

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GINO CAMILLERI**

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 2650/2000/1

**Dhalia Investments Ltd**

**vs**

**Michael Scerri**

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta' attrici Dhalia Investments Ltd fejn gie premess:-

Illi l-konvenut Michael Scerri kien talab il-medjazzjoni tas-socjeta' attrici fit-trasferiment ta' Villa Romana, Madliena Heights, Madliena.

Illi tramite tali medjazzjoni il-bejgh irnexxa.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konvenut iffirma skrittura privata hawn annessa immarkata bhala Dok A li biha intrabat li ghandu jhallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' hamest elef lira Maltin (Lm5,000) rapprezentanti l-prezz ta' tali medjazzjoni.

Illi l-konvenut resaq ghall-kuntratt finali ad insaputa tas-socjeta' attrici biex jeludi l-estate agency fees.

Ghalhekk is-socjeta' attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-konvenut ghandu jhallas lis-socjeta' attrici l-estate agency fees ammontanti ghal hamest elef u lira maltin (Lm5,000) tat-trasferiment ta' Villa Rumana, Madliena Heights, Madliena u li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lis-socjeta' attrici l-estate agency fees fuq citati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri legali tas-17 ta' Lulju 2000, 31 ta' Lulju 2000 u tad-29 ta' Awissu 2000, bl-imghax relattiv mid-data tal-kuntratt notarili tat-trasferiment sal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut Michael Scerri fejn gie except:-

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess societa attrici billi mhux minnu li l-bejgh ta' Villa Romana, Madliena Heights, Madliena sar tramite xi medjazzjoni tas-socjeta' attrici tant hu hekk li s-socjeta attrici ma kellha ebda sehem fin-negozjati, ma kienitx presenti meta gie ffirmat il-konvenju u lanqas il-kuntratt.

2. Minghajr pregudizzju ghal fuq espost jirrizulta li d-dokument esebit bhala Dok A mis-societa attrici kienet iffirmata a bazi ta' certu kondizzjonijiet fosthom il-prezz tal-fond in kwistjoni. Il-konvenut induna li l-prezz imsemmi mis-societa attrici ma kienitx il-prezz mitlub mill-vendituri liema prezz kien ferm inqas.

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Minghajr pregudizzju ghal fuq espost id-dokument esebit bhala dok A mis-societa attrici jirreferi ghal xiri minn "Dr. Grech". Illi l-konvenut ma xtara xejn minn ghand Dr. Grech.

4. Minghajr pregudizzju ghal fuq espost skond il-kuntratt ta' xiri in kwistjoni "Agency fees ... shall be at the exclusive charge of vendor nomine" (Clause 9) Dok B hawn anness.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat l-affidavit tax-xhud Sacha Said prodott mis-socjeta' attrici.

Semghat lix-xhud Andrew Gatt imsejjah mis-socjeta' attrici.

Semghat lix-xhud avukat Dottor Leslie Grech imsejjah mill-konvenut.

Semghat lill-konvenut.

Rat l-affidavit tal-istess konvenut.

Semghat lix-xhud George Vassallo prodott mill-konvenut.

Semghat lill-imsemmi xhud Sacha Said in kontro-ezami

Rat in-nota ta' referenzi tas-socjeta' attrici.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut.

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

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Is-socjeta' attrici tippretendi li ghandha tiehu minnghand il-konvenut ammont ta' flus rapprezentanti s-senserija jew il-

kommissjoni dovuta in konnessjoni tal-akkwist da parti tal-konvenut ta' fond li jinsab il-Maddliena.

## **Fatti**

Hemm qbil bejn il-partijiet li kemm ghal konvenju kif ukoll ghall-kuntratt ta' kompra-vendita' tal-fond Villa Romana, Madliena ma kien hemm hadd presenti mis-societa attrici. Hemm qbil ukoll li s-societa' attrici ma kienetx involuta fin-negozjati bejn l-vendituri u l-konvenut li eventwalment wasslu ghall-kuntratt datat 2 ta' Settembru 1999 (vide ukoll deposizzjoni ta' Dr. Leslie Grech - fol.25) u li f'Awissu 1998 il-konvenut iffirma dikjarazzjoni li tghid li "the commission due to Dhalia Investments Ltd. regarding the sale/purchase/lease of the property Villa Romana, Madliena Hights, Madliena, from Dr. Grech amounts ta' Lm5000."

Ftit wara li giet ffirmata din l-iskrittura l-konvenut waqqaf kull kuntatt li seta kellu mas-societa' attrici u b'hekk hareg minn negozjati ghax-xiri tal-imsemmi fond. Tant hu hekk li l-istess societa' attrici kienet direttament involuta f'negozjati ma' terzi biex jakkwistaw l-istess fond in kwestjoni. In effett sar ukoll konvenju bejn l-imsemmijin terzi u s-sidien tal-fond (vide deposizzjoni ta' Dr. Leslie Grech fol.25). Ir-raguni ghala il-konvenut waqqaf kull kuntatt li kellu mas-societa' attrici tigi trattata aktar l-isfel fil-presenti sentenza.

L-imsemmi konvenju li sar ma terzi waqa u ghalhekk il-konvenut rega beda jinnegozja ma' s-sidien u din id-darba, minghajr ebda involviment tas-societa' attrici. Dawn in-negozjati waslu ghall-imsemmi kuntratt ta' kompra-vendita' tal-fond. F'dan il-kuntratt l-imsemmi xhud Dr. Leslie Grech nomine kien il-venditur mentri l-konvenut kien ix-xerrej.

## **Buona fede**

Is-societa attrici tippretendi li ghandha tiehu Lm5000 minn ghand il-konvenut meta fil-fatt jirrizulta li ma kienitx involuta fin-negozjati li effettivament wasslu ghall-kuntratt

finali ta' bejgh u lanqas ma kienet presenti la ghall-konvenju relattiv u lanqas ghall-eventwali kuntratt ta' kompra-vendita'. Ghalhekk mhux minnu dak li ssostni s-socjeta' attrici meta qalet, fil-premessi tac-citazzjoni, li "tramite tali medjazzjoni l-bejgh irnexxa." Hawnhekk, jista jinghad, li gia' hemm nuqqas ta buona fede da parti tas-socjeta' attrici.

Fl-imsemmi dokument (dok.A), li gie debitament iffirmit mill-konvenut, huwa talab lis-societa attrici taghtih l-ghajnuna sabiex ikun jista' jakkwista l-imsemmi fond pero' jidher li s-societa attrici ma esegwitx dan l-inkariku bil-buona fede.

F'dan ir-rigward jirrizulta li ufficjal tas-socjeta' attrici, cioe' x-xhud Sacha Said, kien informa lill-konvenut li l-prezz tal-fond kien ta' Lm171000. Mill-imsemmi dokument jirrizulta ukoll li l-konvenut kien lest li jhallas Lm5000 lis-societa attrici bhala prezz tal-medjazzjoni. Jirrizulta ukoll pero' li l-vendituri riedu ghall-fond is-somma ta' Lm160000 (vide deposizzjoni ta' Andrew Gatt – fol.21). B'hekk jista jinghad li l-konvenut kien finalment ser ihallas Lm11,000 aktar. Il-konvenut, kif gia rilevati, kien lest li jhallas Lm5000 lis-socjeta' attrici sabiex din tassistih. (Vide paragrafu 4 tal-affidavit ta' Sacha Said fejn gie dikjarat li l-prezz tal-bejgh kien Lm171,000). Andrew Gatt imsejjah mis-societa attrici ukoll jikkonferma li l-prezz tal-bejgh kien Lm171,000. B'hekk il-konvenut f'kaz li gie publikat il-kuntratt ta' bejgh kien ser ihallas Lm5000 lis-socjeta' attrici u Lm11000 zejda fuq il-prezz tal-immobbli li fil-fatt riedu l-vendituri. F'dawn ic-cirkostanzi, hu normali, li l-konvenut jaddilu minn mohhu li s-socjeta' attrici ma kienitx ser iddahhal biss Lm5000 f'kaz li sar il-kuntratt definittiv ta bejgh, izda seta kien li kienet ser iddahhal somma akbar.

Kien f'dan il-mument li l-konvenut informa lis-societa' attrici li ma kienx aktar interessat fix-xiri tal-fond. F'dan l-istadju t-trattattivi u n-negozjati kollha bejn s-societa' attrici u l-konvenut gew itterminati. Dan hu kkonfermat minn dak li qal ix-xhud George Vassallo meta xehed fil-kors tas-seduta tad-9 ta' Dicembru 2002 meta qal - "li nista niftakar jiena l-ewwel konvenju qatt ma gie ffirmit peress li kien

hemm xi kwistjoni rigward il-hlas tal-commission da parti ta' Michael Scerri. Ghalhekk nista nghid li jista' jkun li kien hemm kwistjoni dwar il-commission bejn Michael Scerri u Dhalia. F'dan ir-rigward Michael Scerri kien cempilli u f'okkazzjoni minnhom Michael Scerri kien irrabjat dwar li huwa kien se jkollu jhallas xi hdax il-elf lira maltin bhala kummissjoni lil Dhalia; mhux kollha lil Dhalia, inkluz commission li kienet dovuta lil Prime Real Estates, inkluz 3% li kellu jithallas lilna."

Is-socjeta' attrici bhala "estate agent" talli timmedja bejn il-venditur u x-xerrej u talli twassalhom ghal ftehim dwar ix-xiri u l-bejgh ta' immobbli ghandha taghmel il-profitt taghha li pero' ghandu jkun wiehed ragjonevoli, hi m'ghandhix tiggwadanja ammonti ferm aktar minn dak li haqqha u dan kollu ukoll jista jkun a skapitu tal-klijenti taghha stess.

Jirrizulta li wara li l-konvenut iffirma l-imsemmi document 'A' u wara li l-konvenut waqqaf ir-relzzjoni mas-socjeta' attrici, il-fond in kwistjoni kien ser jigi trasferit lil terzi u in effett kien gie ffirmat konvenju mit-terzi. (Vide deposizzjoni ta' George Vassallo, kif ukoll dik ta' Dr. Leslie Grech). Sussegwentement il-konvenut, minghajr ebda involviment tas-societa attrici, dahal f'negozjati direttament mal-vendituri u finalment l-istess konvenut akkwista il-fond bil-prezz ta' Lm120,000.

Fil-kuntratt relattiv u definittiv ta' kompra-vendita' gie dikjarat li "agency fees shall be at the exclusive charge of vendor noe". (dok.MS). Hu evidenti li dan hu ftehim li ntlahaq bejn il-vendituri u l-konvenut u kwindi s-socjeta' attrici ma kienitx parti f'dan il-kuntratt u konsegwentement l-istess ftehim ma jeffettwa bl-ebda mod l-istess socjeta' attrici. Kwindi dak li gie miftiehem mill-venditur u l-konvenut hu ghal kollox irrilevanti ghal finijiet tal-presenti kawza.

L-imsemmi xhud Dr. Leslie Grech (fol.25) ikkonferma li:- "l-estate agents li kienu nvoluti fil-bejgh in kwistjoni, cioe' ghar-rigward tal-bejgh li sar lil Scerri, kienu il-Prime Estate Agents, u dana b' mod uniku, cioe' huma biss kienu

involuti bhala estate agents.” Barra minn dan jirrizulta li skond il-kodici tal-etika applikabbli għall-“estate agents” (dok.GV1) jekk jigi introdott klijent għar-rigward ta' propjeta u dan il-klient ma jiddecidix jew ma jikkonkludix fi zmien 3 xhur, dak il-klijent huwa liberu li jmur għand estate agent iehor. (Vide ukoll deposizzjoni ta' George Vassallo).

Mill-premess jirrizulta li fir-relazzjoni guridika tagħha mal-konvenut, is-societa attrici ma mxitx bil buona fede li hi rikjesta mix-xogħol li twettaq l-istess socjeta' bhala estate agent. Inltre jirrizulta li s-socjeta' attrici ma kellha ebda involviment fl-akkwist tal-fond da parti tal-konvenut. Is-socjeta' attrici ma kienitx presenti la għal negozjati, la għal konvenju u lanqas għal kuntratt u sknod il-kodici ta' etika tal-estate agents il-konvenut seta jmur għand estate agent iehor. Il-konvenut meta n-negozja mingħajr assistenza tas-societa attrici irnaxxilu jixtri l-fond għal ammont ta' Lm120,000 meta (sena qabel) s-societa attrici kienet se “tghinu” jakwista l-istess fond bil-“prezz” ta' Lm171,000 u dan meta l-venditur ried biss is-somma ta' Lm160,000.

### **Konsiderazzjonijiet ohra**

Il-kwistjoni jekk tkunx dovuta senserija jew kummissjoni ġiet konsiderata diversi drabi mill-Qrati f'Malta. Fis-sentenza Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio (Appell Inferjuri 23 ta' Novembru 2005) gie ritenut illi:- “Huwa ferm logiku illi l-intitolat għall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament għax sempliciment jigi dimostrat illi l-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt għal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri għas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni.”

Fl-istess termini ppronunzjat ruħha l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet Legend Real Estate Limited vs Paul Pisani (29 ta' Ottubru 2004) fejn intqal li “biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2)

Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti u (3) Illi l-attivita' tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium."

L-iskop principali ta' kwalunkwe medjatur, sabiex dan jakkwista d-dritt ta' medjazzjoni, huwa li jlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv fil-progettata u proposta konvenzjoni. Is-sensar jew il-medjatur irid jipprova li permezz tal-medjazzjoni tieghu hu laqqa' l-partijiet interessati dwar daww l-elementi tal-operazzjoni li huma imsejja "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt. Jekk is-sensar ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni, b' mod li n-negozju guridiku jigi kompletat u konkjuż, kwindi, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva minhabba xi raguni, li ma tkunx it-tort tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas, pero' mhux ghas-senserija piena, imma ghal kumpens li jigi ffixsat diskrezzjonalment mill-Qorti.

Jekk ma jkunx hemm dovut il-vera u proprja senserija, l-kumpens, li in effett gie introdott bil-gurisprudenza, biex ikun dovut ghandu jippresupponi inkarigu espress jew tacitu, u xi agir li jista' jissejjah li hu vitali biex il-kuntratt ta' kompra vendita' effettivament isehh. Mhux bizzejjed li tinghata semplicement informazzjoni minnghajr ma jsir xejn aktar. Il-Qrati taghna ritwenew li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija, hu necessarju, li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, cioe' kemm daww sostanzjali kif ukoll daww accidentali tal-operazzjoni kollha cioe' tal-bejgh in kwestjoni. Hu necessarju ukoll li s-sensar ikun gie accetat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw, anke tacitament, lis-sensar bhala tali. Ghalhekk, tenut kont tal-fatti kif rizultanti, fil-kaz in ezami zgur li ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija. Inoltre fl-opinjoni tal-Qorti lanqas ma jirrizultaw l-elementi li jistghu jwasslu li s-ssocjeta' tinghata kumpens.



B'referenza għall-gurisprudenza kopjuza esistenti, in parti citata aktar 'l fuq fil-presenti sentenza, hu evidenti li l-izvilupp li sar dwar l-istitut tas-senserija, kien wiehed kostanti u issa l-posizzjoni legali dwar dak li hu essenzjali sabiex jiskatta d-dritt ta' senserija, u, fin-nuqqas, id-dritt ta' kumpens, hi ormai assodata fil-gurisprudenza lokali.

Fil-każ in eżami, minkejja li s-socjeta' attrici giet inkarigata mill-konvenut, l-istess socjeta' ma rnexxlix twassal il-partijiet għall-bejgh u għal ftehim finali. L-isforzi tal-imsemmija socjeta' ma swewx u l-konvenut eventwalment ma resaqx għall-kuntratt defiittiv ta' bejgh. Jirrizulta li in effett il-konvenut kellu ragunijiet validi għala huwa ttermina r-relazzjoni tieghu mas-socjeta' attrici, ma komplix fin-negozjati tieghu mal-vendituri u eventwalment ma resaqx għall-kuntratt. B'hekk il-vendituri nnegozjaw il-bejgh ma terzi u in effett sar konvenju, li involut fih kienhemm propju s-socjeta' attrici. Meta dan il-konvenju mat-terzi ma mmaterlalissax f'kuntratt ta' bejgh, il-konvenut rega beda jinnegozja direttament ma l-vendituri, din id-darba minnghajr l-intervent ta' s-socjeta' attrici. Dan wassal għall-kuntratt ta' kompra-vendita' tal-fond bejn il-vendituri u l-konvenut.

Għalhekk jista' facilment jinghad li l-ftehim bejn il-konvenut u l-vendituri ntlahaq bla ma kien hemm l-intervent tal-istess socjeta' attrici, tant li l-prezz finali kien ferm u ferm inqas minn dak li l-konvenut kien gie informat bih mis-socjeta' attrici fil-bidu tat-trattattivi dwar il-bejgh. F'dan ir-rigward jista' jinghad li jidher li s-socjeta' attrici hadmet sabiex tiehu minnghand il-konvenut kumpens akbar minn dak miftiehem.

Fis-sentenza Joseph Galea et vs Sebastian Briffa et (Prim'Awla tal-Qorti Civili – 15 ta' Ottubru 2002), il-Qorti rriteniet:- "Il-fatt li jitqabba aktar minn sensal wiehed ma jfissirx bilfors illi s-senserija għandha tinqasam bejn is-sensala kollha, fis-sens illi l-konvenuti f'azzjoni għall-hlas ta' senserija ma jkollhomx ihallsu aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-prezz b'kollox, ghax jista' jkun illi sensal minnhom tkun tmiss is-senserija kollha u lil iehor ikun imiss

kumpens ghas-servigi jekk mhux senserija ghax ma jkunx hu li jkun wassalhom ghal ftehim ghalkemm ikun ghamlilhom servigi li jkunu jiswewlhom.”

Dan ir-raġunament jista jigi applikat ghall-kaz in ezami. Il-fatt li s-socjeta' attrici setghet għenet ghar-rigward tal-“ewwel” konvenju ma jfissirx li għandha dritt li tiehu s-senserija meta eventwalment sari l-kuntratt ta' bejgh. Eventwalment ma kienitx is-socjeta' attrici li wasslet lill-partijiet ghall-ftehim finali. Kienet soċjetá ohra li mmedjat u wasslet lill-partijiet ghall-bejgh. In effetti jirrizulta li kien hemm socjeta' ohra li eventwalment ghamlitha ta' medjatur, u hu zgur li l-konvenut m'għandux jigi tenut li jhallas kummissjoni doppja, stante li hu zgur li l-istess konvenut m'għandux jigi tenut ihallas bhala kummissjoni somma akbar minn dak li tipprefiggi l-ligi li għandu jithallas bhala senserija.

F'dan il-kaz jirrizulta li s-socjeta' attrici b'xi mod ittantat taħbi mill-konvenut kemm l-istess konvenut kien ser jispicca jhallasha għall-medjazzjoni li kieku l-“ewwel” bejgh sehh. Jista jkun li għall-ewwel is-socjeta' attrici eskogitat mod kif izzid il-prezz tal-fond sabiex finalment u possibilment iddahhal profitt akbar. Jekk il-konvenut kien ser ihallas prezz mizjud, seta kien li almenu parti mill-ammont “extra” kien ser jittiehed indebitament minn xi hadd, possibilment is-socjeta' attrici. Dan seta kien tentattiv sabiex isir qligh indebitu.

F'dawn ic-cirkonstanzi l-konvenut seta jirritjeni lilu nnifsu xolt minn kwalunkwe rbit li seta kien hemm bejnu u bejn is-socjeta' attrici. Il-konvenut seta jidhol direttament fi trattattivi mal-vendituri u seta ukoll jiffirma konvenju minnghajr l-intervent tas-socjeta' attrici, li da parti tagħha ma kienitx intitolata ghal senserija u lanqas ghal xi forma ta' kumpens. Jidher li dan hu l-kaz skond l-imsemmi Kodici tal-Etika vigenti bejn l-estate agents. Fil-kaz in ezami l-intervall bejn iz-zewg konvenji, kien ta' aktar minn tliet xhur. Għalhekk kull obbligu li l-konvenut seta' kellu fil-konfront tas-socjeta' attrici seta jitqies li skada u kwindi li gie tterminat.

Kopja Informali ta' Sentenza

In vista tal-premess is-socjeta' attrici mhux intitolata ghas-senserija u lanqas ghal kumpens. Konsegwentement it-talbiet tas-socjeta' attrici jisthoqqilhom li jigu rigettati.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha:-

Tiddecidi billi, fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut u billi, fit-tieni lok, tichad it-talbiet tas-socjeta' attrici.

Spejjes kollha jithallsu mis-socjeta' attrici.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----