

## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI  
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA  
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017**

**Numru 18**

**Rikors Numru 1293/10 MC**

**Malta Property Auctioneers Limited (C40796)**

**v.**

**Visual & Sound Communications Limited (C6189)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-socjetà attrici tal-15 ta' Dicembru 2010 li permezz tieghu inghad:

“1. Illi s-socjetà intimata u s-socjetà rikorrenti ffirmaw ftehim datat 23 ta' Gunju, 2010, kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "MPA1”;

“2. Illi skond l-istess ftehim is-socjetà rikorrenti nghatat ghal perjodu determinat drittijiet esklussivi ("The Period of Exclusive Right") fuq il-proprjeta numru 6, "Kiki", Old Mill Street, Mosta;

“3. Illi s-socjetà rikorrenti in esekuzzjoni u dizimpenn tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali minnha assunta, inkludiet debitament il-proprjeta in kwistjoni fir-reklamar publicitarju taghha destinat ghall-

pubblikazzjoni u distribuzzjoni, bl-ghan li kemm jista' jkun il-proprjeta de quo tintwera u tattira xerrejja prospettiva;

“4. Fuq struzzjonijiet tas-socjetà intimata, u dan kif johrog mill-klawzola 3 tal-istess kuntratt, l-Agreed Reserved Price/Selling Price kien ta' mitejn u sebghin elf ewro [EUR 270,000];

“5. Illi fid-dekorrenza ta' dan il-perjodu ta' esklussivita, is-socjetà intimata unilateralment kisret din il-kundizzjoni pattwita billi jidher illi ngagat agenzija immobiljari u ffirmat konvenju ma' terzi;

“6. Illi dan il-ksur palezi tal-ftehim da parti tas-socjetà intimata kien pregudizzju lis-socjetà rikorrenti u arreka dannu kif hemm kontemplat fl-istess ftehim;

“7. Illi klawsola 2 tal-istess ftehim jistipula x'jigri f'kaz bhal dan, u cjoe:

"During the period of exclusive right upon receipt of a simple request in writing from the Auctioneer, the Seller will be liable to immediately pay to the Auctioneer as compensation for SERVICES RENDERED the equivalent amount as stated in Clause 1C mentioned above, on the agreed Reserve Price and would also be responsible & liable for any expenditures incurred for any legal obligations in anyone of the following situations:

“(a) If the Lot is sold or in any manner transferred under any title whatsoever, or the Seller enters into any agreement for the sale, rent, transfer or Promise Of Sale or transfer of the Lot or part thereof, or of any real or personal rights over the Lot, without the presence or without written consent of a representative of Malta Property Auctioneers and the Final Deed of Sale is to be signed before or after the expiry the period of exclusive right.

“(b) If any act or omission of the Seller which prevents in any manner whatsoever the sale of the Lot by the Auctioneer in accordance with this agreement, or any withdrawal of the Lot from the Auction by the Seller in any manner and for any reason whatsoever.”

“8. Illi, inoltre, senjatament u b'riferenza ghall-kwalsola 1(C) tal-ftehim l-intimati huma obbligati li jhallsu lis-socjetà rikorrenti, “a payment of 4.5% plus VAT of the Selling Price will be paid by the Seller to the Auctioneer.”;

“9. Illi ghalhekk isegwi li s-somma dovuta mill-intimati lis-socjetà rikorrenti minhabba dan l-inadempjiment kontrattwali jammonta ghal erbatax-il elf tlett mija sebgha u tletin ewro (EUR 14,337), u cjoe erba' punt hamsa fil-mija (4.5%) bl-aggunt tat-Taxxa ghall-Valur Mizjud tas-somma ta' mitejn u sebghin ewro [EUR 270,000];

“10. Illi s-socjetà intimata, minkejja interpellata sabiex thallas, baqgħet inadempjenti;

“Tghid is-socjetà intimata għaliex dina l-Qorti m'għandhiex għar-ragunijiet suesposti u prevja okkorendo kull dikjarazzjoni ohra li jidhrilha xierqa:

“(i) Tiddikjara lis-socjetà intimata responsabbli għall-ksur tal-kundizzjonijiet u obbligazzjonijiet pattwiti fil-ftehim iddatat 23 ta' Gunju, 2010 u konsegwentament passabbli għad-danni kollha li hija kkagunat lis-socjetà rikorrenti u dan ukoll per via ta' kumpens ta' servizzi li laħqu gew rezi;

“(ii) Tillikwida d-danni prelikwidati skond l-istess ftehim fl-ammont komplessiv ta' erbatax-il elf tlett mija sebgha u tletin ewro [EUR 14,337] jew kull somma ohra verjuri li jidhrilha xierqa;

“(iii) Tikkundana billi tordna lis-socjetà intimata thallas lis-socjetà rikorrenti, l-ammont ta' erbatax-il elf tlett mija sebgha u tletin ewro [EUR 14,337] jew kull somma ohra verjuri li jidhrilha xierqa;

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 4434/10 datata 9 ta' Novembru 2010 u tal-mandat ta' sekwestru numru 1858/10 datat 1 ta' Dicembru, 2010, u bl-imghaxijiet legali, kontra s-socjetà intimata li hija ingunta minn issa in subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tas-socjetà konvenuta tal-1 ta' Frar, 2011, li

tghid hekk:

“1. Illi preliminarjament, dan il-ftehim qatt ma gie konkjuż in kwantu qatt ma gie ffirmat u accettat u konfermat mis-socjetà rikorrenti, tant illi l-kopja esebita mac-Citazzjoni iggib il-firma ta' Grace Borg biss: minn issa qed jigi riservat li tigi impunjata jekk tigi issa wara li nghatat l-eccezzjoni, "skrittura" ohra, din id-darba bil-firma tas-socjetà rikorrenti;

“2. Illi inoltre, l-socjetà rikorrenti sgwidat u qarrqet bl-esponenti. Mingħajr pregudizzju għall-eccezzjoni precedenti, hija accettat li tidhol f'diskussjonijiet mal-attrici wara li din għamlet hafna zmien tipprova tikkonkludi xi arrangement mal-konvenuta. Dan għaliex il-konvenuta kellha urgenza u premura biex tikkonkludi l-bejgh u dahlet f'arrangamenti ma' diversi agenti ohrajn. Giet sgwidata fis-sens illi l-attrici kienet qarrqet u mizrappreżentat illi f'kaz ta' bejgh minn agenziji ohra, kien jezisti arrangement ma' agenti immobiljari ohra li huma kienu lesti li jaqsmu s-senserija ma' l-attrici. L-attrici qalet u spjegat illi kellha ftehim f'dan is-sens. Issa izda irrizulta illi ma kien hemm ebda ftehim simili u l-unika intenzjoni tagħhom kienet illi tiffroda u tqarraq bl-esponenti;

“3. Illi kif ser jintwera fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, is-socjetà rikorrenti ma qaghditx u rrispettatx it-termini tal-allegat ftehim u dan qed jinghad minghajr pregudizzju għall-ewwel eccezzjoni. Dan għaliex kienet obligata skond il-ftehim illi tagħmel auction dates f’Settembru 2010 u Jannar 2011. Fil-fatt l-uniku auction illi l-attrici għamlet kien fl-aħhar ta’ Ottubru 2010 u mhux f’Settembru; fil-mument tal-kitba, gie annunzjat illi ser isir f’Marzu 2011. Jigifieri miz-zewg auctions, li kellhom isiru fit-terminu tal-konvenju, wiehed sar tard u l-iehor ma kienx isir. Fil-fatt, huwa implicitu f’kuntratti simili illi jsiru sforzi serji u kredibbli biex il-proprietà tkun tista’ titqieghed fuq is-suq u tinbiegh: fil-fatt ma sar xejn simili, u bhala fatt l-esponenti ma għamiet ebda attività jew xogħol, kontrarjament għal agenti oħrajn; in kwantu għalhekk is-socjetà rikorrenti kienet inadempjenti, ma għandha ebda dritt illi tesigi hlas, anke jekk jigi stabbilit illi kien hemm ftehim;

“4. Illi tant ma sar xejn mir-rikorrenti bhala attività illi l-esponenti kienet kostretta illi tfittex agenti oħrajn: fil-fatt issa qedha biss fuq konvenju u certament, ir-rikorrenti ma għamel xejn biex jipromuovi dan il-bejgħ;

“5. Illi l-attrici abuzivament harget sekwestru kawtelatorju għall-ammont ta’ hmistax-il elf ewro (€15,000) matul iz-zmien tal-Milied, fejn kontra tiegħu sar depozitu bankarju. Dan l-ammont tnaqqas mill-facilitajiet bankarji ta’ l-esponenti u kkawza u qed jikkawza danni, partikolarment fiz-zminijiet tal-Milied 2010, meta nhareg.”

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat-18 ta’ Gunju, 2013, li in forza tagħha ddecidiet il-kawza billi ddikjarat lis-socjetà konvenuta responsabbli għall-ksur tal-kundizzjonijiet u obligazzjonijiet pattwiti fil-ftehim tat-23 ta’ Gunju, 2010; illikwidat d-danni fl-ammont ta’ €14,337 (inkluz VAT skont it-talba attrici); u ikkundanat lis-socjetà konvenuta thallas lis-socjetà attrici, l-ammont ta’ €14,337. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali, kontra s-socjetà konvenuta.

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“Provi

“Pierre Faure’, Direttur tas-socjeta attrici, xehed li kien sar ftehim mas-socjeta konvenuta Dok MPA1 (fol. 36) li taghthom exclusive rights ghal bejgh ta’ proprjeta li kellha. Il-ftehim hu differenti minn dak ta’ agenziji ohrain billi jsir certu ammont ta’ marketing u l-advertizing huwa regolari u intens. Persuna tista’ toffri prezz anke qabel l-auction. Huma jinfurmaw agenziji ohra u anke nies komuni b’din il-proprjeta u jaghtuhom guide price (mhux asking price) dwar kif se jibda’ l-prezz fl-auction day. Dan il-prezz ikun naqra aktar baxx mis-soltu u imbaghad jibdedw telghin. Lil agenti kollha jghidulhom li jekk jirnexxilhom jbieghuha l-proprjeta l-venditur minflok jehel bil 3½ jew 4½ ihallas 5% li jinqasam biex taghmel tajjeb ghall commission ta’ dawn l-agenti. Il-proprjeta tista’ tinbiegh anke qabel ma fil-fatt isir l-auction. Ix-xerrej ma jistax jikkomunika direttament mal-venditur imma jrid jghaddi permezz taghhom. Kien hemm kazijiet fejn jippruvaw jevitawhom.

“F’dan il-kaz l-exclusivity kienet ghal zewg auctions wahda ta’ 10 ta’ Settembru 2010 u ohra 11 ta’ Jannar 2011. Fil-klawzola 1 tal-ftehim hemm li hemm two consecutive auctions u li jkunu up to 4 weeks. Din il-proprjeta kienet listed f’auction number 13 u kienet lot 6 fuq il-katalogu taghhom (fol. 46). Wara kienu rceview telefonata minghand Grace Borg li riedet tnehhi din il-proprjeta minn fuq l-auction list. Hu kien qalilha li dan ma setghax isir u hi qaltlu li l-proprejta’ kienet nbieghet. Baghtet email dok MPA2 (fol. 45) biex tghidilhom innhhu l-proprjeta minn fuq il-lista u ghamlu hekk biex jevitaw problemi. Borg kienet marret ghandhom l-ufficcju u talbithom kopja tal-kuntratt li kien ffirmat maghhom. Huma talbuha ghal kopja tal-ftehim li kellha. Huma qed jippretendu commission skond il-klawsola 2. Huma qed jitolbu 4.5% skont il-klawsola 2 (fol. 36). Il-kuntratt huwa a standard contract. Huma ma kienux jafu dwar il-bejgh qabel ma qaltilhom.

“Fuq kontroezami wiegeb li dwar din l-proprjeta sar auction wiehed biss fit-30 ta’ Ottubru 2010 billi kienet waqfithom Mrs. Borg. L-auction sar f’Ottubru billi kellhom opzjoni li jistghu jirrangaw data sa sitt gimghat qabel jew wara d-data stipulata fil-ftehim biex isir l-auction.

“Joseph Lupi, Managing Director ta’ Frank Salt Real Estate, xehed li ma kien hemm ebda ftehim ma’ Malta Property Auctioneers li jaqsmu xi commission fuq dan il-bejgh maghhom. Ighid li kieku kien hemm xi rabta’ ta’ Mrs. Borg ma’ kumpannija ohra huma ma kinux jaccettaw. Jekk huma jkollhom struzzjonijiet biex ibieghu xi proprjeta u fil-fatt ibieghha haddiehor huma ma jaqsmux il-commission. Jekk ibieghuha huma, jhallsu huma, mhux jaqsmu ma’ haddiehor. Huma ma jidhlux jekk hemm agenzija ohra. Meta klijent jinsisti li l-commission taghhom trid tinqasam, huma ma jidhlux ghall-proprjeta.

“Ighid li kien hemm kazijiet fejn kienu saru jafu li kien hemm ukoll l-atturi involuti fil-bejgh u biex ma jisfrattawx il-bejgh kienu accettaw li jitilfu parti mill-commission izda mhux li jaqsmu billi ma kienx hemm ftehim mal-atturi. Illum il-gurnata huma qed jaghmlu nota fil-formoli li

m'ghandhom ebda konnessjoni ma' agenziji ohra jew auctioneers. F'dan il-kaz il-klijent hu marbut bis-sole agency u mhux huma.

"Gavin Salomone Reynaud, estate agent mal-atturi, xehed li kien spjega lil Mrs Borg kif tahdem is-sistema taghhom, dwar marketing, is-servizz li jaghtu, l-advertizing u l-commission li trid tithallas. Dwar agenti ohra kien spjegalha li jekk matul il-perijodu tal-auctions ikun hemm agent iehor li jaghtiha prezz li hija sodisfatta bih, huma jaqsmu l-commission ma' l-agent l-iehor.

"Miriam Cauchi, salesperson mas-socjeta Frank Salt Real Estate, xehdet li Mrs. Borg kienet infurmata dwar il-ftehim li kellha mal-atturi meta kienu waslu biex jikkonkludu l-bejgh. Meta Mrs.Borg kien giet ghandhom fil-bidu hi ma kinitx qaltihom li kienet iffirmit ftehim mal-atturi. Ma kinitx staqsietha u Mrs.Borg ma qaltilha xejn. Meta sabu l-bejgh u kkonkludew fuq il-prezz u sar l-appuntament biex jaghmlu l-konvenju Mrs. Borg qaltilha li kien hemm problema ghax kienet iffirmit kuntratt ma' l-atturi, izda fl-istess waqt qaltilha ukoll li din ma kienet problema xejn billi huma bhala agenzija kellna ftehim mal-atturi fuq hekk. Il-konvenuta qaltilha li l-agreement kien li jaqsmu l-commission jekk ikun hemm bejgh minn naha taghhom. Tghid li kienet wegbita li ma kienx hemm dak il-ftehim u ghalihom kienet open agency u setghu jbieghuha. Il-ftehim mas-socjeta Frank Salt kien datat 27 ta' Gunju 2009<sup>1</sup>.

"Fuq kontro-ezami wiegbet li Mrs.Borg kienet semmitilha li kien hemm agenzija ohra, imma mhux li kien hemm sole agency. Il-ftehim li kellha Mrs.Borg hija ma rathux. Huma ma jbieghux proprjeta jekk tkun sole agency ma' haddiehor. Kieku kienu jafu li kien hemm sole agency ma kienux jaccettaw li jkomplu jbieghu dik il-proprjeta billi tkun withdrawn from the market. Huma bieghu l-proprjeta ghax ma kinitx sole agency. Meta waslu fl-ahhar Mrs.Borg kienet qaltilha li kellha ftehim mal-atturi izda mhux li kellha sole agency. Hi ma ccekkjatx il-ftehim li kellha Mrs.Borg u qatt ma rat kuntratt tal-atturi, u lanqas kienet taf li huma jahdmu bhala sole agents. Meta klijent ighidilhom li hemm agreement bejn Frank Salt u Property Auctioneers u li jistghu jaqsmu l-commission bejnithom, huma jghidulhom li ma hemmx ftehim simili la verbalment u lanqas bil-miktub. Dan id-diskors qaluh lil Mrs Borg u ghalhekk zammew il-full agency fee taghhom ta' 5%. Il-konvenuta accettat li ghandha thallas lilhom l-commission in full biex ma titlifx il-bejgh. Huma ma qasmu xejn mal-atturi. Huma qatt ma jaghtu commission lill-agencies ohra.

"Grace Borg, direttrici tas-socjeta intimata, xehdet li riedet tbiegh post il-Mosta u kienet ikkuntattjat l-estate agents kollha. Ghal l-ewwel ma kinitx tat il-post lill-atturi billi dawn kienu jahdmu bhala sole agents, imma imbaghad Gavin Salomone Reynaud kien qalilha li issa huma

---

<sup>1</sup> Fis-seduta tad-29 ta' Jannar 2013 ix-xhud ipprezentat id-Dok. MC1 u MC2 li huma zewg kuntratti ta' Frank Salt Real Estates Ltd, wiehed datat 4 ta' Awissu 2007 u l-iehor 27 ta' Gunju 2009. It-tieni wiehed hu update ta' l-ewwel wiehed u hemm bdil fil-prezz mitlub.

kellhom sistema li jekk post jinbiegh minn haddiehor, huma jaqsmu maghhom il-commission. Kienet marret l-ufficju taghhom u ffirmat kuntratt ghalkemm minn naha taghhom dan ma giex iffirmat<sup>2</sup>. Wara kkuntattjawha ta' Frank Salt Real Estates, u Miss Cauchi gabtilha ghandha klijenti li riedu jixtru l-post. Borg qaltilha li hija kellha ftehim mal-atturi li fil-kaz, huma jaqsmu l-commission maghhom. Miss Cauchi pero cahdet li kien hemm ftehim f'dak is-sens. Ix-xhud ma tkellmet xejn billi l-klijenti li gabu Frank Salt taw il-commitment li jixtru. Hi cemplet lill-atturi u qaltihom li kellha l-bejgh tal-post. Ix-xhud issostni li hija kienet giet ingannata mill-atturi u ghalhekk kienet lesta li taghtihom 1% biss. Huma m'accettawx ghalhekk baqghet ghaddejja bil-bejgh.

"Tkompli li l-atturi suppost kellhom jaghmlu zewg auctions. Ta' Settembru sar f'Ottubru minflok mentri dak li kellu jsir f'Jannar sar f'Marzu. Anke r-reklami ma sarux kif suppost<sup>3</sup>.

"Tghid li hija kienet qrat il-kuntratt qabel iffirmat. Mhux l-ewwel darba li hija kienet ghamlet negozju ta' xiri u biegh. Dwar klawsola 10 tghid li mhux veru li l-atturi kellhom dak l-arrangement mal-estate agents l-ohra. Hija kienet infurmat lill-atturi li kienet nehhiet il-post gimgha wara li ffirmat il-konvenju (fol. 45). Il-commitment taghha ma' Frank Salt kien sar qabel dak mal-atturi. Hi kienet hallset l-ammont shih ta' 5% lil Frank Salt ghax qalulha li ma kellhom ebda ftehim mal-atturi fuq commission.

"Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

"Illi r-rikorrenti qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara lis-socjeta intimata responsabbli ghall-ksur tal-kundizzjonijiet u obbligazzjonijiet pattwiti fil-ftehim datat 23 ta' Gunju, 2010 Dok. MPA1 dwar drittijiet esklussivi fuq il-proprjeta numru 6, "Kiki", Old Mill Street, Mosta, u konsegwentament tikkundanja thallas is-somma ta' €14,337 rapprezentanti erba' punt hamsa fil-mija (4.5%) tas-somma ta' mitejn u sebghin elf euro €270,000 bl-aggunt tat-Taxxa ghal-Valur Mizjud.

"Firem fuq il-kuntratt

"Is-socjeta` intimata kkontestat dina t-talba billi preliminarjament qalet li dan il-ftehim qatt ma gie konkluz in kwantu qatt ma gie ffirmat mis-socjeta rikorrenti, tant illi l-kopja esebita mac-citazzjoni iggib biss il-firma ta' Grace Borg.

"Illi fil-mori tal-kawza giet prezentata vera kopja tal-kuntratt MPA1 (fol. 36 u 41) li fih hemm ukoll il-firma tar-rapprezentant tas-socjeta attrici u ebda kontestazzjoni ohra ma saret dwar l-istess fil-kors tal-kawza hlief ir-riserva li kien hemm fil-bidu fl-eccezzjoni preliminari li pero ma gietx

---

<sup>2</sup> A fol. 6 et seq. il-kuntratt mhuwiex iffirmat minn P. Faure mentri d-dokument a fol. 37 et seq. huwa ffirmat minnu.

<sup>3</sup> 3 Gew ezibiti d-dokumenti MPA 4 sa MPA16 fejn dehret reklamata l-proprejta tal-konvenuti.

segwita ulterjorment. Inoltre s-socjeta intimata ma pprezentat ebda azzjoni gudizzjarja biex timpunja l-ftehim imsemmi. Il-konvenuta tqajjem dubbju fin-nota tal-osservazzjonijiet dwar ir-raguni ghaliex il-ftehim ma giex iffirmit kontestwalment mill-partijiet pero ma ngiebet ebda prova li fil-fatt dan il-ftehim ma sehxx u ma kienx jorbot lil partijiet.

“Ghalhekk dina l-eccezzjoni qed tigi michuda.

“Irkanti u reklamar

“Is-socjeta intimata tikkontendi ukoll li s-socjeta rikorrenti ma rrispettatx it-termini tal-allegat ftehim, kemm dwar l-auctions li kellhom isiru kif ukoll dwar advertising li kellha taghmel u ghalhekk is-socjeta rikorrenti kienet inadempjenti u konsegwentement m'ghandha ebda dritt illi tesigi hlas. Is-socjeta` intimata tishaq ukoll li tant ma sar xejn mir-rikorrenti bhala attivita' illi l-intimata kienet kostretta illi tfittex agenti ohrajn.

“Dwar l-ilment li l-irkanti ma sarux fiz-zmien miftiehem fil-kuntratt, il-Qorti ezaminat il-ftehim bejn il-partijiet, inkluz l-klawzola 1, minn fejn jirrizulta car id-dritt tas-socjeta` attrici li tbiddel id-data ta` l-irkant. It-terminu ghall-bdil tad-data ta` l-irkant kien wiehed limitat ghal massimu ta` sitt gimghat u jirrizulta li dana t-terminu ma giex oltrepassat. Ir-rikorrenti taw spjegazzjoni ghaliex l-irkanti ma jsirux dejjem fiz-zmien miftiehem, ez minhabba festi etc, u l-Qorti hi tal-fehma li dina l-ispejja hija wahda verosimili u ragjonevoli. Dwar id-data tat-tieni rkant, ir-rikorrenti spjegaw li l-intimati kienu wara ftit talbu li jhassru il-ftehim billi sabu bejgh u ghalhekk ma kienx hemm skop li l-post jigi reklamat ghattieni rkant. Jirrizulta li l-intimati kienu mghagglin biex ibieghu. Is-socjeta intimata fin-nota tal-osservazzjonijiet targumenta illi skond il-ftehim u bl-estenzjoni ghaz-zmien tal-irkant it-tieni irkant seta' jsir wara li l-ftehim ta' agenzija jkun lahaq skada. Din il-Qorti ma tara xejn anomalu billi l-ftehim kien vinkolanti bl-obbligu tal-esekuzzjoni li seta' jestendi oltre t-terminu indikat fil-ftehim u skond l-istess ftehim.

“Kwantu ghall-allegazzjoni ta' nuqqas ta' reklamar, l-obbligu tas-socjeta` attrici jirrizulta minn klawsola numru 8 tal-ftehim<sup>4</sup> li tghid – “In order to promote the property the Seller is hereby authorizing the Auctioneer to advertise the Lot in local newspapers, in his website, and in the Auctioneer`s full discretion do all he deems fit in promoting the Lot and securing the sale and to erect a board or sign which shall remain in place during the period of exclusive right. Only Malta Property Auctioneers signs are allowed to be displayed on the property.”

---

<sup>4</sup> Ara pagna ta' wara pagna 5.



“Illi jirrizulta mill-provi u mid-dokumenti ezibiti (fol 128 sa 179) li s-socjeta attrici ghamlet ir-reklamar li hija assumiet li kellha taghmel skont il-ftehim u jidher li saru spejjez ghal dak l-iskop.

“Kwantu ghall-asserzjoni tas-socjeta intimata li tant ma sar xejn mirrikorrenti bhala attivita' illi l-intimata kienet kostretta illi tfittex agenti ohrajn, jirrizulta mill-istess xhieda ta' Grace Borg li hija kienet diga kkuntattjat diversi estate agents qabel u li sahanistra li kienet qabddet lill-Frank Salt Real Estates Limited gja minn 2007 mentri l-ftehim mal-atturi gie ffirmat fl-2010.

“Qsim tal-commissions

“Is-socjeta intimata qed tikkontendi li hija m'ghandhiex thallas is-somma mitluba billi hija giet sgwidata mis-socjeta rikorrenti meta giet assikurata illi f'kaz ta' bejgh minn agenziji ohra, kien jezisti arrangament ma' dawn agenti immobiljari ohra li huma kienu lesti li jaqsmu s-senserija magghom meta fil-fatt ma kien ebda ftehim f'dan is-sens u hija kellha thallas l-ammont shih mitlub minn Frank Salt Real Estate li biegh il-post taghha.

“Esklussivita

“Illi f'dan il-kaz meta sar il-ftehim mis-socjeta intimata mal-atturi, skont il-Klawsola 1, kien hemm dritt ghall-hlas tas-senserija kollha applikabbli matul it-terminu tal-esklussivita`, li kien perijodu ta` zmien stabbilit u definit fil-ftehim. Il-klawsola imsemmija tghid hekk: “As from the date of signing this Auction Agency Agreement and until four weeks following the date of the actual Auctions, hereinafter referred to as `The period of Exclusive Right (klawsola 1).

“Fil-klawzola numru 2 imbaghad insibu li

“During the period of exclusive right, upon receipt of a simple request in writing from the Auctioneer, the Seller will be liable to immediately pay the Auctioneer as compensation for SERVICES RENDERED the equivalent amount as stated in Clause 1 C mentioned above<sup>5</sup>, on the agreed Reserve Price and would also be responsible & liable for any legal obligations in any one of the following situations:

“2a) If the Lot is sold or in any manner transferred under ny title whatsoever, or the Seller enters into any agreement for the Sale, transfer or Promise of Sale or transfer of the Lot or part thereof, or of any real or personal rights over the Lot, without the presence of a representative of Malta Property Auctioneers or without written consent

---

<sup>5</sup> Il-Klawzola C tipprovdi li: “A payment of 4.5% plus VAT of the Selling Price will be paid by the Seller to the Auctioneer”.

and the Final Deed of Sale is to be signed before or after the expiry of the period of exclusive right”

“Gie pprovdut ukoll li fil-kaz in ezami li l-post seta’ jinbiegh minn agent iehor waqt il-perjodu ta’ esklussivita’ u l-commission kienet tinqasam mal-agent l-iehor nofs bin-nofs.

“Klawzola 10: If a Real Estate Agency sells the property prior to the auction day, at a price that is satisfactory to me, I will be willing to pay a commission of 5% (not including VAT) instead of the commission agreed upon (Clause 1) of this original agreement. This commission will be split equally between the two parties”.

“Fil-kaz in ezami Pierre Faure’ xehed li b’din il-proprjeta huma solitament jinfurmaw lill-agenti li jafu bihom, illi ghandhom exclusive agency, pero jekk dawn jirnexxihom jbieghu l-proprjeta dejjem tramite s-socjeta attrici li ghandha tkun informata dwar akkwirent prospettiv il-venditur minflok jehel bil 3½% jew 4½%, lis-socjeta attrici jhallas 5% biex taghmel tajjeb ghall commission ta’ dawn l-agenti u tinqasam 2½% ghalihom u 2½% ghat-terza persuna li bieghet il-proprjeta`. F’parti ohra tax-xhieda tieghu Faure ighid li huma qed jitolbu 4.5% skont il-klawsola 2 u fil-fatt it-talba fic-citazzjoni qeghda ghal 4.5% peress illi f’dan il-kaz ma kienux jafu dak li kienet ghamlet id-direttrici tas-socjeta konvenuta mas-socjeta Frank Salt.

“Dwar dan il-punt, Joseph Lupi, Managing Director ta’ Frank Salt Real Estate, xehed li ma kien hemm ebda ftehim ma’ Malta Property Auctioneers li jaqsmu xi commission fuq il-bejgh tal-post tal-atturi. Ighid li kieku kien hemm xi rabta’ ta’ Mrs. Borg ma’ kumpannija ohra, li huma kienu jafu biha, ma kinux jaccettaw li jbieghu l-proprjeta. Huma ma jidhlux fejn hemm agenzija ohra. F’dan il-kaz il-klijent huwa marbut bis-sole agency mal-atturi u mhux huma.

“Miriam Cauchi, salesperson mas-socjeta Frank Salt Real Estate, xehdet li Mrs. Borg kienet semmitilha il-ftehim li kellha mal-atturi meta kienu waslu biex jikkonkludu l-bejgh. Tghid li Borg ma kienet qaltilha xejn originarjament meta ffirmat il-ftehim magghom biex ibieghu d-dar. Meta Mrs.Borg semmitilha li l-atturi kellhom ftehim mal-agenti li tinqasam il-commission, Cauchi qaltilha li ma kien hemm ebda ftehim f’dak is-sens ma’ Frank Salt Real Estates u kien ghalhekk li hija kellha thallas l-full agency fee ta’ 5%. Mrs.Borg accettat li thallas il-full commission biex ma titlifx il-bejgh.

“Grace Borg tikkonferma li hija kienet qalet lil Miriam Cauchi li kellha ftehim mal-atturi li fil-kaz li l-proprjeta taghha tinbiegh minn agenti ohra, huma jaqsmu l-commission ma’ dawk l-agenti. Tikkonferma li Cauchi kienet cahdet li kien hemm ftehim f’dak is-sens. Borg tghid li hi ma tkellmet xejn billi l-klijenti li gabu Frank Salt taw il-commitment li jixtru u ma riditx tiflew il-bejgh. Hi tghid giet ingannata mill-atturi billi mhux veru li kien hemm il-ftehim imsemmi mill-atturi ma’ Frank Salt Real Estate.

“Mill-provi jirrizulta li s-socjeta intimata kienet poggiet dina l-proprjeta fis-suq sa mill- 2007 ma’ Frank Salt Real Estates u regghet poggietha magghom fil-2009. Imbaghad fit- 23 ta’ Gunju 2010 dahlet fi ftehim ta’ esklussivita’ mal-atturi avvolja kellha l-ftehim ma’ Frank Salt Real Estates. Fit-12 ta’ Ottubru 2010 is-socjeta intimata talbet biex l-atturi ma jkomplux izommu l-post fuq il-lista taghhom tal-auctions u fil-25 ta’ Marzu 2011 ikkonkludiet il-kuntratt finali bl-opra ta’ Frank Salt Real Estates. Jirrizulta li s-socjeta intimata kienet irreklammat il-post anke ma agenti ohra. Gie ppruvat ukoll li Grace Borg, ma kienet qalet xejn bil-ftehim li hija kellha ma’ Frank Salt Real Estate lill-atturi meta tathom l-esklussivita. Lanqas ma kienet infurmat lill-Frank Salt Real Estates bil-ftehim li hija kienet iffirmit mal-atturi u ghalhekk dawn tal-ahhar hassewhom liberi li jbieghula l-post. Kien biss meta kien se jigi ffirmit ftehim ta’ bejgh li qaltilhom bil-problema.

“Grace Borg tghid li hija gie ingannata ghax l-atturi qalulha li kien hemm ftehim li l-proprjeta setghet tinbiegh anke minn agenti ohra waqt il-perjodu ta’ esklussivita’ meta fil-fatt ma kienx hekk. Izda mill-provi jirrizulta li ghalkemm Borg kienet giet infurmata minn Miriam Cauchi li ma kien hemm ebda ftehim ma’ Frank Salt Real Estate, Borg xorta wahda komplet bil-bejgh u accettat li thallas il-full commission lil Frank Salt.

“F`dan il-kaz, Grace Borg hija persuna midhla fin-negozju, anke f`dak ta’ xiri u bejgh ta’ proprjeta. Jirrizulta ukoll li hija kellha kuntatt ma` diversi `real estate agents`ohra qabel u dana anke meta nnegozjat mal-atturi. Dawn huma lkoll cirkostanzi li fil-fehma ta` din il-Qorti jeskludu li Mrs Borg ma kinitx taf x`qed tiffirma jew li giet ingannata meta ghamlet il-ftehim mal-atturi. Anki jekk ghal grazzja tal-argument is-socjeta attrici ippruvat tippromuovi l-operat taghha billi ftahret li hi kellha arrangamenti ma’ agenziji ohra meta dawn ukoll ikunu tqabbd u jbieghu l-proprjeta u dan bi ftehim, dan ma jikkostitwix ingann kif qed tallega d-direttrici tas-socjeta konvenuta u kif trid il-ligi. Illi skond Alberto Trabucchi (“Istituzioni di Diritto Civile”, CEDAM, 43rd ed., 2007, §50 p. 125, “il dolo che vizia il-negozio è il dolus malus, così chiamato per distinguerlo da quella forma di inganno, frequente nel commercio, meno dannosa, se non del tutto innocua, che è il dolus bonus, il quale consiste in quegli accorgimenti e quelle esaltazioni pubblicitarie della propria merce che sono tollerate o ammesse nella vita degli affair. Quest’ultimo non produce conseguenze. Al mercato, si dice, non si deve andare sprovveduti, mentre licet mercatoribus sese invicem circumvenire.

“Dan l-insenjament gie addottat mill-Qorti tagna fil-kawza Joseph Aquilina et vs Alfred Ellul, PA 20/03/2003.

“Fil-fehma tal-Qorti s-socjeta intimata kisret volontarjament involutament il-ftehim li hija kellha mal-atturi meta qabbdet agenti ohra biex ibieghlu l-post waqt il-perjodu ta’ esklussivita mal-atturi meta

kienet taf li ma kien hemm ebda ftehim ta' qsim ta' commission bejn l-agenzija mqabbda mis-socjeta konvenuta u dik attrici, u qatt ma gie miftiehem hekk tant li l-istess socjeta konvenuta ma qalet xejn dwar dan lis-socjeta attrici qabel bieghet il-proprjeta tramite s-socjeta Frank Salt.

“Kwantu ghall-ammont ta' danni u/jew commission li qed jitolbu l-atturi, dawn qed isostnu li la darba s-socjeta intimata ma zammitx mal-kundizzjonijiet pattwiti tapplika l-klawsola 2 billi ma nbeghitx minn agenzija li maghhom sar ftehim biex jinstab kumpratur.

“Fil-fehma tal-Qorti, Grace Borg accettat li tbiegh tramite Frank Salt Real Estate, minghajr ma vverifikat u informat lis-socjeta attrici b'dak li kienet ser taghmel. Ghalkemm Piere Faure ghas-socjeta attrici jixhed illi huma kienu javzaw lill-agenti bil-proprjeta u l-exclusive agency f'liema kaz jekk l-agent ikun sab il-bejgh, tiskatta klawsola 10 tal-ftehim u l-commission tinqasam bin-nofs, izda f'dan il-kaz jidher li ma sar ebda arrangement simili u ghalhekk is-socjeta konvenuta kellha l-obbligu li tikkonforma mal-ftehim esplicitu li ghamlet mas-socjeta attrici in virtu tal-principju pacta sunt servanda. Kien jispetta lis-socjeta konvenuta li tinforma lis-socjeta attrici li bl-agenzija li tat lis-socjeta Frank Salt Real Estate u tara kif issib rimedju ghall-akkordji li hi dahlet fihom volontarjament maz-zewg socjetajiet. Is-socjeta konvenuta ma tistax tinvoka ingann da parti tas-socjeta dwar il-ftehim li suppost kellha s-socjeta attrici ma' agenziji ohra u dan peress illi d-direttrici tas-socjeta konvenuta kienet taf li ma hemmx tali ftehim u nonostante dan ghazlet li tinjora l-ftehim mas-socjeta attrici u baqghet ghaddejja bil-bejgh tramite Frank Salt minghajr ma nformat lis-socjeta attrici jew qabel ikkonkludiet il-bejgh intimat lis-socjeta attrici li kien sar xi ingann meta ffirmat il-ftehim mal-istess socjeta.

“Ghalhekk il-Qorti tqis illi s-socjeta attrici kellha kull dritt li tinvoka l-klawsola 2 tal-ftehim mas-socjeta konvenuta billi l-klawsola 10 ma setax kellha applikazzjoni f'dan il-kaz billi ma ezista ebda akkordju bejn is-socjeta attrici u s-socjeta Frank Salt li seta' ta lok li jiskatta l-operabilita ta' din il-klawsola.”

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà konvenuta appellanti li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi talbet illi din il-Qorti thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza bin-numru 1293/10 MCH u fl-ismijiet Malta Property Auctioneers v. Visual & Sound Communications Limited, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Gunju, 2013, billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjetà attrici appellata Malta Property Auctioneers Limited li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm premissi talbet li l-appell mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Gunju, 2013, fl-ismijiet premissi jigi michud u s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju, 2017, li permezz tieghu jirrizulta li wara li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell dan baqa' differit ghas-sentenza.

Ikkonsidrat:

Illi l-kawza odjerna tittratta talba ghall-hlas ta' danni prelikwidati fis-somma ta' €14,337, jew somma ohra verjuri, rapprezentanti l-hlas ghall-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt datat 23 ta' Gunju, 2010, hekk kif pattwit bejn il-kontendenti fil-kawza, dwar drittijiet esklussivi fuq il-bejgh ta' proprjetà numru 6, "Kiki", Triq il-Mithna l-Qadima, l-Mosta.

Is-socjetà konvenuta appellanti telenka hames punti bhala aggravji dwar is-sentenza appellata li uhud minnhom huma ritenuti intrinsikament konnessi u ser jigu trattati f'daqqa.

L-ewwel aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti huwa li l-ewwel Qorti ma tatx piz xieraq lill-fatt illi l-iskrittura kif prezentata mar-rikors promotur ma kellhiex il-firma tar-rapprezentant awtorizzat ta' Malta Property

Auctioneers Limited. Hija tilmenta li l-ewwel Qorti ma tatx debita kunsiderazzjoni tas-sottomissjonijiet taghha qabel ma ghaddiet ghas-sentenza. Tishaq li ghalkemm il-kopja tal-kuntratt originarjament prezentat mar-rikors promotur ma kienx debitament iffirmit da parti tas-socjetà attrici, sussegwentement giet ipprezentata kopja ffirmata mir-rapprezentant tas-socjetà attrici. Dan il-fatt huwa fil-fehma taghha sinifikattiv fis-sens li, ghalkemm tikkoncedi li seta' kien zball genwin, jirrifletti l-mod xejn car ta' kif gew kondotti n-negozjati, b'mod li giet indotta temmen mod meta l-fatti kienu mod iehor. Ghalhekk tqis li l-ewwel Qorti kellha taghti piz ghall-fatt li jekk parti jinghadilha illi hemm arrangement, temmnu. Tishaq ukoll ir-rilevanza li hija ffirmat mas-socjetà attrici madwar sena wara li kienet iffirmit ma' agenti ohrajn, bhal Frank Salt Real Estate.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma tistax taghti ragun lis-socjetà konvenuta appellanti fuq dan l-ewwel aggravju taghha. Dana jinghad peress li mhux kontestat li l-partijiet dahlu fi ftehim fejn is-socjetà attrici appellata obligat ruhha li taghti lil dik appellanti s-servizzi taghha sabiex tassistiha fil-bejgh ta' proprjetà. Dan taht numru ta' kondizzjonijiet. Jirrizulta wkoll li s-socjetà attrici appellata bdiet twettaq l-inkarigu lilha moghti u dan billi sar reklamar estensiv tal-proprjetà in kwistjoni, kif ukoll lahqet inkludiet l-istess proprjetà fl-irkant taghha li kien hemm skedat ghat-30 t'Ottubru, 2010. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-

Qorti m'hemm ebda dubju li minkejja li seta' originarjament kien hemm nuqqas ta' firma, is-socjetà attrici appellata rratifikat dak il-ftehim meta tat bidu ghat-twettiq tal-obbligi taghha. Ladarba kien hemm id-debita ratifika tal-ftehim da parti tas-socjetà attrici u effettivament ma jirrizultax li tul dan il-perjodu ta' ftehim li giet imressqa xi oggezzjoni da parti tas-socjeta' konvenuta, din il-Qorti tara li dan l-ilment gie sorvolat.

F'dan ir-rigward, kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-28 ta' Novembru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Deirdre Cachia et v. Gaba Diamonds Company Limited et:**

*"Il-Qorti ta' l-Appell fl-appelli mill-Bord li jirregola l-Kera fis-sentenza moghtija fis-17 ta' Marzu, 2003 fil-kawza flismijiet "Carmen Aquilina et vs Edgar Ellul et" kellha hekk xi tghid in materja ta' ratifika:-.*

*"In tema tar-ratifika tacita tajjed li jigi rilevat illi anke fil-kaz tal-kunsens tacitu il-gurisprudenza irragunat li kien hemm bzonni essenzjalment ta' zewg rekwiziti cioe` **li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa wiehed (sic) tacitament jikkonsenti jew jaccetta, u di piu` illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonciljabbli mal-volonta` tieghu li jzomm fermi d-drittijiet tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tistax tigi spjegata b'mod iehor hlief li huwa jkun accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta".** Din il-Qorti taqbel pienament ma' dan.*

*Issa applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern jidher li s-socjeta` konvenuta, tramite d-diretturi taghha, kienet pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att inkwantu l-istess diretturi li kienu fdati bit-tmexxija u l-amministrazzjoni tas-socjeta` kienu prezenti sew waqt it-trattativi kif ukoll waqt l-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni."*

*(enfasi ta' din il-Qorti)*

Hekk ukoll f'dan il-kaz, jirrizulta ppruvat li l-istess Pierre Faure in rapprezentanza tas-socjetà attrici appellata kien prezenti waqt numru ta' diskussjoniet li saru ma' Grace Borg, in rapprezentanza tas-socjetà konvenuta appellanti, fejn gie spjegat lilha l-operat tas-socjetà attrici appellata. Din il-Qorti m'ghandha ebda dubju li s-socjetà attrici appellata, minkejja n-nuqqas ta' firma, rratifikat l-ftehim in kwistjoni, b'mod li hassitha marbuta bl-obbligi naxxenti mill-istess skrittura meta bdiet twettaq l-obbligi taghha u konsegwentement bdiet taghti effett ghall-istess ftehim; l-istess ftehim gie wkoll eventwalment iffirmit mis-socjeta' attrici bhala konferma tal-akkordju. Rilevanti wkoll hija x-xhieda tal-istess direttur tas-socjetà konvenuta fis-sens li wara li hi ffirmat il-kuntratt hija kienet "*committed*". Hekk ukoll, kif rilevat mill-ewwel Qorti, ma jirrizultax li s-socjetà konvenuta appellanti ttantat xi azzjoni ohra sabiex timpunja l-ftehim in kwistjoni.

Inoltre l-ilment tas-socjetà konvenuta appellanti, li l-ewwel Qorti ma tatx debita konsiderazzjoni tan-nota t'osservazzjonijiet taghha, jinsab effettivament kontradett bis-segwenti silta mis-sentenza appellata fejn inghad:

*"Il-konvenuta tqajjem dubbju fin-nota tal-osservazzjonijiet dwar ir-raguni ghaliex il-ftehim ma giex iffirmit kontestwalment mill-partijiet pero ma ngiebet ebda prova li fil-fatt dan il-ftehim ma sehx u ma kienx jorbot lil partijiet."*



Fil-fehma ta' din il-Qorti, filwaqt li taqbel pjenament mal-osservazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti, tghid ukoll li din is-silta xxejjien kull alluzjoni tas-socjetà konvenuta appellanti.

In kwantu s-socjetà konvenuta appellanti tilmenta illi n-negozjati ma gewx kondotti b'mod car, tant li giet indotta temmen mod meta l-fatti kienu mod iehor u li l-ewwel Qorti kellha taghti piz ghall-fatt li jekk parti jinghadilha illi hemm arrangement, temmnu, ghandu jinghad li hija regola fundamentali tal-ligi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obligazzjoni. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Gunju 1996, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Francis Depares nomine v. John O'Dea nomine**). Ghalkemm dan il-principju ghandu jigi investit ulterjorment taht it-tielet aggravju, f'dan l-istadju huwa ritenut opportun li jinghad li l-fatt li s-socjetà konvenuta appellanti ffirmit mas-socjetà attrici, madwar sena wara li kienet iffirmit ma' agenti ohrajn, bhal Frank Salt Real Estate, kien jitfa' piz akbar fuq l-istess socjetà konvenuta appellanti li tistqarr dan il-fatt mas-socjetà attrici appellata, u dan b'rispett ghall-principju ta' bona fede.

Dan l-ewwel aggravju ghalhekk mhux gustifikat u qed jigi michud.

Permezz tat-tieni aggravju, s-socjetà konvenuta appellanti tilmenta illi l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni hazina fil-kaz tal-klawsoli 2 u 10 tal-iskrittura in kwistjoni, peress li jibqa' l-fatt li s-socjetà attrici appellata ma bieghetx il-proprjetà u l-klawola 2 tiskatta l-operatività tal-kummissjoni tal-klawsola 1. Mentri l-klawsola 10 tal-istess skrittura tipprovdi:

*“If a Real Estate Agency sells the property prior to the auction day, at a price that is satisfactory to me, I will be willing to pay a commission of 5% (not including VAT) instead of the commission agreed upon Clause 1 (page 1) of this original Agreement. The commission will be split equally between the two parties.”*

Hija tishaq li din il-klawsola trid tinqara fil-kuntest kollu, fis-sens li ladarba l-proprjetà giet mibjugha tramite Frank Salt, fil-fehma taghha kellha tiskatta l-*commission sharing*, li tkompli taghti kredibilità lit-tezi taghha. Dan fis-sens li hija nghatat x'tifhem li kien jezisti arrangament bejn is-socjetà attrici appellata mal-agenti l-ohra li jbieghu l-proprjetà, li jekk il-bejgh isehh bis-sahha tal-intervent tal-agenti l-ohra dawn jaqsmu l-*commission*. Tilmenta li l-ewwel Qorti, filwaqt li qalet li kien jispetta lilha li tavvicina lis-socjetà attrici u ssolvi l-problema, ma tat ebda spjegazzjoni legali ghal tali konkluzjoni.

Hawn ukoll l-aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti ma jistax jirnexxi, peress li fl-ewwel lok ghandu jinghad li donnu ma nduntax li l-ewwel Qorti ssejjes il-konkluzjoni taghha fuq il-principju legali ta' *pacta sunt servanda*. F'dan il-kuntest hawnhekk issir referenza ghal dan il-

principju, u għall-gurisprudenza estensiva fir-rigward. Il-provvedimenti tal-liġi relattivi huma l-artikoli 992(1) u 993 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jipprovdu:

*“992. (1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħha ta’ liġi għal dawk li jkunu għamluhom.*

*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.”*

F’sentenza ta’ din il-Qorti tal-11 ta’ Novembru 1997, fil-kawza fl-ismijiet **Eric Schembri et noe v Lewis Baldacchino**, inghad:

*“Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u l-pedament ta’ kull liġi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza soċjali bbażata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – ċjoe’ ir-rationallis principium huwa li pacta sunt servanda.”*

Issir referenza għal sentenza oħra, din id-darba tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili, fil-kawza fl-ismijiet **Salvu Fenech et v. Malta Dairy Products**

**Limited et** deciza fit-30 ta’ Ottubru 2003, li ttenni l-principju fir-rigward:

*“Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa’ dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettati u li hi l-volonta’ tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda.” (A.C. 5 ta’ Ottubru 1998 – “Gloria mart Jonathan Beacom et v L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines”).*

*Illu tkompli tgħid din is-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell hawn appena citata li:- “Illu l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli riteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta’ att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b’mod ambigwu” (Vol. XXXIV, P. III., p.746).*

*“Illu inoltre ġie deciz illi “il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f’kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bzonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-*

*intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumplex tal-konvenzjonijiet” (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza “Beacom vs Spiteri Staines” – ibid; “Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni” – P.A. (RCP) 12 ta’ Lulju 2001; “Anton Spiteri vs Alfred Borg” – P.A. (RCP) 30 ta’ Novembru 2000; “Emanuel Schembri vs Leonard Ellul” – P.A. (RCP) 30 t’Ottubru 2001)....”*

Filwaqt li din il-Qorti tabbraccja dawn il-principji, meta tapplikahom għall-kaz in ezami ssib li minn qari tal-klawsola 10 tal-ftehim, waheda, wiehed jista’ jikkontendi li l-kliem adoperat mhux daqstant ċar, speċjalment fil-kuntest ta’ fejn jinghad li l-*commission* kellha tinqasam bejn iz-zewg partijiet, tenut kont tal-fatt li terza persuna mhix parti jew firmatarja fuq l-istess ftehim. Madankollu din għandha tinqara fil-kuntest shih tal-ftehim, partikolarment il-klawsola 2 tal-istess ftehim li jipprovdi:

*“During the period of exclusive right, upon receipt of a simple request in writing from the Auctioneer, the Seller will be liable to immediately pay to the Auctioneer as compensation for SERVICES RENDERED the equivalent amount as stated in Clause 1 C mentioned above, on the agreed Reserve Price and would also be responsible and liable for any expenditures incurred for any legal obligations in any one of the following situations:*

*a) If the Lot is sold or in any manner transferred under any title whatsoever, or the Seller enters into any agreement for the Sale, rent, transfer or Promise of Sale or transfer of the Lot or part thereof, or of any real or personal rights over the Lot, without the presence or without written consent of a representative of Malta Property Auctioneers and the Final Deed of Sale is to be signed before or after the expiry of the period of exclusive right...”*

Jigi rilevat li l-kontendenti fil-kawza dahlu fi ftehim fit-23 ta’ Gunju, 2010. Skont l-istess ftehim is-socjetà attrici nġhatat drittijiet esklussivi fuq il-bejgħ tal-proprjetà *de quo* għal zmien fiss. Mill-atti jirrizulta wkoll li fis-27 ta’ Gunju, 2009, hija geddet ftehim li kellha precedentement (fl-2007) ta’ *open agency* ma’ Frank Salt. Kunsidrat dan it-trapass ta’ zmien u z-

zmien li jinghad mis-Sinjura Borg li fih kienu qeghdin jipprovaw jipperswaduha sabiex tiffirma ftehim mas-socjetà attrici, huwa ritenut li kien ikun opportun ghalha li qabel ma tidhol f'arrangement iehor m'agenzija ohra li tivverifika proprju dak li nghad lilha dwar il-qsim tal-*commission*, sabiex isserrah rasha li dak li jinghad fi klawsola 10 dwar il-qsim tal-*commission* kien fil-fatt accettabli ghall-agent terz u mhux thalli din il-verifika ssir fl-istadju inoltrat tal-konvenju! Izda jidher li l-priorità assoluta tas-socjetà konvenuta appellanti kienet li tbiegh il-proprjetà.

Meta Grace Borg kitbet l-*email* tat-12 t'Ottubru, 2010, lir-rapprezentant tas-socjetà attrici matul il-perjodu ta' esklussività li biha infurmataha li hija ffirmat konvenju fuq l-istess proprjetà, skattat din il-klawsola numru 2. Fl-istadju tal-konvenju, hekk kif hija qajmet din il-kwistjoni mar-rapprezentanta ta' Frank Salt, giet infurmata li da parti ta' Frank Salt ma kellhom ebda hsieb li jaqsmu l-*commission*, izda xorta ghaddiet biex tiffirma l-konvenju. Sussegwentement meta nfurmat lis-Sur Faure, ufficcjat tas-socjeta' attrici, li sabet il-bejgh tad-dar, minkejja li dan infurmaha li s-socjetà attrici ma kenitx disposta li taccetta *commission* ridotta, hija baqghet ghaddejja bil-kuntratt. Fil-mument li ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà, peress li ma ridetx titlef il-bejgh taghha, hija hadet fuqha r-responsabbilità tal-konsegwenzi li jirrizultaw mill-ftehim iffirmit minnha mas-socjetà attrici appellata, fosthom il-klawsola in kwistjoni. Din il-klawsola torbot lis-socjetà konvenuta bhala

venditrici u hadd aktar. Ghalhekk jitqies li l-ewwel Qorti applikat sew il-klawsoli tal-kuntratt.

Dan kollu jorbot ukoll mat-tielet aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti meta hija ticcita x-xhieda ta' Joseph Lupi, Managing Director ta' Frank Salt, in sostenn tat-tezi taghha li hija hassitha ngannata jew ahjar zgwidata mis-socjetà attrici appellata meta ntqal lilha li kellhom arrangament mal-agenti terzi li jaqsmu l-*commission*. Tishaq li meta r-rapprezentanti tas-socjetà attrici talbu l-esklussività hija kellha s-serhan tal-mohh li f'dak il-kaz il-*commission* kienet ser tinqasam. Dan, hija ssostni, gara wkoll, peress li wiehed mill-impjegati tas-socjetà attrici kien habib tat-tifel taghha u hija taghtu l-fiducja taghha, fattur iehor li ssostni li gie njorat mill-ewwel Qorti.

Madankollu din il-Qorti wkoll issiba diffiċli li din it-tezi tista' toffri riljev lis-socjetà konvenuta appellanti. Jibda billi jinghad, li kif gustament osservat l-ewwel Qorti, Grace Borg, direttur tas-socjetà konvenuta appellanti, hija bniedma midhla tan-negozju. Inoltrè fix-xhieda taghha tad-29 ta' Jannar, 2013, *ex admissis* tghid li din ma kenitx l-ewwel darba li bieghet dar, peress li kellha diga esperjenza fil-bejgh ta' proprjetà. Ghalhekk meta hija tghid li kienu ilhom jigru warajha rapprezentanti tas-socjetà attrici appellata xorta ma jistax jinghad li din kienet persuna li facilment tigi perswaza jew influwenzata minhabba l-abbiltà fis-*sales talk*

jew pressjoni ohra da parti tar-rapprezentanti tas-socjetà attrici. Hi tixhed ukoll li ghalkemm hija kienet taf li kienet diehla f'kuntratt ta' *sole agency* hija kienet sgwidata mir-rapprezentanti tas-socjetà attrici li qalulha li kellhom ftehim mal-*estate agents* l-ohra li jaqsmu l-*commission*, mentri dan ma kienx minnu. Mistoqsija mill-Qorti l-ghala ma tnizzlitx kundizzjoni bhal din fil-ftehim, hija twiegeb li peress li kienu nies ta' certu responsabbilità.

Is-Sinjura Borg taghti x'tifhem li giet indotta li tistrieħ fuq il-bona fede tar-rapprezentanti tas-socjetà attrici peress li afdat lill-habib tat-tifel taghha, li kien impjegat mas-socjetà attrici appellanti, izda meta din il-Qorti tqis li din persuna mhix sajma fil-qasam tan-negozju, issibha difficili taccetta li minkejja li kienet taf sew x'jghid il-kuntratt, tghid li ma setghetx tevalwa l-konsegwenzi tal-klawsoli tal-kuntratt li ffirmat ghalihom u ghalhekk tinsisti li jtnizzel fil-kuntratt dak li gie mwieghed lilha b'mod specifiku. Isegwi li dak li s-socjetà konvenuta appellanti tqis li kienet aspettattiva legittima mill-ftehim li ffirmat ma jinsabx rifless fl-istess ftehim. Kien jispetta lilha li taccerta ruhha u tassigura li jsir provvedimenti specifiku ghal dak li tghid li kien il-ftehim, ladarba kienet diehla f'kuntratt li ghal perjodu limitat jaghti dritt esklussiv lis-socjetà attrici appellata li tbiegh il-proprjetà in kwistjoni. Din il-Qorti bhal ta' qabilha, fil-verità ma tqisx li s-Sinjura Borg giet ingannata jew li ma kenitx taf dak li qeghda taghmel meta ffirmat il-ftehim. Hekk ukoll isegwi li fuq il-bazi tal-principju ta'

*pacta sunt servanda* s-socjetà attrici kellha ragun li titlob lis-socjetà konvenuta hlas a bazi tal-klawsola 2, ladarba ma kien jezisti ebda ftehim ma' Frank Salt li seta' jaghti lok ghat-thaddim tal-klawsola 10 tal-istess ftehim.

Ghalhekk lanqas dawn iz-zewg aggravji ma jimmeritaw l-akkoljiment tagghom.

Imiss li jigu trattati r-raba' u l-hames aggravji li wkoll ser jigu trattati f'daqqa in kwantu jallegaw inadempiment kuntrattwali da parti tas-socjetà attrici appellata. Is-socjetà konvenuta appellanti tilmenta (i) li l-attrici ma qaghditx u ma osservatx it-termini kollha tal-kuntratt u (ii) li l-attrici ma rnexxilhiex tbiegh il-proprjetà in kwistjoni. Taht ir-raba' aggravju tilmenta li filwaqt li s-socjetà attrici kellha taghmel zewg irkantijiet fl-10 ta' Settembru, 2010 u fil-11 ta' Jannar, 2011, sar biss wiehed f'Ottubru, 2010, mentri t-tieni wahda kienet ser issir f'Marzu, 2011, meta l-ftehim bejn il-partijiet kien skada. Hija tikkoncedi li ladarba hija ghamlet il-konvenju f'Ottubru stess hija nfurmat b'dan lis-Sur Faure, peress li ma ridetx tiehu r-riskju li titlef il-bejgh. Ghalkemm tirrikonoxxi li s-socjetà attrici appellata ghamlet spejjez ta' riklami, tishaq li dan jintitolaha ghal kumpens ekwu ta' *quantum meruit* u ghalhekk offriet kumpens ta' 1% in rikonoxximent ta' dawn l-isforzi, izda tishaq li ma



timmeritax il-*commission* shiha, ladarba ma kienx mertu taghha li nbieghet il-proprjetà in kwistjoni.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, lanqas ir-raba' aggravju ma' jirrizulta li ghandu xi bazi. Minn ezami tal-klawsola 1 tal-ftehim jirrizulta car li s-socjetà attrici appellata kellha kull dritt tbiddel id-data tal-irkant u dan f'terminu limitat ghal massimu ta' sitt gimghat. L-ewwel irkant kien indikat li kellu jsir f'Settembru 2010, meta effettivament sar fl-ahhar t'Ottubru 2010, jigifieri entro t-terminu pattwit ta' sitt gimghat. Ir-raguni li nghatat mir-rapprezentant tas-socjetà attrici l-ghala jzommu diskrezzjoni fiz-zmien li fih isir l-irkant mhix xi wahda rragonevoli, anzi hija meqjusa wahda sensibbli wkoll. L-unika raguni li ma sehnx l-irkant, kienet proprju imputabbli ghas-socjetà konvenuta appellanti, u cioè konsegwenza diretta tal-email li ntbaghtet fit-12 t'Ottubru, 2010, fejn infurmat lis-socjetà attrici li kienet dahlet f'konvenju. Ladarba sar dan il-konvenju, kif inghad qabel, bi ksur ta' dak pattwit fil-ftehim, ma jaghmilx sens li issa s-socjetà konvenuta tilmenta li ma lahaqx sar it-tieni rkant imwieghed da parti tas-socjetà attrici.

Kwindi dik il-parti tal-ftehim li ma gietx attwata mis-socjetà attrici appellata, kien tort l-istess agir tas-socjetà konvenuta appellanti u ghalhekk ir-raba' aggravju ma jimmeritax li jintlaqa'.

In kwantu ghall-hames aggravju, lanqas ma jista' jinghad li ma sarx ir-reklamar da parti tas-socjetà attrici u dan kif jirrizulta ampjament mill-

provi esebiti in atti. Huwa minnu li l-bejgh ma sehhx bl-intervent dirett tas-socjetà attrici appellata, madankollu kif inghad qabel, a bazi tal-principju *pacta sunt servanda*, s-socjetà konvenuta kienet *a priori* accettat il-klawsola 2 tal-ftehim, li jekk kemm-il darba jsir konvenju jew isehh il-bejgh tal-proprjetà, minghajr il-presenza jew il-kunsens tas-socjetà attrici appellata, din kellha tigi kkumpensata ghas-servizzi taghha bir-rata ta' 4.5% fuq il-prezz riservat. Ghalhekk inutli li tinvoka l-principju ta' *quantum meruit*, peress li l-ftehim bejn il-kontendenti huwa car u jimmerita li jigi rispettatt, peress li kif inghad qabel ghandu s-sahha ta' ligi.

Isegwi li dan l-aggravju wkoll ghandu jigi michud.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddeciedi illi tiddisponi mill-appell interpost mis-socjetà konvenuta, billi tichad l-istess, u filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-18 ta' Gunju, 2013, fl-ismijiet premessi fis-shih, tordna li l-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-istess socjetà konvenuta appellanti.

Silvio Camilleri  
Prim Imhalled

Tonio Mallia  
Imhalled

Joseph Azzopardi  
Imhalled

Deputat Registratur  
df