MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Marzu 2017

Rikors Maħluf numru: 1135/14LM

Geoffrey Ciantar (K.I. 400769M)

vs.

Fulani Properties Limited (C 34553)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-attur **Geoffrey Ciantar** (minn issa 'l quddiem "l-attur") ippreżentat fit-12 ta' Diċembru, 2014, fejn wara li ppremetta s-segwenti, talab lil din il-Qorti:

I. *ILLI, bejn l-1 ta' Diċembru 2006 u l-15 ta' April 2009, l-attur kien impjegat bħala General Manager mal-kumpannija konvenuta - li topera fil-qasam tar-Real Estate*

- u, parti mill-ftehim viġenti bejn il-kontendenti kien illi, minbarra l-paga li l-istess attur kien jitħallas mill-kumpannija konvenuta ta' kull xahar b'lura, huwa kellu jitħallas ukoll, f'dawk it-trasferimenti ta' proprjetà immobbli li jiġu konklużi bil-parteċipazzjoni diretta tiegħu u bis-saħħa tas-servizzi li jiġu reżi minnu, kummissjoni, flimkien ma' management fee, skont il-każ;

II. *ILLI, fil-fatt, l-attur kien ippresta tali servizzi in konnessjoni, fost oħrajn, max-xiri u mal-bejgħ ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala "Ta' Robba" jew "Ta' Bobba", fi Triq l-Indipendenza, ġjà magħrufa bħala Triq is-Siġġiewi, ġewwa Ħaż-Żebbuġ, Malta, fuq l-inkarigu u għal benefiċċju tal-kumpannija konvenuta;*

III. *ILLI, effettivament, u bis-saħħa tas-servizzi li ġew reżi mill-attur kif ingħad, l-istess kumpannija konvenuta kienet xtrat u akkwistat, mingħand Maria Arrigo u Louis Joseph Sant Cassia, l-porzjoni diviża ta' art hawn fuq imsemmija, u dan permezz ta' kuntratt ta' xiri u ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Andrè Farrugia tal-20 ta' Frar, 2012 (DOK: A), u dan taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

IV. *ILLI, effettivament, il-kumpannija konvenuta għandha tħallas lill-attur is-somma ta' tmintax-il elf tmien mija u sitta u disgħin Euro u disgħin ċenteżmu (€18,896.90) rappreżentanti kummissjonijiet u management fees li huma dovuti lill-attur għas-servizzi li ġew reżi minnu kif ingħad, in konnessjoni mat-trasferiment tal-art hawn fuq imsemmija, fuq l-inkarigu u għall-benefiċċju tal-istess kumpannija konvenuta;*

V. *ILLI, kemm waqt illi l-attur kien għandu fl-impjieg tal-kumpannija konvenuta kif ingħad, u anke sa ftit tax-xhur wara li huwa ma baqax f'dan l-istess impjieg, il-kumpannija konvenuta kemm-il darba offriet illi tħallas il-kummissjonijiet u l-management fees li kienu jsiru dovuti lill-attur minn żmien għal żmien - naxxenti minn konvenji konklużi bis-saħħa tas-servizzi li kienu ġew reżi mill-attur, u li kienu jiġu debitament segwiti b'kuntratti ta' xiri u ta' bejgħ skont il-liġi diversi xhur, jew anke snin, wara l-iffirmar tal-istess konvenji - u dan kif jixhdu, fost oħrajn, e-mail tal-15 ta' Ġunju, 2009 (DOK: B)*[1]*, u e-mail oħra tal-5 t'Ottubru, 2009 (DOK: C)*[2]*;*

VI. *ILLI, madankollu, wara ftit tax-xhur li l-attur ma baqax fl-impjieg tal-kumpannija konvenuta kif ingħad, l-istess kumpannija konvenuta bdiet tirrifjuta li tibqa'*

[1] *A fol.* 11 tal-proċess.
[2] *A fol.* 12 sa 14 tal-proċess.

tonora dan il-ftehim, u konsegwentement bdiet tirrifjuta li tħallas il-kummissjonijiet u l-management fees li kienu qegħdin isiru dovuti minnha lill-istess attur, u dan minkejja li hija stess kienet ġjà wegħdet dan il-ħlas bil-miktub, kif hawn fuq spjegat, lill-attur;

VII. *ILLI, fil-fatt, minbarra l-proċeduri odjerni, l-attur kien kostrett jiftaħ ukoll proċeduri ġudizzjarji oħrajn in konnessjoni ma' tliet (3) trasferimenti oħra ta' proprjetà immobbli li kienu saru bis-saħħa tas-servizzi li kienu ġew reżi minnu, fuq l-inkarigu u għall-benefiċċju tal-istess kumpannija konvenuta kif ingħad, sabiex jitħallas il-kummissjonijiet u l-management fees li kienu dovuti lilu skont il-ftehim hawn fuq imsemmi li kien viġenti bejn il-kontendenti;*

VIII. *ILLI, effettivament, il-proċeduri ġudizzjarji suriferiti ġew deċiżi favur l-attur mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta), permezz ta' sentenza li ġiet mogħtija nhar it-2 t'Ottubru, 2013, liema sentenza ġiet anke kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ta' nhar is-26 ta' Novembru, 2014 (DOK: D);*

IX. *ILLI, b'mod simili, l-kumpannija konvenuta qed tirrifjuta li tħallas lill-attur l-ammont meritu tal-proċeduri odjerni, u dan anke jekk, l-istess konvenuta, ġjà ammettiet, bil-miktub, li l-attur huwa dovut kummissjonijiet u management fees dwar ix-xiri u l-bejgħ tal-porzjoni diviża ta' art hawn fuq imsemmija ġewwa Ħaż-Żebbuġ ikluż, fost oħrajn, fiż-żewġ e-mails hawn fuq imsemmija;*

X. *ILLI minkejja li l-kumpannija konvenuta ġiet interpellata sabiex tħallas lill-attur l-imsemmija somma ta' €18,896.90, u dan kemm permezz ta' ittra uffiċjali tad-29 ta' Mejju, 2012, ossija ittra uffiċjali numru 1659/12 (DOK: E), u anke permezz ta' ittra uffiċjali oħra tas-6 ta' Diċembru, 2013, ossija ittra uffiċjali numru 3764/13 (DOK: F), l-istess kumpannija konvenuta baqgħet inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;*

XI. *ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

GĦALDAQSTANT, tgħid il-kumpannija konvenuta għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

I. *TIDDIKJARA illi l-kumpannija konvenuta għandha tħallas lill-attur l-ammont ta' €18,896.90, rappreżentanti kummissjonijiet u management fees dovuti lill-istess attur in konnessjoni mat-trasferiment ta' porzjoni diviża ta' art magħrufha bħala*

"Ta' Robba" jew "Ta' Bobba", fi Triq l-Indipendenza, ġjà magħrufha bħala Triq is-Siġġiewi, ġewwa Ħaż-Żebbuġ, Malta;

II. *TIKKUNDANNA lill-kumpannija konvenuta sabiex tħallas, lill-attur, l-imsemmija somma ta' €18,896.90.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali tad-29 ta' Mejju, 2012 u tas-6 ta' Diċembru, 2013, u bl-imgħaxijiet legali, dekorribbli mid-29 ta' Mejju, 2012 sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-kumpannija konvenuta li minn issa hija ingunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Fulani Properties Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta", ippreżentata fid-9 ta' Jannar, 2015, fejn eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kontra l-istess attur stante li l-ammont pretiż hekk deskritt bħala servizzi u management fees qatt ma kienu jiffurmaw parti minn ftehim viġenti u fil-fatt is-soċjetà intimata tiċħad kategorikament u bil-qawwa kollha li hija qatt setgħet ftehmet li tħallas kummissjonijiet meta hija kienet impjegat lill-attur proprju paga sostanzjali sabiex ikun General Manager.*

2. *Illi kif ampjament jista' jirriżulta ma jeżisti ebda kuntratt bejn il-partijiet li jinkludi xi obbligazzjoni kif pretiż mill-attur.*

3. *Illi anke meta wieħed jeżamina l-kuntratt relattiv ippreżentat fil-kawża bħala Dokument A imkien ma jsemmi senserija dovuta lill-ebda persuna stante li ma kien qatt jista' jagħmel sens illi s-soċjetà intimata tħallas senserija lil xi ħadd li jinsab impjegat magħha proprja għall-iskop li jagħti s-servizzi msemmija.*

4. *Illi kif erronjament premess Dokument B u Dokument C li huma emails skambjata mal-accountant tal-grupp tal-kumpanja tal-intimati ma jistgħu qatt ikunu vinkolanti u jservu bħala ftehim jew kuntratt vinkolanti li l-*

intimata soċjetà qatt setgħet intrabtet li tħallas għall-allegati servizzi meta l-istess servizzi huma x-xogħol li għalih kien jitħallas paga apposita l-attur. Fil-fatt irriżulta fix-xhieda mogħtija bil-ġurament f'kawża oħra illi din il-korrispondenza ġiet skambjata mal-istess accountant wara li ġie terminat l-impjieg tal-attur u ad insaputa tal-istess diretturi tas-soċjetà intimata.

5. *Illi tant kien hekk illi dan l-iskambju sar malizzjożament u abbużivament stante li l-attur kien iffirma kwittanza finali u assoluta datata 29 ta' April, 2009, data ferm qabel l-iskambju tal-imsemmija emails li fuqhom qed jittenta jikkonvinċi lil din l-Onorabbli Qorti li kien hemm xi ftehim viġenti.*

6 *Illi għalkemm f'Rikors 198/2911 CSH u sussegwentement mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) jidher li l-Qorti tat saħħa lil dawn l-emails li seħħu kif irriżulta ampjament ad insaputa tad-diretturi tas-soċjetà l-attur inġustament u b'abbuż jittenta jitlob dawn l-allegati servizzi u/jew kummissjonijiet li ċertament mhux intitolat għalihom u wisq aktar kien irrinunzja għall-istess bil-kuntratt ta' kwittanza finali minnu stess iffirmata;*

Illi s-soċjetà intimata infatti se tippreżenta kawża ta' ritrattazzjoni ai termini tal-artikolu 811 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex l-istess sentenza hija ibbażata fuq żball manifest li jirriżulta mill-atti u dokumenti stante li ttieħdet deċiżjoni bbażata fuq emails li ssustitwixxu l-validità legali u kontrattwali milħuqa bil-kwittanza finali bejn il-partijiet u meta qatt ma kien hemm ebda ftehim kif falsament pretiż li kien hemm bejn il-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semgħet ix-xhieda li ġew prodotti mill-kontendenti.

Rat id-dokumenti li jinsabu esebiti in atti.

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Jannar, 2015 fejn bi qbil bejn il-partijiet, mal-atti tal-kawża odjerna ġew allegati l-atti tal-kawża Rikors Nru 198/11CSH, inkluż l-atti tal-kawża quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)(EG) u l-atti ta' ritrattazzjoni quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)(MC).[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Jannar, 2017, fejn il-kawza tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Illi l-attur bejn l-1 ta' Diċembru, 2006 u l-15 ta' April, 2009 kien impjegat bħala *General Manager* mas-soċjetà konvenuta li hija kumpanija li topera fil-qasam tar-*real estate*. L-attur isostni illi skont il-ftehim mhux bil-mitkub illi kellu mas-soċjetà konvenuta huwa kien jitħallas salarju mensili, kif ukoll kien intitolat jirċievi *commissions* u *management fees* bħal impjegati oħrajn tas-soċjetà konvenuta fir-rigward ta' dawk it-trasferimenti ta' proprjetà

[3] Il-kawża Rikors Nru. 198/11CSH kienet tittratta talbiet mill-istess attur Geoffrey Ciantar kontra l-istess soċjetà konvenuta Fulani Properties Limited għal *commissions* u *management fees* rigward proprjetajiet differenti minn dik mertu ta' din il-kawża.

immobbli li ġew konklużi bil-parteċipazzjoni diretta tiegħu u bis-saħħa tas-servizzi li ġew reżi minnu. Skont dak li xehed l-attur Geoffrey Ciantar, it-trasferimenti li kellu sehem attiv fihom l-attur, l-erbgħa li huma ġew konklużi wara r-riżenja tal-attur mill-impjieg tiegħu mas-soċjetà konvenuta, wieħed minn dawn it-trasferimenti huwa proprju l-bejgħ mertu ta' din il-kawża.

Illi permezz tal-kawża odjerna l-attur qiegħed jitlob l-ħlas tal-kummissjonijiet u *management fees* pretiżi għas-servizzi reżi minnu in konnessjoni mat-trasferiment ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala "Ta' Robba" jew "Ta' Bobba", fi Triq l-Indipendenza, ġewwa Ħaż-Żebbuġ (minn issa 'l quddiem "il-Proprjetà"), liema trasferiment kien seħħ wara li hu kien irriżenja mill-impjieg tiegħu mas-soċjetà konvenuta.

Illi min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta tikkontendi illi kienet impjegat lill-attur b'salarju sostanzjali bħala *general manager* u ma jagħmilx sens li tħallas senserija lil xi ħadd li kien impjegat magħha proprja għall-iskop li jagħti s-servizzi msemmija. Inoltre s-soċjetà konvenuta tiċħad bil-qawwa li l-kummissjonijiet u *management fees* pretiżi mill-attur kienu jiffurmaw parti mill-ftehim viġenti bejn il-partijiet. Il-konvenuta tgħid ukoll li ma kien jeżisti ebda kuntratt bejn il-partijiet li kien jinkludi xi obbligazzjoni kif pretiża mill-attur u li l-kuntratt tat-trasferiment tal-Proprjetà mertu ta' din il-kawża ma jsemmi ebda senserija dovuta lill-ebda persuna. Is-soċjetà konvenuta tistrieħ ukoll fuq il-fatt li l-attur kien iffirma, skont hi, kwittanza finali u assoluta datata 29 ta' April, 2009, u l-iskambju tal-emails li kien hemm bejn

l-attur u l-*accountant* tal-grupp ta' kumpanniji li tifforma parti minnu s-soċjetà konvenuta saru ad insaputa tad-diretturi tagħha u fi kwalunkwe każ l-attur mhux intitolat għall-kummissjonijiet u *management fees* pretiżi minnu u wisq aktar kien irrinunzja għall-istess bil-kuntratt ta' kwittanza finali minnu stess iffirmata.

Provi u riżultanzi

Illi l-attur **Geoffrey Caintar**[4] xehed illi huwa kien impjegat bħala *general manager* mas-soċjetà konvenuta u f'din il-vesti huwa kien responsabbli mil-*launch* tal-*brands*, mill-ftuħ ta' uffiċini fl-industrija tar-*real estate* u mill-bejgħ tal-proprjetà. Bħala *general manager* kellu paga u bħal kull *real estate officer* ieħor fejn ikun hemm *sales* ovvjament, il-*commission* kellha tinqasam bejn dawk l-aġenti jew l-impjegati li jkunu segwew u għalqu dak il-bejgħ. L-attur jgħid ukoll li meta kien għadu impjegat mas-soċjetà konvenuta, kien beda jinnegozja dwar il-bejgħ tal-Proprjetà ma' Dr Noel Arrigo li kien qiegħed jirrappreżenta lill-bejjiegħa. L-attur kien laqqa' lil Herman Mallia bħala rappreżentant ta' Fulani Properties ma' Dr Noel Arrigo u l-mara tiegħu li flimkien ma' ħuha huwa Dr Sant Cassia kienu s-sidien tal-Proprjetà. Kienu għamlu l-prezz, waslu għall-ftehim, iffirmaw l-konvenju. Ciantar jgħid illi wara negozjati twal, li ħafna minnhom l-attur kien ikun preżenti għalihom waħdu, is-soċjetà konvenuta dehret fuq il-konvenju li għalih kien preżenti wkoll l-attur. Is-sehem attiv li kellu l-attur sabiex jiġi

[4] *A fol.* 60 *et. seq.*

konkluż il-konvenju dwar il-bejgħ tal-Proprjetà mhuwiex ikkontestat mis-soċjetà konvenuta, tant hu hekk **Herman Mallia**, fundatur u azzjonista ewlieni tas-soċjetà konvenuta jammetti li l-attur kien involut f'dan il-konvenju "għax li kieku ma kienx, ma kienx qed jagħmel xogħlu".[5] Però Herman Mallia jgħid ukoll li l-attur bħala *general manager* tas-soċjetà konvenuta, xogħlu ma kienx il-bejgħ ta' proprjetà imma l-*buisness development* tal-*franchise* u għalhekk ma kellux dritt jitħallas kummissjonijiet u *management fees* fuq il-bejgħ ta' proprjetà li sar tramite s-soċjetà konvenuta.

Illi l-attur **Goeffrey Ciantar** xehed ukoll illi ftit tax-xhur wara li ġie ffirmat il-konvenju, kien avviċinah Herman Mallia li talbu jagħmel meeting urġenti ma' Noel Arrigo, xi xahar qabel il-kuntratt, biex jara jekk hemmx lok li jinnegozjaw estensjoni u fil-fatt l-attur kien irnexxielu jinnegozja estensjoni tal-konvenju. Herman Mallia, mitlub jikkonferma dan, wieġeb "jista' jkun il-każ."[6]

Illi **Geoffrey Ciantar** xehed ukoll illi l-partijiet kontraenti għall-konvenju inkwistjoni kienu ftiehmu illi l-*commission* ta' tmienja u sittin elf, seba' mija u sittax-il euro (€68,716) fuq dan il-bejgħ kellha titħallas mill-kumpratriċi flok mill-bejjiegħa kif soltu jsir. Skont l-attur, wara li kien sar il-konvenju l-*financial controller* tas-soċjetà konvenuta, David Gauci, kien niżżel kif normalment isir fuq l-*excel sheet* l-ammont dovut kemm lill-attur u kemm lill-aġenti l-oħrajn li kienu involuti f'dan il-bejgħ. Skont l-attur, din l-*excel*

[5] *A fol.* 122.
[6] *A fol*. 123.

sheet hija 'l-Bibbja' li fuqha timxi s-soċjetà konvenuta biex issegwi l-pagamenti kollha li tirċievi u l-mod kif iridu joħorġu, lill-aġenti kkoncernati.

Illi l-attur Geoffrey Ciantar xehed ukoll illi xi ftit tax-xhur wara li l-attur kien irriżenja mill-impjieg tiegħu, il-*financial controller* tas-soċjetà konvenuta David Gauci, kien bagħatlu *e-mail* b'lista ta' *sales*, ta' kummissjonijiet, estratt mill-imsemmija *excel sheet* li kienet iżomm bħala għodda s-soċjetà konvenuta biex issegwi l-kuntratti, fejn talbu jikkonfermalu li dawn kienu s-*sales* tiegħu, inkluż it-trasferiment tal-Proprjetà mertu ta' din il-kawża. Illi l-attur ikompli jgħid illi David Gauci kien kitiblu illi skont dawn ir-*records*, dawn il-*commissions* huma maqsumin bejn l-attur u bejn George Galea (impjegat ieħor tas-soċjetà konvenuta), u talbu jikkonfermalu illi dawn huma effettivament *commissions* dovuti lill-attur ħalli meta jsiru l-kuntratti jkun jista' jħallsu. David Gauci kien anki talab lill-attur biex jagħtih il-*VAT number* biex ikun jista' joħroġ il-pagament lill-attur.

Illi min-naħa tiegħu **Dr Noel Arrigo**[7] jikkonferma s-sehem attiv li kellu l-attur Geoffrey Ciantar fin-negozjati dwar il-Proprjetà, tant illi jgħid illi inizjalment in-negozjati kollha saru ma' Geoffrey Ciantar u kienu damu jagħmlu laqgħat biex finalment waslu għall-prezz li bih il-mara ta' Arrigo u ħuha xtaqu jbigħu l-art. Dr Arrigo jgħid wkoll illi l-attur Ciantar kien strumentali biex il-partijiet ftiehmu dwar dilazzjoni tal-pagament tal-prezz fuq perjodu ta' sentejn.

---

[7] *A fol.* 77 *et seq*.

Illi skont l-iskrittura ffirmata anki mill-attur meta rriżenja mill-impjieg tiegħu fil-15 ta' April, 2009, l-attur tħallas dak kollu li kien dovut lilu fid-data tat-tmiem tal-impjieg tiegħu. Fil-fatt ġiet esebita ittra fuq *letterhead* ta' Fulani Properties Limited datata 29 ta' April, 2009[8] miktuba minn Dr Malcolm Cassar, dak iż-żmien Legal Executive tas-soċjetà konvenuta, indirizzata lill-attur Geoffrey Ciantar, fejn jingħad *inter alia* illi s-soċjetà konvenuta kienet iddiżappuntata bir-riżenja tal-attur u li għalkemm l-attur kien tenut illi jagħti erba' ġimgħat *notice,* is-soċjetà konvenuta ma kenitx qiegħda tinsisti li huwa jaħdem il-perjodu kollu tan-*notice* u dan fuq talba tal-istess attur.

Illi skont din l-ittra ta' Dr Malcolm Cassar kontrofirmata mill-attur Geoffrey Ciantar:

> *"As previously agreed you may collect your outstanding salary for the current month and we are in accordance* ***that at present***[9]*, you and the company have no further claims towards each other and all dues have been settled by both parties."*

Illi l-fatt li din l-ittra ġiet iffirmata wkoll mill-attur, għandu jfisser li l-attur kien qiegħed jaqbel mal-kontenut tal-istess ittra.

Illi s-soċjetà konvenuta kienet tħallas lill-impjegati tagħha kummissjoni u *management fee over and above* l-paga fissa li kellhom. Meta l-impjegat inkwistjoni jkun għamel il-*listing* tal-proprjetà, ċjoè jdaħħal il-proprjetà fuq il-kotba tas-soċjetà konvenuta, kien jitħallas 10% tas-senserija dovuta lis-

[8] *A fol.* 56 tal-proċess.
[9] Enfasi tal-Qorti.

soċjetà konvenuta. Meta impjegat ikun ħa sehem attiv biex tinbiegħ proprjetà, kien jitħallas *commission* ta' 30% tas-senserija dovuta lis-soċjetà konvenuta. Fil-każ odjern kienet pagabbli wkoll *management fee* ta' 15% li skont l-*excel sheet* li kienet tinżamm fuq is-*server* tas-soċjetà konvenuta, kellha tinqasam bejn il-*manager* tal-*branch* partikolari u l-*general manager.*

Illi fir-rigward tal-Proprjetà mertu ta' din il-kawża, li ġiet reġistrata mill-attur fuq il-kotba tas-soċjetà konvenuta, u li fir-rigward ta' liema l-attur kien ħa sehem attiv fit-trattattivi li wasslu għat-trasferiment tagħha, l-attur isostni illi l-*commission* u l-*management fee* dovuta fil-mument li tinbiegħ il-proprjetà, f'dan il-każ kienu jlaħħqu 55% b'kollox, li kellhom jinqasmu bejnu u bejn George Galea, il-*branch manager.*

Illi skont l-*entry* imdaħħla fl-*excel sheet* miżmumha fuq is-*server* tas-soċjetà konvenuta[10], din kienet tidher kif ġej:

> *"Konvenjum date: 13 May 2008 - Plot: Żebbuġ - Sold by 30%: Geoffrey Ciantar – Shared with (sold by): George Galea - Listed by 10%: George Galea - Shared with (listing): Geoffrey Ciantar - Commission Amount: €68,716 - Sold for: €1,083,159 - Contract Date: 15th December, 2008."*

Illi l-kuntratt finali sar però fl-20 ta' Frar 2012[11], meta l-attur kien allura diġà rriżenja mill-impjieg tiegħu minn mas-soċjetà konvenuta. L-attur qed ifittex għal sehmu (nofs il-55% total fuq imsemmi), ċjoè 27.5% tas-senserija ta'

[10] Esebita bħala dok. Z *a fol.* 81 fil-proċess anness: Rikors Nru. 198/11 CSH.
[11] *A fol.* 6 sa 10 tal-proċess.

€68,716 u ċjoè s-somma mitluba permezz tar-Rikors Maħluf - €18,896.90. Dan il-bejgħ sar bejn Maria Arrigo, mart Noel Arrigo, f'isimha proprju u f'isem it-Tabib Louis Joseph Sant Cassia fuq naħa u Herman Mallia in rappreżentanza ta' Fulani Properties Limited fuq l-oħra.

Illi **George Galea**[12] xehed illi kien hemm okkażjonijiet meta l-15% *commission* tiegħu kien jaqsamha mal-attur u s-soċjetà konvenuta żgur li kienet tkun taf b'dan.

Ikkunsidrat:

Illi s-soċjetà konvenuta għad illi ttentat bla suċċess l-istess difiża li qiegħda tistrieħ fuqha f'din il-kawża, u dan fi proċeduri bejn l-istess partijiet quddiem il-Qorti tal-Maġistrati[13], il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[14] u fi proċeduri separati ta' ritrattazzjoni quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[15] liema proċeduri ttrattaw mertu identiku għall-mertu ta' din il-kawża, is-soċjetà konvenuta xorta waħda qiegħda tirreżisti t-talbiet tal-attur fil-kawża odjerna fuq l-istess linja ta' difiża.

Illi l-parti l-kbira tal-eċċezzjonijiet imressqa mis-soċjetà konvenuta fl-imsemmija kawża fil-prim'istanza quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, huma identiċi għall-eċċezzjonijiet f'din il-kawża, u ċjoè li bħala *general manager l-*

[12] *A fol.* 87 tal-proċess tal-kawża Rikors 198/11CSH.
[13] Rikors 198/11CSH.
[14] Rikors 198/11/1EG.
[15] Rikors 198/11/1MC.

attur ma kellux dritt għal *commissions* u *management fees,* li l-*emails* bejn l-attur u David Gauci, l-*accountant* tal-grupp ta' kumpanniji li tifforma parti minnu s-soċjetà konvenuta, mhumiex vinkolanti fuq is-soċjetà konvenuta, li ma kien hemm ebda kuntratt bejn il-partijiet li jintitola lill-attur jieħu tali kummissjonijiet u *management fees* oltre il-paga, u li l-attur kien iffirma kwittanza finali u assoluta fid-29 ta' April, 2009.

Illi fil-kawża odjerna però ngħatat ukoll eċċezzjoni kemxejn differenti, fis-sens illi fil-każ odjern qed tintalab *commission/management fee* fir-rigward ta' kuntratt fejn ix-xerrej ma kienx terz bħalma kien fil-bejgħ mertu tal-kawża l-oħra, iżda fejn il-kumpratriċi kienet proprju s-soċjetà konvenuta li kienet timpjega lill-attur. Is-soċjetà konvenuta tgħid ukoll illi fil-kuntratt tal-bejgħ ma jissemmew ebda kummissjonijiet. Imma għandu jiġi ppreċiżat illi l-kuntratt inkwistjoni ma jgħidx illi mhuma dovuta ebda kummissjonijiet, iżda jgħid illi *"brokerage fees shall be paid by the Purchaser",* ċjoè mis-soċjetà konvenuta.[16]

Illi terġa' u tgħid fil-kawża l-oħra s-soċjetà konvenuta kienet tat eċċezzjoni li ma ngħatatx fil-kawża odjerna, li kienet tgħid:

> *"4. Illi kif jidher ċar mill-imsemmi Dok MB2 is-socjetà intimata rriservat kull dritt li tipproċedi fil-konfront tal-attur legalment stante li kif jista' jiġi ampjament ippruvat li l-attur kien ittenta jiddiswadi l-aġenzija estera Coldwell Banker sabiex twaqqaf l-assoċjazzjoni tagħha mas-soċjetà*

[16] *Vide* l-kontroeżami tal-istess Hermann Mallia *a fol.* 90 tal-proċess fejn jingħad mix-xhud li ma tagħmilx sens li jħallas *commission* lilu nnifsu.

> *intimata u dan ad insaputa u kontra d-doveri tal-impieg u lealtà kontrattwali dovuta lis-socjetà intimata."*

Illi d-dokumet MB2[17] hu d-dokument suriferit li kien ġie ffirmat minn Dr Malcolm Cassar għas-soċjetà konvenuta u mill-attur, datat 20 ta' April, 2009, li jinsab esebit *a fol. 56*. F'din il-kawża, Herman Mallia xorta għamel aċċenn fix-xhieda tiegħu għall-allegati żlealtajiet tal-attur, u għad illi jgħid illi kien ħafirlu lill-attur fuq hekk, jgħid ukoll illi l-attur ġie sfurzat jirriżenja mill-impjieg tiegħu mas-soċjetà konvenuta, xi ħaġa li l-attur jinnega għalkollox. Però in kontroeżami f'din il-kawża, meta ġie mistoqsi x'passi ħadet is-soċjetà konvenuta kontra l-istess attur, Herman Mallia wieġeb li ma kienu ttieħdu ebda passi. U meta ġie mistoqsi x'evidenza hemm dwar dawn l-allegazzjonijiet[18], ingħad:

> "Dr. Schembri: Esebejtha dik l-evidenza f'dik il-kawża l-oħra?
>
> Herman Mallia: L-evidenza ma ppreżentajthiex.
>
> Dr. Schembri: U f'din il-kawża ma esebejthiex lanqas?
>
> Herman Mallia: Lanqas u r-raguni hija oħra. Hawnhekk qed nitkellmu fuq każ speċifiku ta' *commission*, mhux fuq dimissjoni ta' persuna."

Illi għandu jiġi rilevat però li anki l-kawża deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati, fejn ġiet eċċepita l-imsemmija 'eċċezzjoni', kienet tittratta dwar ħlas ta' *commissions* u *management fees* u mhux dwar tkeċċija (*dismissal).*

[17] *A fol.* 7 fil-proċess anness: Rikors Nru. 198/11 CSH.
[18] *A fol.* 108 tal-proċess.

Illi s-sentenza suċitata tal-Qorti tal-Maġistrati li kkonkludiet li kienu effettivament dovuti kemm il-*commission* kif ukoll l-*management fee* fuq it-trasferiment ta' proprjetajiet oħrajn li ġew konklużi wara li l-attur irriżenja mill-impjieg tiegħu mas-soċjetà konvenuta, ġiet appellata mis-soċjetà konvenuta, iżda l-appell ġie miċħud fis-26 ta' Novembru, 2014 mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), li reġgħet ikkonfermat illi kienu dovuta l-*commission* u l-*management fee* wara li kkunsidrat l-ittra ta' kwittanza, l-*emails* esebiti u l-provi mressqa.

Illi l-provi miġbura fil-proċessi suċitati, illum jiffurmaw parti mill-provi fl-atti ta' din il-kawża wara li l-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-imsemmija kawżi fuq talba tal-partijiet.

Illi finalment l-istess soċjetà konvenuta għamlet talba għar-ritrattazzjoni kontra din l-aħħar sentenza, liema ritrattazzjoni ġiet miċħuda mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).[19] Ir-ritrattazzjoni saret abbażi tal-artikolu 811(a) tal-Kapitolu 12, li hu applikabbli meta sentenza tkun ittieħdet b'qerq ta' waħda mill-partijiet bi ħsara tal-oħra, u a bażi tal-artikolu 811(i) tal-Kap. 12 li hu applikabbli meta sentenza tkun ittieħdet fuq żball li jidher mill-atti iżda ma jkunx żball ta' interpretazzjoni. Imma l-Qorti ċaħdet l-istess ritrattazzjoni, għax dwar l-kwistjoni tal-allegat qerq, ċjoè li meta David Gauci, il-kontrollur tal-Famalco Group, li jiġbor fih ukoll lis-soċjetà konvenuta, ikkomunika bl-*emails* ippreżentati wkoll f'din il-kawża flimkien mar-rikors promotur, ma kienx konxju tal-kwittanza bejn il-partijiet, dik il-Qorti qalet li din ma kinitx

[19] Deċiża fid-9 ta' Lulju, 2015 App. Inf. (MC).

kwistjoni ta' frodi iżda ta' evalwazzjoni li l-Qorti għamlet biex tasal għax-xhieda l-aktar kredibbli. L-istess dwar il-kwistjoni tal-allegat żball li jidher mill-atti, din kienet kwistjoni ta' interpretazzjoni tal-konsiderazzjonijiet li kellhom jingħataw lill-ittra/ftehim tad-29 ta' April, 2009.

Illi din il-Qorti fl-evalwazzjoni tagħha tal-provi mhux ħa tistrieħ biss fuq il-konklużjonijiet tas-sentenzi imsemmija, iżda qieset il-provi kollha, kemm dawk miġbura fl-atti tal-proċeduri l-oħrajn kif ukoll il-provi mressqa fil-proċeduri odjerni, u qieset ukoll dawn il-provi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet kważi identiċi sollevati kemm f'din il-kawża u anki fil-proċeduri l-oħrajn u ma tistax ħlief taqbel mal-konklużjonijet fl-imsemmija sentenzi.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' dritt</u>

Illi l-Qorti tal-Maġistrati fis-sentenza tagħha fil-kawża suċitata[20] għamlet rassenja konċiża tal-ġurisprudenza dwar x'apprezzament u x'valutazzjoni għandhom isiru tal-provi li jitressqu f'kawża ċivili u dwar il-piż li jrid jingħata lil ftehim u kuntratti:

> "Illi dwar x'tip ta' prova jridu jġibu l-partijiet f'kawża ċivili din il-Qorti tagħmel referenza għal sentenza tagħha stess mogħtija fl-ismijiet **Alexander Boiciuc *vs.* Joseph Cardona eżerċenti fil-kummerċ bħala JC Real Estate**, deċiża nhar l-4 ta' Lulju, 2009 (Avviż Numru: 260/09 CSH) fejn irriteniet li:

[20] **Geoffrey Ciantar *vs.* Fulani Properties Limited** datata 26 ta' Novembru, 2014, (Appell Inferjuri Nru 198/2011/1)(EG).

> "Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, l-kriterju m'huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet... Il-konflitt fil-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant." (Vide **George Bugeja *vs.* Joseph Meilak**, deċiża fit-30 ta' Ottubru 2003, PA).

Filwaqt li fil-Qorti tal-Kummerċ, fis-sentenza fl-ismijiet **Eucaristico Zammit *vs.* Eustrachio Petrococchino**, deċiża fil-25 ta' Frar 1952 ġie ritenut li:

> "hu elementari fl-amministrazzjoni tal-ġustizzja l-prinċipju hekk enunċjat mill-Powell *On Evidence (p.487): In the administration of justice, as in ordinary life, we have often to deal with competitive 'probabilities'. The tribunal must not look for more than what is called 'a moral certainty' ... The whole object of evidence is to create a conviction on the mind of a reasonable and practical man; and such conviction must be based upon the facts proved by express evidence and on the inferences which naturally and probably arise from them."*

Illi t-tip ta' prova li jrid iressaq l-attur hija skont il-ġurisprudenza konstanti kif imfissra fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) per Imħallef Ph. Sciberras fis-sentenza fl-ismijiet **Advertising Limited (C27689) *vs.* Tano Farrugia u martu Fiona Farrugia**, deċiża fit-30 ta' Novembru 2011 ingħad li:

"a. Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ġġib il-prova tal-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (*actori incumbit probatio*), sija fuq

il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretiża tal-attur (*reus in excipiendo fit actor*) (**Vol. XLVI.i.5**).

b. Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, għax, kif jingħad, 'jista' jkun ġie stabbilit fatt li juri *prima facie* li t-teżi tal-attur hija sostenuta' (**Vol. XXXVII.i.577**).

ċ. Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi *iuxta allegata et probata,* u dan jimporta illi d-deċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti abbażi tad-domanda jew tal-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat m'huwiex veru għax mhux ippruvat;

d. Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinċiment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kap. 12 li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza.

Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati, allura skont ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' reviżjoni (**Joseph Tonna *vs.* Philip Azzopardi** – A.I.C. (PS) -12 ta' April, 2007; **Ramchand Kilumal *noe. vs.* Jessie Blanco** – A.C. 30 ta' Ġunju, 1912 (Vol. XXIV/i/104)."

Issa fil-każ odjern l-attur qed jitlob lil din il-Qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallsu dik is-somma mitluba minnu fir-rikors promotur rappreżentanti kummissjoni u *management fee* dovuti lilu mill-istess soċjetà konvenuta. Is-soċjetà konvenuta qiegħda topponi għat-talba għaliex issostni li filwaqt li l-attur verament kien impjegat tas-soċjetà konvenuta u dan fil-kariga ta' *General Manager* ma kienx intitolat għal kummissjonijiet u inoltre teċċepixxi li l-attur kien iffirma dikjarazzjoni qabel ma ittermina l-impjieg tiegħu (esebit *a fol.* 14, immarkat bħala Dok MB 2). Illi għalhekk is-soċjetà (konvenuta) qed teċċepixxi

li l-ftehim esebit *a fol.* 14 jammonta għal *pacta sunt servanda* u għalhekk il-partijiet huma marbuta ma' dak miftiehem. Huwa minnu li l-prinċipju ewlieni mħaddan fil-kamp tal-kuntratti huwa *pacta sunt servanda*. Proprju għaliex il-liġi trid li kuntratt pattwit skond il-liġi jkollu l-forza ta' liġi bejn il-kontraenti. Fil-fatt kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Spiteri *vs.* Camilleri et,** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Mejju, 2002:

"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata", Prinċipju tad-dritt daqstant importanti u rilevanti għall-fini tal-vertenza bejn il-partijiet huwa miġbur fl-art. 993 tal-Kap. 16 li jaqra hekk:

"Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi." (ara - **Depares *noe vs.* O'Dea *noe*** - A.C - 25 ta' Ġunju 1996).

Kif tajjeb osservat il-Prim'Awla fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar, 2010 fl-ismijiet **'F. Advertising Limited (C27689) *vs.* Francis u Antonia konjuġi Grixti**:

"Hi disposizzjoni espressa tal-Kodiċi Ċivili fl-artikolu 992 (1), illi l-kuntratt hu liġi għall-partijiet kontraenti. Jinżel minn dan il-karattru enfatiku tal-artikolu tal-liġi illi l-partijiet kienu tenuti jirrispettaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt, anke għaliex "*pacta sunt servanda*", u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruħu bil-volontà unilaterali ta' xi parti."

Illi l-Qorti tal-Maġistrati għaddiet imbagħad biex tapplika dawn il-prinċipji għaċ-ċirkostanzi tal-kawża li kellha quddiemha, li huma tista' tgħid identiċi għaċ-ċirkostanzi mertu ta' din il-kawża:

"Illi għalhekk din il-Qorti għandha teżamina il-ftehim in desamina datat 29 ta' April, 2009 redatt bejn il-kontendenti u ċioè l-attur flimkien ma' Dr. Malcolm Cassar għan-nom tas-soċjetà konvenuta li permezz tiegħu kienu ftehmu u iddikjaraw li "*As previously agreed you (l-attur) may collect your outstanding*

salary for the current month and we are in accordance that at present you (l-attur) *and the company* (is-socjetà konvenuta) *have no further claims towards each other and all dues have been settled by both parties*."

Illi għalhekk m'hemmx dubbju li s-sitwazzjoni miftehma bejn il-partijiet kienet waħda li sad-29 ta' April, 2009 huma kienu ittransiġew il-pendenzi kollha ta' bejniethom u li s-soċjetà konvenuta ma kellha tagħti xejn aktar lill-attur.

Però mhux daqshekk faċli s-sitwazzjoni u dan għaliex wara li l-partijiet iffirmaw dan il-ftehim, il-partijiet reġgħu bdew jibgħatu korrispondenza lil xulxin fejn l-attur kien qed jitlob għal xi ħlas ta' kommissjonijiet u *management fees* u fil-fatt kien qed jippretendi il-ħlas għaliex jgħid li kien ikkonkluda tlett bejgħ ta' proprjetà u għalhekk kien mistenni li una volta isiru il-kuntratti finali huwa kellu jitħallas il-kommissjoni dovuta lilu.

Spjega li in effetti bħala fatt huwa kellu x'jaqsam ma' ex-impjegat ieħor ċertu George Galea u l-kommissjoni kellha tinqasam bejniethom. L-attur għal dan ix-xogħol qed jippretendi l-ammont mitlub fir-rikors promotur. Is-soċjetà konvenuta mhix qed tikkontesta il-quantum iżda tinsisti li hija m'għandha tagħti xejn in vista tal-ftehim fuq riferit.

L-attur spjega u dan ma ġiex kontestat mis-soċjetà konvenuta li fis-soċjetà konvenuta hemm struttura ta' kif isir il-ħlas wara li jsir konvenju dwar xi bejgħ ta' proprjetà u ċioè kif isiru il-*follow up commissions*. Jgħid li huma kienu idaħlu id-dettalji tal-konvenju fuq *excel sheet* u mistoqsi fis-seduta tat-12 ta' Diċembru, 2012 min kien ikollu aċċess għal din l-*excel sheet*, l-attur wieġeb li kellu aċċess għaliha David Gauci il-*financial controller* tas-soċjetà konvenuta u kien hemm żmien meta anke Annabelle li kienet l-assistenta ta' David Gauci li kellha aċċess, apparti naturalment huwa bħala General Manager.

Issa f'din l-*excel sheet* jidher li kien hemm xi flus dovuti lill-attur u li effettivament dawn kellhom jinqasmu ma' George Galea (fosthom vide fol Z *a fol.* 81) fejn kellhom jircievu xi kommissjonijiet dwar bejgħ ta' farmhouse Ħal Għaxaq liema kuntratt ta' bejgħ kien sar fit-13 ta' Awwissu, 2010). David Gauci jixhed u jgħid li huma ma kinux jafu bit-talba li xtaq jagħmel l-attur u dan għaliex kieku kienu jafu biha qabel, ma kinux jiffirmaw id-dokument immarkat Dok. MB2 *fol.* 14 tal-proċess.

Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-proċess u d-dokumentazzjoni kollha esebita u rat li bejn l-attur u David Gauci kien hemm skambju ta' e-mails relatati mat-talba tal-attur liema e-mails iġibu d-dati ta' wara li ġie iffirmat il-ftehim Dok MB u għalhekk jissorpassaw kwalsiasi ftehim li setgħu waslu għalih il-partijiet. Biżżejjed issir referenza għall-e-mail datata 15 ta' Ġunju, 2009 (Dok GC3 *a fol.* 34) mibgħuta minn David Gauci lill-attur fejn fiha *ex-admissis* jgħid *"according to the records we have the above are the commissions which are shared between you* (l-attur) *and George*." Ikompli jgħid f'din l-istess e-mail "*kindly go through them and reconfirm directly with George the above so that I can issue commissions due to closed contracts."*

Illi għalhekk jirriżulta biċ-ċar li effettivament is-soċjetà konvenuta qed taċċetta li l-attur huwa intitolat għall-kommissjonijiet mhux kif sostna Herman Mallia fix-xhieda tiegħu u inoltre li wara li ġie iffirmat il-ftehim Dok MB 2 a fol. 14 is-soċjetà konvenuta kienet debitriċi tal-attur. Fil-fatt f'e-mail ieħor datat 5 ta' Ottubru, 2009 esebit fl-atti *a fol.* 35 immarkat bħala Dok GC4, David Gauci jerġa' jiktiblu u din id-darba jgħidlu:

"Apologies for taking so long to reply back to your emails. Attached please find spreadsheet of commission workings, as can be noted those marked in blue reflect undeclared commissions whereas the ones in white are the declared commissions. Kindly confirm whether you have a VAT number and whether are exempt or not so that I can prepare payments accordingly."

M'hemmx dubbju għalhekk li in effetti s-soċjetà konvenuta aċċettat u irrikonoxxiet li hija debitriċi tal-attur li xtaqet tħallsu dak dovut lilu. Illi fl-atti *a fol.* 37 jirriżulta li hemm ittra mibgħuta mill-avukat difensur tal-attur lis-soċjetà konvenuta fejn hemm indikat br*eak down* ta' dak pretiż minnu rappreżentanti kommissjonijiet u *management fees* fl-ammont ta' tmint elef, tliet mija u tmienja u erbgħin euro u tmienja u disgħin ċentesmu (€8,348.98). Illi dwar dan l-ammont, li huwa l-istess ammont mitlub mill-attur fir-rikors promotur, ma jidhirx li hemm xi kontestazzjoni u ċioè nuqqas ta' qbil. Fil-fatt is-soċjetà konvenuta qatt ma għamlet referenza għal dan id-dokument jew ittentat tipprova li hija debitriċi f'ammont iżgħar għaliex bħala fatt iddikjarat li m'għandha tagħti xejn."

Illi l-konklużjonijiet fis-sentenza suċċitata japplikaw perfettament għall-provi mressqin fl-atti ta' din il-kawża u din il-Qorti qiegħda għalhekk tagħmilhom tagħha.

Illi għar-rigward ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, rassenja ta' sentenzi tal-qrati tagħna ġiet miġbura b'mod konċiż ħafna minn din il-Qorti, kif diversament preseduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Gemini Holdings Limited *et.* *vs.* Paul Busuttil *et.***[21]:

> "F'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, il-prinċipju regolatur huwa dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalment illi:
>
>> 'Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni.'
>
> L-artikolu 1003 imbagħad ikompli:
>
>> 'Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha kif ikun jidher car mill-partijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.'
>
> Fis-sentenza **John Spiteri *et.* *vs.* Popeye Investments Limited** (A.C. – 3 ta' Novembru, 2006) ingħad illi kif:
>
>> "Ravviżat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef *vs.* E. Ciantar** (Vol.X.345) deċiża fit-3 ta' Jannar 1884 *'quando sorgono difficoltà sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la libertà del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso'"*.

[21] P.A., 02.02.2012.

Hawhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materji ta' kuntratti –

i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada *noe. vs.* Fr. S. Cachia *et. noe.*** (A.K. deċiż 16 ta' Lulju, 1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m'hemmx lok għall-interpretazzjoni (**Vol.XXXIV.i.p27**). L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali.

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien **(J. Bartolo *et. vs.* A. Petroni** deċiża 7 ta' Ottubru, 1997).

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot" (**J. Zammit *vs.* Michael Zammit Tabone *et. noe.*** – Appell Superjuri deċiż 28 ta' Frar, 1997).

Illi fil-kawża odjerna l-ftehim dwar kif l-attur kellu jitħallas il-kummissjoni u l-*management fee* rigward trasferimenti ta' proprjetajiet li ġew konklużi wara li l-attur irriżenja mill-impjieg tiegħu mas-soċjetà konvenuta, jinsab

dokumentat, kemm f'*emails*[22] kif ukoll f'*excel sheets.* Fil-każ in partikolari l-ammonti dovuti jidhru fid-dokument Z *a fol.* 81 tal-atti tal-kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, li ġew allegati mal-atti ta' din il-kawza. Minn dan id-dokument jirriżulta illi l-attur kellu l-*commission* u *management fees* maqsuma ma' George Galea.

Illi x-xhud **Herman Mallia**[23] jmeri dan id-dokument billi jgħid li l-attur lanqas biss kien intitolat għal *commissions* peress li kien il-*general manager* u mhux aġent li jservi bħala intermedjarju fil-bejgħ ta' proprjetajiet, u fil-qadi tal-mansjonijiet tiegħu hu kien jissorvelja lill-aġenti u mhux jitħallas il-*commissions* bħalhom. Ladarba l-attur ma kellux kuntratt ta' impjieg bil-miktub li jirregola b'mod preċiż ir-relazzjoni kuntrattwali tiegħu mas-soċjetà konvenuta, il-Qorti tqis illi m'hemm xejn *prima facie* x'jippreklud ih mill-inċentivi li kellhom impjegati oħra.

Illi Herman Mallia xehed ukoll li Geoffrey Ciantar kien impjegat li jagħmel xogħol għal Coldwell Banker Malta li ma setgħetx tbiegħ proprjetà direttament, iżda tbiegħ *franchises.* In kontroeżami Mallia stqarr ukoll li proprjament Geoffrey Ciantar kien impjegat miegħu personalment u mhux mas-soċjetà konvenuta u dan meta l-ittra/ftehim tad-29 ta' April, 2009[24] ġiet redatta fuq *letterhead* ta' Fulani Properties Limited, u fiha hemm imsemmi illi l-attur Geoffrey Ciantar kien impjegat mas-soċjetà konvenuta.

---

[22] *A fol.* 11 sa 14 tal-proċess.
[23] *A fol.* 89 tal-proċess.
[24] *A fol.* 56.

Tqis ukoll illi f'mument minnhom waqt ix-xhieda tiegħu Herman Mallia jgħid in eżami illi "Geoffrey Ciantar ġie imkeċċi minn fuq ix-xogħol għax inqabad jagħmel frodi... Dan qbadtu fi frodi jiena"[25], mentri in kontroeżami jgħid illi "il-kelma frodi sal-lum għadni qatt ma semmejtha."[26]

Il-Qorti tqis illi xhud Herman Mallia fundatur, azzjonista ewlieni u ex-direttur tas-soċjetà konvenuta, ma kienx konsistenti u kredibbli fix-xhieda tiegħu 'l għaliex minflok qagħad biss fuq il-fatti, ipprova jargumenta u jittratta l-każ tiegħu minn fuq il-pedana tax-xhieda, u b'hekk tellef mill-kredibilità u l-attendibilità tad-depożizzjoni tiegħu.

Illi fis-sitt eċċeżżjoni tagħha s-soċjetà konvenuta ssostni illi l-attur kien irrinunzja għall-kummissjoni u l-*management fee* fuq il-bejgħ mertu ta' din il-kawża bil-kuntratt ta' kwittanza finali minnu stess iffirmata.

Illi r-rinunzja għall-jeddijiet ma tistax tkun waħda impliċita, iżda trid issir b'mod espress li ma jħalli l-ebda dubju fil-moħħ u l-imġiba tal-kontroparti li l-kreditur tal-obbligazzjoni ma jkunx tabilħaqq għadu jisħaq għal dak il-jedd. Ir-rinunzja għad-drittijiet tirrikjedi fost kollox il-kjarezza u l-univoċità.[27] Ir-rinunzja tal-jedd żgur ma ssirx b'implikazzjoni jew fuq bażi ta' konġettura.[28]

[25] *A fol.* 87.
[26] *A fol.* 114.
[27] App. Ċiv. 30.1.1995, **William Soler *vs.* Mary Esposito** (Kollez. Vol: LXXIX.ii.285).
[28] App. Ċiv. 11.2.1993, **Gauci *et. vs.* Fenech *noe.*** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.223).

Illi kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Anthony Sammut *et. vs.* Avukat Tonio Azzopardi**[29], deċiża fid-29 ta' Novembru 2003:

> "Huwa risaput illi rinunzja għal drittijiet li wieħed ikollu meta ma tkunx espressa imma tkun taċita...timplika li l-fatt li minnu tiġi deżunta r-rinunzja jrid ikun wieħed li juri (a) il-volontà preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt – *jus receptum*, kif qalet din il-Qorti fis-sentenza **Schembri *vs.* Bonnici** tat-13 ta' Diċembru, 1954 (XXXVIII.I272)."

Inoltre il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Grech *et. vs.* Dolores Ellis *et.***[30] żiedet tgħid:

> "Għandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizji u l-fatti jħallu dubju dwar il-volontà tal-persuna dan għandu jittieħed kontra l-eżistenza tar-rinunzja."

Illi fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġuridiċi enunżjati fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, fil-każ in deżamina l-hekk imsejjaħ ftehim ta' kwittanza kien ċar biżżejjed. 'Il għaliex dan id-dokument evidentement huwa applikabbli biss għal dak li kien dovut sa dakinhar li ġie ffirmat u bl-ebda mod m'għandu jitqies bħala rinunzja taċita u wisq inqas espressa ta' dak li sar dovut wara li kien iffirmat il-ftehim ta' kwittanza:

> *"As previously agreed you may collect your outstanding salary for the current month and we are in accordance that **at present**[31], you and the company have no further claims towards each other and all dues have been settled by both parties."*

[29] 29.11.2003.
[30] 29.10.2004.
[31] Enfasi tal-Qorti.

Ix-xhud **Hermann Mallia** stess ammetta in kontroeżami[32] li *commissions* kienu dovuti mal-bejgħ mhux mal-konvenju. Illi l-bejgħ mertu tal-kawża odjerna ġie konkluż wara li kienet ġiet iffirmata l-kwittanza u għaldaqstant dak li sar dovut wara d-29 ta' April, 2009 mhuwiex milqut bl-imsemmija kwittanza 'l għaliex din l-iskrittura bl-ebda mod ma kienet tirrestrinġi li xi waħda mill-partijiet li tirreklama xi ħlas li jsir dovut wara li ġiet iffirmata l-iskrittura u proprju dan li ġara fil-każ in deżamina.

Illi f'din il-kawża, iżda mhux ukoll fil-kawża l-oħra suriferita, ġiet imqanqla l-eċċezzjoni li l-Proprjetà f'dan il-każ inxtrat mill-istess soċjetà konvenuta u għalhekk żgur ma kienx il-każ li jitħallsu kummissjonijiet fuq it-trasferiment tagħha. Jingħad mis-soċjetà konvenuta li saħansitra Noel Arrigo xehed li ma kienx hemm kummissjonijiet f'dan il-bejgħ.

Iżda mhux hekk jirriżulta minn eżami tax-xiehda ta' **Dr Noel Arrigo**[33], anzi dan xehed li huma bħala vendituri (il-mara tiegħu u ħuha) ma kinux disposti li jħallsu kummissjoni, però din kellha titħallas mix-xerrejja:

> "Dr. Alexander Schembri : Fil-fatt il-kuntratt jgħid li s-senserija għandha titħallas minn Fulani Properties.
>
> Dr. Noel Arrigo : Iva.

[32] *A fol.* 119 *retro* tal-proċess.
[33] *A fol.* 80 tal-proċess.

> Dr. Alexander Schembri : Ma tiftakarx meta tniżżlet din il-klawsola kienx hemm xi diskors waqt il-konvenju jew qabel jew waqt il-kuntratt finali?
>
> Dr. Noel Arrigo : Ma nafx kinitx xi kundizzjoni li qanqlet xi diżgwid jew xi paroli, però aħna insistejna mill-ewwel li da parti tagħna aħna ma konniex ser nħallsu l-ebda senserija minkejja li daħlet il-prassi illum li meta jkun hemm *estate agent,* huwa l-venditur li jħallas. Jien għidtilhom li biex ahna nbiegħuha din aħna mhux ħa nħallsu senserija"

Illi x-xhud **Dr Noel Arrigo**[34] qal ukoll illi lill-attur kien jafu għax f'ċertu żmien kien avviċinah f'isem Coldwell Bankers u qallu li kellu tnejn min-nies li kienu interessati jixtru l-Proprjetà, l-ewwel wieħed ma kienx jaf min hu u t-tieni wieħed irriżultalu li kienet Fulani Properties li l-uffiċċju tagħhom kien fl-istess uffiċċju ta' Coldwell Bankers.

Illi fix-xhieda tiegħu **Hermann Mallia**[35] jgħid illi l-bejgħ sar permezz tal-aġenzija tiegħu stess u għalhekk ma kellhomx jitħallsu kummissjonijiet għax ma kienx il-każ li hu joħroġ *cheque* lilu nnifsu, "ma tagħmilx sens li nħallas *commission* lili nnifsi". Imma l-Qorti hija tal-fehma illi ladarba mill-provi jirriżulta illi bħala prassi s-soċjetà konvenuta kienet tħallas kummissjonijiet u *management fees* lill-impjegati tagħha, inkluż lill-attur, fuq trasferimenti li kienu jseħħu bis-sehem attiv tagħhom bħala aġenti, ma tarax għalfejn f'dan il-każ meta saret l-introduzzjoni tal-Proprjetà u sar xogħol rigward it-trasferiment tagħha minn George Galea u l-attur, dawn ma kellhomx xorta waħda jitħallsu. Is-soċjetà konvenuta akkwistat il-Proprjetà bl-iskop li

[34] *A fol.* 77 tal-proċess.
[35] *A fol.* 90 tal-proċess.

tiżviluppaha. Il-*commission* tant kienet dovuta fuq dan il-bejgħ li fil-fatt din tniżżlet fuq l-*excel sheet* tas-soċjetà konvenuta li kienet tinżamm fuq is-server tas-soċjetà konvenuta. Herman Mallia waqt li pprova jargumenta li ladarba is-soċjetà konvenuta ma kenitx ser tħallas kummissjoni lilha nnifisha, b'hekk ma kinetx dovut ebda kummissjoni lill-impjegati, fl-istess ħin qal ukoll fuq mistoqsija tal-Qorti:

> "Qorti : Ghalfejn fil-fehma tiegħek kellek tħallas senserija lil dan George (Galea)?
>
> Herman Mallia : Ma' George jien għandi *settlement* differenti. Filfatt George ma ġiex bi pretensjoni li jitħallas senserija għax dak kellu jagħtini dejn fuq karozza u ħfirtulu. Jigifieri ma' George ma tkellimt qatt …"[36]

Illi s-soċjetà konvenuta hawnhekk ammettiet li impjegat minnhom kellu dritt għal *commission* fuq il-bejgħ inkwistjoni*,* però minflok tħallas fi flus kontanti, inħafirlu dejn. Bl-istess argument l-attur ukoll kellu dritt għall-*commission*, ossija li din il-*commisson* tinqasam bejnu u bejn George Galea skont kif kien ġie mniżżel fuq l-*excel sheet* miżmuma fuq is-*server* tas-soċjetà konvenuta.

[36] *A fol.* 91 tal-proċess.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta;

(ii) tilqa' t-talbiet tal-attur u tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta għandha tħallas lill-attur is-somma ta' tmintax-il elf tmien mija u sitta u disgħin euro u disgħin ċenteżmu (€18,896.90), rappreżentanti *commission* u *management fee* dovuta lill-istess attur in konnessjoni mat-trasferiment ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala "Ta' Robba" jew "Ta' Bobba", fi Triq l-Indipendenza, ġjà magħrufa bħala Triq is-Siġġiewi, ġewwa Ħaż-Żebbuġ, Malta;

(iii) tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas lill-attur l-imsemmija somma ta' tmintax-il elf tmien mija u sitta u disgħin euro u disgħin centeżmu (€18,896.90).

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali tad-29 ta' Mejju 2012 u tas-6 ta' Diċembru 2013, u bl-imgħaxijiet legali, dekorribbli mid-29 ta' Mejju 2012 sad-data tal-pagament effettiv.

Moqrija.