

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI**

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 835/2001/1

Legend Real Estate Company Limited

vs

**Debono and Sons Company Limited u
Angelo u Maria konjugi Bonello**

Il-Qorti

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

Illi l-konvenuti kienu proprjetarji tal-fond ossija 'maisonette' fi stat gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gdida ohra bla isem li tizbokka fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta'

bini, u ta' 'semi-basement' garage sottostanti l-imsemmi blokk ta' bini;

Illi l-konvenuti kellhom 'open agency agreement' mas-socjeta' attrici ai termini ta' liema ftehim gie miftiehem illi f'kaz illi l-proprjeta' tinbiegh lil xi terz illi jkun gie introdott mis-socjeta' attrici, allura l-konvenuti kellhom ihallsu lis-socjeta' attrici 'commission' bis-solita rata ta' hamsa fil-mija (5%);

Illi effettivament is-socjeta' attrici tramite l-funzjonarji taghha u senjatament l-imsemmija Elizabeth Borg kienet introduciet din il-proprjeta' lil diversi kumpraturi prospettivi fosthom lil certa Jacobeth Ebejer gja' Mercieca;

Illi sussegwentement il-konvenuti kienu ffirmaw konvenju mal-imsemmija Jacobeth Ebejer ghall-bejgh u trasferiment ta' l-immobbli fuq imsemmi, u appena saret taf b'dan is-socjeta' attrici kienet speditet ittra interpellatorja datata t-3 ta' Lulju, 2000 lill-konvenut Anglu Bonello li filwaqt illi gie mgahrraf illi kienet is-socjeta' attrici li kienet introduciet il-proprjeta' in kwistjoni lill-imsemmija Jacobeth Ebejer gie interpellat ukoll sabiex jinforma lill-istess socjeta' attrici bid-data, lok u hin li fihom kellu jigi pubblikat il-kuntratt finali ta' trasferiment sabiex is-socjeta' attrici tithallas il-'commission' lilha dovuta;

Illi l-konvenuti baqghu inadempjenti u sussegwentement minn ricerki li saru irrizulta illi l-kuntratt relativ tal-komprovendita tal-fond in kwistjoni bejn il-konvenuti u l-fuq imsemmija Jacobeth Ebejer gie pubblikat fit-23 ta' Novembru, 2000 bil-prezz dikjarat ikun ta' erbgha u ghoxrin elf lira maltija (Lm24000) (vide Dok 'C');

Illi l-'commission' dovuta mill-konvenuti lis-socjeta' attrici hija ta' hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh u cioe' s-somma ta' elf u mitejn lira maltija (Lm1200) kalkolata fuq il-prezz dikjarat ta' erbgha u ghoxrin elf lira maltija (Lm24,000), filwaqt illi naturalment kieku kellha tigi kalkolata fuq il-pezz reali tali 'commission' tammonta ghal izjed;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati biex jersqu għall-hlas tal-‘commission’ minnhom dovuta permezz ta’ ittra ufficjali datata 23 ta’ Marzu, 2001 (vide Dok ‘D’) il-konvenuti baqghu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawza;

Għalhekk is-socjeta attrici tablet li l-konvenuti jghidu għaliex m’ghandhiex din il-Qorti:-

(1) tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli għall-hlas ta’ ‘commission’ lis-socjeta’ attrici bir-rata ta’ hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija ‘maisonette’ fi stat ta’ gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gida ohra bla isem li tizbokka fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta’ bini, u ta’ ‘semi-basement’ garage sottostanti l-imsemmi blokk ta’ bini; u

(2) prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta necesarja, tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ elf u mitejn lira maltija (Lm1200) jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti rapprezentanti l-‘commission’ dovuta lis-socjeta’ attrici mill-konvenuti bir-rata ta’ hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija ‘maisonette’ fi stat gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gdida ohra bla isem li tizbokk fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta’ bini, u ta’ ‘semi-basement’ garage sottostante l-imsemmi blokk ta’ bini;

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata l-23 ta’ Marzu, 2001 u bl-imghax legali mit-23 ta’ Novembru, 2000 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

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

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta V. Debono & Sons Company Limited fejn gie exceptit :-

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi t-talbiet attrici kwantu diretti kontra s-socjeta' eccepjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu respinti bl-ispejjes kontra s-socjeta' attrici stante li ma kien hemm ebda intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta' attrici li seta' jwassal ghall-bejgh li gie konkluz;

2. Illi fin-nuqqas ta' tali intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta' attrici, is-socjeta' esponenti ma tistax tigi kkundannata thallas xi kummissjoni mitluba fic-citazzjoni jew ammont iehor inferjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta V. Debono and Sons Company Limited debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Angelo u Maria konjugi Bonello fejn gie except :-

1. Illi t-talbiet attrici kwantu diretti kontra l-konvenuti eccepjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu respinti bl-ispejjes kontra s-socjeta' attrici stante li ma kien hemm ebda intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta' attrici li seta' jwassal ghall-bejgh li gie konkluz.

2. Illi fin-nuqqas ta' tali intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta' attrici, is-socjeta' esponenti ma tistax tigi kkundannata thallas xi kummissjoni mitluba fic-citazzjoni jew ammont iehor inferjuri;

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

Semghet ix-xhieda prodotti mis-socjeta attrici;

Semghet lill-konvenut Angelo Bonello;

Semghet lix-xhieda prodotti mis-socjeta konvenuta;

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

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti;

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

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li l-konvenuti kienu proprjetarji tal-‘maisonette’ fi stat ta’ gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gdida ohra bla isem li tizbokka fi Triq Annibale Preca, Attard;

Is-socjeta attrici tippremetti li kien hemm “open agency agreement” bejna u l-konvenuti fejn kien gie miftiehem illi f’kaz illi l-imsemmija proprjeta’ taghhom tinbiegh lil terzi li jkunu gew introdotti mis-socjeta’ attrici, allura l-konvenuti kellhom ihallsu lis-socjeta attrici kummissjoni bis-solita rata tal-hamsa fil-mija (5%). Tippremetti ukoll li funzjonrja taghha introduciet l-imsemmija proprjeta tal-konvenuti lil certa Jacobeth Ebejer gja’ Mercieca, li eventwalment ghamlet konvenju mal-konvenuti ghall-bejgh u trasferiment ta’ l-imsemmi immobbli. Malli s-socjeta attrici saret taf b’dan il-fatt, interpellat lill konvenut Anglu Bonello sabiex jinformha bid-data, lok u hin meta kellu jigi pubblikat il-kuntratt finali ta’ trasferiment u dana sabiex is-socjeta’ attrici tithallas il-kummissjoni lilha dovuta. Il-konvenuti naqsu li jghamlu dan u sussegwentement irrizulta li l-kuntratt relattiv tal-komprovendita tal-fond gie pubblikat fit-23 ta’ Novembru, 2000 u l-prezz dikjarat ikun ta’ erba u ghoxrin elf lira maltija (Lm24000). In vista ta’ dan kollu s-socjeta attrici tippretendi li l-kummissjoni dovuta mill-konvenuti hi ta’ elf u mitejn lira maltija (Lm1200) u cioe’5% fuq il-prezz dikajrat. Ghalhekk is-socjeta attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hlas tal-imsemmija kummissjoni u konsegwentement l-istess konvenuti jigu kundannati ihallsu l-imsemmija somma jew somma ohra verjuri li tista tigi likwidata bhala rapprezentanti l-kummissjoni dovuta lis-socjeta’ attrici;

Il-konvenuti kollha, cioe's-socjeta konvenuta u l-konvenuti konjugi Bonello, qed jeccepixxu li ma kien hemm ebda intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta' attrici li setghet twassal ghall-bejgh li effettivament gie konkluz;

Jirrizulta li l-imsemmija konvenuti kollha huma ko-proprjetarji tal-fond in kwestjoni;

Il-fatti rizultanti mill-provi prodotti u li jimmeritaw li jgu rilevati huma s-segwenti:-

1. Certa Elizabeth Borg, li fiz-zmien in kwestjoni kienet "property negotiator" mas-socjeta' attrici, kienet hadet lill-imsemmija Jacobeth Ebejer tara l-post in kwestjoni;
2. Kien hemm ftehim bejn is-socjeta attrici u l-konvenuti fejn dawn il-partijiet ftehemu li f'kaz ta' bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni bl-intervent tas-socjeta' attrici, allura l-konvenuti jkunu obbligati li jhallsu lis-socjeta' attrici kummissjoni ekwivalenti ghal hamsa fil-mija (5%) tal-prezz;
3. Din Ebejer ghamlet offerta biex takkwista l-istess fond, liema offerta kienet giet accettata mis-sidien;
4. Ebejer kella thallas depositu li pero' qatt ma hallset peress li l-istess Ebejer iddikjarat li ma kinitx ghada interessata li takkwisa l-istess fond;
5. Sussegwentement is-socjeta attrici saret taf li effettivament kien sar konvenju sabiex l-istess Jacobeth Ebejer takkwista l-post in kwestjoni. Sussegwentement kien ukoll gie pubblikat l-att notarili relatiiv;
6. Jacobeth Ebejer ikkonfermat li l-fond in kwestjoni akkwistatu minnghan il-konvenuti;
7. Ebejer ikkonfermat ukoll li kien hadha tara l-istess post certu George is-sensar, li kien laqqagha mas-sideien u eventwalment sar l-kuntratt ta' bejgh;

8. Ebejer qalet ukoll li wara li kienet rat il-post mal-imsemmi George s-sensar, is-socjeta attrici ukoll kienet urietha dan l-istess post pero' lis-socjeta attrici ma qaltlix li l-post kienet gia' ratu;

9. Ebejer stqarret li riedet tara minn kien ser igibilha l-ahjar prezz cioe' jew George is-sensar jew s-socjeta attrici. Ebejer riedet tara ma minn kien ser jaqbilha tghamel in-negozju;

10. Ebejer issostni li George is-sensar kien ta l-ahjar prezz u in effett kien l-istess George s-sensar li kien wassalha biex tghamel il-kuntratt;

11. Ebejer tghid li ma kienx hemm ftehim dwar il-prezzijiet mas-socjeta attrici u li hallset senserija lill George s-sensar;

12. Il-konvenut Angelo Bonello ikkonferma li s-socjeta attrici kienet infurmatu li kien hemm xi hadd li kien lest jakkwista l-fond in kwestjoni u dan kien offra l-prezz li riedu. Pero' dwar dan ma kien sar xejn;

13. Circa tlett xhur wara certu Gerge Camilleri li jahdem bhala sensar introducja li Jacobette Ebejer bhala li riedet tixtri l-fond in kwestjoni. Sar ftehim fuq il-prezz u eventwalment sar konvenju u wara gie pubblikat l-att notarili relattiv;

14. L-istess konvenut Bonello qal li ffit wara li sar l-imsemmi kuntratt ta' bejgh s-socjeta attrici staqsiet jekk il-kuntratt ta' bejgh sarx jew le. In effett jirrizulta li qabel ma sar l-istess kuntratt is-socjeta attrici kienet infurmat ufficjalment lis-sidien li kienet hi li hadet lill Ebejer tara l-post u li kienet qed tippretendi li tithallas il-kummissjoni;

15. L-istess konvenut Bonello qal li Ebejer ma semmietlu xejn dwar li s-socjeta attrici setghet kienet involuta fin-negozju in kwestjoni;

Jirrizulta ghalhekk li l-konvenuti ghaddew biex jiffirmaw il-kuntratt definittiv ta' bejgh meta kienu jafu li s-socjeta attrici

kienet qed tippretendi li kienet introduciet il-post in kwestjoni lill-eventwali xerrejja u li ghalhekk kienet qed tippretendi li tithallas il-kummissjoni miftiehma. Hu aktar verosimili li l-eventwali xerrejja kienet l-ewwel rat il-fond mas-socjeta attrici u semmai wara rat il-fond mal-imsemmi George Camilleri s-sensar. Fi kliem tal-stess xerrejja hi riedet tara minn kien ser igibilha l-ahjar prezz u cioe' jew is-socjeta attrici jew George Camilleri s-sensar biex tara ma minn kien jaqbillha li tghamel in-negozju. Dan hu agir irregolari u sleali da parti tal-eventwali xerrejja. Kienet is-socjeta attrici li hadet lill Ebejer tara l-fond u l-istess Ebejer ma ghamlet l-ebda rimarka fis-sens li hi kienet gia ratha. Saru trattattivi sabiex iwasslu ghal bejgh u gie ukoll negozjat il-prezz. Hu ovvju li jekk b'xi mod jigi eliminat il-hlas tal-kummissjoni il-prezz tal-immobbli jonqos u dan jiffavorixxi kemm minn qed jixtri kif ukoll minn qed ibiegh;

F'dawn ic-cirkostanzi l-konvenuti ma jistghux jaharbu mill-obbligu taghhom li jhallsu l-kummissjoni lis-socjeta attrici. In effetti jirrizulta li l-"property negotiator" tas-socjeta ghamlet dak kollu li kien necessarju sabiex tkun dovuta l-kummissjoni. Jirrizulta li mal-eventwali xerrejja s-socjeta attrici n-negozjat ukoll il-prezz tant li l-istess xerrejja setghet tghazel minn kien qed joffrielha l-ahjar prezz sabiex takkwisa l-fond in kwestjoni. Tant hu hekk ukoll li kien sar appuntament ghand in-nutar sabiex possibilment isir il-konvenju. Jidher ghalhekk li l-agir ta' Ebejer u l-agir tal-konvenuti sidien wassal biex is-socjeta attrici tigi ingustament eskluca mill-bejgh in kwestjoni;

Ghalhekk jirrizulta li n-negozju ta' bejgh u xiri gie konkluz, li l-intromissjoni tas-socjeta attrici kienet rikjesta kemm mill-vendituri kif ukoll mix-xerrejja u l-attivitá tas-socjeta attrici in effetti wasslet sabiex l-partijiet setghu jikkonkludu n-negozju ta' bejnithom. Il-fatt li s-socjeta attrici ma kinitx presenti meta sar il-kuntratt definittiv hu frott tal-agir irregolari tal-partijiet ghan-negozju in kwestjoni. F'dawn ic-cirkostanzi l-kummissjoni shiha hi dovuta lis-socjeta attrici mill-konvenuti. Anke kieku kellu jinghata kumpens, fic-cirkostanzi kollha specjali tal-kaz, tali kumpens ghandu jkun ekwivalenti ghall-kummissjoni mifitehma mal-konvenuti sidien; In vista tal-premess l-eccezzjonijiet

Kopja Informali ta' Sentenza

kollha tal-konvenuti ghandhom jigu rigettati filwaqt, li peress li t-talbiet attrici jirrizultaw sufficjentement pruvati, l-istess talbiet jimmeritaw li jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiideciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet tas-socjeta attrici u tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hlas ta' kummissjoni lis-socjeta' attrici bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija 'maisonette' fi stat ta' gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gida ohra bla isem li tizbokka fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta' bini, u ta' 'semi-basement' garage sottostanti l-imsemmi blokk ta' bini u tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf u mitejn lira maltija (Lm1200) rapprezentanti l-kummissjoni dovuta lis-socjeta' attrici mill-konvenuti bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija 'maisonette' fi stat gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gdida ohra bla isem li tizbokk fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta' bini, u ta' 'semi-basement' garage sottostante l-imsemmi blokk ta' bini u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mit-23 ta' Marzu 2001 sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----