QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 25 ta' Frar 2002

Numru 2

Avviz. numru 2666/97mm

SG South Ltd

vs

Mark Schembri u Joseph Chetcuti u b'digriet tal-Qorti tat-22 ta' Frar 1999 giet kjamata fil-kawza il-mara ta' Joseph Chetcuti, Jean Chetcuti

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mis-socjeta' attrici fid-19 ta' Dicembru 1997 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu lis-socjeta' attrici dak l-ammont hekk likwidat minn din l-Onorabbli Qorti rapprezentanti kumpens lilha dovut in konnessjoni mal-bejgh tal-fond numru 55 Triq il-Herba, Zejtun, liema bejgh sehh tramite l-intervent taghhom. Ghal fini ta'

kompetenza qed jigi dikjarat li dan l-ammont ma jeccedix l-elf lira Maltin (Lm1,000).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Mark Schembri fejn eccepixxa:

Illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, peress illi mhux minnu li l-bejgh tal-proprjeta' inkwistjoni sar tramite l-intervent tas-socjeta' attrici u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-mori tal-kawza.

Salve eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Chetcuti fejn eccepixxa:

Illi preliminarjament il-gudizzju mhuwiex integru stante illi l-konvenut huwa mizzewweg u ghaldaqstant ghandha tigi msejjha fil-kawza mart il-konvenut;

Illi bla hsara ghall-ewwel premess, il-pretensjonijiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, peress li l-bejgh tal-fond numru 55, fi Triq il-Herba, Zejtun ma sarx tramite l-intervent tas-socjeta' attrici u dan kif sejjer jigi ppruvat ahjar fil-mori tal-kawza.

Salve eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha tat-22 ta' Frar 1999 fejn awtorizzat il-kjamata fil-kawza ta' mart il-konvenut Joseph Chetcuti, Jean Chetcuti.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda kumpens dovut fuq il-fond 55 Triq il-Herba, Zejtun liema fond gie mibjugh lill-konvenuti Joseph u Jean Chetcuti fid-29 ta' Ottubru,1997 in atti Nutar Joseph Henry Saydon ghas-somma ta' ghoxrin elf Lira (Lm20,000).

Is-socjeta' attrici qieghdha titlob il-kumpens peress illi qed tallega li l-bejgh sar bl-intervent taghha. Is-socjeta' attrici qieghdha torbot dan l-intervent principalment mal-operat tal-*property negotiator* taghha Claude Grima u fuq l-iskorta ta' *agency agreement* illi sar fid-9 ta' Lulju 1997 esebit a fol 70 tal-process.

Jidher illi l-intervent tas-socjeta' attrici beda tramite dan l-ahhar *agency agreement* meta Mark Schembri, l-propretarju tal-post taz-Zejtun, iltaqa' ma' Claude Grima sabiex jaraw fond iehor il-Qrendi. Waqt li kienu hemmhekk issemma l-fond taz-Zejtun u

f'dan l-*agency agreement* tnizzlu l-indirizzi taz-zewg fondi bil-kitba ta' Claude Grima. Prezenti kien hemm wkoll Paul Sammut fejn a fol 90 jghid illi huwa ra lil Claude Grima jikteb dan l-*agency agreement* u ra lil Mark Schembri jiffirmah. Jiftakar ukoll illi meta kienu l-Qrendi gew infurmati minn Mark Schembri illi kellu fond iehor ghal bejgh iz-Zejtun, iddiskutew dan il-fond u Mark Schembri ta c-cwievet ta dan l-ahhar fond lil Claude Grima.

Rigward din l-*agency agreement,* Mark Schembri jghid illi filwaqt illi l-firma illi tidher fuq dan l-*agreement* hija simili hafna ghal tieghu, ighid illi l-indirizz tal-fond taz-Zejtun gie mnizzel wara, peress illi mhijiex prassi tas-socjeta' attrici li tnizzel aktar minn fond wiehed f'kull *agency agreement*.

Ikkunsidrat:

Illi din l-ahhar allegazzjoni ta' Mark Schembri ma tidhirx illi hija fondata. Tant hu hekk illi b'nota ipprezentata fis-26 ta' Ottubru 2001 a fol 110, is-socjeta' attrici esebiet bhala kampjuni zewg *agency agreements* iffirmati minn negotiator impjegat taghha fejn kien hemm indikati zewg fondi fuq l-istess dokument. Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi l-fatt illi hemm imnizzlin iz-zewg fondi fl-*agency agreement* a fol 70, ma jfissirx illi s-socjeta' attrici ghamlet xi haga rregolari fil-konfront taghha stess. Jekk Mark Schembri jidhirlu li sar xi qerq fil-konfront tieghu meta gie redatt dan l-agency agreement, allura l-Qorti jidhrilha illi dana mhuwiex l-istadju fejn jista jqajjem kwistjoni bhal din. Din l-iskrittura jew *agency agreement* mhijiex *"in issue"* ghad illi l-

konvenut Mark Schembri jghid illi sar xi qerq. Dana jista jew ma jistax ikun, fliema kaz dan l-*agreement* jista jigi annullat, dana pero' jirrikjedi kawza *ad hoc* u ma tistax tigi kunsidrata minn din il-Qorti f'din l-istanza.

Hekk insibu per ezempju fil-kawza Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lam (Vol XXX VI pt ii pg 585), il-Qorti qalet li: *"hija gurisprudenza kostanti li meta l-kwistjoni hija ta' nullita', l-konvenut f'kawza jista jaghtiha b'eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta' annullabilita', ma tistax tingieb il-quddiem hlief b'azzjoni ad hoc* [ara wkoll Vol XXX VIII pt I pg 51]. Ghalhekk, fin-nuqqas ta' gudizzju difinittiv il-Qorti ma tistax tissindika l-*agency agreement* tad-9 ta' Lulju 1997 u trid tehodha kif inhi, *agency agreement* iffirmat bejn is-socjeta' attrici u Mark Schembri.

Dan il-ftehim hu car u ma jhalli l-ebda lok ta' ambigwita. Fil-kawza Albert Brincat et vs Anthony Saliba pro et noe deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-14 ta' Novembru 1993, il-Qorti kienet qalet li ma tista tingieb l-ebda xhieda biex tigi spjegata skrittura li kienet cara u mhux ambigwa. Ghalhekk il-Qorti sejra tezamina din l-iskrittura li hemm a fol 70 tal-process.

Ma hemmx dubbju illi apparti r-rata tal-kummissjoni l-aktar parti importanti hija l-ahhar sentenza li tghid *"……only if a sale is made through their introduction."* B'din id-dicitura s-socjeta' attrici qieghdha torbot lilha nnifisha illi din il-kummissjoni hija dovuta biss jekk il-bejgh ikun sar bl-introduzzjoni bejn is-sid u x-xerrej tramite s-socjeta' attrici.

Irrizulta mill-provi anke mix-xhieda ta' Claude Grima, illi huwa ha lill-konvenut Joseph Chetcuti mill-inqas darbtejn sabiex jara dan il-fond ta' Herba Street, Zejtun. Semma l-prezz, pero' ma ddiskutijiex mas-sid Mark Schembri. Kien juri dan il-fond lil diversi klijenti u dejjem zamm lil Mark Schembri infurmat. Fi kwalunkwe kaz qatt ma ntroduca lil Joseph Chetcuti ma' Mark Schembri.

Gordon Valentino a fol 62 jghid illi huwa Direttur tas-socjeta' attrici u kien iltaqa' darba ma' Joseph Chetcuti, fejn filli hu u l-mara tieghu kienu qed juru interess, filli dan l-interess mar kollu. Kien hawnhekk illi gieh suspett illi kienu qed isiru negozjati wara daru u kiteb lil Mark Schembri u nformah x'kien qed jigri.

Kemm Mark Schembri kif ukoll Joseph Chetcuti jikkonfermaw illi dan il-bejgh sar tramite intervent ta' sensar iehor Edward Critien. Tant hu hekk illi Mark Schembri rrikonoxxa lil dan ta' l-ahhar bhala s-sensar u baghatlu cheque ta' elf lira (Lm1,000) bhala kummissjoni tieghu. Filwaqt illi kkonferma illi huwa ta c-cwievet tal-fond lil Claude Grima bhala *property negotiator* tas-socjeta' attrici, jghid li huwa qatt ma gie ntrodott ma' Joseph Chetcuti hlief tramite s-servizzi ta' Edward Critien. Dan hu konfermat minn Joseph Chetcuti fejn ighid illi hu kien ra zewgt idjar, wahda f'Misrah Bandilier u l-ohra fi Triq il-Herba, iz-Zejtun. Kien qed jinnegozja mas-socjeta' attrici rigward dik ta' l-ewwel, izda dan il-bejgh ma giex konkluz. Meta kien qed jikkonsidra t-tieni fond, ra avviz fuq il-gazzetta, cempel u rrispondieh Edward Critien u dahal hu biex irranga dan il-bejgh illi sar bejn Mark

Schembri u Joseph Chetcuti, liema bejgh kien jinkludi wkoll l-arja ta' garage adjacenti.

Ikkunsidrat:

Illi fl-isfond ta' dawn ir-rizultanzi processwali, l-unika intervent li ghamlet is-socjeta' attrici kienet tirrigwarda z-zewg darbiet meta hadet lil Joseph Chetcuti u lil mara tieghu biex jaraw il-fond f'Herba Street, Zejtun. Qatt ma saret introduzzjoni bejn Joseph Chetcuti u Mark Schembri li ltaqghu biss tramite s-servizzi tas-sensar l-iehor, Edward Critien.

Jekk il-Qorti tabbina dan ix-xoghol ma' l-*agency agreement* a fol 70 tal-process, il-Qorti ssib li ma saret l-ebda '*introduction'* mis-socjeta' attrici bejn il-partijiet illi eventwalment xtraw il-fond. Fuq din il-konsiderazzjoni biss l-istanza attrici ma timmeritax success, pero' l-Qorti sejra tirreferi ghal gurisprudenza in sostenn ta' l-argumenti taghha.

Apparti dawk ikkwotati mill-partijiet fin-noti ta' l-osservazzjonijiet taghhom, il-Qorti wkoll taghmel referenza ghal kawza Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra et (XLII pt ii pg 1135) il-Qorti qalet *"ghalkemm wiehed ma jqabbadx sensar huwa obbligat ihallsu xorta wahda, jekk huwa jaccetta x-xoghol ta' sensar: imma s-sensar ma ghandhux dritt ghas-senserija, u lanqas ghal kumpens, jekk huwa ma jippruvax illi kien hu illi 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) *"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 quindi, illi s-senserija shiha zgur illi mhijiex dovuta, tibqa' ghalhekk il-kwistjoni ghandhux ikun hemm kumpens ghas-servigi rezi fl-isfond tal-gurisprudenza ikkwotata mill-atturi fin-nota taghhom. Il-Qorti taghmel pjena referenza ghal din il-gurisprudenza u tirrikonoxxi illi jista jaghti l-kaz illi meta jkunu pprestati certi servizzi, dawn ta' l-ahhar ikun jisthoqqilhom il-kumpens li jigi stabbilit mill-Qorti *arbitrio bono viri* .

Irrizulta mill-provi illi l-unika ntervent illi ghamlet is-socjeta' attrici kienet meta Claude Grima ha lil Joseph Chetcuti u l-mara tieghu ghal aktar minn darba biex jaraw il-fond illi sussegwentement inxtara mill-istess Chetcuti. F'dawn il-mawriet issemma l-prezz pero' qatt ma gie diskuss mas-sid Mark Schembri u qatt ma saret introduzzjoni mieghu tramite s-socjeta' attrici. Ghalhekk minkejja l-*agency agreement* illi s-socjeta' attrici ghamlet mal-konvenut Mark Schembri, l-unika ntervent fil-kuntest tal-konvenut l-iehor Joseph Chetcuti, kien illi s-socjeta' attrici tat informazzjoni lil Joseph Chetcuti dwar il-proprjeta' invendita u haditu jaraha.

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza fuq imsemmija Andrew Bezzina vs Melita Strickland fejn kienet qalet

ukoll *"huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana illi meta wiehed jaghti biss informazzjoni dwar il-proprjeta' mmobbli, din bl-ebda mod ma jintitolah ghal senserija u lanqas ghal xi forma ta' kumpens taht titolu iehor."* F'dan il-kaz irrizulta illi s-socjeta' attrici tat xi nformazzjoni lill-konvenut Joseph Chetcuti dwar il-fond in vendita u terga din l-informazzjoni lanqas kienet tinkludi l-isem tal-venditur. Il-Qorti ghalhekk jidhrilha fuq l-iskorta tal-gurisprudenza msemmija illi s-socjeta' attrici ma hijiex dovuta lanqas il-kumpens li qieghdha tippretendi fl-avviz, peress li dan mhuwiex gustifikat [ara wkoll Vol LXIII pt i pg 570].

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talba tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha.

Anthony Zammit

Dep Reg