MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tad-29 ta' April, 2008

Talba Numru. 183/2007

Anthony Cilia Pisani
vs
Simon Debono f'ismu proprju kif ukoll bhala direttur ta' Simon Estates, Limited (C 35786) Simon Estates (Naxxar) Limited (C 35740)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-attur talab lill-konvenuti ihallsu s-somma ta' €2911.72 (Ewro) ekwivalenti ghal Lm1,250 jew somma ohra verjuri rapprezentanti l-parti tieghu ta' senserija dovuta rigwardanti l-bejgh ta' maisonette fi Triq Wenzu Gafa', Qormi proprjeta' ta' Sebastian Borg (ID 230755 M), Philip Borg (ID 124358 M), Carmel Borg (ID 299248 M), Joseph Vincent Borg (ID 263863 M), Anthony Borg, Ritianne Bugeja (ID 56978 M), Francina Borg (ID 543079 M) u Jason Borg (ID 51183 M) mixtrija minn Gordon Barbara (ID 31584 M) u Louise Spiteri (ID 446885 M) fit-30 ta' Jannar, 2007.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra bonarja u l-mandat ta’ sekwestru numru 500/07 kif ukoll l-imghax, kontra l-istess konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta sollevata mill-konvenuti Simon Debono proprio u Simon Estates Limited fejn qalu illi huma ma ghandhom ebda relazzjoni guridika ma` l-attur u ghalhekk ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-attur.

Illi f’kull kaz u minghajr pregudizzju l-istess eccipjenti ma ghandhom jaghtu xejn lill-attur.

Illi l-ammont dovut is-socjeta’ konvenuta Simon Estates (Naxxar) Limited ghandha taghti lill-attur tletin fil-mija tal-kummissjoni netta mhallsa lilha fuq bejgh indikat fit-talba u cioe’ Lm635.59 oltre Lm105.93 talli dahal il-proprjeta’. Dawn l-ammonti gew debitament offerti lill-attur tramite avukat tieghu pero’ gew rrifjutati.

Illi l-eccipjenti Simon Estates (Naxxar) Limited ma ghandhiex tbati spejjez.

L-attur huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

L-eccipjenti qieghdin jirriservaw id-dritt taghhom li jipprocedu kontra l-attur ghad-danni.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati fl-atti tal-kawza.

Sema` x-xhieda ta’ Anthony Cilia Pisani, Simon Debono, Paul Camilleri Fava u Kenneth Cassar Torregiani.

Sema` t-trattazzjoni tal-partijiet.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi din il-kawza fil-mertu titratta dwar talba hlas ta’ sehem minn senserija dovuta wara bejgh ta’ proprjeta’ fil-kotba ta’ Simon Estates (Naxxar) Limited. Il-konvenut Simon Debono ghalkemm jaqbel illi hemm somma dovuta ma

jaqbilx dwar il-kwantum mitlub. Gie eccepiet illi l-konvenut Simon Debono kif ukoll is-socjeta’ Simon Estates Limited ma ghandhom ebda relazzjoni guridika u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Mix-xhieda ta’ l-attur jidher illi kien *‘property negotiator’* u ma kienx f’impieg ma` Simon Debono jew socjeta’. Kull min kien jahdem ma` Simon Debono kellu jkun marbut b’ *guidelines* bil-miktub li jispjegaw *il-modus operandi* tas-socjeta’ kif ukoll il-mod kif l-istess socjeta’ thallas lill- *‘property negotiators’* taghha ghax-xoghol li jkunu qieghdin jaghmlu. Skond l-attur l-arrangament finanzjarju ghal *property negotiators* kien jikkonsisti: a) ghal min idahhal proprjeta’ fil-kotba tas-socjeta’ u sussegwentement din tinbiegh hemm 10% mill-kummissjoni shiha li tiehu s-socjeta’ (li normalment hija 5% tal-prezz tal-bejgh; b) ghal min jinnegozja l-proprjeta’ u jwassal l-istess proprjeta’ ghal bejgh jiehu 40% mill-kummissjoni shiha ma` l-iffirmar tal-kuntratt ta’ bejgh. Skond ix-xhieda ta` l-attur l-ammont ta’ 40% mill-kummissjoni shieha kellha tinghata anke jekk isiru ‘*follow ups’* izda ghal xi raguni ‘*il-property negotator*’ li kien nnegozja l-proprjeta’ ma jidhirx ghall-iffirmar tal-kuntratt ma` l-klijenti.

It-Tribunal ikkonstata illi rrizulta illi giet mibjugha proprjeta’ li kienet fuq il-kotba tas-socjeta’ li jiggestixxi l-konvenut Simon Debono u li l-attur ma thallasx sehmu. Jirrizulta ukoll illi l-attur kien telaq minn ma` l-konvenuti qabel id-data tal-kuntratt, izda peress illi l-proprjeta’ mibjugha kienet proprjeta’ li huwa kien involut fiha sa mill-bidu ppretenda sehmu mill-kummissjoni. Il-konvenju kien sar fil-11 ta’ Awissu, 2006 u l-kuntratt fit-30 ta’ Jannar, 2007. L-attur spjega kif f’Novembru ta` l-2006 huwa waqaf milli jaghti s-servizz tieghu. Sussegwentement, l-attur ma giex infurmat bid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Jirrizulta illi l-imghallem tieghu u cioe’ Simon Debono kien jinnegozja ghan-nom tas-socjetajiet diversi izda jidher skond ricevuta ta’ hlas tal-bejgh tal-proprjeta’ in kwistjoni illi r-ircevuta fiskali inharget minn Simon Estates (Naxxar) Limited u li kif xehed Simon Debono stess din kienet is-

socjeta' li tiehu hsieb il-bejgh ta' proprjeta' immobbli. Illi fil-kaz in kwistjoni il-bejgh tal-proprjeta' kien ta' Lm43,500. Is-socjeta' konvenuta Simon Estates (Naxxar) Limited hadet 5% mill-prezz tal-kuntratt u ghalhekk dan jekwivali ghal Lm2,175. Izda l-ammont fl-ircevuta fiskali pprezentata fl-atti tal-kawza kien ghal Lm2,500. Ghaldaqstant l-attur qed jippretendi nofs l-ammont. Gie spjegat mill-konvenut Simon Debono illi l-ammont fl-ircevuta fiskali kienet tikkomprendi l-hlas tal-VAT mill-klijenti u ghalhekk l-ammont jidher li ma jaqbilx.

Sema` l-attur jispjega illi huwa ghalkemm ma baqghax jahdem ma` Simon Debono xorta wahda baqa' jsegwi l-propjetajiet li kien involut fihom. Din l-allegazzjoni giet michuda mill-konvenut Simon Debono.

Da parti tal-konvenut huwa spjega lit-Tribunal, kif huwa kien preparat ihallsu skond il-manwal mahrug mis-socjeta' tieghu u cioe' 5% bhala *'l-inspection rights'* u talli qieghed il-proprjeta' fil-kotba u 30% tal-kummissjoni wara li kien gie iffirmat il-kuntratt. Din ir-riduzzjoni skattat meta l-attur kien telaq minn ma` Simon Estates (Naxxar) Limited.

Kenneth Cassar Torregiani li kien jahdem ma` Simon Debono xehed illi l-kumpanija ta' Simon Debono kellha *guidelines* li kellhom jigu segwiti. Rigward il-hlas ta' sehem mis-senserija dovuta huwa spjega kif ghal dawk in-nies li kienu telqu u saru kompetitturi qabel ma gie konkluz il-kuntratt, il-prassi kienet illi kien ikun hemm tnaqqis fil-persentagg li kienu ntitolati ghalih l-istess '*property negotiators'* u dejjem skond it-termini regolati mill-manwal. Huwa stqarr illi ma kien jaf b'hadd illi kien telaq mill-kumpanija u thallas l-ammont shih.

Il-konvenut Simon Debono spjega lit-Tribunal kif huwa jopera u jinnegozja proprjeta' mmobli taht l-isem ta' Simon Estates (Naxxar) Limited u spjega ukoll kif hu ghandu numru ta' nies li jahdmu mieghu izda li mhumiex impjegati tieghu u jahdmu *'on commission'* skond manwal *b' 'guidelines'* li tohrog l-istess kumpanija. Illi l-prassi kienet illi galadarba *'property negotiator'* jitlaq minn mieghu, ir-

relazzjoni ma` l-klijent hija mas-socjeta' u mhux ma` l-individwu li kien hadem mieghu. Spjega kif il-'*property negotiator'* appena jaghmel kuntatt ma` klijent isir *'il-contact person'* ma` l-klijent partikolari izda ma` l-waqfien mix-xoghol mieghu, din ir-relazzjoni tieqaf ukoll. Simon Debono xehed illi l-ircevuta fiskali kienet harget fis-somma ta' Lm2500 peress illi kien hemm inkluz il-VAT.

It-Tribunal ikkonstata illi hemm qbil dwar il-prezz ta' bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni. Illi 5% kummissjoni fuq dak l-ammont jekwivali ghal Lm2175. Illi s-socjeta' Simon Estates (Naxxar) kienet rceviet is-somma ta' Lm2500 u kif stqarr Simon Debono l-ircevuta ta' Lm2500 inkludiet l-VAT.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-interpretazzjoni ta' hlasijiet ta' Simon Debono hija gustifikata legalment. Illi m'hemmx dubju illi fid-data ta` l-iffirmar tal-kuntratt l-attur ma kienx jahdem ma` Simon Debono.

Illi t-Tribunal jidhirlu illi dwar ir-relazzjoni guridika irrizulta mill-provi prodotti ampjament car illi l-legittimu kuntradittur f'din il-kawza ghandu jkun Simon Estates (Naxxar) Limited. Illi fil-fehma tat-Tribunal, ma jistax ikun illi l-attur ma kienx jaf min kien qieghed ihallsu l-*'commissions'* tul iz-zmien li hadem bhala '*property negotiator'* u ghalhekk ir-relazzjoni tieghu ghandha tkun marbuta ma` Simon Estates (Naxxar) Limited.

Ghaldaqstant, l-eccezzjonijiet, li l-konvenut Simon Debono kif ukoll is-socjeta' Simon Estates Limited ma ghandhom ebda relazzjoni guridika ma` l-attur ghandhom jigu akkolti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi fl-ewwel lok jilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Simon Debono proprio u s-socjeta' Simon Estates Limited u kwindi jilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju. Jilqa' t-talba attrici limitatament ghal-persentagg indikat mis-socjeta' konvenuta Simon Estates (Naxxar) Limited u cioe' €253.32 (ekwivalenti ghal Lm108.75) u €1519.92 (ekwivalenti ghal Lm652.50) li jekwivalu ghal 5% u 30% tal-kummissjoni u b'kollox fis-

somma ta' €1773.24 (ekwivalenti ghal Lm761.25) *di piu* ghandu jizdied il-VAT bl-imghax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza sa l-pagament effettiv.

In vista tal-fatt illi r-rizultanzi huma kwazi konformi mar-risposta tas-socjeta' konvenuta it-Tribunal ihoss illi l-ispejjez ghandhom jigu sopportati erba' kwinti mill-attur u kwint mis-socjeta' konvenuta Simon Estates (Naxxar) Limited.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------