

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell numru: 373/2012

Remax Park Estates Limited [C 38112] (appellant)

Vs

Nigel Limited [C 37476] (appellat) u Sandro Grixti [ID 45187 M]

21 ta' Frar, 2017.

Permezz ta' avviz prezentat fil-5 ta' Novembru, 2012, l-attrici talbet lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu s-somma ta' ghaxart elef, seba' mija u sebgha u disghin Euro (€10,797) rapprezentanti *agency fees* dovuti in konnessjoni mal-bejgh ta' appartement bin-numru tnejn (2) u *lock up garage* internament numerat tnejn (2), it-tnejn formanti parti minn blokk bini imsejjah Milena Court, Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq, liema bejgh sehh fid-19 ta' Lulju, 2012.

Il-konvenuti wiegbu li ghal rigward il-konvenut Grixti kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi ma kienx il-legittimu kontradittur, u li l-kumpannija attrici ma kinitx ipprestat ebda servizz illi wassal ghall-bejgh tal-fond u l-garaxx filwaqt illi sahqu wkoll illi dak mitlub fl-avviz kien ferm oghla minn dak normalment mitlub bhala hlas.

Permezz ta' sentenza tas-16 ta' Frar 2015, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) laqat l-eccezzjonijiet u cahdet it-talba tal-atturi. Fis-sentenza qalet:

"Abbazi tal-gurisprudenza, anke recenti, hawn fuq imsemmija, il-Qorti ghandha tindaga jekk attwalment is-socjeta rikorrenti, tramite ir-rappresentant taghha Stephen Vella, attwalment ghamlet dak illi l-Qorti ta' l-Appell iddefiniet bhala "sehem attiv u intelligenti" sabiex il-bejgh jigi finalizzat.

Il-Qorti, l-ewwel u qabel kollox, ma tistax ma tinnutax illi, ghalkemm is-socjeta rikorrenti tistrieħ fuq il-'Commission Agreement' minnha esebit in atti, tali 'Commission Agreement' ma jghid ftit li xejn, ghajr ghal fatt illi l-istess socjeta rikorrenti kellha tithallas hamsa fil-mija (5%) jekk ikun hemm bejgh.

Il-Qorti tifhem illi ma hemmx il-htiega illi jigu indikati fid-dettal is-servizzi li l-istess socjeta rikorrenti kienet ser toffri lis-socjeta intimata, ghalkemm ikun dejjem opportun li wiehed jispecifica aktar fid-dettall is-servizz li sensar ghandu jaghti.

Madanakollu, il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi imkien fil-ftehim ma hemm indikazzjoni tan-numru ta' appartamenti illi huma ghal bejgh u, wisq anqas, il-prezz illi s-socjeta intimata kienet qiegħda tippretendi ghal tali flats u ghalhekk kienet qiegħda tippretendi li s-socjeta rikorrenti tottjeni ghaliha - dana il-ftehim ma jghid assolutament xejn dwar dan.

Il-Qorti tosserva ukoll illi, mix-xhieda prodotta quddiemha, ghajr ghal fatt illi Stephen Vella hadhom darba jaraw il-fond gewwa Bahar ic-Caghaq, ma jidher illi l-istess Vella ma ghamel xejn aktar intelligenti u attiv fit-transazzjoni ta' bejgh, ghajr illi jintroduci lill Amy-Jo Borg lill-persuna illi kien jaf gewwa il-Bank biex tara kemm setghet tinghata facilita' bankarja.

Ma jidher imkien mill-provi prodotti, anke fix-xhieda ta' Vella stess, illi huwa f'xi mument, laqqa lill Amy-Jo Borg ma' xi rapprezentant tas-socjeta intimata biex huma jiddiskutu l-prezz tal-fond.

Apparti minn hekk, ma jidher imkien kemm attwalment kien qal Vella lill Borg li jiswa il-fond, lanqas fl-affidavit tieghu stess, indikazzjoni cara illi l-aktar element essenzjali fin-negozjati, ossija il-prezz, lanqas ma kien issemma minn Vella, kif del resto tikkonferma Amy-Jo Borg stess.

Ghalhekk, mill-provi kollha prodotti, il-Qorti ma tistax tara kif setghet, b'xi mod, is-socjeta rikorrenti u Stephen Vella, kellha involviment determinanti illi wassal ghal-bejgh tal-fond ossija Flat Nru 2, gewwa Milena Court, Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq ghax il-fatt li baghat lix-xerrej prospettiv ghand Bank sabiex jara x'facilita' tista tinghata certament ma tistax bl-ebda mod titqies bhala involviment determinanti fil-bejgh.

Finalment, il-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghall-argument li ressaq Vella fl-affidavit tieghu fejn stqarr li, la darba s-socjeta intimata kienet disposta li toffri li thallas wiehed filmija (1%) bhala senserija, allura dana jfisser illi kienu jafu bis-senserija. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi huwa zbaljat l-argument li ghamel Vella, peress illi deher car li dik kienet offerta li kienet lesta toffri is-socjeta intimata sabiex izzomm tajbin ir-relazzjonijiet kummercjali ta' bejniethom izda s-socjeta rikorrenti u Stephen Vella baqghu jinsistu li jithallsu hafna aktar minn dak offerut, u ghalhekk ma kienux lesti jaccettaw l-offerta illi kienet qed issirilhom".

L-attrici appellat. L-aggravji huma:

- (1) mill-provi rrizulta li Nigel Limited kellha effettivament obbligu li thallas lill-kumpannija attrici dak pattwit fl-iskrittura ffirmata bejniethom fil-15 ta' Settembru 2011 (Dok. SV1); u
- (2) li f'kull kaz l-attrici ghandha jedd li tithallas kumpens.

Il-konvenuti wiegbu li hu maghruf li fl-istadju tal-appell l-apprezzament tal-provi ma jigix leggerment disturbat. L-ewwel qorti semghet il-provi u ghalhekk kienet fl-ahjar posizzjoni li taghmel l-evalwazzjoni. Inoltre ma rrizultax li l-attrici wasslet lill-partijiet ghal ftehim defenittiv dwar il-kundizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali tal-bejgh tal-fond.

Illi fil-konfront tat-tieni aggravju, gie rilevat illi ma rrizultax illi l-kumpannija appellanti sborsat xi flejjes ghajr tghid li ghamlet xi riklami fil-gazzetta li lanqas prova taghhom ma ingabet. Izda inghad li jekk verament swew ghal xi haga tramite l-istess riklami inbieghu tlett flats ohra fl-istess blokk li taghhom il-kumpannija appellanti thallset bir-rata ta' 5%. Ma rrizultax mix-xerrejja li hija qatt ikkomunikat ma' l-agenzija ghaliex rat xi reklam fil-gazzetti.

Ghal dak li jirrigwarda l-fatti, fil-qosor jirrizulta li:

- i. Fil-15 ta' Settembru 2011 giet iffirmata skrittura privata li biha l-attrici giet inkarigata bhala agent, "... To sell the above mentioned property or company and agree to pay a fee equivalent to 5% plus VAT of the full selling price, on the date the sale is successfully concluded" (fol. 29). Il-bini hu Milena Court, Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq.
- ii. Fl-14 ta' April, 2012 ix-xerrejja li eventwalment xtrat il-proprjeta li fuqha l-attrici qeghda titlob il-kummissjoni, marret il-Bank of Valletta biex tara kienx possibbli li tinghata self ghax-xiri ta' proprjeta (ara dokument a fol. 20).
- iii. **Fil-25 ta' April 2012** il-kumpannija konvenuta ffirmat konvenju ghall-bejgh u xiri tal-appartament numru 2, blokk A, Milena Court, Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq ghall-prezz ta' €183,000. Ix-xerrejja kienet Amy-Jo Borg (fol. 35). Fi klawzola 19 tal-konvenju jinghad: "*No agency fees*".
- iv. Fit-28 ta' April, 2012 id-Dipartiment tat-Taxxi hareg avviz dwar innotifika tal-konvenju.
- v. **Fid-19 ta' Lulju 2012** sar il-bejgh permezz ta' att pubblikat min-nutar Dr Liza Schembri (fol. 41).
- vi. L-attrici tippretendi s-somma ta' €10,797 bhala l-hlas ta' agency fee firrigward tal-imsemmi bejgh.

Konsiderazzjoni.

Wara li l-qorti qrat l-atti, tosserva:

1. M'hemmx prova li wara li Stephen Vella (*property negotiator* mal-attrici) ha lil Borg tara xi proprjeta, inkluz dik li eventwalment kienet xtrat, introduciha mal-ufficjali tas-socjeta konvenuta. Lanqas m'hemmx prova li gharrafhom li ghandu xi hadd interessat li jixtri l-fond.
2. Hu veru li ghalkemm Stephen Vella xehed li kellu l-prezzijiet ta' kull unit (paragrafu 3 tal-affidavit, fol. 27), l-attrici ma ressqitx prova ta' x'kien il-prezz li kien qiegħed jintalab għall-appartament li xtrat Borg. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, Stephen Vella¹ qatt ma semma l-prezz. Ghalkemm l-attrici ghamlet riferenza għall-email datata 13 ta' April 2012 (fol. 71), m'hemmx prova cara li dik l-email kienet qegħda tirreferi għall-appartament li eventwalment inxtrat minn Amy Borg. L-email lanqas mhi shiha. Madankollu fuq bazi ta' probabilita' l-attrici kienet taf x'kienu l-prezzijiet li qegħda titlob il-konvenuta. Mill-provi rrizulta li bl-intervent tagħha kienu diga' nbieghu appartamenti ohra fl-istess blokk. Għalhekk hu nverosimili li ma kellhiex *price list*.
3. Il-prezz li hallset Amy Borg għall-appartament jidher li kien ta' €174,703 (ara deposizzjoni ta' Charles Attard). Il-fatt li l-ghada li rat il-proprjeta ma' Steve Vella marret il-Bank of Valletta, m'hijiex rilevanti

¹ Ix-xhud principali li ressqet l-attrici.

ghal finijiet tal-prezz. Tant hu hekk li Causon stess qalet li Borg ma qaltlihiex liema kienet il-proprjeta li kellha hsieb li tixtri. Causon xehedet: *"Ahna kull ma konna qed naraw dak il-hin kienet **kemm setghet tiehu loan bil-paga illi hi kellha fiz-zmien**"* (fol. 14).

4. Amy Borg xehedet li meta rat il-proprjeta ma' Stephen Vella, kienet diga' rat il-fond flimkien ma' ommha, u dan kien xi sena qabel. Ix-xhud qalet: *"Qed nigi mistoqsija jekk gietx xi mara maghna sabiex turihulna u nghid illi le had ma gie maghna biex jurihulna"*. Kompliet: *"Meta mort nara l-post jien ma kien hemm hadd. Jien ghandi nghid li ommi meta kienet ratu l-ewwel darba kienet, sid il-post kien infurmaha fejn kien ihalli c-cavetta tal-post allura meta ahna morna naraw flat anke jekk ma kienx hemm sid il-post, ahna konna nafu fejn kienet ic-cavetta, hadna c-cavetta, ftahna l-post u rajnieh"* (fol. 53B). Qalet ukoll li dan kien xi sena qabel iffirmit il-kuntratt. Pero' hemm dubju kemm din hi l-verita, meta tqies li Silvio Grixti xehed:

i. *"kull min ikollu bzonn ikun jaf fejn qeghdin ahna, icemplilna imbaghad ahna mmorru nifthu"* (fol. 18).

ii. *"L-ewwel darba kien hemm xi hadd minnha li fethilha"* (fol. 18).

Sandro Grixti u Charles Attard huma ufficjali tas-socjeta konvenuta li xehedu, u hadd minnhom ma qal li kienu jhallu c-cavetta x'imkien. Hu minnu li Charles Attard xehed li meta kellmitu Borg, *"(...) tkellimt mal-partners tieghi Sandro u Aldo Grixti peress li t-tnejn li huma minn Bahar ic-Caghaq u staqsejthom jekk dawn kinux jafu lil xi hadd Amy Borg li toqghod f'Bahar ic-Caghaq peress illi Bahar ic-Caghaq mhux ezattament xi residenza kbira. **U dawna qaluli illi kienu jafu min hi Amy Borg u kienu qalu wkoll illi kienu ga urewha dan il-post partikolari madwar sena qabel**"* (fol. 79). Pero' Sandro Grixti ma kkonfermax din il-verzjoni, u Aldo Grixti ma xehedx. Sandro Grixti pero' kkonferma li Borg kienet rat il-fond, ghalkemm ma tax dettalji.

5. Hu veru li fl-14 ta' April 2012 l-attrici kienet marret il-Bank of Valletta plc, fergħa ta' San Pawl il-Bahar biex tinghata tagħrif dwar is-self li kien jagħtiha l-bank ghax-xiri ta' post. Dan kien l-ghada li Vella hadha tara proprjetajiet, u kien l-istess Vella li għamel l-arrangament sabiex ingħatat appuntament. Pero' fil-laqgħa li Borg kellha fil-bank, qatt ma ssemma l-fond li eventwalment xtrat. Fil-fatt Trudy Causon, l-impjegata tal-Bank of Valletta plc li qdriet lil Amy Borg, qalet: *"Mitlub mill-qorti liema proprjeta kienet ser tixtri, nghid illi jiena ma nafx ghax ma qaltlix dak il-hin"* (fol. 14). Għalhekk il-qorti temmen lil Amy Borg li qalet li f'dak l-istadju kienet qegħda semplicement tara jekk setatx tinghata self. Kieku kienet diga' ddecidiet li tixtri l-fond, probabilmnt kienet tagħti dettalji lil Causon.
6. M'hemmx provi li qabel gie ffirmit il-konvenju fil-25 ta' April 2012, l-attrici infurmat lill-konvenuta li kienet qegħda titkellem ma' xerrejja

prospettiva. Fil-fatt Stephen Vella, il-*property consultant* tal-attrici, xehed li kien ikkomunika ma' Sandro Grixti, "... li kkonferma li kien sar konvenju ma' Amy Borg. Huwa qal li ma kienx gie mgharraf li kien hemm l-agenzija u ghalhekk kien bieghu bi prezz anqas,....." (affidavit, fol. 28). Minn dak li qal Stephen Vella hu evidenti li l-ewwel darba li kkomunika mal-konvenuta dwar Amy Borg kien wara li sar il-konvenju.

7. L-attrici ma kinitx involuta fit-trattattivi li saru qabel il-konvenju. Ghalhekk ma tistax issostni li kienet hi li wasslet lill-partijiet ghall-ftehim defenittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali tal-operazzjoni. Hlas ta' 5% m'hijiex rata baxxa. Jekk kif qal Steve Vella, Borg dehret tant interessata fil-post, messu minnufih ha hsieb jiffissa appuntament mal-vendituri. Kif kien pront irranga appuntament mal-bank, seta wkoll jikkomunika mal-bejgiegha u jiffissa appuntament. Minflok Vella siefer ghall-perjodu ta' gimgha, minghajr qabel ma kkomunika ma' ufficjal tas-socjeta konvenuta u minghajr ma ta *handover* lil xi hadd biex fl-assenza tieghu jkompli jahdem.
8. Hu evidenti li kien wara li Borg rat il-proprjeta ma' Steve Vella li hadet interess fil-post u eventwalment innegojzat u mbaghad xtrat il-post. Fil-fatt irrizulta li fit-13 ta' April 2012 Borg rat il-proprjeta fil-presenza ta' Vella u ommha. L-ghada marret il-Bank of Valletta fergha San Pawl il-Bahar, wara li Vella tkellem mal-manager sabiex Borg tinghata appuntament. Fil-25 ta' April, 2015, igifieri hdax-il gurnata wara, ffirmat il-konvenju. Ma jirrizultax li mit-13 ta' April 2012, regghet ikkomunikat mal-agent. Li jirrizulta hu li kkomunikat direttament ma' Charles Attard, ufficjal tas-socjeta konvenuta. Sandro Grixti stess xehed, "*Amy Borg attwalment kienet cemptet lil Charles Attard. Jien ghandi nghid illi kienet taf li l-proprjeta kienet ghal bejgh peress illi rat in-number fuq il-blokka li kien hemm fuq barra*" (fol. 17). Hu evidenti li Borg ghazlet li tikkomunika direttament mas-sidien u taqbez lis-socjeta attrici. Probabilment ghamlet hekk sabiex ikollha iktar *bargaining power* meta tinnegozja l-prezz. Ghalkemm l-*agency fee* tithallas mill-bejgiegh, hu fatt maghruf li meta jigi biex jinnegozja l-prezz, il-bejgiegh jiehu dak il-fattur in konsiderazzjoni.
9. Mill-provi, il-qorti m'hijiex f'posizzjoni tikkonkludi li meta gie ffirmat il-konvenju, il-konvenuta kienet taf bl-involviment tal-attrici. Hu veru li Sandro Grixti xehed li Borg kienet semmietlu l-agent tar-Remax. Pero' qal ukoll li, "*(...) d-diskors kollu li jien irraportajt li qaltli Amy Borg, dana kollu qalituli wara li gie ffirmat il-konvenju u wara li kien kellimni Steve....*" (fol. 17). Ghalhekk jekk kien hemm xi hadd li warrab lill-attrici, din kienet Borg.
10. L-attrici argumentat li fil-konvenju ma nghadx li, "*(...) ma hemmx senserija dovuta – jinghad espressament NO AGENCY FEES – u dana jikkoferma li l-partijiet kienu t-tnejn ben konxji tal-involviment dirett*

tas-socjeta esponenti. Altrimenti kienu jeskludu l-hlas ta' kull forma ta' senserija". Il-konvenju nkiteb bl-Ingiliz u mhux bil-Malti. Il-qorti fehmet li b'dawk il-kliem il-partijiet li ffirmaw il-kuntratt iddikjaraw li m'hemmx senserija x'tithallas.

11. Fuq bazi ta' probabilita hu iktar verosimili li kieku qabel gie ffirmat il-konvenju l-konvenuta kienet infurmata bl-involviment tal-attrici, ma kinitx tiffirma l-konvenju qabel titkellem mal-agent. Dan meta tqies li eventwalment il-problema kienet ser tispicca f'hogorha peress li l-attrici kellha relazzjoni kuntrattwali mal-konvenuta u mhux ma' min xtara l-fond. Dan iktar u iktar meta tqies li Borg xtrat l-appartament u l-garaxx ghall-prezz ta' €183,000, u Charles Attard xehed li l-prezz li kien qiegħed jintalab għall-appartament kien €186,350. Irrizulta wkoll kif kien hemm bejgh iehor li sar tramite l-attrici, fejn il-konvenuta hallset dak li kien dovut lill-attrici skont il-ftehim li kellhom bejniethom.
12. L-attrici ssostni li s-socjeta konvenuta tant kienet taf bil-presenza tal-attrici li offriet li thallas somma ridotta minn dik stipulata fil-kuntratt. Dwar dan, Saviour Vella xehed:

*"11. Konnha zammajna zewg laqghat ma' Nigel Limited li għalihom deheru Sandro Grixti u Charles Attard, u mieghi kien gie Roderick Cucciardi. **Kien hemm qbil li ahna naccettaw li nithallsu 3.5%**, izda qalu li kellhom ikellmu lil wiehed minnhom (certu Aldo). Fit-tieni meeting, li għalih kienu t-tlieta prezenti, Aldo qalilna li fuq parir tal-avukat tagħhom ma kellna dritt li nithallsu xejn".*

Dan appati li l-verzjoni ta' Vella ma taqbilx ma' dik ta' Roderick Cucciardi li qal:

*"Jiena attendejt għal zewg laqghat ma vendituri sabiex forsi niftehmu dwar il-hlas li kellu jsir. Fl-ewwel laqgħa huma baqghu inizjalment isostnu li kellhom ihallsuna l-ekwivalenti ta' 1% li skont huma kien dak li l-ligi kienet tagħtina. Wara li enfasizzajt li kellna ftehim magħhom b'rata miftehma dik ta' 5% + VAT, **huma bdew qishom icedu u qalu li ser jikkunsidraw li jhallsuna 3.5% + VAT.** Fil-laqgħa sussegwenti gejna mgharrfa li ma kienu disposti jhallsuna xejn wara li kienu hadu parir minghand l-avukat tagħhom".*

Minn dawn il-verzjonijiet l-qorti pjuttost tikkonkludi li l-konvenuta kienet qegħda tikkontesta l-pretensjoni tal-attrici. Charles Attard stess xehed li ma kinux qablu li jhallsu xi parti mill-kummissjoni (fol. 80).

13. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju, l-appellata opponiet li fl-istadju ta' appell jigi permess lis-socjeta attrici li tohrog b'argumenti godda li qatt ma pproponiet quddiem l-ewwel qorti. Mill-atti ma jirrizultax li l-attrici talbet lill-ewwel qorti sabiex jekk ikun il-kaz tiddeciedi fuq kawzali differenti, cjoe' hlas ta' kumpens għal servizz mogħti lis-socjeta konvenuta, bazat fuq il-principju li *omnia labor optat premium*. Il-qorti hi tal-fehma li materja bħal din m'għandhiex titqajjem fl-istadju tal-appell. Fis-sentenza tal-ewwel qorti m'hemmx konsiderazzjoni dwar

jekk l-attrici hijiex intitolata għall-hlas differenti minn dak li talbet fl-att promutur. Din il-qorti hi ta' revizjoni. M'għandux ikun li l-konvenuta f'dan l-istadju tal-proceduri tigi rinfacjata b'argument gdid li ma jirrizultax li gie trattat quddiem l-ewwel qorti u li ma jissemmix fis-sentenza tal-ewwel qorti.

Għal dawn il-motvi tichad l-appell bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici.

Anthony Ellul.