QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 10 ta' Mejju 2001

Numru 5

Avviz numru 1803/98mm

Joseph u Gina konjugi Sultana

vs

Francis u Mary konjugi Abela u John u Mary Rose konjugi Mifsud

Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fl-24 ta' Settembru 1998 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu dik is-somma flus dovuta minn kull wiehed minnhom u li ghandha tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, liema somma hija dovuta bhala hlas ghall-servizzi u assistenza lilhom rezi in konnessjoni mal-propost bejgh u xiri tal-fond St George, Brared Street, B'Kara, liema trasferiment fil-fatt avvera ruhu fis-26 ta' Mejju 1998, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri.

Bl-ispejjez tal-presenti, tal-ittra interpellatorja tal-14 ta' Settembru 1998 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghall fini ta' kompetenza, jigi dikjarat li l-ammont pretiz ma jeccedix l-Lm1000 (elf lira maltin).

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Abela fejn eccepew illi:-

Illi l-atturi m'huma dovuti ebda kumpens minhabba illi ma taw ebda servizzi jew assistenza li wasslu jew ghenew sabiex sar il-kuntratt ta' trasferiment in kwistjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti John u Mary Rose konjugi Mifsud fejn eccepew illi:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma gie pprovdut ebda servizz ta' assistenza lilhom da parti ta' l-atturi in konnessjoni ma' l-akkwist tal-proprjeta' msemmija fl-Avviz.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ta' l-atturi ghal hlas minghand il-konvenuti tal-kumpens dovut wara illi l-attur Joseph Sultana kien ghamilha ta' sensar fil-bejgh tal-fond St George, Brared Street, Birkirkara.

Irrizulta mill-provi illi dan il-fond inbiegh lill-konvenuti Mifsud fis-26 ta' Mejju 1998 permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri. Il-fond originarjament kien proprjeta' tal-konvenuti Abela u fl-1997 jidher illi wrew l-intenzjoni sabiex ibieghu dan il-fond u avvicinaw lill-attur Joseph Sultana. Dan ta' l-ahhar ghamel xi verifiki ma' diversi nies dwar l-interess taghhom biex jakkwistaw dan il-fond, izda sakemm l-operat tieghu kien limitat biss ghal din il-verifika hadd minn nies li avvicina u wera nteress, almenu zgur mhux fil-prezz illi kien qed jindika l-istess attur. Fil-fatt, meta huwa kellem lill-konvenut John Mifsud dana kien qallu li l-prezz mitlub kien ta' tmienja u sittin elf lira (Lm68,000). Mifsud kien qallu li b'dak il-prezz il-fond ma kienx ighodd ghalih avolja setgha jikkonsidra l-possibilta' jekk il-prezz jitnaqqas bin-nofs. Fil-fatt skond il-kuntratt esibit f'dawn l-atti l-fond inbiegh bis-somma ta' sebgha u tletin elf u hames mitt lira (Lm37,500) lill-istess konjugi Mifsud.

L-attur qal illi wara illi kellem lil Mifsud u dana wrieh illi ma kienx interessat mar kellem lil xi nies ohra, fosthom lil Gauci tal-Big Ben u nies ohrajn li ghandhom interessi kummercjali fl-inhawi.

Bhal ma diga nghad pero', ma wrewx interess biex jakkwistaw dan il-fond. Irrizulta wkoll illi l-attur qatt ma ha lil xi hadd ghand is-sidien sabiex jinnegozjaw il-prezz u qatt ma ha parti la direttament u lanqas indirettament mal-eventwali kompraturi sabiex iwassal dan il-bejgh ghal konkluzzjoni tieghu.

Skond ix-xhieda ta' l-istess attur quindi u provi ohra f'dawn l-atti, rrizulta illi l-unika haga li ghamel l-attur mal-konvenuti konjugi Mifsud kien illi ghal habta ta' Novembru 1997 huwa kien avvicinahhom u kien qallhom li hemm dan il-post ta' magembu ghal bejgh bis-somma ta' tmienja u sittin elf lira (Lm68,000). Dawna ma accettawx din il-figura u ma kienx hemm aktar kuntatti bejn il-konjugi Mifsud u l-attur.

Hemm ukoll kontroversja bejn il-partijiet jekk l-attur avvicinax lil John Mifsud f'Novembru 1997 jew inkella fi Frar ta' l-istess sena. John Mifsud ighid illi huwa gie avvicinat mill-attur fi Frar u dana huwa korroborat mill-konvenuta Mary Abela peress illi kien ezattament wara illi kellmet lill-attur illi dana mar ghand Mifsud biex jaghmel il-verifiki tieghu u gie ghandha biex ighidilha illi Mifsud ma kienx interessat. Xi sena wara imbaghad Mifsud ra li dan il-flat kien ghal bejgh peress illi kellu l-marka *For Sale* mal-gallerija u hu avvicina direttament lis-sidien u nnegozja maghhom sakemm wasal ghal konkluzzjoni tal-bejgh tramite l-kuntratt fuq imsemmi. F'dawn l-ahhar trattattivi l-attur ma ntromettiex ruhu, u ma kienx instrumentali sabiex iwassal il-partijiet ghal dan il-bejgh. Fil-fatt il-Qorti tosserva illi fl-avviz huwa mhuwiex qed jitlob is-senserija shieha imma biss

kumpens ghal dan ix-xoghol illi huwa setgha ghamel fl-interess tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Skond dawn ir-rizultanzi processwali quindi x-xoghol illi ghamel l-attur kien limitat biss illi kellem xi erba minn nies dwar dan il-fond pero' qatt ma ntroduca lil xi hadd lis-sidien sabiex dawna jinnegozjaw flimkien il-bejgh tal-fond.

Il-kumpens dovut ghas-sensar huwa kopert bl-artikolu 93 tal-Kap 13 tal-Ligijiet ta' Malta liema artikolu jghid car u tond li s-sensar pubbliku ghandu jaghmel senserija ghan-negozju li jkun ittratta. Jibda biex jinghad illi l-attur mhuwiex xi sensar pubbliku. Hu stess jammetti illi mhuwiex registrat bhala tali izda xi kultant jaghmel xoghol ta' sensar meta l-okkazzjoni tqum.

Il-kwistjoni li trid tindaga din il-Qorti hija jekk l-attur huwiex intitolat ghal dan il-kumpens ghal dan ix-xoghol illi ghamel fuq kariga tal-konvenuti. Veru illi kif qalu l-istess konvenuti Abela, kienu huma stess illi qabbdu lill-attur sabiex isibilhom lil xi hadd halli jbieghu l-fond. L-attur ghamel indagini preliminari izda jidher illi ma wasalx iktar minn daqshekk.

F'kawza fl-ismijiet Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra et (Vol XL 11 pt ii pg 1135) inghad illi "ghalkemm wiehed ma jqabbadx sensar huwa obbligat ihallsu xorta wahda jekk huwa jaccetta x-xoghol ta' sensar, imma s-sensar m'ghandhux dritt

ghas-senserija u lanqas ghal kumpens jekk huwa ma jippruvax li kien hu li wassal il-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni.

L-istess Andrew Bezzina vs Melita Strickland (Vol LXXIX pt i-ii pg 374/379) "hu pacifiku fil-gurisprudenza nostrana illi meta wiehed jaghti biss informazzjoni dwar propretarju ta' immobbli dan bl-ebda mod ma jintitolah ghas-senserija u lanqas ghal xi forma ta' kumpens taht titolu iehor. Id-dritt ghal hlas ta' senserija jitlob l-intromessjoni u l-partecipazzjoni attiva da parti ta' min qieghed jippretendi li jithallas, partikolarment biex iwassal il-partijiet ghal kunsens fuq l-oggett tal-vendita u l-kondizzjonijiet tal-bejgh".

Ma hemmx dubbju illi l-attur la ntrometta u lanqas ippartecipa attivament sabiex iwassal il-partijiet ghal konkluzzjoni ta' dan il-bejgh u ghalhekk zgur li mghandux dritt ghas-senserija shieha. Jista jaghti l-kaz pero' li jkun hemm dovut xi kumpens. Dana pero' l-Qorti ma tistax taghtih b'mod kapriccuz izda trid tezamina sew l-operat ta' l-attur u tara anke f'dan l-istadju, jekk ghandux dritt ghal kumpens jew le.

Bhala gwida l-Qorti tirreferi ghal kawza Gladys Hockey et vs Michael Marshall (Vol XLIII pt i pg 570) "huwa veru illi skond il-gurisprudenza f'kazijiet kongruwi li l-medjatur, ghalkemm ma jkunx dovut dritt ta' medjazzjoni, jista jkun pero' dovut kumpens bhala mandatarju retritwibbli, ossia lokatur d'opera, ghas-servigi resi. Imma dan ma jigrix f'kull kaz ta' konkluzzjoni falluta imma biss meta l-ghoti ta' dan il-kumpens ikun gustifikat mic-

cirkostanzi, per ezempju meta l-partijiet ikunu bla htija tas-sensar irrecedew il-ftehim".

Fuq l-iskorta ta' dan it-taghlim il-Qorti ma jidhirliex illi l-attur ghandu dritt ghal xi kumpens bhala mandatarju retritwibbli,dana l-ghaliex is-servizzi minnu resi kienu verament minimi hdejn ix-xoghol illi huwa suppost ghamel bhala sensar. Fil-fatt, in-negozju bejn il-partijiet irnexxa, imma dana bl-ebda mod ma kien dovut ghal xi operat da parti ta' l-attur. Irnexxa ghaliex il-partijiet direttament u minghajr l-assistenza ta' hadd innegozjaw bejniethom u waslu ghal ftehim illi gie redatt fil-kuntratt imsemmi. F'dan il-kuntratt l-attur ma kellu l-ebda parti, la ghen fil-konvenju u lanqas fuq il-kuntratt u lanqas b'xi mod wassal lill-partijiet ghal kunsens fuq l-oggett tal-vendita jew fuq il-kundizzjonijiet tal-bejgh. Ghalhekk anke f'dan il-kaz il-Qorti ma jidhirliex illi l-attur ghandu dritt ta' xi kumpens ghall-informazzjoni illi huwa setgha ta lill-konjugi Mifsud dwar l-fond li sussegwentement xtraw.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talba ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

Anthony Zammit

Dep Reg