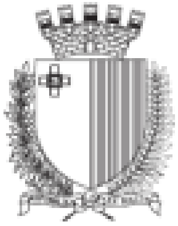

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tal-25 ta' April, 2007

Avviz Numru. 318/2003

Therese Kirplani ezercitanti l-kummerc that l-isem tad-ditta CJ Real Estate.

Vs

Joseph Delia u martu Pauline ghal kull interess li jista' jkollha.

Il-Qorti:-

Rat illi l-attriċi ppreżentat avviż fir-reġistru ta' din il-Qorti nhar 16 ta' Ġunju 2003 fejn tablet lil din il-Qorti tikkundanna lil konvenut jhallsu s-somma ta' elf, seba' mija u hamsin lira maltin (LM1,750) rappresentanti din is-somma *commission ta'hamsa fil-mija (5%) tal*-prezz tal-fond mibjugh bl-isem ta' "Joeline", No 8 Swieqi Road, Siggiewi trasferit miinhom lil Mario Scerri u Sandy Borg permezz ta' kuntratt datat 10 ta April 2001, liema ħlas ta' *commission* hija dovuta minnhom lill-attrici abbazi ta' ftehim bil-miktub kif ser jigi pruvat fil-kors tal-kawza.

Bl-ispejjes u bl-imgħaxijiet legali mill-prezenti sad-data tal-pagament effettiv u bil-konvenuti minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat illi nhar 16 ta’ Dicembru 2003 il-konvenuti pprezentaw n-nota ta’ eccezzjionijiet taghhom fir-registru ta’ din il-Qorti fejn eccepew is-segwenti:-

I. Illi t-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra l-istess attrici stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi ghalkemm sar l-biegh tal-fond imsemmi, l-attrici ma kienet involuta bl-ebda mod la fl-inkontru bejn il-partijiet, la fi trattattivi u lanqas fil-konkluzjoni tal-istess negozju, u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi isegwi ghalhekk, li l-ebda senserija ma hija dovuta lill-attrici.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Semghet ix-xhieda prodotta mill-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza mill-avukati difensuri u dan fis-seduta tal-25 ta’ April 2007.

Ikkunsidrat.

Illi nhar 19 ta’ Frar 2004 xehdet **l-attrici** minn jedda u spjegat kif sa xi ftit zmien qabel ma xehdet kienet tahdem taht id-ditta CJ Real estate u l-konvenut kien inkarigha tbieghlu l-fond “Joeline” 8 Swieqi Road, Siggiewi. Hija accetat u tat l-kuntratt li hija kellha bhala sensara u huwa accetta li jhallasha hamsa fil-mija bhala kummissjoni jekk tbiegh l-fond. Spjegat li effettivament iz-zewg konvenuti kienu sahansitra anke iffirmaw dan il-ftehim. Ghall-ewwel kienu ftehmu li kellha tbiegh l-fond *“fully furnished”* u ffirmaw ftehim f’dan ir-rigward izda wara l-konvenuti ddecidew li ibieghu l-fond bhala *“bare premises*” u ghal darb ohra ffirmaw it-tieni ftehim.

Hija bdiet tirreklama l-post u gew ikelmuha hafna nies li hija introduciet lill-konvenut. Il-prezz originarjament kien ta’ hamsa u hamsin elf lira maltin (LM55,000).

Illi fost in-nies li l-attrici introduciet lil konvent kien hemm koppja li ma ftakritx x’jisimha u peress illi l-konvenut kien naqqas mill-prezz din il-koppja kienet interessata. Spiccat li ghamlet l-konvenju mal-konvenuti minn wara darha. Nel frattemp xorta baqghet tintroducihom lin-nies ohra ghaliex l-konvenuti ma qalulha xejn dwar dan il-konvenju li kienu ffirmaw ma din il-koppja li kienet introduciethom maghha.

Hija introduciet lil konvenut ma pulizija li kien verament interessat fil-post izda wara xi zmien l-konvenut qallu li l-post kien inbiegh lil terzi u dan wara li kienu diga ffissaw il-gurnata hin u lok ghall-iffirmar tal-konvenju.

Permezz ta’ nota pprezentata fir-registru ta’din il-Qorti nhar 23 ta’ April 2004 l-attrici pprezentat tlett dokumenti li gew markati bhala dokument A, B u C.

Id-dokument A li huwa l-kuntratt definitiv li sar bejn l-konvenuti bhala vendituri u certu Mario Scerri u Sandy Borg bhala kumpraturi gie sostitwit b’kuntratt iehor fis-seduta tat-3 ta’ Gunju 2004 ghaliex l-original li kien gie prezentat originarjament kellu xi folji neqsin.

Id-dokument B huwa l-ftehim li l-attrici kellha mal-imputat Joseph Delia fejn hemm indikat li l-post kellu jinbiegh ghal prezz ta’ sebgha u tletin elf lira maltin (LM37,000). Fuq dan il-ftehim hemm imnizzel il-kliem “*Sole Agents for 6 months from 11th January, 2001*” u “*Due to television expenses CJ Real Estate Agency charges 5% even if sold by owner or another agency*”. Dan il-ftehim huwa ffirmat kemm mill-attrici kif ukoll mill-konvenut Joseph Delia.

Dokument C huwa ftehim iehor li l-attrici ffirmat mal-konvenut Joseph Delia datat 15 ta’ Mejju 2000 ghal bejgh ta’ l-istess fond pero *‘furnished’* ghall-prezz ta’ sebgha u erbghin elf lira maltin (LM47,000). Anke fuq dan il-ftehim hemm imnizzel li l-attrici hija intitolata ghal hamsa fil-mija anke jekk il-post jinbiegh mill-konvenut jew minn terzi.

Dan il-ftehim huwa ukoll iffirmat kemm mill-attrici kif ukoll mill-konvenut.

L-attrici tispjega illi lilha l-konvenuti qatt ma kienu infurmawha li bieghu l-post u li hi saret taf b'dan minghand pulizija bl-isem ta' Sandro li jghix is-Siggiewi. Qalet li lil konvenut kienet spjegatlu li hija kellha sole agency u li ghalhekk jekk il-post jinbiegh minn kwalsiasi persuna hija kienet intitolata ghal senserija.

Illi nhar 14 ta' Ottubru 2004 xehed **Sandro Magro** prodott mill-attrici u kkonferma li kien kkomunika maghha bhala agent meta ra xi avviz f'xi gurnal dwar biegh ta' post is-Siggiewi ma genb fejn tghix ommu. L-attrici kienet haditu jara l-post u sahansitra anke laqqatu mas-sid. Jghid li huwa kien interessat u fil-fatt kien talab lis-sid id-dettalji tal-post u kellu jerga jmur ikellem lil konvenut wara li jinforma ruhu mill-bank dwar x'self seta jaghmel. Spjega ukoll li darba minnhom l-konvenut kien mar isibu ghand ommu u qallu li jiddispjacih li kien hemm sensara fin-negozju ghaliex kieku kien ibieghulu dirett minghajr l-intervent tas-sensara, u b'hekk jiffrankaw il-flus.

Effettivament huwa kien irranga kollox u kien lest li jaghmel il-konvenju izda l-konvenut mar ghandu u qallu li l-post ma jghoddx ghalih u pprova jipperswadih biex jixtri l-post minghajr is-sensara, huwa hass ruhu konfuz u ghalhekk qata qalbu u xtara post iehor Rahal Gdid.

Amanda mart Sandro Magro, ukoll prodotta mill-attrici, xehdet nhar 18 ta' Novembru 2004 ikkonfermat dak li kien qal zewgha u cioe li kienu ser jixtru l-post ta Delia is-Siggiewi u dan wara li l-attrici uzat il-mezzi taghha biex tipprova twassalhom ghal ftehim ta bejgh. Izda il-bejgh ma sarx tort tal-konvenut ghaliex ried jaqla lis-sensara, u cioe lill-atttrici 'l barra minn negozju.

Nhar 17 ta' Frar 2005, xehed **l-konvenut** minn jeddu u kkonferma li kien ried ibiegh il-post li kellu is-Siggiewi u li fil-fatt kien mar ikellem lill-attrici li kienet sensara u ghamel ftehim maghha dwar dan il-bejgh. Spejga li ried ibiegh dan il-fond ghal prezz ta' hamsin elf lira maltin (LM50,000)

inkluz l-ghamara u li kien ghadu ighix go fih meta kien ghal bejgh u ghalhekk kull min kien imur jarah kien jiltaqa' mieghu. Ikkonferma ukoll li fost in-nies li resqitlu l-attrici kien hemm dan Sandro pero konvenju mieghu ma lahaqx ghamel ghaliex qallu li ma setax jottjeni l-loan li xtaq.

Il-konvenut jghid illi huwa informa lill-attrici li ma kienx ghadu interessat ibiegh il-post. Wara li qata' minn ma l-attrici, xi sitt xhur wara kien avvicinah wiehed li jismu Ralph u qabel mieghu dwar il-kundizzjonijiet tal-biegh u ghalhekk bieghulu ghal prezz ta' sitta u tlettin elf lira maltin (Lm 36,000). Jghid li pero lahaq ghamel konvenju biss mieghu u dan Ralph cedieh lil terzi u cioe li Mario Scerri u Sandy Borg. Ikkonferma li qabel id-data tal-kuntratt ma kienx rahom qatt qabel.

In kontro-ezami nhar l-10 ta' Novembru 2005 il-konvenut jghid illi huwa ma jafx jaqra u li kien qabad u iffirma fuq id-dokument esebit mill-attrici. Qal li l-attrici baqghet iggibilhom in-nies anke meta qalulha biex tieqaf.

Illi nhar it-22 ta' Gunju 2005, xehdet il-konvenuta **Pauline Delia** u kkonfermat li kien zewgha l-konvenut li kien avvicina l-attrici sabiex tbieghilhom il-fond in dizamina. Ikkonfermat li Raphael Scerri li xtara l-post ma gabitux l-attrici izda gie minn jeddu. Spjegat illi kienet qatghet minn mal-attici ghaliex kellha t-tifla li ser tizzewweg u illi ghalhekk ma kellhiex mohh in-nies ghaliex kienet imhabta. U ghalhekk ir-relazzjonijiet ta' bejniethom kienu spiccaw.

Raphael Scerri xehed fl-istess jum tat-22 ta' Gunju 2005 u kkonferma li kien xtaraha l-fond minghand il-konvenuti pero qabel ma sar il-kuntratt kien rega bieghu lil terzi u ghalhekk il-kuntratt finali sar bejn il-konvenuti u t-terzi li kien ressaq hu. Spjega li hadd ma ghenu izda kien ghaddej minn quddiem id-dar in kwistjoni u ra numru tat-telefon u meta cempel dan in-numru qabad lill-konvenuti direttament. Ikkonferma li lill-attrici ma jafhiex u qatt ma iltaqa' maghha. Il-konvenuti qatt ma kelmuh dwar sensara.

Nhar it-22 ta’ Gunju 2005 l-konvenut esebixxa kopja tal-konvenju li sar bejn il-konvenuti u Raphael Scerri u dan gie markat bhala document JD1.

Ikkonsidrat;

Jidher bic-car li dan mhux kaz ta’ senserija u dan peress illi huwa ammess mill-partijiet kollha illi ma kienitx l-attrici li resqet lill-kumpraturi li eventwalment xtraw dan il-fond.

Illi minkejja dan il-fatt, pero xorta hemm skrittura iffirmata mill-konvenut Joseph Delia u mill-attrici Therese Kirplani a fol. 23 tal-process li specifikament jghid illi “*due to television expenses C.J. Real Estate Agency charges 5% even if sold by owner or another agency*”. Dan il-ftehim, kellu jibqa validu ghal perjodu ta’ sitt xhur mill-11 ta’ Jannar, 2001. L-attrici kienet skond l-intestatura ta’ dan il-ftehim bhala *sole agent*.

Illi mill-provi irrizulta ukoll li l-fond flimkien ma xi affarijiet mieghu inbieghu fl-10 ta’ April, 2001 u allura entro s-sitt xhur hawn fuq stipulati, u li dan inbiegh ghal prezz ta’ Lm35,000.

Illi ghalhekk il-Qorti jehtigielha tezamina jekk dan il-ftehim jorbotx lill-partijiet minkejja li l-bejgh ma sarx bl-intervent ta’ l-attrici. Illi huwa ben not illi ftehim bejn il-partijiet jorbot lill-istess partijiet sakemm ma jkun hemm xejn li jmur kontra l-ligi f’dak il-ftehim. Dan huwa dak li hu maghruf bhala *pacta sunt servanda*. Kif inghad, huwa ta’ importanza massima fil-ligi dwar relazzjonijiet bejn persuni u l-partijiet kontraenti “*li l- principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa’ dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta’ tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*”. (A.C. 5 ta’ Ottubru, 1998 – **“Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines”**) **“General Cleaners Company Limited vs Accountant General” –** P.A. (RCP) – 29 ta’ Novembru 2001).

Illi huwa ghalxejn li l-konvenut jghid li huwa ma jafx jaqra u li qabad u iffirma id-dokument esebit. Anke jekk ghal grazzja ta’ l-argument dan huwa minnu, il-konvenut messu informa ruhhu ahjar dwar dak li kien qieghed jiffirma.

Illi ghalhekk jirrizulta bic-car illi l-konvenut ghandu jaghti hamsa fil-mija (5%) mis-somma ta’ hamsa u tletin elf lira Maltija (LM35,000) li tammonta ghal Lm1,750 u dan kif huwa stess kien intrabat li jaghmel fil-ftehim fuq imsemmi.

GHALDAQSTANT il-Qorti taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, qeghda tilqa t-talba tal-atturici u tikkundanna lill-istess konvenuti li jhallasuha s-somma ta’ elf seba mija u hamsin lira Maltija (Lm1,750) flimkien ma’ l-imghax legali mid-data ta’ l-avviz sal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti .

< Sentenza Finali >

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