MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2007

Avviz Numru. 570/2002

Dhalia Valletta Limited

Vs

Michael Scerri

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jhallas lill-istess socjeta attrici s-somma ta' tlett elef tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm3,350.00) rapprezentanti estate agency fees ghall-medjazzjoni li s-socjeta attrici wettqet ghat-trasferiment tal-fond 74, Gesu Redentur, Triq Guze Bajada, Hamrun. Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra legali tat-27 ta' Mejju 2002 l-imghax legali sal-jum tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 4 ibid) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi t-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan in vista tal-fatt illi ghalkemm sar il-bejgh tal-fond imsemmi, s-socjeta' attrici ma kienet involuta bl-ebda mod fl-inkontru bejn il-partijiet, la fit-trattattivi u lanqas fil-konkluzzjoni tal-istess negozju, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment dak verbalizzat a fol 46 ibid kif ukoll in-noti ta' referenzi tal-partijiet a fol 47 u fol 51.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi Angelo Borg, deskritt fix-xhieda tieghu bhala negozjatur fil-propjeta mas-socjeta attrici, xehed illi f'dan il-kaz, il-konvenut u martu kienu il-vendituri involuti. Difatti, l-istess konvenut, kien iffirma "open agency agreement" li jinsab esebit a fol 17 ibid ossija ftehim mhux esklusiv u b'rata ta' hamsa fil-mija (5%) dovuta bhala medjazzjoni. Skond l-istess xhud, dan il-ftehim kien jinvolvi, oltre r-reklamar tal-propjeta li kellha tinbiegh, l-obbligazzjoni da parti tal-konvenut illi f'kaz illi xi hadd, ossija "… xerrej li nkunu ressaqnilu ahna"… " isir minn wara dahrna u jsib xerrej hu stess, javzawna minnufih". Dwar il-bejgh, ix-xhud semma' li l-konvenut kien xtaq jbiegh il-proprjeta in kwistjoni bi prezz ta' Lm75,000, li bih kien hemm inklusa l-"commission" miftehma ta' 5%. Fil-5 ta' Jannar presumibiment tal-2002, kienu iltaqghu , fil-post in kwistjoni, l-istess xhud, il-konvenut u martu w il-konjugi Salerno u f'din il-laqgha kienu gew diskussi varji affarijiet hlief il-prezz. Difatti dwar dan ".. ghidt lill-konvenut li kont ser jikkontatjak aktar tard". L-ghada ix-xhud u Charles Salerno, wahedhom, iddiskutew il-prezz u dan kien offra li jixtri l-istess post bi prezz ta' Lm56,000 jew madwar waqt li kien dispost li jasal sa Lm58,000. L-ghada, kien ltaqa'

mal-konvenut u informah dwar kemm kienet l-offerta tax-xerrej prospettiv kif ukoll illi f’kaz li dan jigi accettat, il-konvenut kien ser jiehu Lm55,000. Din l-offerta giet rifjutata mill-konvenut. Fl-istess gurnata x-xhud rega’ mar jiltaqa’ ma’ Charles Salerno u dan qallu “… ma kienx ser jasal fuq il-prezz li kien qed jinsisti fuqu l-konvenut”. Hawnhekk Charles Salerno kien qallu ukoll li ma kienx qed jfittex post iehor. Pero fit-23 ta’ April ta’ wara, gie kkontattjat mill-istess Charles Salerno u dan informah li filfatt “… kien biegh il-post tieghu” izda xorta wahda ma kienx interessat fil-post li ried jbiegh il-konvenut “… b’dak il-prezz u bl-ghamara”. Difatti matul Mejju sussegwenti, kien ha koppja ohra sabiex tara l-post tal-konvenut izda dan “… baqa’ jinsisti fuq il-prezz li ried u l-bejgh bl-ghamara”. Fl-istess xahar, Charles Salerno kien informah illi kien xtara post f’lokalita’ ohra. Pero, fil-11 ta’ April 2002 kien ghamel telefonata lill-konvenut, fil-post li dan ried jbiegh u skond ix-xhud kien ha l-impressjoni li minn wiegeb kellu “… l-vici tas-sur Salerno”. Difatti wara kien gie informat minn mart Charles Salerno illi l-konvenut ma kienx qed joqghod fil-post in kwistjoni. Wara kien ser jaf minghand Charles Salerno illi l-konvenut kien ghamel kuntatt mieghu u informah li “… ghal prezz ta’ Lm67,000 kien lest li jikkonkludi …” bil-kundizzjoni li ma “… ma jinvolvix lilna”. Difatti, meta ghamel l-kuntatt mal-konvenut, dan kien ikkonfermalu illi l-prezz miftiehem bejnu u Charles Salerno kien Lm67,000.

Illi, s-socjeta attrici ipproduciet lill-istess Charles Salerno (fol 30 et seq ibid) li kkonferma illi kien xtara l-post in kwistjoni. Dwar Angelo Borg hu qal li “… sa ftit Angelo Borg kien involut” u “ s-sid minghand minn xtrajt niftakar li wara li jghaddi xi ftit taz-zmien ma riedhomx …”. Hu semma illi fil-bidu is-socjeta attrici kienu baghtu lilu. Wara hu kien ikkontattjaha, lista ta’ djar ghal bejgh izda “ma kien hemm l-ebda dar il-Hamrun”. Wara li ghaddew madwar tlett ijiem, skond ix-xhud is-socjeta attrici “sfurzawni” biex jara xi postijiet sakemm Angelo Borg, wara li s-socjeta attrici kienet baghtitilu lista ohra, kien urieh flimkien ma martu d-dar in kwistjoni presenti, ukoll, il-konvenut. Dwar il-prezz, kif xehed, l-istess Angelo Borg, dan insista li jigi diskuss bejn ix-xhud u hu, wahedhom

minghajr il-konvenut. Difatti waqt li l-prezz mitlub lilu Lm74,000, ix-xhud xtaq u offra li dan jkun Lm65,000. Pero Angelo Borg informah illi meta kien tkellem mal-konvenut, dan "… ma nizel xejn". Sussegwentement x-xhud kien ltaqa mal-konvenut u kien informah lill-stess konvenut illi kien offra Lm65,000. Pero l-konvenut kien iwiegbu illi Angelo Borg kien qal lill-konvenut illi x-xhud kien offra biss Lm55,000. Difatti l-konvenut kien qal lix-xhud li kien ivverifika ma' Angelo Borg illi l-prezz offrut mix-xhud kien Lm55,000. Minhabba dan, il-konvenut kien qallu li "… ma riedux aktar lil Angelo Borg ghax … ipprova jisraqni u jtellifni n-negozju". Effettivament ix-xhud akkwista d-dar in kwistjoni bil-prezz ta' Lm68,500 prezz miftiehem bejn ix-xhud u l-konvenut wahedhom.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi l-<u>konvenut</u> meta xehed (fol 41 et seq ibid) ammetta li Charles Salerno kien ingieb jara l-post minn Angelo Borg. Inoltre jidher ukoll mix-xhieda tal-konvenut, li hu ma kienx presenti meta Angelo Borg u Charles Salerno kienu iddiskutew il-prezz. Dwar dan Angelo Borg kien informah illi Charles Salerno kien dispost li joffri Lm55,000 liema offerta ma' gietx accettata minnu. Sussegwentement, il-konvenut kien gie informat mill-stess Charles Salerno illi dan, filfatt, kien offra Lm68,000 u mhux Lm55,000 kif sostna Angelo Borg. Difatti eventwalment, wara li kien sar jaf b'dan, il-konvenut kien ftiehm dwar il-prezz ma' Charles Salerno meta ma kienx presenti Angelo Borg u kien sar l-att finali ad insaputa ta' dan.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi mill-atti jidher li l-partijiet qed jikkonsideraw l-ftehim in esami deskritt bhala "<u>open agency agreement</u>" miftiehem bejn il-partijiet fil-kawza, bhala wiehed ta' <u>senserija</u>. Difatti fl-avviz inesami tinsemma l-kelma "<u>medjazzjoni"</u> waqt li fin-nota ta' referenza sottomessa mill-konvenut tintuza l-kelma <u>sensal</u> (sensar) <u>jew senserija</u>. Ghalhekk, din il-Qorti zammet din il-kawza fl-ambitu ta' ftehim ta' senserija minghajr ma rat minhabba hekk jekk filfatt, il-ftehim in

esami kienx wiehed ta’ mandat regolat mill-artikoli 1856 tal-Kodici Civili u mill-istess ftehim.

Illi, dan premess, ta’ minn jippremetti illi sabiex persuna, naturali jew legali, jkollha dritt ta’ senserija, ghandu jirrisulta mill-provi illi s-sensar, mhux biss introduca il-bejjiegh u x-xerrej izda jrid jirrisulta ukoll illi l-ftehim finali kien risultat dirett tal-intervent attiv tal-istess sensar li jkun wassal il-partijiet sabiex jikkonkludu l-atti finali. F’dan il-kaz, jidher car illi s-socjeta attrici ma kienetx determinanti sabiex Charles Salerno u l-konvenut jaslu ghal ftehim dwar il-prezz finali, wiehed mill-elementi bazilari fil-kuntratt ta’ bejgh.

Ghalhekk il-Qorti ma tarax li s-socjeta attrici ghandha dritt li thallas is-somma mitluba fl-avviz bhala “estate agency fees” ghall-medjazzjoni kif hawn fuq specifikat fl-avviz. Pero, hu, ukoll, pacifiku fil-gurisprudenza taghha nostrana illi f’kazijiet bhala dawn l-istess Qorti ghandha tiffissa u tillikwida somma ta’ flus “arbitrio boni viri” bhala kumpens ghall-spejjes u xoghol li jkun, filfatt, sar. F’dan il-kaz, jidher li d-dar in kwistjoni kienet inklusa fit-tieni lista li ntbaghtet lil Charles Salerno. Inoltre jidher ukoll li Angelo Borg kien avvicina lil Charles Salerno u lill-konvenut, fil-laqgha li ssemmiet fejn, pero’, kien jkun opportun illi jigi diskuss il-prezz presenti l-partijiet kollha interessati, kif filfatt ma garax. Dan premess, u tenut kont ta’ dak kollu li ghadu kemm intqal, din il-Qorti tara li s-somma ta’ Lm350 jkun kumpens ekwu dovut lis-socjeta attrici.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti, filwaqt li tilqa’ l-eccezzjoni sottomessa mill-konvenut, tichad it-talba attrici kif proposta waqt li:

1. tillikwida l-kumpens dovut lis-socjeta attrici fis-somma ta’ Lm350 u;
2. tikkundanna lill-konvenut sabiex jhallas lis-socjeta attrici s-somma ta’ Lm350 bl-imghax legali mid-data ta’ din is-sentenza sal-pagament effettiv.

In rigward l-ispejjes, fic-cirkostanzi ta’ dan il-kaz, dawn ghandhom jkunu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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