wara dahar l-attur nomine sabiex il-konvenuti jiffrankaw l-Estate Agency Fees;

Ighidu ghalhekk il-konvenuti in vista tal-premess ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li l-attur nomine huwa intitolat ghas-servizzi rezi lill-konvenuti bhala “estate agent” in

konnessjoni mat-trasferiment tal-maisonette fuq l-ewwel sular gewwa PH Skippon Street, Birguma, San Pawl tat-Targa;

2. Tillikwida s-somma dovuta bhala Estate Agency Fee jekk hemm bzonn bl-opra ta' perit nominand;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-Estate Agency Fees lill-attur nomine kif likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra bonarja tas-17 ta' Awissu, 1994 u bl-imghax relattiv sad-data tal-kuntratt sal-pagament effettiv kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi t-talbiet tal-attur nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-atturi f'ebda mument ma ghamlu kuntatt mal-konvenuti u ma' Doris u Frank Schembri ghall-bejgh tal-fond "Iz-Zurzieqa", PH Skippon Street, Birguma, San Pawl tat-Targa.

2. Illi tax-xoghol ta' introduzzjoni imsemmi fic-citazzjoni u dikjarazzjoni tal-attur nomine l-atturi diga hadu d-dritt ta' agenzija taghhom bil-hlas li sar mill-konvenuti wara li nbiegh il-fond fil-pjan terran.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti tal-kawza;
Semghet il-provi bil-guramenti u t-trattazzjonijiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti

Illi mill-provi rrizultaw pacifiku s-segwenti fatti. Fit-2 ta' Novembru 1994 l-attur kien inkariga lis-socjeta' attrici sabiex issiblu l-bejgh ta' zewg maisonettes, wiehed sovrastanti ghall-iehor, sitwati go Triq Skippon, f'Birguma, San Pawl tat-Targa versu l-prezz ta' Lm36,800 kull

wiehed. Dan il-mandat gie tradott fil-kitba permezz ta' skrittura[1] li ggib l-istess data ffirmata miz-zewg partijiet. Il-ftehim kien wiehed open agency.

Illi sussegwentement ghal dan il-ftehim, is-socjeta' attrici kienet giet avvicinata minn Doris u Frank, konjugi Schembri li wrew l-interess taghhom fix-xiri ta' wiehed mill-fondi u precisament il-maisonette li kien fil-pjan terran. Saru negozjati bl-intervent tas-socejta' attrici, li wasslu sabiex jigi ffirmat konvenju bejn il-konjugi Schembri u l-konvenut.

Izda fiz-zmien meta l-konvenju kien ghadu fis-sehh, il-konjugi Schembri minn naha taghhom sabu xerrej prospettiv, bir-rizultat li sar il-kuntratt ta' kompra vendita ta' dan il-maisonette [tal-pjanterran] bejn il-konvenuti u dawn it-terzi. Dan il-kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Pierre Cassar u jgib id-data 30 ta' Gunju 1995, sar fil-prezenza ta' Ian Pace sensar impjegat mas-socejta' attrici u thallset mill-konvenuti s-senserija skond il-ftehim.

Sitt tijiem wara l-pubblikazzjoni ta' dan il-kuntratt, u cioe' fis-6 ta' Lulju 1995, l-imsemmija Frank u Doris, konjugi Schembri xtraw minghand il-konvenuti il-mezzanin ta' fuq bil-prezz ta' Lm20,000 u dan ad insaputa tas-socjeta' attrici. Di fatti jirrizulta ampjament provat li din ma kienitx giet informata mill-konvenuti dwar dan il-bejgh; u ghalhekk is-socjeta' attrici ma deheritx fuq dan it-tieni kuntratt.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi l-kontestazzjoni bejn il-partijiet tirrisjedi proprju fuq dan it-tieni bejgh li sar ad insaputa tas-socjeta' attrici, u li fir-rigward tieghu l-konvenuti qed jirrifjutaw li jhallsu s-senserija. Huma qed jopponu ghat-talba attrici bl-argument principali li rigward il-bejgh ta' din il-proprjeta' "*l-atturi f' ebda mument ma ghamlu kuntatt mal-konvenuti u ma Doris u Frank Schembri*" u li l-atturi diga' thallsu tax-xoghol li ghamlu wara li kien inbigh il-pjan terran. Il-konvenuti jnsostnu li wahda mill-kondizzjonijiet imnizzlin fl-

[1] Fol.13

imsemmija skrittura kienet *"…. Provided that the buyer is introduced to the property by the company."*[2]

Illi mill-assjem tal-provi jirrizulta pacifiku li l-konvenut kien inkariga lis-socjeta' attrici sabiex issiblu l-bejgh taz-zewg maisonettes u dana kull wiehed bil-prezz indikat fl-iskrittura. Dan ifisser li l-mandat moghti minnu kien jirrigwarda z-zewg fondi tieghu. Jirrizulta wkoll pacifiku li meta sar it-tieni kuntratt tal-kompra vendita tal-fond de quo [dak sovrastanti] mal-konjugi Schembri, il-konvenuti ma nformawx lis-socjeta' attrici u lanqas hadu l-passi biex jirtiraw il-mandat taghhom.

Illi rigward it-tesi tal-konvenuti li l-atturi ma kienu involuti xejn fil-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni, il-Qorti tosserva li mix-xhieda inkontrastata ta' l-imsemmi Ian Pace, jirrizulta li qabel ma kien sar l-ewwel kuntratt, dana kien iltaqa' mal-konjugi Schembri u wrihom iz-zewg fondi tal-konvenuti. Fi kliemu: " *il-konjugi Schembri raw il-maisonettes t-tnejn pero ppreferew dak terran*"[3]. Dak iz-zmien il-fondi kienu ghadhom fi stat ta' gebel u saqaf u l-konjugi Schembri kienu ghamlu offerta huma dwar il-prezz, li pero f' dak iz-zmien kienet giet rifjutata mill-konvenuti.

Din l-affirmazzjoni da parti tax-xhud Ian Pace li Schembri kienu raw iz-zewg fondi, apparti mill-verosimiljanza taghha, ma gietx kontrastata minn provi konkreti. Inoltre jirrizulta li f'' dan ir-rigward il-konvenuti strahu biss fuq dak li kienet qaltilhom Doris Schembri, u cioe' li dina kienitx kkuntattjat lill-attrici dwar l-maisonette in kwistjoni. Alfred Xuereb jghid in propositu li meta huwa staqsa lil Doris Schembri jekk "inti d-Dhalia urewk il-maisonette [ta' fuq]" hija rrispondietu li zgur li le.[4] L-istess konvenut jghid li huwa ma hass li kellu jivverifa mad-Dhalia dwar din l-

---

[2] Fol.11
[3] Fol.24 – Ix-xhur rega' kkonferma dan l-allegat fatt fid-deposizzjoni tieghu tat-8 ta' Jannar 1999 [fol.30]
[4] Fol.80

informazzjoni u ghalhekk it-tieni kuntratt sar ad insaputa taghha.[5]

Hija opportuna l-osservazzjoni li, filwaqt li x-xhieda ta' Ian Pace f' dan ir-rigward ma ssibx kuntrast fil-provi, il-konvenuti strahu fuq il-detto del detto u cioe' dak li kienet qalitlhom Doris Schembri: prova ta' valur probatorju minimu, kunsidrat il-fatt li ssib skontru dirett ma' prova konkreta da parti tas-socejta' attrici. F' dan ir-rigward hija lampanti l-mankanza tal-produzzjoni ta' din Doris Schembri bhala xhud biex tikkonferma t-tesi tal-konvenuti, u cioe' li verament is-socjeta' attrici ma kienitx urietha l-proprjeta'.

F' dawn ic-cirkostanzi il-Qorti hija tal-fehma li ghandha taghti affidament ghat-tesi ta' Ian Pace, filwaqt li tosserva li ghandha dubji serji kemm il-konvenut kien in buona fede kif qed jipprova jsostni. Dan id-dubju jinsab awmentat kwazi sal-grad tac-certezza, meta jigi kkunsidrat il-fatt li, nonostante li Ian Pace kien prezenti ghall-kuntratt tat-30 ta' Gunju 1995, il-konvenut ma semma xejn dwar il-kuntratt li kellu jsir hamest ijiem wara u cioe fis-6 ta' Lulju 1995. Jilmenta dwar dan il-fatt l-istess Ian Pace fl-affidavit tieghu b' dan il-mod: "Jien indunajt li l-konvenut u l-koppja Schembri hadmu minn wara dahri biex jinnegozjaw il-first floor maisonette. Fil-fatt in-negozju dwar il-first floor maisonette gie ffirmat fl-istess zmien bejn wiehed u iehor li sar in-negozju dwar it-terran. Madankollu jien qatt ma gejt informat li kien qed isir negozju dwar il-first floor maisonette meta kont qieghed nassisti fil-bejgh tar-terran."[6]

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li f' dan il-kaz jirrizulta provat li, ghalkemm il-konjugi Schembri saru jafu bil-post u kienu rawh l-ewwel darba u gew f' kuntatt mal-konvenuti b' opera ta' impjegat tas-socjeta' attrici, il-konvenuti sussegwentement injoraw lill-istess socjeta' u trattaw mal-konjugi Schembri u kkonkludew in-negozju ad insaputa tas-socjeta' attrici.

[5] Fol.85
[6] Fol.45

In tema legali jigi osservat

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. [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).

"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" (App. Borg vs Bartoli 2.3.1953 Vol.37.I.89 u Vol.36.II.394). [Prim Awla (JV) Paul Galdwish vs Christef Company Limited et decisa 19 ta' Otturbru 2003]

Illi b' applikazzjoni tal-principji premessi, fil-kaz in disamina, gjaladarba n-negozju ma sarx b' opera tas-socjeta' attrici li ma haditx parti fin-negozjati bejn il-partijiet

u ma kienitx strumentali sabiex twassal ghal in idem placitum consensus tal-partijiet, il-figura tas-senserija kif koncepita fis-sistema guridika nostrana ma tistax tikkonfigura, imma jibqa' d-dritt tal-kumpens ghax-xoghol maghumul mill-impjegat tal-istess socjeta'.

Il-Qorti hija tal-fehema li tenut kont tas-servigi resi kif ukoll tal-fatt li l-konvenuti saru jafu bix-xerrejja prospettivi b' opera tas-socjeta' attrici, din jisthoqilha kumpens fl-ammont ta' erba mitt lira maltin.

In fine jigi osservat b' referenza ghal dak sottomess mill-konvenuti fit-trattazzjoni, ghalkemm fuq l-iskrittura hemm indikata bhala prezz figura ta' post wiehed, mill-provi jirrizuzlta ampjament, u hu pacifiku anke bejn l-istess kontendenti, li l-mandat kien jirreferi ghaz-zewg postijiet kull wiehed bil-prezz indikat fl-iskrittura.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, tilqa' t-talbiet attrici limitatament ghall-hlas ta' kumpens fl-ammont ta' erba' mitt lira maltin [Lm400] u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici din is-somma; bl-imghax legali mid-data tas-sentenza. L-ispejjez jigu sopportati bejn il-partijiet fi kwoti wgwali bejniethom.

< Sentenza Finali >

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