



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**ANNA FELICE**

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 464/2004

**Doors Real Estate Limited**

**VS**

**Pieta' Marina Limited (C28863) u**

**FDP & Spiteri Limited (C30916)**

Il-Qorti:

Rat ir-citazzjoni ta' Doors Reals Estate Limited li permezz taghha, wara gie premiss illi:

Is-socjetà attrici kienet giet inkarigata mis-socjetà konvenuta Pieta' Marina Limited sabiex issibilha l-bejgh ta' bicca art bin-numri 196/197 f'Marina Street, il-Pieta' u b'faccata ohra fuq Triq l-Orsolini, il-Pieta', bil-prezz ta' Lm450,000.

Illi s-socjetà attrici ghamlet diversi sforzi sabiex tbiegh din il-proprjetà u pprezentat diversi servizzi ta' senserija u fil-fatt laqghet lis-socjetà konvenuta l-ohra FDP & Spiteri Limited mas-socjetà Pieta' Marina Limited, u rapprezentanti tas-socjetà attrici kienu wkoll attivi ferm fin-negozjati li ghaddew bejn iz-zewg konvenuti, kif ser jirrizulta waqt il-kors tal-kawza.

Ghall-insaputa tas-socjetà attrici, fit-13 ta' Awwissu 2003 sar att pubbliku quddiem in-Nutar Dr. Mario Bugeja li permezz tieghu s-socjetà Pieta' Marina Limited bieghet lis-socjetà konvenuta FDP & Spiteri Limited l-art u l-arji, deskritti fl-istess att pubbliku, li kopja tal-insinwa tieghu hija hawn annessa bhala Dok. "A", bil-prezz ta' Lm200,000.

Bejn l-istess partijiet sar ukoll kuntratt ta' appalt, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, ghall-bini tal-istess bicca art.

Dawn iz-zewg kuntratti gew kontemplati bhala rizultat tas-senserija u s-servizzi prestati mis-socjetà attrici.

Ghalkemm debitament interpellati sabiex jersqu halli jhallsu s-senserija dovuti il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li s-socjetajiet konvenuti jew min minnhom huma obligati jhallsu lis-socjetà attrici senserija, jew kumpens iehor kif din il-Qorti jidhrilha xieraq, fuq il-kuntratt ta' bejgh tal-art u l-arji hawn fuq imsemmija, kif ukoll fuq il-kuntratt t'appalt bejn is-socjetajiet konvenuti.
2. Tillikwida s-senserija, jew kumpens iehor, dovuti lis-socjetà attrici.
3. Tikkundanna lis-socjetajiet konvenuti, jew lil min minnhom, ihallas l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' April 2004, u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-istess ittra ufficjali, kontra l-konvenuti li r-rapprezentanti gudizzjarji taghhom jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' FDP & Spiteri Limited li in forza taghha gie except illi:

In linea preliminari, s-socjetà eccipjenti tecepixxi illi hija m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjetà attrici u ghalhekk ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-istess socjetà eccipjenti qatt ma ingaggjat lis-

socjetà attrici halli din taghmel xoghol ta' senserija ghalha fuq din il-proprjetà in kwistjoni.

Fil-mertu, is-socjetà eccipjenti tirrileva illi ma jikkonkorrux l-elementi skond il-ligi hekk kif stabbiliti mill-gurisprudenza tal-qrati taghna halli s-socjetà attrici tkun intitolata ghas-senserija jew adrittura ghal xi tip ta' kumpens u dan hekk kif se tipprova l-istess socjetà eccipjenti waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Fil-mertu wkoll u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà eccipjenti teccepixxi illi ghal dak li jirrigwardja l-ftehim dwar ix-xoghol t'appalt l-ebda senserija jew kumpens m'huwa dovut skond il-ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif premessi mill-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Pieta' Marina Limited li in forza taghha gie except illi:

Preliminarjament dina l-Onorabbli Qorti hija inkompetenti *rationae valoris*, billi l-valur ta' kwantu qed titlob is-socjetà attrici jibqa' fi kwalunkwe kaz abbondantement taht il-minimu stabbilit ghall-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

Fil-mertu s-socjetà eccipjenti kellha ftehim espress sija mas-socjetà attrici u sija mas-socjetà konvenuta l-ohra li kwalsiasi spejjez ta' senserija jew servizzi relatati jkunu a kariku tax-xerrej, u dan qabel ma bdew in-negozjati bejn is-socjetajiet konvenuti.

Ghalhekk il-kap tal-ispejjez tas-socjetà eccipjenti ghandu wkoll jigi deciz kontra s-socjetà attrici indipendentement mill-ezitu fil-mertu tal-kawza bejn il-partijiet l-ohra.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet xhieda viva voce.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa.

Semghet lid-difensuri.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza Doors Real Estate Limited qed titlob kundanna ghall-hlas ta' senserija li ssostni li hija lilha dovuta wara li wasslet lill-partijiet l-ohra ghall-ftehim dwar bejgh ta' proprjetà u appalt. In liena preliminari, is-socjetà Pietà Marina tibda biex teccepixxi illi din il-Qorti m'hijiex kompetenti li tisma' din il-kawza ghaliex tittratta dwar ammont anqas minn dak tal-kompetenza taghha. Il-Qorti tinnota f'dan il-kuntest illi dak li qeghda tippretendi s-socjetà

attrici permezz ta' din il-kawza huwa l-percentwali ta' 5% fuq negozju b'valur komplessiv ta' aktar minn €800,000 Ewro. Ghalhekk l-eccezzjoni tal-inkompetenza ma hijiex ser tigi milqugha.

FDP & Spiteri Limited minn naha taghha tibda biex teccepixxi illi hija qatt ma ngaggat lill-attrici bhala agent. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza Ciantar vs Demarco (12 ta' Dicembru 1919) fejn gie ritenut illi:

*"a perfezionare l'atto di mediazione o senseria richiede il concorso di due elementi, cioe' :-*

*(i) che l'intromissione del mediatore sia accettata da ambedue i contraenti, sia pure tacitamente; (sottlinear ta' din il-Qorti)*

*(ii) che mediante l'opera del mediatore si sia ottenuto lo "in idem placitum consensus" delle parti secondo la legge."*

Ghalhekk din l-eccezzjoni ukoll qed tigi michuda.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi Sandra Dalmas, li kienet direttrici ta' Doors Real Estate Limited kienet giet mgarrfa minn Anthony Gauci li huh Guzi Gauci kellu proprjeta' ghall-bejgh f'Tal Pieta'. It-talba kienet ta' prezz ta' Lm300,000. Xi zmien wara Anthony Gauci rega avvicinata u gharrafha li huh kien lest li jasal fi ftehim ma min kien dispost jizviluppa s-sit a spejjez tieghu u jiehu nofs il-proprjeta'. Ghal bejgh semplici ried prezz ta' Lm450,000. Hija u kollega taghha Jane Spiteri gharrfu b'dan lil France Spiteri li wera nteress. Laqqghu

flimkien lid-dirigenti taz-zewg socjetajiet konvenuti. Il-partijiet waslu ghal ftehim u, xi xhur wara sar il-konvenju. Sakemm sar il-konvenju l-agenti kienu kontinwament f'kuntratt maz-zewg partijiet biex isegwu l-progress u dan peress illi Guzi Gauci kellu sitwazzjoni finanzjarja kumplikata li kellha tigi rizolta qabel ma seta' jsir il-kuntratt. Finalment, però, kien biss b'kumbinazzjoni li Doors Real Estate saret taf li l-konvenju ser isir. Doors Limited isostnu li l-ftehim dejjem kien li s-senserija ser tithallas minn France Spiteri. Però dan ma hallashom xejn.

L-Art. 1362 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

*"Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi tal-wiehed fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' ħwejjeg mobbli, u ta' tnejn fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' immobbli."*

Fil-kawza Legend Real Estate Ltd vs Paul Pisani deciza fid-29 ta' Ottubru 2004 gie ritenut illi:

*"in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi principali cioè (1) il-konkluzjoni tan-negozju prospettat, (2) l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti u (3) l-attività 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 kumens ghax-xoghol magħmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium."*

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza *McNamara vs Mill Reef Limited* (28 ta' Frar 2014) issintetizzat il-gurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati hekk:

*"il-gurisprudenza taghna in materja hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsens tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq daww l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt" [AppC.Reynold Balzan et v. Tarcisio Mizzi et deciza 27 Novembru 1985; Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135 u sentenzi hemm citati] [PA Avukat Dottor Gavin Gulia noe v. Alfred Xuereb et, deciza 30 ta' Marzu 2005]."*

L-istess Qorti fil-kawza *Degiorgio vs Degiorgio* (23 ta' Novembru 2005) kienet irriteriet illi:

*"... huwa ferm logiku illi l-intitolat ghall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament ghax semplicement jigi dimostrat illi f-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt ghal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri ghas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim defenittiv fuq il kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Ara Kollez. Vol. XXXVI.ii.294, Vol. XXXVII.i.89 u Vol. XLII.ii.1135 fost bosta ohrajn".*



Sabiex sensar ikollu dritt għall-hlas ta' senserija jehtieg illi:

*"l-medjatur ikun adopera ruhu b'mod li jkun laqqa' l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt."*

Fil-kaz in ezami il-Qorti hija tal-konvinzjoni illi s-senserija hija dovuta, u bhala tali kienu tal-fehma z-zewg partijiet fin-negozju. Mill-provi prodotti jirrizulta s-sehem attiv li kellhom ir-rapprezentanti ta' Doors Real Estate fil-konkluzjoni tal-ftehim.

Sandra Dalmas tixhed hekk:

*"Meta sirt naf li kien hemm il-possibilità li din id-deal issir bil-mod kif kien qalli Tony Gauci, jiena u Jane Spiteri li kienet tahdem mieghi, għan-nom tal-agenzija kont urejtha lil France Spiteri. Konna morna fuq is-sit u Itqajna ma' Guzi Gauci. Irrid nghid li Guzi Gauci huwa l-proprjetajru tas-socjetà Pieta' Marina Limited. Il-partijiet iddiskutew bejniethom kif setghu jibnu l-fond flimkien u kienu fil-presenza taghna u iddiskutew ukoll dwar il-furnishings tal-proprjetà, kif kienu ser jithallsu l-imghaxijiet tal-bank, u anke iddiskutew liema bibien kienu ser jaghmlu. Il-partijiet fil-presenza taghna kienu dehru li qablu bejniethom. L-unika haga li kien hemm pendent i kienet li Guzi Gauci kellu bzonn jirringa xi problema tieghu personali mal-banek qabel ma seta' jaghlaq id-deal u jsir konvenju. Li kien għal France Spiteri sar il-konvenju dak il-hin stess."*

Tixhed ukoll:

*"Guzi Gauci kellu problemi kemmxejn komplikati mal-bank dak iz-zmien u kien dam xi disa' xhur. F'dawn id-disa' xhur France Spiteri kien jigi l-ufficcju taghna regolarment ghax ried il-proprjeta' bis-sahha. Ahna konna kontinwament f'kuntatt ma' Guzi Gauci biex naraw fhiex wasal. Lil France Spiteri konna ahna wkoll li ghaddejnieu xi pjanti u permessi."*

In kontro ezami Sandra Dalmas xehdet:

*"Ahna konna nvolvejna ruhna f'dawk it-8 xhur incemplu lil wiehed u lill-iehor sakemm effettivament sar il-konvenju."*

Goswe Gauci jixhed:

*"Lis-Sinjura Dalmas kien semmiehieli hija imbaghad kont sussegwentement iltqajt maghha jiena. Is-Sinjura Dalmas laqqatni mas-Sur Spiteri. Iltqajna minn darba sa darbtejn flimkien cioè jien, is-Sur Spiteri u s-Sinjura Dalmas."*

Izid illi:

*"Nikkonferma li s-sensara f'dan il-negozju kienet Sandra Dalmas."*

Jane Spiteri tixhed illi:

*"Jiena kont involuta fin-negozju. Jiena hadt lis-Sur Spiteri jara imbaghad tkellimt ma' Guzi. Imbaghad bdejna niltaqghu jiena, Guzi u Frans Spiteri. X'hin imbaghad ftehm u bdejti ncempel jien biex naraw kif ha naghmlu l-konvenju. Imbaghad sussegwentement il-konvenju sar minghajr ma ahna konna nafu. Jiena, Guzi Gauci u Frans Spiteri iltqajna bejn 5 u 6 darbiet."*

Dwar min kellu jhallas is-senserija, ghalkemm France Spiteri jichad li hu kellu jhallas xi senserija, ix-xhieda l-ohra kollha jikkonfermaw illi sa mill-bidu tan-negozjati, kellu jkun hu responsabbli ghall-hlas.

Sandra Dalmas tixhed hekk:

*"Irrid nghid li meta Itqajna fuq il-post kien intqal li Guzi Gauci ma kellu johrog xejn flus cash minn naha tieghu, kulma kien ser johrog kien l-art. Fil-fatt huma kienu ftehm u bejniethom, izda quddiemna, li France Spiteri kellu jhallas l-imghaxijiet tal-bank, xi spejjez tal-Planning Authority u s-senserija dovuta lilna. Kien car, u ntqal quddiemna, li l-fees taghna kien ser ihallashom kollha France Spiteri."*

Goswe Gauci jixhed:

*"Jiena kont ghamiltha cara mill-bidu li jiena m'ghandhiex x'naqsmen ma' senserija dovuta lil Sinjura Dalmas."*

Anthony Gauci imbaghad jikkonferma:

*"Kien kellimni hija Joswe dwar din il-proprjetà jiena kont ghidtlu li ha navvicina Esate agent. Jiena meta tkellimt ma' hija, hija kien ghamilieli cara li huwa ma kienx dispost ihallas senserija. Kien qalli senserija ihallas min irid jixtriha. Dan id-diskors jiena kont ghidu ukoll lil Sandra Dalmas."*

Jane Spiteri tixhed illi:

*"Guzi Gauci li ghamilha cara li mhux se jhallas senserija. Nippreciza illi jiena tkellimt dwar is-senserija ma' Guzi Gauci. Li tkellimna jiena u Guzi Gauci fil-presenza ta' Frans Spiteri. Id-diskors kien fis-sens li Frans jiehu hsieb is-senserija."*

Minn din ir-rassenja ta' xhieda, l-Qorti ma tistax tifhem ir-raguni li wasslet lil Doors Real Estate tipprocedi wkoll kontra Pieta' Marina meta "ex admissis" Sandra Dalmas tghid kategorikament:

*"Jiena minghand Guzi Gauci jiena ma jiena qed nippretendi xejn. Hu kien hareg il-proprjetà u l-ftehim sar fil-presenza tal-4 li ahna. Sehem is-senserija kollha inkluz ta' Guzi kellha tithallas kollox minghand Frans Spiteri."*

Is-socjetà attrici f'din il-kawza qed tippretendi kumpens ta' percentwali ta' 5% fuq il-prezz tax-xiri tal-proprjetà (Lm200,000) u l-istess fuq il-valur tal-appalt konness li wasal ghal kwazi Lm300,000 ohra. Il-Qorti madankollu tinnota fil-kuntest illi ebda ftehim dwar percentwali ta' senserija ma gie milhuq u lanqas ma jirrizulta mill-provi li qatt giet diskussa xi rata. Is-socjetà attrici ssostni li l-prassi hi li tithallas cifra ta' 5% ghaliex dik hija l-prassi kummercjali f'cirkostanzi ta' din ix-xorta. Issa din il-Qorti hi tal-fehma li, ghalkemm hija haga komuni li meta wiehed jinkariga "estate agent" jasal biex jiffissa percentwali ta' hlas, fin-nuqqas ta' tali ftehim, tibqa' tapplika l-percentwali fil-ligi, cioè 2%. Huwa komunement maghruf li l-percentwali tal-"agency fees" tvarja u tibqa' dejjem soggetta ghal negozjati. Prassi tassumi sahha ta' ligi meta l-ligi tkun mankanti.

F'dan il-kaz mhijiex. Ghalhekk il-Qorti tqis li Doors Real Estate ghandha tithallas 2% ta' Lm200,000 bhala senserija fuq il-parti tal-kuntratt li kien bejgh, cioè Lm4000 ekwivalenti ghal €9320 (disat elef tlett mija u ghoxrin Ewro).

Is-socjetà attrici tippretendi wkoll hlas ta' senserija fuq il-valur tal-appalt koncess bl-istess kuntratt li biha inbieghet il-proprjetà. Hawnhekk ukoll, is-socjetà attrici ssotni li tezisti prassi ta' hlas ta' senserija ta' 5% f'kaz ta' kuntratt ta' appalt. Ma ngabet lill-Qorti ebda prova ta' dan. Madankollu, il-Qorti tikkoncedi li "*omnia labor optat praemium*" u tqis li jkun gustifikat il-hlas ta' €4660 ekwivalenti ghal Lm2000.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' FDP & Spiteri Limited; tichad l-ewwel

eccezzjoni ta' Pieta' Marina Limited u tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra taghha; tilqa' t-talbiet ta' Doors Real Estate Limited u tiddikjara illi FDP & Spiteri Limited hija obbligata thallas lil Doors Real Estate Limited is-somma ta' €13,980 (tleltax-il elf disa' mija u tmenin Ewro) bhala senserija u kumpens; tikkundanna lil FDP & Spiteri Limited thallas lil Doors Real Estate Limited is-somma ta' €13,980 (tleltax-il elf disa' mija u tmenin Ewro) bl-imghax kif mitlub fic-citazzjoni.

L-ispejjez kollha jithallsu minn FDP & Spiteri Limited.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----