MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2005

Avviz Numru. 321/2002/1

Dhalia Central Limited

vs

Michelle Muscat

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mis-socjeta’ attrici fis-16 ta’ Mejju, 2002 fejn talbet lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuta ghall-hlas tas-somma ta’ tlett elef u hames mitt lira Maltin (Lm3,500), rapprezentanti l-estate agency fee lilha dovuti in konnessjoni ta’ trasferiment tal-fond Brazel, Triq Vidal, Ta’ l-Ibragg.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra legali tas-26 ta’ Novembru, 2001 u bl-imghaxijiet legali sal-jum tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuta Michelle Muscat fejn eccepiet:

1. Illi l-ftehim ta’ agenzija li kien gie ffirmat bejn is-socjeta’ attrici u l-konvenuta kien skada fil-mument meta gie konkluz il-bejgh tal-proprjeta’ u ghalhekk fil-mument meta l-bejgh tal-proprjeta’ sehh, ma kienet tezisti ebda relazzjoni guridika li taghti d-dritt lis-socjeta’attrici li tippretendi xi hlas that il-ftehim li skada.
2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost ma kien hemm ebda ntermissjoni u partecipazzjoni attiva tas-socjeta' ’ttrici li wassal lill-partijiet ghal consensus fuq l-oggett tal-vendita’ u l-kundizzjonijiet tal-bejgh.
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-attrici kienet proprjetarja tal-fond Brazel, Triq Vidal, Ta’ l-Ibragg. Fid-19 ta’ Settembru, 2000 irregistrat il-fond bhala *sole agency* mas-socjeta’ attrici ghall-perijodu ta’ sitt xhur.

Fid-19 ta’ Dicembru, 2000 s-socjeta’ attrici tramite Philip Incorvaja ha lil certa Mrs Gregory tara l-fond fejn kienet prezenti l-konvenuta. Mrs Gregory dehret interessata, kienet taf bil-prezz mitlub ta’ disgha u tmenin elf u disa’ mitt Lira Maltin (Lm89,900) izda ma giex diskuss. Sar appuntament ghal l-ghada biex tara l-fond ma’ zewgha, liema appuntament inzamm, izda kienet prezenti l-*cleaner* biss.

Peress illi s-sinjuri Gregory qalu illi huma ma setghux jaslu ghal dak il-prezz jekk l-ewwel ma jbieghux il-fond taghhom, is-socjeta’ attrici rat kif ghamlet biex tbiegh il-fond tas-sinjuri Gregory u wara ftit xhur il-kumpanija rnexxilha tbiegh il-fond. Pero’ Gregory riedu jaraw

proprjetajiet ohra qabel ma jaslu ghad-decizjoni liema ser jixtru u s-socjeta' attrici wriethom xi ghaxar postijiet ohra.

Is-sinjuri Gregory siefru u meta gew lura nfurmaw lis-socjeta' attrici illi kienu xtraw proprjeta' l-Ibragg.

F'Awissu, 2001 Philip Incorvaja cempel lill-konvenuta u qaltlu li bieghet il-post Ta' l-Ibragg lil Gregory permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Marco Burlo tal-11 ta' Lulju, 2001, fuq liema kuntratt jidher li l-fond inbiegh ghal sebghin elf lira Maltin (Lm70,000).

Philip Incorvaja jghid testwalment, "Wara t-tieni mawra li ghamilna mall-konjugi Gregory fil-fond tal-konvenuta ma kienx hemm aktar kuntatt bejn iz-zewg partijiet u cioe' s-sinjuri Gregory u l-konvenuta tramite s-socjeta' taghna."

Dan huwa wkoll ikkonferma minn John Anthony Gregory (fol. 31) illi qal li l-ewwel darba li ltaqa' mall-konvenuta kien f'April, 2001 meta kien cempillu Joseph Deguara, kugin ta' omm il-konvenuta, dwar il-possibilta' li l-konvenuta kienet ser tbiegh il-fond. Kien staqsiha jekk kienx hemm agenti u l-konvenuta qaltlu li ma kienx hemm. Iddiskutew il-prezz u kundizzjonijiet ohra u accettaw illi jixtru. It-talba kien ta' hamsa u tmenin elf lira Maltin (Lm85,000) u accettaw din ic-cifra. Sar il-konvenju fil-21 ta' April, 2001.

John Anthony Gregory jikkonferma li l-ewwel darba li ra l-fond kien f'Dicembru ta' qabel ma' Philip Incorvaja tad-Dhalia, fejn saru tliet appuntamenti, tnejn thassru u nzamm wiehed fejn kien hemm biss is-seftura. Gregory jkompli, "Ma' Mrs Muscat tramite d-Dhalia qatt ma ltqajt." Meta kien ra l-fond mad-Dhalia kien staqsa lil Incorvaja dwar jekk il-prezz kienx negozjabbli u Incorvaja qallu illi ma kienx negozjabbli.

Michell Muscat (fol. 36) tikkonferma illi hija dahlet f'relazzjoni kuntrattwali mas-socjeta' attrici ghall-bejgh tal-fond taghha ghall-perijodu ta' sitt xhur. Vicin l-gheluq tas-sitt xhur qaltilhom illi riedet tnehhi l-fond minn fuq il-kotba taghhom ghax rega' bdielha. F'April, 2001 kien cempilla

John Gregory. Peress illi kienet ser issiefer qaltlu biex icemplilha meta tigi lura, kif fil-fatt ghamel.

Meta Gregory mar jara l-fond il-konvenuta ma kinitx prezenti, mar it-tieni darba, kienet prezenti, ddiskutew il-prezz u waslu fi ftehim. Muscat tghid li, “Id-Dhalia ma kienet involuta bl-ebda mod fin-negozjati bejni u bejn is-Sur Gregory.” Wara li sar il-kuntratt gew tad-Dhalia u qalu illi huma kienu hadu lil John Gregory jara l-fond. Muscat tkompli, “ … minn naha tad-Dhalia dina kienet l-ewwel darba illi kont naf illi b’xi mod kien involut John Gregory.” Qalet ukoll illi jekk huwa minnu li d-Dhalia hadet lill Gregory biex jaraw il-fond ma kien ebda *follow-up* minn naha taghhom.”

Matilde Pace kienet prezenti meta marret koppja tara l-fond ma’ agent. Tghid illi f’dik il-mawra l-kwistjoni tal-prezz ma qamitx (fol. 42).

Ikkunsidrat:

Illi fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghha s-socjeta’ attrici ghamlet enfasi hafna fuq il-bona fede illi ghandhom ikollhom il-partijiet meta jidhlu f’relazzjonijiet kuntrattwali bejnithom. Dana huwa minnu u l-Qorti ma tara xejn irregolari fil-ftehim maghmul bejn il-partijiet meta ntrabtu illi jkun hemm *sole agency* favur is-socjeta’ attrici ghall-perijodu ta’ sitt xhur b’effett mid-19 ta’ Settembru, 2000.

Huwa pacifiku bejn il-partijiet illi f’dan it-terminu l-fond ma nbieghx, pero’ jista’ jaghti l-kaz illi s-socjeta’ attrici hadet persuna biex tara dan il-fond li sussegwentement wara l-gheluq tas-*sole agency* xtara l-fond.

Minn naha taghha l-konvenuta tghid illi hija hassitha libera li tinnegozja ma’ Gregory wara l-gheluq tat-terminu tas-*sole agency* peress illi b’hekk ma kellhix aktar relazzjoni kuntrattwali mas-socjeta’ attrici.

Il-Qorti tirrileva illi minkejja illi ghadda t-terminu tas-*sole agency agreement,* u r-relazzjonijiet kuntrattwali bejn il-partijiet a bazi ta’ dak il-ftehim kien skada, ma jfissirx

b'daqshekk illi jekk is-socjeta' attrici tissodisfa l-kweziti ghad-dritt ta' senserija, dina ma jkollix dan id-dritt anki wara l-gheluq tas- *sole agency agreement.* Dan l-ahhar ftehim jirregola biss ir-rata ta' kummissjoni illi ghandha tiehu s-socjeta' attrici, rata ridotta ghall-esklussivita' li tkun hadet fil-perijodu patwit.

Darba dan jiskadi, ma jfissirx illi s-socjeta' attrici ma jistax ikollha d-dritt ghal senserija legali fl-isfond tar-regoli generali ghal dak illi jirrigwarda s-senserija. Iridu pero jissodisfaw l-elementi necessarji ghal tali dritt.

Ikkunsidrat:

F'kawza deciza mill-Prim'Awla mill-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2005 fl-ismijiet Dr G. Gulia noe. vs Alfred Borg il-Qorti kienet qalet li b'tema legali gie osservat li biex jiskatta d-dritt tas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi principali:

1. li l-konkluzjoni tan-negozju rispettat;
2. li l-intramizzjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu accettata niz-zewg kontraenti;
3. li l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghall-ftehim.

Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostenuta talba ghall-hlas tas-senserija imma jista' biss jinghata kumpens ghal xoghol maghmul fuq il-massima legali li 'omnia labor optat premium'.

Ikkunsidrat:

Illi fl-isfond ta' dawn ir-rizultanzi processwali, l-Qorti ma jidhrilhix illi s-socjeta' attrici ssodisfat it-tliet elementi fuq imsemmija. Kif qal l-istess Philip Incorvaja fil-mori tas-*sole agency agreement* bejn il-partijiet ix-xoghol tas-socjeta' attrici kien biss limitat ghal zewg mawriet fil-fond de quo. Skond Incorvaja fl-ewwel mawra kienet prezenti l-konvenuta. Dan qed jigi kkuntestat minnha. Pero' fit-tieni mawra kienet prezenti s-seftura. F'dawn iz-zewg mawriet pero' ma giex diskuss il-prezz u kundizzjonijiet ohra, u wara dan ma kienx hemm aktar kuntatti bejnithom.

Ghalhekk, il-Qorti trid tara jekk dan iwassalx lis-socjeta' attrici ghad-dritt tas-senserija kif qeda tippretendi, dan minkejja l-allegazzjoni tal-konvenuta illi meta hija kkonkludiet il-bejgh ma' Gregory ma kinitx qabbdet lis-socjeta' attrici.

Fil-kawza Scerri vs Zahra (vol. XLII part II pagna 1135) nghad, "Ghakemm wiehed ma jqabbadx sensal, huwa obbligat li jhallsu xorta, jekk huwa jaccetta x-xoghol tas-sensal; imma s-sensal m'ghandux dritt ghas-senserija, u lanqas ghal kumpens, jekk huwa ma jippruvax illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni."

F'dan il-kaz irrizulta ampjament ippruvat illi s-socjeta' attrici ma haditx parti fin-negozjati bejn il-partijiet u lanqas ma wasslithom ghal xi ftehim.

Jista' jaghti l-kaz ghalhekk, illi jkun dovut xi dritt ghax-xoghol illi huma ghamlu skond l-ewwel sentenza fuq iccitata. Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza Hockey et vs Marshall (vol. XLIII part I pagna 570) fejn il-Qorti qalet, "Huwa veru li skond il-gurisprudenza, fil-kazijiet kongruwi, lill-medjatur, ghalkemm ma jkunx dovut dritt ta' medjazzjoni, jista jkun pero' dovut kumpens bhala medjatur retribwibbli, ossia lokatur d'opera, ghas-servigi rezi imma dan ma jigrix f'kull kaz ta' konkluzjoni fallita imma biss meta l-ghoti ta' dan il-kumpes ikun gustifikat mic-cirkostanzi; per ezempju, meta l-partijiet ikunu bla htija tas-sensal irrecedew il-ftehim."

Aktar ricenti ghandna kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' April, 2004 fl-ismijiet SG South Limited vs Joseph Scicluna et fejn minkejja illi agent ma kienx intitolat ghal servigi shah kien intitolat li jkun kompensat talli ntoduca lill-partitjiet u assista fin-negozjati tal-bejgh, anki jekk huwa ma ppartecipax fil-konvenju u l-kuntratt finali. Din l-ahhar sentenza introduciet element importanti hafna illi f'dan il-kaz ma jezistix. Minkejja illi l-agent ma kienx prezenti ghall-konvenju u ghall-kuntratt, kien hu li ntroduca lill-partijiet u assista fin-negozjati ghall-bejgh.

F’dan il-kaz kulma ghandna biss introduzzjoni tal-partijiet, peress illi *ex-admissis* is-socjeta’ attrici fl-ebda zmien ma assistit fin-negozjati ghall-konkluzjoni tal-bejgh.

Is-socjeta’ attrici, minn naha l-ohra, tidher illi qeghda tallega mala fede minn naha tal-konvenuta, illi l-ewwel halliet is-*sole agency agreement* jiskadi u mbaghad dahlet f’negozjati diretti ma’ l-istess nies li ntroduciet is-socjeta’ attrici, biex b’hekk twarrab lil din l-ahhar socjeta’ mid-dritt dovut lilha.

Il-Qorti ma jidhrilhix illi kien hemm xi element ta’ mala fede minn naha tal-konvenuta. Hija spjegat tajjeb illi qabel l-gheluq ta’ l-*agency agreement* kien rega’ bdielha milli tbiegh il-fond u nfurmat b’dan lis-socjeta’ attrici.

Meta Gregory ra l-fond l-ewwel darba ma kienx ghadu ddecieda jekk ghandux jixtrih jew le u fil-fatt ra diversi postijiet tramite s-sevizzi tas-socjeta’ attrici. Kien biss wara l-intervent ta’ Joseph Deguara, li kien jigi mill-konvenuta, illi l-partijiet dahlu f’negozjati diretti bejnithom. Hu probabbli wkoll illi meta s-socjeta’ attrici hadet lil Gregory biex jara l-fond, il-konvenuta ma kinitx prezenti. Ghalhekk, meta cemplilha John Anthony Gregory u staqsiha jekk ghadhiex interessata tbiegh il-fond, hija ma kellha l-ebda raguni ghaliex tahseb illi dan seta’ ra l-fond qabel mad-Dhalia. Minkejja illi hu kien staqsiha jekk kienx hemm agenti, l-konvenuta qaltlu illi ma kienx hemm peress illi l-ftehim illi kellha ma’ agenzija kien skada. F’dak l-istadju l-konvenuta ma semmitx lil Gregory l-identita’ ta’ l-agenzija.

Ghalhekk, iz-zewg partijiet Gregory u Muscat hasshom liberi illi jiddiskutu ghall-bejgh tal-fond u waslu ghall-konkluzjoni li xtaqu huma. Fuq dan ma kien hemm l-ebda intromissjoni da parti tas-socjeta’ attrici.

Ghalhekk, il-Qorti, f’dan il-kaz ma jidhrilhix illi hemm xi element ta’ mala fede minn naha tal-konvenuta u lanqas ma jidhrilha, illi mehud in konsiderazzjoni t-tghallim fuq enuncjat, s-socjeta’ attrici ghandha dritt tiehu xi kumpens ghas-servizz illi hija pprestat lill-konvenuta.

Ghal-dawn il-motivi:

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

< Sentenza Finali >

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