FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 t'Ottubru 2021

Talba Nru: 197/19 CZ

Graziella Farr
vs.

Celan Limited (C 75012)

It-Tribunal,

Ra t-talba tal-attrici prezentata fil-31 ta' Lulju 2019 li premettiet:

Kont nippresta servizzi ta' estate agent mas-socjeta' Celan Limited u kont nithallas commissions on sales ukif ukoll letting bonus fif-xahar.

Ghall-kuntratt ta' bejgh fuq propjeta' fil-Kalkara maghluq fl-20 ta' April 2019 quddiem in-Nutar Abela, ghandi commission ta' €3,570, bqajt ma thallastx, hekk kif lanqas ma thallast €200 letting bonus ghax-xahar ta' Marzu 2019.

Minkejja illi interpellajt lis-socjeta' Celan Limited thallasni, din baqghet ma ghamlitx dan u kelli nipprocedi.

Bl-ispejjez tal-prezenti, tal-ittra ufficcjali 1287/19, tal-mandat ta' sekwestru maghmul kontestwalment, u bl-imghax mid-data tal-hlas.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta prezentata fit-23 t'Awwissu 2019 li biha eccepiet:

Illi l-esponenti tiggestixxi negozju ta' estate agency u topera fis-settur tal-propjeta' hawn Malta;

Illi l-attrici tahdem bhala 'self-employed person';

Illi l-attrici kienet trendi servizzi ta' 'estate agent' lill-esponenti fuq bazi ta' tolleranza u minghajr ebda kuntratt bil-miktub. Bhala agent, l-attrici kienet tipprova ssib il-bejgh ta' propjetajiet li huma elenkati fid-database tal-esponenti,u tikkonkludi kuntratti bejn xerrejja u bejjiegha ghan-nom tal-kumpanija Celan Limited (C-75012);

Illi ghas-servizzi taghha, il-kumpanija kienet taqsam porzjoni mill-fees li kienet taqla' minn dawn il-kuntratti mal-attrici;

Illi l-klijenti tal-kumpanija minn dejjem kienu jappartjenu lilha u mhux lill-attrici tant illi qatt ma kellha ebda kuntatt ma' dawn il-klijenti (sidien u xerrejja);

Illi l-attrici ottjeniet id-dettalji tal-propjeta' in kwestjoni mid-*database* tal-kumpanija intimata;

Illi l-attrici agixxiet kemm-il darba b'mala fede fil-konfront tal-kumpanija intimata kif ukoll l-impjegati taghha, u b'hekk l-istess kumpanija kellha tieqaf takkwista s-servizzi

minghandha u senjatament tieqaf tittollera l-attrici minhabba l-imgieba taghha (ara l-e-mail hawn anness u mmarkat bhala 'Dok. A');

Illi wara t-twaqqif ta' dawn is-servizzi min-naha tal-kumpanija esponenti, l-attrici kompliet tirraprezenta l-kumpanija, tant illi attendiet kuntratt ghand in-Nutar Abela (fir-rigward tal-propjeta' fil-kwistjoni) minghajr ebda awtorizzazzjoni mill-kumpanija esponenti;

Illi issa, l-attrici qed tippretendi hlas ghas-servizzi u dan anke meta l-'agency fees' minn dejjem kienu specifikament dovuti lill-kumpanija esponenti u dan meta l-kuntratt gie konkluz wara li r-relazzjoni bejnha u l-kumpanija giet terminata (ara l-klawsola trattegjata bl-isfar fil-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala 'Dok. B');

Illi di piu' l-attrici qatt ma baghtet invoice ghall-hlas pretiz minghandha;

Illi minhabba s-suespost, il-kumpanija Celan Limited kategorikament tichad illi hemm xi hlas dovut lejn l-attrici u tissottometti illi l-pretensjonijiet kif dedotti mir-rikor promotur huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi addizzjonalment, l-attrici qieghda titlob hlas ta' xi 'letting bonus'. L-esponenti umilment jirrileva illi kull tip ta' bonus kien jithallas ghad-diskrezzjoni tal-esponenti u dan ma giex imhallas specifikament minhabba l-imgieba tal-attrici;

Salv eccezzjonijiet ohrajn permessi mil-ligi.

Bl-ispejjez.

Sema' x-xiehda tal-attrici[1], in-Nutar Anthony Abela[2], Charles Farr[3], Mariah Farr[4] u Cecil McCarthy[5], ra l-affidavit ta' Heidi-Christa Micallef[6], Paul Micallef[7], Maryrose Cardona[8], Gabriella Grixti[9], u Dieter Grunewald[10].

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidra:

Illi l-attrici xehdet illi kienet tahdem bhala sensar ghal rasha kemm ghal bejgh u kiri ta' propjeta'.

Illi ghal xi zmien hija kienet f'relazzjoni kummercjali mas-socjeta' konvenuta, li hija agenzija tal-bejgh u l-kiri, u dan billi kienet tqarreb xerrejja jew kerrejja prospettivi lejn propjeta' li kienet registrata ghall-bejgh jew kiri mal-istess socjeta'.

[1] Fol. 35 u kontro-ezami fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021
[2] Fol. 51
[3] Fol. 54
[4] Fol. 59
[5] Seduta tat-23 ta' Settembru 2020, affidavit a fol. 146, u kontro-ezami a fol. 162
[6] Fol. 106 u kontro-ezami fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021
[7] Fol. 109B u kontro-ezami fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021
[8] Fol. 109C u kontro-ezami fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021
[9] Fol. 109D u kontro-ezami fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021
[10] Fol. 113 u kontro-ezami fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021

Illi ghar-rigward tal-kirijiet, il-*commission* li kienet tiehu l-attrici kien ta' hamsin fil-mija (50%) tal-kirja ta' xahar, u ma' dawn kellhom jizdiedu hamsa fil-mija (5%) ohra jekk il-klijent issibu hi, u hamsa fil-mija (5%) ohra jekk il-propjeta' ssibha hi, biex b'hekk setghet iddahhal massimu ta' sittin fil-mija (60%) tal-valur ta' xahar kera. Ma' kull eba' (4) propjetajiet li kienet tikri, kienet tithallas mitejn Euro (€200) bonus, u ma kull zewg (2) propjetajiet sussegwenti kienet tithallas mitt Euro (€100). L-attrici f'Marzu 2019 kienet ikkonkludiet hames kirjiet, u filwaqt li fuq dawn kienet irceviet il-*comission*, baqghet ma thallsitx il-bonus ta' mitejn Euro (€200) talli kkonkludiet iktar minn erba' (4) kirjiet.

Fir-rigward tal-bejgh, l-attrici kienet sabet kemm il-propjeta' kif ukoll ix-xerrejja prospettivi b'inizjattiva taghha, u mhux ghaliex kienu diga' ezistenti fuq is-sistema tas-socjeta' konvenuta. Pero' dan in-negozju ghamlitu xorta taht il-kappa tas-socjeta' konvenuta, tant illi finalment dehret li kienet qed tidher ghan-nom tas-socjeta' konvenuta fuq il-kuntratt. L-attrici xehdet li infurmat lil Cecil McCarthy, wiehed mid-diretturi tas-socjeta' konvenuta, li kienet ser tkun prezenti ghall-bejgh in kwestjoni ta' propjeta' fil-Kappara, u dan qalilha biex tmur it-Tnejn ta' wara u jirrangaw kollox. Fil-fatt il-bejgh sar, ic-cheque tas-senserija hareg pagabbli lis-socjeta' konvenuta, u s-socjeta' konvenuta ipprovdiet ukoll ir-ricevuta fiskali ghall-istess. Sussegwentement l-attrici marret l-ufficcju tas-socjeta' konvenuta, flimkien ma' zewgha, li xehed ukoll, u Cecil McCarthy kien wieghdhom li ha jhallasha ta' kollox, anke tal-bonus, u talab lill-attrici tibghatlu e-mail, li baghtitlu malli harget mill-ufficcju tieghu. Xehdet ukoll li kien baqghalha ghalhekk tithallas 60% tal-commission li dahhlet is-socjeta' konvenuta, li jammonta ghal tlett'elef hames mija u sebghin Euro (€3,570), li flimkien mal-mitejn Euro (€200) tal-bonus jaghmlu l-ammont li qed jintalab fil-kawza odjerna.

Illi Cecil McCarthy, direttur tas-socjeta' konvenuta, xehed illi l-attrici kienet tagixxi b'mod li tipprova tohloq zvantagg ghal kollegi taghha sabiex tkun tista' tressaq hi lill-klijenti lejn il-propjetajiet u mhux l-istess kollegi. F'Marzu 2019 kien hemm incident li wassal sabiex l-attrici ma baqghetx f'relazzjoni professjonali mas-socjeta'

konvenuta. Huwa ta struzzjonijiet lill-attrici sabiex tikkonkludi kull kuntratt ta' kiri li kellha sal-ahhar ta' Marzu u dan sabiex is-socjeta' konvenuta jkollha rendikont ta' dak li kien hemm pendenti. Fid-9 t'April 2019 l-attrici thallset ta' kull kuntratt li kellha pendenti dakinhar. Ix-xhud spjega illi s-senserija kienet dovuta biss lil Celan Limited kif wara kollox jindika l-kuntratt ta' bejgh relattiv. In kontro-ezami xehed illi x-xerrejja kienet sabithom l-attrici, izda ma qabilx li l-attrici kienet sabet ukoll lil-venditur, u dan ghaliex skond hu ill-venditur kien diga' registrat fis-sistema tas-socjeta' konvenuta. Dwar dan l-attrici baqghet tinsisti li kienet hi li sabet il-propjeta', anke peress li zewgha 'jbiegh lill-kuntratturi' u kien minn hemm li sabitha; izda dan il-punt ghat-Tribunal baqa' skopert u mhux konvincentement pruvat.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi t-Tribunal ikkunsidra wkoll ix-xiehda l-ohra li xehdu. Filwaqt li dawk prodotti mill-attrici jikkoroboraw dak li qalet fis-sens li kkonfermat li Cecil McCarthy kien ikkonferma quddiemhom li kien se jhallas lill-attrici, ix-xiehda l-ohra prodotti mis-socjeta' konvenuta ippuntaw iktar lejn l-atteggjament u l-karattru tal-attrici, izda ftit li xejn taw dawl fuq il-mertu propju tal-kaz.

Illi li gie ppruvat fiz-zgur huwa illi kien bil-hidma tal-attrici illi l-bejgh tal-appartament fil-Kappara sehh. Kienet hi li taf personalment lix-xerrejja, stante li kienu omm u missier it-tfajla ta' binha, u s-socjeta' konvenuta ma seta' qatt ikollha access ghal dawn ix-xerrejja jekk mhux bl-opera tal-attrici.

Illi ghandu jirrizulta wkoll illi ghalkemm Cecil McCarthy qal li kien jaf kollox dwar dan il-bejgh, ippermetta illi l-attrici tattendi ghall-konvenju tal-istess hi, kif ukoll irrilaxxa d-debita ricevuta fiskali ghas-senserija wara li sar il-bejgh, meta kien gia' jaf illi l-attrici kienet hadmet ghall-bejgh u kienet prezenti anke ghall-kuntratt, tant illi kienet

l-attrici li kellmitu fuq il-kwistjoni tar-ricevuta fiskali, u dan propju sabiex in-Nutar jirrilaxxa c-cheque tas-senserija.

Illi ghalkemm is-socjeta' konvenuta qed issostni illi kienet hallset lill-attrici wara li temmet ir-relazzjoni minn maghha, u dan permezz ta' hlas ghas-saldu, ma gie pruvat bl-ebda mod illi l-hlas maghmul kien ghas-saldu. Anzi, ghall-kuntrarju, Cecil McCarthy indika lill-attrici li kellha tikkonkludi dak li kellha pendenti dakinhar li giet terminata r-relazzjoni professjonali ta' bejniethom f'Marzu 2019. Iktar minn hekk, l-attrici u x-xiehda taghha indikaw li Cecil McCarthy kien accetta quddiemhom li jhallas lill-attrici ghal dak li qed titlob f'din il-kawza.

Illi t-Tribunal jinnota illi r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet ma kinitx wahda ta' impjegat u principal. Ma kienx hemm kontestazzjoni fil-fatt illi l-attrici kienet qed tahdem ghal rasha, izda b'kollaborazzjoni mas-socjeta' konvenuta. Illi meta s-socjeta' konvenuta qed tippretendi illi ladarba waqfet ir-relazzjoni ta' bejniethom, l-attrici ghandha tissokkombi ghal dan kollu u terhi kull ma lahqet hadmet fuqu, qed taghmel pretensjoni zbaljata. F'din il-kawza, it-Tribunal mhux ha jidhol fil-mertu tar-raguni ghalfejn intemmet ir-relazzjoni professjonali bejn il-partijiet, ghaliex dan mhux il-mertu ta' din il-vertenza, izda ladarba l-attrici, bhala persuna li taghti servizz, kienet lahqet tat servizz billi laqqghet lix-xerrejja mal-vendituri fuq propjeta' partikolari, ta' dan is-servizz haqqha tithallas. Il-publikazzjoni tal-kuntratt finali, li verament sar wara li ntemmet ir-relazzjoni professjonali bejn il-partijiet, kienet biss l-ahhar pass formali sabiex jissigilla din il-hidma taghha, izda irrispettivament minn jekk dan il-kuntratt sarx f'April jew f'Gunju, u irrispettivament minn jekk l-attrici kellhiex il-jedd li tirraprezenta lis-socjeta' konvenuta fuq dak il-kuntratt, il-hlas ghax-xoghol xorta huwa dovut, bil-modalitajiet illi kienu jithaddmu bejn il-partijiet dak iz-zmien, u cioe' ta' hamsin fil-mija mis-senserija bhala somma bazika, hamsa fil-mija ohra jekk ix-xerrej jinstab mill-attrici, u hamsa fil-mija ohra jekk il-post ghall-bejgh jinstab mill-attrici. Fuq dan l-ahhar punt baqghet ma saritx prova konvincenti mill-attrici, izda mill-bqija, fuq is-somma ta' hamsin fil-mija, oltre l-hamsa fil-mija talli sabet lix-xerrejja, il-provi juri li dan ghandu jkun il-hlas dovut lill-attrici. Ghalhekk it-Tribunal

jiddikjara illi l-attrici haqqha tithallas is-somma ta' hamsa w hamsin fil-mija (55%) mis-somma percepita mis-socjeta' konvenuta bhala senserija ghall-bejgh in kwestjoni, b'kollox ghalhekk is-somma ta' €3,272.50.

Illi kwantu ghas-somma ta' mitejn Euro (€200) ghall-bonus, is-socjeta' konvenuta ssottomettiet illi dan kien a diskrezzjoni tad-diretturi tal-istess socjeta' jekk jaghtuhx jew le. Mhux kontestat li fuq dawn il-kirjiet l-attrici kellha tithallas il-*commission*, li fil-fatt thallset. Li huwa kontestat huwa jekk ghandux jithallas il-bonus minhabba li l-attrici kkonkludiet iktar minn erba' (4) kirjiet. Illi d-diretturi tas-socjeta' konvenuta qed isostnu illi ma tawx il-bonus ghaliex ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet intemmet; sa dakinhar fil-fatt il-bonus kien thallas dejjem. Dan minkejja illi s-socjeta' kovenuta allegat permezz tax-xiehda taghha illi l-attrici kellha atteggjament hazin fil-konfront tal-kollegi taghha. It-Tribunal jiddikjara pero' li jaqbel mal-linja tas-socjeta' konvenuta dwar il-bonus. 'Bonus' huwa dejjem a diskrezzjoni tal-principal jekk jaghtiehx jew le, sakemm ma jkunx statutorjament marbut li jaghtieh. Din id-diskrezzjoni tal-principal, anke fil-kaz odjern, it-Tribunal mhux ha jissostitwiha b'dik tieghu, ghaliex fil-verita' l-principal f'dan il-kaz kellu l-liberta' li jaghzel li jaghti jew ma jaghtix tali bonus, u ghalhekk lanqas dan it-Tribunal m'huwa ser jghaddi sabiex jordna lis-socjeta' konvenuta thallas tali bonus lill-attrici.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjoni misjuba fl-ahhar paragrafu tal-eccezzjonijiet, jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u jilqa' parzjalment it-talbiet tal-attrici, u jordna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' tlett'elef, mitejn u tnejn u sebghin Euro u hamsin centezmu (€3,272.50), bl-imghax mill-20 t'April 2019 sad-data tal-hlas effettiv. L-ispejjez u drittijiet, kif mitluba, ghandhom jithallsu kwantu ghal erbatax fil-mija (14%) mill-attrici u sitta u tmenin fil-mija (86%) mis-socjeta' konvenuta.

Dr. Claudio Zammit

Ġudikatur

Susanna Fenech

Deputat Reġistratur