QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. SILVIO MELI
LL.D.; Dip.Stud.Rel.; Dip.Can.Matr. Jur. & Proc.;
Cert.Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Seduta ta' nhar it-Tlieta 16 t'April tas-sena 2002.

Numru 2

Avviz numru 1527/99/SM

Dhalia South Limited

vs

Alex Xuereb

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat il-21 t'Ottubru ta' l-1999 li permezz tieghu s-socjeta' attrici sejhet lill-attur quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. **Ihallas lis-socjeta' attrici dik is-somma li tigi talvolta likwidata minn din il-qorti rapprezentanti senserija dovuta lis-socjeta' attrici in segwitu ghall-medjazzjoni li wettqet is-socjeta' attrici in konnessjoni mat-trasferiment tal-fond gewwa Triq ir-Rettur c/w**

Triq Dun Salvatore Magri go New Street off Bubaqra Church, Zurrieq;

2. Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni . Fil-fini ta' kompetenza l-ammont ma jeccedix l-elf lira;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata s-26 ta' Novembru ta' l-1999 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa mhux il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni u qatt ma kien proprjetarju tal-istess u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi l-proprjeta' in kwistjoni hija proprjeta' ta' Property Worth Co. Ltd.;

3. Illi l-proprjeta' in kwistjoni se mai inbieghet tramite l-agenzija Spring Valley Co. Ltd. U li taghha s-socjeta' Property Worth Co. Limited hallset l-agency fee fuq il-vendita tal-fond gewwa Triq ir-Rettur kantuniera ma' Triq Dun Salvatore Magri, Zurrieq, mibjugh lil Gabriel McKay;

4. Illi huwa m'ghandu jghati xejn lis-socjeta' attrici stante li ma kenitx artefici ghall-konkluzjoni tal-ftehim tal-bejgh ma' Gabriel McKay bil-prezzijiet u kundizzjonijiet kif miftehma;

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in idzamina jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. **Illi wara li s-socjeta' attrici kienet irreklamat li riedet proprjeta' z-Zurrieq il-konvenut kien cempel lill-istess socjeta' u offriela xi proprjeta' fi stadju ta' gebel u saqaf fl-istess rahal reklamat;**

2. **Illi effettivament l-istess socjeta' kienet baghtet negozjatur li spezzjona l-proprjeta' de quo fil-5 ta' Jannar ta' l-1999;**

3. **Illi l-konvenut kien ukoll iffirma "open agency agreement" mas-socjeta' attrici datat ukoll il-5 ta' Jannar ta' l-1999;**

4. **Illi sussegwentement is-socjeta' attrici irreklamat l-istess proprjeta' fil-gazzetti lokali u diversi persuni jirrizultaw li avvicinawha biex jispezzjonaw il-fond minnha reklamat;**

5. **Illi fost id-diversi aspiranti jirrizulta li kien hemm certu Gabriel Mckay li ttiehed mill-impjegati tas-socjeta' attrici biex jispezzjona l-fond de quo;**

6. **Illi dan Mckay jirrizulta li mill-ewwel wera interess genwin u talab ir-rapprezentant tas-socjeta' attrici appuntament iehor biex ikun jista' jgib membri tal-familja tieghu wkoll;**

7. **Illi in effetti l-interessament ta' Mckay zviluppa aktar u minn limitatament ghall-maisonnette dan kiber biex jinkludi wkoll "garage" sottostanti;**

8. **Illi r-rapprezentant tas-socjeta' attrici kien ukoll laqgha' lil dan l-aspirant Mckay ma sid il-proprjeta' izda, peress li jirrizulta li dan l-aspirant kellu xi problemi minhabba s-sistema tal-katusi tad-dranagg it-trattattivi ma baqghux jigu prosegwiti b'hegga;**

9. Illi s-socjeta' attrici baqghet attivament tfittex il-bejgh tal-proprjeta' in dizamina anke ma' terzi persuni, u meta rapprezentant taghha ha persuni ohra jaraw il-post sabu imbarrat;

10. Illi meta ghamel aktar stharrig sab li dan il-fond kien mibjugh mis-sid lill-istess Mckay li kien originarjament gie introdott mieghu mill-istess socjeta' attrici;

Ikkonsidrat:

Illi din il-qorti kif preseduta issa kellha diversi okkazjonijiet fejn analizzat il-vertenza legali rizultanti mill-fatti in dizamina u biex tevita dilungar inutili fi procedura ta' natura *sommarja* taghmel ampja referenza ghall-analizi legali taghha riprodott fil-kawza fl-ismijiet Dhalia Central Limited vs Kenneth Bowman u Mireille Falzon datata l-24 ta' April tas-sena 2001;

Illi sintetikament il-vertenza legali in dizamina hi rizolta bil-mod segwenti:

1. Illi ghandu jigi pprovat li persuna tkun tat inkarigu lill-attur biex dan isib kompratur ghall-proprjeta' tieghu;

2. Illi l-persuna inkarigata tkun adoperat ruha ghal dan l-iskop;

3. Illi din il-persuna tkun dejjem agixxiet f'isem il-persuna li jkun ta dan l-inkarigu;

Illi ghalhekk il-persuna inkarigata espressament ghal dan l-iskop tkun effettivament mandatorja retribbwibbli;

Ikkonsidrat:

Illi in vista tas-suespost jirrizulta s-segwenti:

1. Illi s-socjeta' attrici giet espressament inkarigata mill-konvenut biex tbiegh il-fond meritu ta' din il-procedura;

2. Illi effettivament il-konvenut kien iffirma "open agency agreement" mas-socjeta' attrici;

3. Illi s-socjeta' attrici kienet adoperat ruha biex tilhaq l-iskop pattwit billi effettwat reklamar, laqghat fuq il-post u anke finalment introduciet lill-konvenut sid il-proprjeta' ma l-eventwali kompratur;

4. Illi l-bejgh de quo ma giex konkretizzat mis-socjeta' attrici peress li jidher li fl-aktar fazi krucjali tat-trattattivi s-sid u l-eventwali kompratur injoraw lill-istess socjeta' attrici;

Illi ghalhekk din il-qorti, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici, tiddikjara lis-socjeta' attrici bhala mandatarja legittimament retribwibbli, tiddikjara wkoll li qed tordna li s-socjeta' attrici ghandha dritt ghall-kumpens diskrezzjonali , tikkundanna arbitrio boni viri lill-konvenut biex ihallas lis-socjeta' attrici l-ammont ta' tlett mija u hamsin lira Maltin, (LM350.00,0), ghas-servizzi minnha rezi lill-konvenut, bl-ispejjez.

John Farrugia
Deputat Registratur