



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
AUDREY DEMICOLI**

Seduta tat-23 ta' Settembru, 2005

Talba Numru. 2137/2004

Dhalia Real Estate Services

vs

Dunstan Vella

It-Tribunal;

Ra l-Avviz fl-ismijiet premissi prezentat fil-11 ta' Novembru 2004 fejn gie mitlub li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lis-socjeta' attrici is-somma ta' seba' mija u hamsa u tletin lira Maltin (Lm735.00) rapprezentanti l-prezz ta' senserija dovuta lis-socjeta' attrici mill-konvenut dwar il-bejgh tal-fond konsistenti fil-proporzjon diviza ta' art ta' forma regolari b'faccata fuq tan-Nigret fil-kontrada tal-Lunzjata fir-Rabat (Malta) ta' kejl ta' cirka tmien mitt metru kwadru jew kejl iehor, skond kuntratt ta' kompravendita' tal-15 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Clinton Bellizzi.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-Risposta tal-konvenut fejn huwa eccepixxa li t-talba attrici ghandha tigi respinta ghas-segwentanti ragunijiet:-

Il-propjeta' in kwistjoni ma nbeighet bl-ebda mod bl-intervent u/jew l-operat tal-atturi.

Il-bejgh in kwistjoni sar direttament bejn il-partijiet ghal kuntratt u l-atturi kienu gew mgharrfa mill-konvenut b'dan il-possibbli bejgh 'ab initio' u cioe' sa minn meta l-konvenut ta l-inkawg in kwistjoni lill-atturi u dan kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispjejes kontra l-atturi ngunti ghas-subizzjoni.

Sema' x-xhieda ta' Lisa Pace, tal-konvenut, ta' Maria Teresa Vela u ta' Emanuel Sant. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi fl-24 ta' Frar 2004 il-partijiet f'din il-kawza kienu iiffirmaw sole agency agreement bejniethom fejn il-konvenut kien inkariga lis-socjeta' attrici issib il-bejgh ta' bicca art li huwa kellu fil-limiti tar-Rabat. Din l-art inbieghet u s-socjeta' atrici qed tesigi li tithallas is-senserija fuq il-prezz ta' dan il-bejgh.

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-art ma kienitx inbieghet bl-intervent jew bl-operat tas-socjeta' attrici izda din tal-ahhar xorta wahda qed tippretendi li tithallas senserija ghaliex wahda mill-klawzoli tas-sole agency agreement tghid is-segwentanti:-

If a purchaser is advised of, or has seen the property during the period of sole agency and the sale, lease, barter of the property occurred after the expiry date of sole agency or if the property is sold or leased in

consequence of a preliminary agreement signed during the period of sole agency, the Customer agrees to pay the Company commission according to the schedule above of the actual selling price regardless of the circumstances of the viewing”.

Lisa Pace il-property negotiator in kwisjtoni tghid li qabel ma l-konvenut iffirma is-sole agency agreement hija kienet spejgatu li jekk il-propjeta' kienet tinbiegh waqt il-perjodu tal-ftehim, liema ftehim kien ghal perijodu ta' sitt xhur, il-konvenut kien ikun obligat ihallas senserija anki fl-eventwalita' li l-propjeta' kienet tinbiegh lil xerrej li ma kienx gie mressaq mis-socjeta' attrici. Il-konvenut minnaha l-oħra jsostni li huwa kien informa lil Pace li kien hemm xi nies li kien qed jinneozja magħhom u hija kienet qaltu li jekk il-propjeta' tinbiegh lil dawn in-nies ma kienitx dovuta senserija.

Il-propjeta' effettivament inbieghet waqt li kien għadu in vigore is-sole agency agreement u nbieghet lil konjugi Sant li kkonfermaw li huma kienu ilhom jinneozjaw mal-konvenut sabiex jixtru l-art in kwistjoni u li n-neozjati kienu bdew qabel ma l-konvenut iffirma s-sole agency agreement.

Is-socjeta' attrici tiritjeni li s-senserija xorta wahda hija dovuta għaliex fil-mument li l-konvenut iffirma l-ftehim in kwistjoni huwa ma kienx provda lis-socjeta' attrici bid-dettalji tal-persuni li kien qed jinneozja magħhom minn qabel u għalhekk skond il-klawzola surreferita is-senserija hija dovuta.

Mill-provi rrizulta li l-konvenut kien informa lis-socjeta' attrici li kien hemm xi nies li kienu nteressati fil-propjeta' izda huwa ma kienx indika l-isem ta' dawn in-nies. Fil-ftehim bejn il-partijiet ma hemmx imnizzel li l-konvenut kien obligat jipprovdli lis-socjeta' attrici bid-dettalji tan-nies li kein qed jinneozja magħhom qabel ma jigi ffirmat is-sole agency agreement. Dan it-Tribunal huwa obligat li jiddeciedi l-kwistjonijiet li jigu sottoposti quddoemu skond ul-principji tal-ekwita' u fil-kaz odjern jidhirlu li m'huwiex gjust u ekwu li s-socjeta' attrici tithallas senserija għal

Kopja Informali ta' Sentenza

bejgh li sar lil xerejja li kienu bdew jinnegozjaw mal-konvenut qabel ma gie iffirmit is-sole agency agreement u ghal bejgh li sar minghjar l-intervent jew l-operat taghha. Inoltre, kif diga' spjegat aktar il-fuq, imkien fil-ftehim bejn il-partijiet ma hemm stipulat li l-konvenut kien obligat li jiprovdi d-dettalji tal-persuni nteressati fil-propjeta' qabel ma jigi firmit il-ftehim. Bhala stat ta' fatt irrizulta li l-konvenut kien informa lis-socjeta' attrici li kien hemm xi nies interessati u fil-fehma tat-Tribunal dan kien bizzejjed sabiex huwa jigi ezonerat milli jhlallas is-senserija skond is-sole agency agreement.

Ghal dwn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talbiet attrici bl-ispejejs jithallsu nterament mis-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----