

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI**

Seduta tas-16 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 797/2001/1

Urban Homes Real Estate Limited

vs

Charles u Doris konjugi Zammit

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta` attrici ppremettiet:

Illi permezz ta' ftehim datat 22 ta' April 1999 (dok A) il-kontendenti ftiehm u illi l-konvenuti kellhom ihallsu lis-socjeta` attrici commission fee ossija senserija bir-rata ta' 3.5% fuq il-prezz tal-bejgh tal-fond "Villa La Rochelle", Triq il-Pitkali, Attard;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-fond "Villa La Rochelle", Triq il-Pitkali, Attard, gie mibjugh bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fis-6 ta' Lulju 2000 (Dok B) u dana versu l-prezz ta' mija u sittin elf lira maltin (Lm160000) u dan wara l-intervent tas-socjeta` attrici;

Illi ghalhekk il-konvenuti ghandhom ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' hamest elef u sitt mitt lira maltin (Lm5600), li maghha ghandha tigi mizjuda t-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud bir-rata ta' 15%, u dana skond il-ftehim iffirmit bejn il-kontendenti ezebit bhala dok A;

Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi sabiex jersqu ghall-hlas, anke permezz ta' ittri bonarji, huma baqghu inadempjenti;

Illi d-dejn huwa cert likwidu u dovut u fil-fehma tas-socjeta` attrici l-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet x` jaghtu ghat-talba taghha sabiex tigi mhallsa l-ammonti fuq imsemmija;

Ghalhekk is-socjeta` attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandiex dina l-Qorti, in vista tal-premess u tad-dikjarazzjoni guramentata ta' Jane Doublesin, debitament awtorizzata sabiex tirrapresenta s-socjeta` attrici, hawn annessa mmarkata dokument "X", u dispensat is-smiegh tal-kawza a termini tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12):

tiddikjara illi l-konvenuti ghandhom ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' hamest elef u sitt mitt lira Maltin (Lm5,600) li maghha ghandha tigi mizjuda t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud bir-rata ta' 15% rapprezentanti l-valur ta' commission fees ossija senserija kif fuq spjegat; u

tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta` attrici l-ammonti fuq imsemmija;

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri bonarji datati 20 ta' Jannar 2001 u 7 ta' Frar 2001, u bl-imghax, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie except :

1. Illi l-fond li fuqu s-socjeta` attrici qed tippretendi senserija minghand il-konvenuti nbiegh fis-6 ta' Lulju, 2000 (Ara kopja ta' l-att tal-bejgh relattiv a fol. 6 sa 10) u cioe` iktar minn sitt xhur wara d-data ta' l-iskrittura privata bejn il-kontendenti. (Ara kopja ta' din l-iskrittura a fol. 11 tal-process);

2. Illi l-iskrittura privata msemmija fis-suespost skadiet irrimedjabilment fit-22 ta' Ottubru, 1996, u ghalkemm rapprezentanta tas-socjeta` attrici kienet avvicinat lill-konvenuta Doris Zammit bl-iskop li dik l-iskrittura tigi mgedda, dan it-tigdid qatt ma sar;

3. Illi mill-istess skrittura privata jirrizulta contrario senso li jekk jghaddu sitt xhur mid-data ta' dik l-istess skrittura, l-ebda senserija m`hi dovuta;

4. Illi minghajr hsara ghas-suespost, in ogni caso ma jissussistux dawk l-elementi rikonoxxuti mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna, li jikkostitwixxu dritt ta' senserija;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat l-affidavits ta' Sean Doublesin u Jane Doublesin presentati mis-socjeta attrici;

Semghet lill-konvenuti u lix-xhieda minnhom prodotti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet rsponsiva tas-socjeta attrici;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta attrici tghamel referenza ghal ftehim tat-22 ta' April 1999 li bih il-kontendenti ftiehm illi l-konvenuti kellhom ihallsu lis-socjeta` attrici commission fee ossija senserija bir-rata ta' 3.5% fuq il-prezz tal-bejgh tal-fond "Villa La Rochelle", Triq il-Pitkali, Attard. Is-socjeta attrici tippremetti li l-imsemmi fond inbiegh bl-intervent taghha b'kuntratt, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, fis-6 ta' Lulju 2000 bil-prezz ta' mija u sittin elf lira maltin (Lm160000). Skond is-socjeta attrici l-konvenuti, ghalhekk, ghandhom ihallsu s-somma ta' hamest elef u sitt mitt lira maltin (Lm5600), oltre t-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud bir-rata ta' 15%. Ghalhekk is-socjeta attrici qed titlob, fost affarijiet ohra, li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu l-imsemmija somma;

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li l-fond in kwestjoni nbiegh iktar minn sitt xhur wara d-data ta' l-imsemmija skrittura privata bejn il-kontendenti, liema skrittura skadiet irrimedjabilment fit-22 ta' Ottubru, 1996 u qatt ma sar tigidid tal-istess skrittura. Ghalhekk a contrario senso la darba l-imsemmi terminu skada ma hi dovuta l-ebda senserija. Jeccepixxu ukoll li, fi kwalunkwe kaz, ma jissussistux dawk l-elementi rikonoxxuti mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna, li jikkostitwixxu dritt ta' senserija;

Fid-dikjarazzjoni taghhom il-konvenuti kkonfermaw il-kontenut tal-imsemmija skrittura tat-22 ta' April, 1999 u illi, skond huma, tali skrittura kellha tibqa fis-sehh ghal sitt xhur. Il-konvenuti jkomplu jidikjaraw li l-kliem - "If the property is sold during a six month period from the signing of this contract during which the broker shall be the sole agent of the property, the commission is paid in full whether the property is sold by me/us or any other person or company" – ghalihom ifisser li l-iskrittura kellha tibqa fis-sehh ghal sitt xhur. Huma jkomplu jiddikjaraw li meta

kien skada l-imsemmi terminu minghajr ma sar il-bejgh is-socjeta attrici ttantat iggedded l-imsemmija skrittura pero' l-konvenuti ma qabblux. Huma kkonfermaw li fis-6 ta' Lulju, 2000 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, il-fond in kwestjoni nbiegh lill John u Margaret konjugi Gusman u li huma kienu ltaqghu mal-istess konjugi Gusman l-ewwel darba hafna wara t-22 ta' Ottubru, 1999 sabiex fnalment gie konkluz il-bejgh. Huma jkomplu jiddikjaraw li l-intervent tas-socjeta` attrici ma kienx essenzjali sabiex sar l-imsemmi bejgh;

Mill-provi kollha jirrizulta li s-socjeta attrici u l-konvenuti kienu ffirmaw skrittura privata li biha il-konvenuti bhala s-sidien kien appuntaw lis-socjeta attrici bhala "sole agents" ghar-rigward tal-bejgh tal-fond "Villa La Rochelle", Triq il-Pitkali, Attard. Il-konvenuti jippretendu li din l-iskrittura kellha tibqa fis-sehh ghal sitt xhur. Jirrizulta ukoll li entro dan it-terminu ta' sitt xhur is-socjeta attrici introduciet mal-konvenuti lill konjugi Gusman li kienu interessati li jakkwistaw il-fond in kwestjoni. L-akkwist ma sarx peress li l-konjugi Gusman kienu vvalutaw bhala wisq dak li l-konvenuti kienu qed jitolbu bhala prezz. Eventwalment, zmien wara li kien skada t-terminu ta' sitt xhur kif stipulat fl-imsemmija skrittura privata, l-istess konjugi Gusman akkwistaw il-fond in kwestjoni minnhand il-konvenuti ghas-somma ta' mija u sittin elf liri maltin (Lm160000). Il-konvenuti rrifjutaw li ihallsu l-kummissjoni lis-socjeta attrici;

Minn esami tal-iskrittura tat-22 ta' April 1999 (Dok.A – fol.11) jirrizulta li s-socjeta attrici qablet li toffri ghal bejgh il-fond in kwestjoni bil-prezz tal-offerta ta' Lm187000 jew prezz iehor li jaqblu mieghu l-konvenuti. Il-konvenuti obbligaw ruhhom li jekk is-socjeta attrici ssib minn jixtri il-proprijeta in kwestjoni huma kienu lesti li jhallsu kummissjoni lill-istess socjketa attrici u dana fid-data li jsir il-bejgh relattiv. F'dan ir-rigward il-konvenuti hatru lis-socjeta attrici bhala "sole agency" u b'hekk is-socjeta attrici tkun intitolata ghall-kummissjoni ta' 3.5% fuq il-prezz. Jekk il-fond in kwestjoni jinbiegh fi zmien sitt xhur mid-data tal-iskrittura l-imsemmija kummissjoni tkun dovuta kollha anke jekk il-bejgh isir minnghajr l-intervent

tas-socjeta attrici. Hemm kondizzjonijiet ohra stipulati fl-iskrittura li mhux rilevanti ghal finijiet ta' din il-kawza;

Ghalhekk jirrizulta li l-konvenuti qabblu li kellha tithallas kummissjoni tat-3.5% lis-socjeta attrici jekk isir il-bejgh tal-fond in kwestjoni bl-intervent tal-istess socjeta attrici u dana jisir meta isir il-bejgh. Il-konvenuti qabblu ukoll li jekk dan il-bejgh isir fi zmien sitt (6) xhur mid-data tal-iskrittura kellha tithallas l-imsemmija kummissjoni lis-socjeta attrici anke jekk il-bejgh isir minghajr l-intervent tal-istess socjeta attrici. Ghalhekk il-kummissjoni miftiehma kienet dovuta dejjem anke jekk l-intervent tas-socjeta attrici li jwassal ghal bejgh tal-fond isir wara li jkun ghadha l-imsemmi terminu ta' sitt xhur. Hu ovvju li l-kummissjoni tat-3.5% tkun dovuta ukoll jekk l-intervent tas-socjeta attrici ikun sar fit-terminu tas-sitt xhur pero' l-kuntratt relattiv ta' bejgh isir wara li jiskadi l-istess terminu. Il-prezz tal-bejgh hu irrilevanti basta ikun hemm qbil fuq il-prezz da parti tal-vendituri cioe' tal-konvenuti;

Fil-kaz in esami l-intervent tas-socjeta attrici sar fit-terminu ta' sitt xhur. Tali intervent kien essenzjali ghal bejgh tal-fond in kwestjoni u in effett l-istess intervent wassal sabiex sar il-kuntratt definittiv ta bejgh. Ghalhekk hi dovuta lis-socjeta attrici l-kummissjoni tat-3.5% anke jekk il-bejgh sar wara li skada l-imsemmi terminu ta' sitt xhur mid-data tal-iskrittura;

In effett jirrizulta li kienet direttrici tas-socjeta attrici li kienet hadet ghal-ewwel darba lill-eventwali kompraturi jaraw il-fond in kwestjoni u kienet introduciethom mal-konvenuti. Dan kien entro l-periodu ta' sitt xhur kif stipulat fl-imsemmija skrittura. Jirrizulta li dawn l-eventwali kompraturi, cioe' l-konjugi Gusman, kienu urew l-interess taghhom li jakkwistaw il-fond in kwestjoni mil-bidu nett. Tant hu hekk li kienu ukoll talbu lis-socjeta attrici tghamel valutazzjoni tal-fond taghhom. Jirrizulta ukoll li l-istess konjugi Gusman kienu inkarikaw lill-imsemmija direttrici tas-socjeta attrici biex tghamel offerta ghax-xiri tal-fond. Din l-offerta kienet ta' Lm160000 u cioe' l-prezz li bih l-istess konjugi Gusman eventualment xtraw l-istess fond in kwestjoni. Jirrizulta li ghall-ewwel il-konvenuti kienu

Kopja Informali ta' Sentenza

rifjutaw l-ewwel offerta tal-konjugi Gusman. Jirrizulta ukoll li s-socjeta attrici kompliet tghamel l-isforzi taghha biex isehh il-bejgh anke wara li ghadha l-imsemmi terminu ta' sitt xhur;

Jirrizulta ukoll li bl-agir taghhom il-konvenuti taw wiehed x'jifhem li riedu jevitaw li jhallsu l-kummissjoni miftiehma lis-socjeta attrici. Il-kompraturi tal-fond kienu staqsew dwar kummissjoni li setghet tkun dovuta lis-socjeta attrici pero' l-konvenuti gharfuhom li l-ftehim taghhom mas-socjeta attrici kien skada u ghalhekk is-senserija ma kinitx dovuta. Dan jindika li fiz-zmien li sar il-kuntratt definittiv kien hemm dubju jekk kinitx dovuta kummissjoni. Il-konvenuti erronjament u frettolosament, minnghajr ma hasbu jew hadu parir, iddecidew li ma kienx ghad hemm ftehim mas-socjeta attrici;

In vista ta dan kollu l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet kollha attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet kollha attrici u tiddikjara illi l-konvenuti ghandhom ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' hamest elef u sitt mitt lira maltin (Lm5600) oltre t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud bir-rata ta' 15% rapprezentanti l-valur ta' commission fees ossija senserija kif spjegat fic-citazzjoni u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici l-imsemmija ammonti u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data tan-notifika tac-citazzjoni lill-konvenuti;

Spejjes kollha kontra l-konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----