

QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 11 ta' April 2017

Numru

Rikors maħluf numru 310/2011 MCH

**James Busuttil għan-nom u in rappreżentanza
tas-soċjetà *Central Real Estate Limited***

v.

Joseph Camilleri

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Ottubru 2012 li ċaħdet talba tal-attriċi għall-ħlas ta' drittijet li tgħid li jmissu lilha taħt *sole agency agreement*.
2. Il-fatti rilevanti seħħew hekk: b'kitba privata tat-30 ta' Ġunju 2009 l-partijiet daħlu fi ftehim li sejħulu *commission agreement* biex l-attriċi bħala sensal issib il-bejgħ ta' proprjetà tal-konvenut. Dan il-ftehim fil-parti rilevanti tiegħu jgħid hekk:

»5. I (il-konvenut) agree to give your agency exclusive rights to sell my property at the rate of 3.5% commission *plus* VAT at the appropriate VAT rate for the period between 30/6/09 and 30/10/09. During the period of Sole Agency all negotiations for the sale of my property will be done through your agency.«

3. Biex twettaq il-parti tagħha tal-ftehim l-attriċi għamlet dik li sejñitilha “kampanja aggressiva ta’ reklamar”. Ġara iżda illi fil-31 ta’ Lulju 2009, meta kien għadu fis-señħ dan il-ftehim, il-konvenut, mingħajr l-intervent tal-attriċi u minn wara daharha, dañal f’konvenju ma’ terzi u b’kuntratt tat-22 ta’ Frar 2011 bigħ il-proprjetà lil terzi bil-prezz ta’ erba’ mija u sebat elef, sitt mija u erbgħin euro (€407,640).
4. Billi jidhrilha illi l-ftehim jagħtiha jedd għal *commission* ta’ tlieta u nofs fil-mija (3½%) fuq il-prezz, l-attriċi fetħet il-kawża tallum u talbet illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi l-konvenut “naqas milli jonora l-ftehim ta’ *sole agency*”, (ii) tikkundannah iñallas erbatax-il elf, mitejn u sebgħa u sittin euro u erbgħin ċenteżmu (€14,267.40) bħala “dritt ... rizzultanti minn *sole agency agreement*” flimkien mat-taxxa fuq il-valur miżjud, b’kollox sittax-il elf, tmien mija u ħamsa u tletin euro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€16,835.53), barra l-ispejjeż u l-imgħaxijiet. L-attriċi kienet talbet ukoll illi l-kawża tinqata’ bid-dispensa tas-smiġħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-ewwel qorti ċaħdet din it-talba u l-kawża nstemgħet taħt il-proċedura normali. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni (i) illi “kull *commission* tħallset mal-kuntratt relativ”; (ii) illi “l-attur ma kien involut bl-ebda mod” f’dak li wassal għall-bejgħ tal-proprjetà; u (iii) illi l-ammont mitlub mill-attriċi “fiċ-ċirkostanzi huwa esaġġerat”.

5. Imbagħad, bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti
çaħdet it-talbiet tal-attriċi għal raġunijiet li fissanom hekk:

»Is-soċjetà attriċi, li qiegħda fin-negozju ta' senserija ta' trasferimenti ta' proprjetà, daħlet fi ftehim bil-miktub ta' *sole agency* mal-konvenut fit-30 ta' Ġunju 2009. Il-parti operativa għal din il-vertenza hu l-artikolu 5

»... .. Kien hemm xi ftiit diżgwid fix-xieħda dwar il-kwistjoni li qabel ġie iffirmat dan il-ftehim kien hemm *open agency* li fi ftiit ġranet wara ġiet mibdula għal dan il-ftehim Jirriżulta bħala fatt illi xahar wara li ġie iffirmat dan il-ftehim il-konvenut u martu daħlu f'konvenju ma' terzi datat 31 ta' Lulju 2009 u illi ma nformawx b'dan lis-soċjetà attriċi. Il-konvenut jispejga illi bejn li nbidel l-*open agency* ma' *sole agency agreement* għaddeu xi ġranet u f'dan il-perjodu ingiebu xi nies mis-soċjetà attriċi biex jaraw id-dar però ma kinux interessati li jħallsu l-prezz mitlub. (Il-ftehim ta' *sole agency* jindika l-prezz mixtieq ta' €166,000¹). Meta nbidel in-natura tal-*agency agreement* il-konvenut ħaseb li l-fond kien ser jinbigħ aktar malajr għax hekk ingħata x'jifhem. Wara ftiit ġranet però irrealizza li dan is-*sole agency agreement* kien biss daħka fil-wiċċ u għalhekk mar għand *Owners Best* biex jara jsibx xi ħadd li seta' kien interessat fid-dar u mingħajr ma ffirmat ebda ftehim l-għada ġie l-akkwirent tal-fond mibgħut mis-soċjetà *Owners Best* u offrieli €137,000² liema offerta ġiet accettata mill-ewwel mill-konvenut u martu biex ma jtilfux il-bejgħ. Izid illi l-kuntratt sar fit-22 ta' Frar 2011 u l-*commission* thallset lill-*Owners Best*.

»Mix-xieħda tar-rappreżentant tas-soċjetà attriċi James Busuttil u Miriam Cremona jidher illi *nonostante* li l-konvenut kien iffirma konvenju, ma infurmax b'dan lis-soċjetà attriċi tant li Miriam Cremona tixhed illi ħadu xi sittin ruħ jaraw id-dar u kien hemm min għamel offerti vicin tal-prezz mixtieq però l-konvenut kien jirrifjutah u jitlob aktar mill-offerta. Kien hemm żmien meta l-konvenut beda jagħmilha diffiċli biex jiġu f'fissati ġranet u ħinijiet biex jinġiebu nies id-dar biex jaraw id-dar u meta skada s-*sole agency agreement* talabha li ried iħalli miftuħ l-*open agency agreement*. Din ix-xieħda *cioè* li l-konvenut fl-ebda ħin ma informa lis-soċjetà attriċi li kien daħal f'konvenju ma' terzi ma ġietx kontradetta mill-istess konvenut.

»Liġi

»Hu imperativ f'dan il-każ li l-qorti tgħarbel dak li qed titlob is-soċjetà attriċi. Il-premessi jindikaw illi l-konvenut daħal f'konvenju ma' terzi fi żmien meta kien marbut mas-soċjetà attriċi li l-proprjetà in kwistjoni tiġi negozjata biss *tramite* l-istess soċjetà attriċi, u, billi l-konvenut daħal f'konvenju fil-perjodu kontrattwali miftiehem bejn il-kontendenti, dak li kien ser ikun dovut lis-soċjetà attriċi bħala korrispettiv għal prestazzjoni ta' servizzi tagħhom hu fil-fatt dovut. It-talbiet għalkemm inizjalment ibbażati fuq l-artikolu 167 tal-Kap. 12 *cioè* ħlas ta' debitu, ċert, likwidu u dovut, però fit-tieni talba s-soċjetà attriċi titlob lill-qorti li tiddikjara li l-konvenut naqas li jonora l-ftehim u konsegwentement jiġi

¹ *Recte*, Lm166,000.

² Fil-fatt il-prezz miftiehem kien ta' €407,640.

kundannat iħallas is-somma li kienet tikkostitwixxi d-dritt riżultanti mis-*sole agency agreement*.

»Kif jingħad kostantement mill-qrati tagħna, it-talbiet attriċi huma dawk li l-qorti trid tintrabat magħhom u ma tistax il-qorti tmur *oltre* dak mitlub.

»Il-fatti quddiem din il-qorti juru illi kien hemm *sole agency agreement* bejn il-kontendenti. Il-fatti juru wkoll illi l-konvenut unilateralment ma ottemperax ruħu mal-ftehim mill-ħuq u kwindi kiser l-obbligazzjoni prinċipali tiegħu fil-ftehim meta hu daħal f'konvenju *tramite* s-servizzi ta' terzi, *ad insaputa* tas-soċjetà attriċi.

»La darba l-qorti tqis li din hi kawża ta' ksur kontrattwali, l-attur ma jistax jitlob li jiħallas il-kummissjoni lilu dovuta fuq il-kuntratt peress illi l-korrispettiv għal ħlas tal-kummissjoni hu l-obbligu tas-soċjetà attriċi li tbigħ il-proprjetà *cioè* li tressaq kumpratur għal bejgħ tal-proprjetà tal-konvenut u twassal il-partijiet għal ftehim finali bl-operat tagħha.

»Jekk din l-obbligazzjoni li twassal għal ħlas miftiehem ma setgħetx titwettaq mis-soċjetà attriċi, il-konvenut hu responsabbli għad-danni naxxenti mill-ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali. Ara artikolu 1125, 1153 akkompanjat mall-artikolu 1136 tal-Kap. 16, liema danni mhux neċessarjament jekwiparaw mal-ammont ta' kummissjoni li kien jirċevi dak li qed jippresta s-servizzi ta' senserija kieku il-kuntratt ta' senserija wassal għal frott miftiehem bejn il-partijiet.

»Il-mod kif giet magħmula l-kawża *cioè* a bażi tal-artikolu 167 tindika li s-soċjetà attriċi mhix tfittex li l-konvenut jġi kundannat iħallas danni sofferti iżda li jħallas debitu ċert, likwidu u dovut konsistenti fil-kummissjoni miftiehma a bażi tal-ftehim ta' *sole agency* naxxenti u dan dovut għal fatt li l-intimat naqas li jonora l-ftehim ta' *sole agency*.

»Il-qorti ma tistax tinterpreta l-intenzjoni tas-soċjetà attriċi jew tagħti rimedji alternattivi. Il-mod kif inhi impostata l-kawża ma tagħtix lok lil qorti li tinkludi talba għad-danni ibbażata fuq vjolazzjoni ta' obbligazzjoni kontrattwali, distinta minn talba għal ħlas ta' debitu konsistenti f'kummissjoni *nonostante* li bbażata fuq relazzjoni kontrattwali. Infatti t-tielet talba attriċi hi ċara u qed jintalab id-dritt naxxenti mis-*sole agency agreement* u mhux il-likwidazzjoni u ħlas għad-danni.

»Kawża simili giet trattata mill-Qorti tal-Appell Ingliża fl-ismijiet Nicholas Prestige Homes v. Sally Neal (Civ. Div. LJJ Ward, Patten, Black) deċiża fl-1 ta' Diċembru 2010. Il-fatti kienu simili għalkemm mhux identiċi għall-kawża quddiem din il-qorti. F'dak il-każ il-venditriċi għamlet *sole agency agreement* mas-soċjetà attriċi fejn ftiehemmet li sa ċertu data tiddiżimpenja ruħha minn kull *open agency agreement* li kellha ma' terzi. Fil-fatt ma għamlitx hekk. Meta akkwirent potenzjali ċempel lis-soċjetà attriċi biex isaqsi dwar il-proprjetà u sab it-*telephone* okkupat, ċempel lis-soċjetà l-oħra li kienet għadha fi ftehim ta' *open agency* mal-konvenuta u ġie miftiehem il-bejgħ. Is-soċjetà attriċi ħarrket lill-venditriċi għal ħlas tal-kummissjoni *qua* debitu u alternattivament għal danni għal ksur tal-obbligi kontrattwali. L-ewwel qorti kienet ċaħdet it-talbiet a bażi tal-ħlas tal-kummissjoni *qua* debitu però naqset li tidhol fil-kwistjoni tad-danni. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza fejn ċaħdet it-talba għal ħlas tal-kummissjoni bħala debitu però daħlet fil-kwistjoni tad-danni u sabet li kienet ġustifikata a bażi tal-fatt li '*it was plain that, but for that breach of contract, on the balance of probabilities, N (cioè s-soċjetà attriċi) would have had a*

chance of selling X's (cioè l-konvenuta) property to the eventual purchaser. That chance was not merely speculative but a real and substantial one. In these circumstances, it followed that X's breach of contract had caused N to lose the chance of earning the whole of its commission. N was entitled to damages, based on the commission it would have earned of £10,883'.

»Din il-qorti ma tistax tidhol f'konsiderazzjoni ta' danni għax ma saret ebda talba mis-soċjetà attriċi a bażi ta' dan il-principju. Il-qorti għalhekk qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut safejn kompatibbli ma' dak kunsidrat illi s-soċjetà attriċi ma kienet involuta ebda mod fil-bejgħ u kwindi hi l-fehma ta' din il-qorti li jonqos l-element li trid tipprova s-soċjetà attriċi fit-talba tagħha li d-debitu skond il-ftehim ta' *sole agency hu* dovut skond kif miftiehem a bażi ta' dak miftiehem.

»*Decide*

»Għalhekk il-qorti safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż qed tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut *cioè* li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u dritt *stante* li l-*commission* tħallset mal-kuntratt; tilqa' t-tieni eċċezzjoni li s-soċjetà attriċi ma kinitx involuta fil-bejgħ tal-proprjetà li sar mill-konvenut lil terzi, qed tiċħad it-tielet eċċezzjoni u a bażi ta' dak kunsidrat minn din il-qorti aktar 'il fuq qed tiċħad it-talbiet attriċi billi ma jirriżulta li hu dovut ebda debitu konsistenti fi f'has ta' dritt skond il-ftehim bejn il-partijiet ta' *sole agency* li sar fit-30 ta' Ġunju 2009.

»L-ispejjeż jithallsu mis-soċjetà attriċi.«

6. L-attriċi appellat b'rikors tad-19 ta' Ottubru 2012 li għalih il-konvenut ma weġibx. L-aggravji tal-appell ġew imfissra hekk:

»... .. l-intimat ma kkontestax il-validità tal-*commission agreement* u la kien hemm kontro-talba f'dan is-sens u l-anqas ma ġiet intavolata xi kawża *da parte* tal-intimat sabiex iwaqqa' l-validità ta' dak il-ftehim u għalhekk l-ewwel onorabbli qorti maret *oltre* dak li kien mistenni minnha meta ġie deċiż li l-*commission* tħallset mal-kuntratt jiġifieri minn terza persuna;

»... .. l-artiklu 1125 tal-Kap. 16 jispeċifika illi "Kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obligat għad-danni". Għall-grazzja tal-argument it-talbiet huma immirati speċifikament għan-nuqqas tal-intimat milli jonora i-ftehim ta' *sole agency agreement* u għalkemm ma ġietx imsemmja l-kelma "danni" l-azzjoni hija immirata sabiex ir-rikorrenti jiġi kkumpensat speċifikament għall-ammont skond dak li hemm stipulat fil-ftehim li jirrifletti dak li huwa dettat fl-artiklu 1125 tal-Kodiċi Ċivili.

»Illi huwa aċċettat li l-intimat kiser il-ftehim ta' *sole agency* u dan ġie ammess mill-ewwel onorabbli qorti. Fejn l-ewwel onorabbli qorti żbaljat fl-opnijoni umili tar-rikorrenti huwa għall-fatt li ma ekwiparatx id-danni mal-ammont miftiehem. Id-danni tas-soċjetà attriċi kien l-ammont ta' €14,267.40 li kien il-*commission* li kienu tilfu minħabba li l-intimat kiser il-ftehim. Il-kawża deċiża mill-qorti Ingliża indkata mill-ewwel onorabbli qorti waslet għal din il-konklużjoni però.

»L-ewwel onorabbli qorti ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tal-intimat fis-sens illi l-intimat aċċetta li kellu jhallas għas-servizzi jiġifieri aċċetta li kien hemm danni li kellhom jitħallsu u kien qiegħed jikkontesta l-*quantum* però l-ewwel onorabbli qorti kellha bil-fors tiċħad din l-eċċezzjoni għax li kieku aċċettat din l-eċċezzjoni kien ikun hemm diskrepanza fir-raġunar tas-sentenza.«

7. L-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni ta' ħlas "*stante* li l-*commission* tħallset mal-kuntratt" u laqgħet l-eċċezzjoni "illi "l-attur ma kien involut bl-ebda mod" f'dak li wassal għall-bejgħ tal-proprjetà għax "is-soċjetà attriċi ma kinitx involuta fil-bejgħ tal-proprjetà"; imbagħad ċaħdet it-talbiet tas-soċjetà attriċi "billi ma jirriżulta li hu dovut ebda debitu konsistenti fi ħlas ta' dritt skond il-ftehim bejn il-partijiet ta' *sole agency*" għax fehmet illi t-talba tas-soċjetà attriċi ma kinitx għal danni minħabba ksur ta' obligazzjoni kuntrattwali.
8. Fil-fehma ta' din il-qorti dawn il-konklużjonijiet tal-ewwel qorti huma żbaljati.
9. L-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni ta' ħlas għax il-konvenut xehed li ħallas lis-sensal l-ieħor li wassal biex sar il-bejgħ. Meta qabbad sensal ieħor iżda l-konvenut kien qiegħed jikser l-obbligazzjoni kuntrattwali tiegħu li jinqeda bis-soċjetà attriċi biss bħala sensal. Ma jistax għal hekk jieħu vantaġġ mill-fatt li, bi ksur ta' dik l-obbligazzjoni, qabbad u ħallas sensal ieħor għax *nemo audiatur turpitudinem suam allegans*.
10. L-ewwel eċċezzjoni għalhekk kellha tiġi miċħuda, fid-dawl ukoll ta' dak li jgħid l-art. 993 tal-Kodiċi Ċivili³.

³ **993.** 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.

11. L-ewwel qorti laqgħet it-tieni eċċezzjoni li “s-soċjetà attriċi ma kinitx involuta fil-bejgħ tal-proprjetà” u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għax fehmet illi t-talba ma kinitx għal danni minħabba ksur ta’ kuntratt iżda kienet talba għall-ħlas dovut lill-attriċi minħabba l-adempiment, min-naħa tagħha, tal-obbligazzjoni tagħha taħt il-kuntratt. Fehmet hekk għax “il-mod kif giet magħmula l-kawża *cioè* a bażi tal-artikolu 167 [tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili] tindika li s-soċjetà attriċi mhix tfittex li l-konvenut jiġi kundannat iħallas danni sofferti iżda li jħallas debitu ċert, likwidu u dovut”.
12. Il-fatt illi l-attriċi ma talbitx speċifikament il-ħlas ta’ danni ma jfissirx illi l-kawżali tal-azzjoni ma kinitx għall-ħlas ta’ danni minħabba ksur ta’ obbligazzjoni kuntrattwali; il-liġi ma teħtieg ebda formula sakramentali u t-talba għal dikjarazzjoni illi l-konvenut “naqas milli jonora l-ftehim ta’ *sole agency*” tagħmilha x’aktarx ovvja x’inhi l-kawżali tat-talba għall-ħlas. Imbagħad l-attriċi ma talbitx ħlas għall-prestazzjoni tagħha; talbet ħlas tad-dritt tagħha “riżultanti minn *sole agency agreement*” u d-dritt għal danni minħabba ksur ta’ dak il-ftehim ukoll huwa dritt “riżultanti minn *sole agency agreement*”.
13. Il-fatt hu illi kull bejgħ miftiehem fi-żmien meta kien fis-seħħ il-ftehim, għall-inqas jekk ikun sar bl-intervent ta’ sensal, kellu jsir bl-intervent tal-attriċi u ta’ ħadd iżjed; il-fatt li sar bl-intervent ta’ ħaddieħor ifisser li ċaħħad lill-attriċi mid-dritt li jmiss lilha u l-attriċi għalhekk għandha kull jedd titlob il-ħlas li giet illegittimament imċaħħda minnu permezz tal-azzjoni tallum.

14. Għal dawn ir-raġunijiet l-aggravju tal-attriċi għandu jintlaqa'.
15. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell u tirriforma s-sentenza appellata; tik-konfermaha fejn ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut (illi l-ammont mitlub mill-attriċi huwa wisq) billi ma sar ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza) u tħassarha fil-bqija; minflok, taqta' l-kawża billi tilqa' t-talba tas-soċjetà attriċi għal dikjarazzjoni illi l-konvenut "naqas milli jonora l-ftehim ta' *sole agency*" u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi sittax-il elf, tmien mija u ħamsa u tletin euro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€16,835.53) flimkien mal-imgħaxijiet relattivi minn dakinhar li saret talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju.
16. L-ispejjeż relattivi għat-talba għad-dispensa tas-smiġħ tħallashom is-soċjetà attriċi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallashom il-konvenut.

Silvio Camilleri
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Registratur
mb