



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 866/2004

Perry Limited

-vs-

Mary Rose Micallef

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni tas-socjeta' attriċi pprezentata fit-12 ta' Novembru, 2004 li permezz tagħha esponiet bir-rispett:

Peress illi l-konvenuta kienet qabbdet lis-socjeta' attriċi bħala "*estate agent*" sabiex issib il-bejgħ tal-fond, bin-numru mitejn u sitta u mitejn u sebgħa (206-207), Triq Carmel, Luqa kif jirriżulta minn "*Agency Agreement*" datat 12 ta' Ġunju 2003 li kopja tiegħu hija hawn annessa bħala Dok. A, fejn skond l-istess ftehim appuntat lis-soċjeta' attriċi bħala aġent u ftehmiet u aċċettat *inter alia* illi jekk is-

soċjeta' attriċi ssib il-bejgħ tal-proprjeta' msemmiha hija tiegħu kummissjoni ta' 3.5% fuq il-prezz globali tal-bejgħ;

Peress illi permezz tal-ħidma tas-soċjeta' attriċi l-konvenuta daħlet f'konvenju għall-bejgħ tal-fond fuq imsemmi bil-prezz globali ta' mitejn u ħamest elef Liri Maltin (Lm205,000);

Peress illi l-att ta' komprovendita relattiv għal dan il-konvenju gie ppubblikat fid-29 ta' Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Patricia Mallia, li kopja tiegħu hija hawn annessa bħala Dok. B u għalhekk is-soċjeta' attriċi hija ntitolata għal kummissjoni ta' 3.5% fuq mitejn u ħamest elef Liri Maltin (Lm205,000), kif indikat ukoll fl-istess att ta' komprovendita' ekwivalenti għal sebat elef, mija u ħamsa u sebgħin Liri Maltin (Lm7, 175);

Peress illi s-soċjeta' attriċi skontat il-kummissjoni ta' sebat elef, mija u ħamsa u sebgħin Liri Maltin (Lm7, 175) b'mija u ħamsa u sebgħin Liri Maltin (Lm175) u għalhekk hija dovuta lis-soċjeta' attriċi, mill-konvenuta, kummissjoni ta' sebat elef liri Maltin (Lm7,000) u VAT fuq l-istess kummissjoni ekwivalenti għal elf mitejn u sittin Liri Maltin (Lm1,260), b' kollox ammontanti għas-somma ta' tmint elef, mitejn u sittin Lira Maltin (Lm8,260);

Peress illi għalkemm interpellata biex tħallas il-konvenuta baqgħet inadempjenti u s-soċjeta' attriċi sabiex tikkawtela l-kreditu tagħha ottjeniet l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1966/04 kontra l-konvenuta;

Peress illi d-dejn tal-konvenuta fil-konfront tas-soċjeta' attriċi huwa ċert, likwidu u dovut u fil-fehma tas-soċjeta' attriċi l-konvenuta m'għandha l-ebda eċċezzjoni valida x'tagħti kontra din l-azzjoni;

Peress illi għall-finijiet ta' l-artikolu mija u sebgħa u sittin (167) *et sequitur* tal-Kodiċi ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) qiegħed hawn anness affidavit tar-rappreżentant tas-soċjeta' attriċi u mmarkat bħala Dok. C;

Tgħid il-konvenuta għaliex, għar-raġunijiet premessi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tgħaddi għas-sentenza bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża a tenur ta' l-artikoli 167 – 170 tal-Kodiċi ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;
2. Tiddikjara li l-konvenuta hija debitorċi tas-soċjeta' attriċi għas-somma ta' tmint elef, mitejn u sittin Lira Maltin (Lm8,260) rappreżentanti sebat elef Lira Maltin (Lm7,000) bħala kummissjoni u elf mitejn u sittin Lira Maltin (Lm1,260) rappreżentanti VAT fuq l-istess kummissjoni; u
3. Tikkundanna lill-konvenuta tħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' tmint elef, mitejn u sittin Lira Maltin (Lm8,260) bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni sad-data tal-ħlas effettiv;
4. Tordna l-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1966/04, kontra l-konvenuta, li tibqa' minn issa ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-digriet tal-1 ta' Diċembru 2004 li permezz tiegħu l-konvenuta ġiet awtorizzata tippreżenta nota ta' l-eċċezzjonijiet;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fis-17 ta' Dicembru 2004 li permezz tagħha qalet bil-qima:

1. Illi preliminarjament iċ-ċitazzjoni attriċi hija nulla u invalida fil-liġi in kwantu maħlufa minn persuna li ma għandhiex ir-rappreżentanza ġudizzjarja tas-soċjeta' attriċi in kwantu l-prokura esebita m'hijiex strument idoneu sabiex jinħatar rappreżentant ġudizzjarju ta' soċjeta' kummerċjali;
2. Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dana in kwantu s-servizzi mogħtija mis-soċjeta' attriċi u li dwarhom qiegħed jintalab il-ħlas gew reżi in konnessjoni ma' nkarigu ikbar, liema inkarigu ma ġiex espletat mis-soċjeta' attriċi kif stipulat;

3. Illi l-konvenuta ġiet indotta tiffirma l-konvenju msemmi fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi b' qerq, raġġiri u kaptazzjoni eżerċitati fuqha mis-soċjeta' attriċi u / jew minn impjegat/i tagħha, u b'aġir tas-soċjeta' attriċi illi mar kontra l-ftehim li kien hemm ma' l-esponenti u l-inkarigu mogħti lis-soċjeta' attriċi, bir-riżultat illi l-konvenuta sofriet danni ingenti u li dwarhom qed issir kontro-talba kontestwali.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta ppreżentata wkoll fis-17 ta' Diċembru 2004 li permezz tagħha esponiet bil-qima:

Premess illi l-esponenti tixtieq tipprevalixxi ruħha mill-azzjoni attriċi sabiex tipproponi s-segweni kontro-talba tagħha a tenur ta' l-artikolu 396 Kap. 12;

Premess illi l-esponenti nkarigat lis-soċjeta' attriċi sabiex tassistiha permezz ta' servizzji ta' senserija fil-bejgħ ta' dik li kienet ir-residenza tagħha, 206-207, Triq Carmel Luqa, u fix-xiri kontestwali ta' residenza alternattiva;

Premess illi *tramite* s-servizzji tas-soċjeta' attriċi nstabu xerrejja għall-fond imsemmi, Bryan Maistre, u martu Jacqueline Maistre Melillo, u ġiet identifikata residenza alternattiva addattata, proprjeta' ta' William Shaw, minn fuq il-kotba tas-soċjeta' attriċi, u saru negozjati sija għax-xerrejja prospettivi u sija mas-Sur Shaw li waslu għal ftehim verbali dwar iż-żewġ trasferimenti u appuntament sabiex jiġu ffirmati l-konvenji relattivi;

Premess illi l-konvenuta ġiet indotta tiffirma l-konvenju għall-bejgħ tal-proprjeta' tagħha b'qerq, raġġiri u kaptazzjoni eżerċitati fuqha minn Anthony Sciberras, impjegat tas-soċjeta' attriċi, u dan billi, filwaqt illi l-impjegat imsemmi rendat s-servizzji tiegħu u rsista sabiex il-konvenju għall-bejgħ tal-fond imsemmi jiġi ffirmat qabel il-konvenju għax-xiri tar-residenza alternattiva, hu u l-istess soċjeta' minnu rappreżentata aġixxew sussegwentement kontra l-konklużjoni tal-konvenju għax-xiri tal-proprjeta' ta'

William Shaw u favur il-bejgħ ta' l-istess proprjeta' lil terzi għal prezz ogħla;

Premess illi tali aġir jikkostitwixxi qerq, raġġiri u kaptazzjoni da parti tas-soċjeta' Perry Limited u ksur ta' l-obbligi tagħha bħala mandatarja ta' l-esponenti;

Premess illi bħala riżultat ta' tali aġir l-esponenti sofriet danni, u li debitament interpellata sabiex tersaq għal likwidazzjoni ta' tali danni s-soċjeta' attriċi baqgħet inadempjenti;

Tgħid għalhekk is-soċjeta' attriċi rikonvenuta għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara lis-soċjeta' attriċi responsabbli għal aġir qarrieqi, raġġiri u kaptazzjoni fil-konfront tal-konvenuta attriċi rikonvenzjonali;

2. Tiddikjara li s-soċjeta' attriċi naqset mill-obbligi kontrattwali tagħha fil-konfront tal-konvenuta attriċi rikonvenzjonali;

3. Tiddikjara li l-konvenuta attriċi rikonvenzjonali sofriet danni bħala riżultat ta' l-aġir imsemmi fl-ewwel u fit-tieni talbiet rikonvenzjonali preċedenti, tillikwida tali danni *occorrendo* bl-għajnuna ta' periti nominandi u tikkundanna lis-soċjeta' attriċi rikonvenuta għall-ħlas ta' tali danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax, bl-ingunzjoni tar-rappreżentanti tas-soċjeta' attriċi rikonvenuta minn issa in subizzjoni, u bir-riserva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' attriċi ppreżentata fil-5 ta' Jannar 2005 li permezz tagħha qalet bil-qima:

1. Illi l-allegazzjonijiet prospettati fit-talba rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet tal-konvenuta għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* illi

s-soċjeta' attriċi qdiet l-inkarigu lilha fdat fedelment u ma kien hemm l-ebda qerq, raġġiri u / jew kaptazzjoni eżerċitati fuq il-konvenuta mis-soċjeta' attriċi u / jew mill-impjegat/i tagħha;

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza tagħha tal-21 ta' Marzu 2005 li permezz tagħha ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali nkluz il-verbal tas-seduta ta' l-24 ta' Novembru 2008 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher is-soċjeta' attriċi qed titlob il-kummissjoni li qed tgħid illi hija dovuta mingħand il-konvenuta għall-bejgħ ta' proprjeta' da parti ta' l-istess konvenuta. Da parti tagħha din tgħid li s-soċjeta' attriċi ma adempietx l-obbligi kontrattwali tagħha u qed tipproponi kontro-talba fejn qed titlob li titħallas id-danni li sofriet minħabba f'hekk. Għalhekk huwa mportanti li l-Qorti tirrilepiloga fi ftit kliem dak li tressaq bħala provi. Naturalment il-Qorti se tillimita ruħha għal dak li jidhrilha li huwa rilevanti biex tasal għad-deċizjoni tagħha.

Fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2005 xehdet il-konvenuta illi ikkonfermat li kienet inkarigat lis-soċjeta' attriċi biex tbiegħilha d-dar 206, Carmel Street, Fhal-Luqa u li riedet prezz globali ta' mitejn u ħamest elef lira Maltin (Lm205,000) bil-għan li tkopri anke l-fees dovuti lill-istess aġenzija tal-bejgħ. Tikkonferma li dan irnexxielha tagħmlu u gabet il-prezz li xtaqet. Qed tirrifjuta li tħallas għaliex qed issostni li hija għamlitha ċara lil Anthony Sciberras li kien l-uffiċjal inkarigat minn kollox għan-nom tas-soċjeta' attriċi li riedet tixtri proprjeta' iżgħar u li ma kienitx f'pożizzjoni li tbiegħ jekk qabel ma tixtrix u allura jkollha

fejn toqgħod. Eventwalment Sciberras ħadha għand ċertu William Shaw li ried ibiegħ il-proprjeta tiegħu l-Kappara u ftehm u fuq prezz – disgħin elf lira Maltin (Lm90,000). Hija qalet lil Sciberras jekk tħallas xi kapparra dak il-ħin iżda dan qalilha li ma kienx hemm għalfejn. Wara dan is-sitwazzjoni ħadet direzzjoni imħawda u fl-aħħar sakemm il-konvenuta rranġat man-Nutar Mariella Mizzi biex isir il-konvenju. Sciberras ċempel lill-attriċi u qalilha li l-venditur ried għaxart elef lira iktar. Shaw fil-fatt xehed iktar 'il quddiem illi biegh il-proprjeta' għas-somma ta' sebgħa u disgħin elf lira Maltin (Lm97,000) lil kompratur li pprovdietlu s-soċjeta' attriċi. Il-konvenuta allura qed issostni li billi kellha tixtri proprjeta' bi prezz akbar is-soċjeta' attriċi għandha tħallasha d-danni. Matul in-negozjati kien preżenti għal ħafna ħin hu l-konvenuta Philip Micallef li kkonferma ħafna minn dak li qalet oħtu fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2005.

Da parti tiegħu Anthony Sciberras qal (seduta tat-18 ta' Jannar 2006) għalkemm il-kompratur li xtara mingħand Shaw kien fil-fatt ħaduh huma, dan kien preċedentement għal meta marret tara l-post il-konvenuta u dejjem skond Sciberras, finalment mar jara l-post minn wara daharhom u ftiehem ma Shaw u sar il-konvenju. Sfortunatament Shaw ma ġiex mistoqsi dwar jekk dan kienx minnu, probabbilment li huwa ma kienx jaf jekk meta finalment mar ikellmu l-kompratur dan sarx bil-moħbi tas-soċjeta' attriċi. L-uniku obbligu li kellu allura kien li huwa jħallas l-*agency fees* għaliex hekk kien marbut jagħmel indipendentement jekk dan kienx minnu jew le għaliex il-kompratur kienet ressqitu s-soċjeta' attriċi.

Ma hemmx dubbju li l-partijiet f'din il-kawża kienu marbutin bil-ftiehim (*agency agreement*) esebit a fol 6 tal-proċess. Dan kien strument li permezz tiegħu l-konvenuta nkarigat lis-soċjeta' attriċi biex tbiegħ il-proprjeta' msemija għal korrispettiv ta' tlieta u nofs fil-mija bħala *agency fees* jekk il-bejgħ isir *entro* disa' xhur u ħamsa fil-mija wara. Billi l-post kienu ġja' rawh żewġ persuni dawn issem mew b'isimhom biex f'każ li jixtrih xi ħadd minnhom huma l-konvenuta ma tkun obbligata tħallas xejn. M'hemmx kontestatazzjoni li l-bejgħ (li sar f'Ottubru 2005)

sar bl-intervent tas-soċjeta' attriċi u allura fir-rigward tat-talba attriċi ma hemmx dubju li din għandha tiġi akkolta. Il-ftehim bejn il-partijiet ma jsemmi xejn dwar xi obbligu li l-konvenuta jinstabilha fond biex tixtrih u allura jkollha fejn toqgħod – *Contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non fertur*. (**Vol XXVII – 1- 870**). Kif ukoll jingħad fis-sentenza riportata fil-**Vol XXXIV-parti 3 paġna 746** *il-ġurisprudenza nostrali hija kostanti filli irritereniet illi mhux ammissibbli prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta' l-att miktub u hija talvolta ammessa biss biex tikkjarixxi l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu*. Dan ġie ukoll ripetut fis-sentenza mportanti ħafna fir-rigward fl-ismijiet **Beacom vs Spiteri Staines** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998. Dwar dan ma hemmx dubju u għalhekk jekk is-soċjeta' konvenuta kellha xi responsabbiltà fil-konfront tal-konvenuta, dan ma jirriżultax mill-iskrittura msemija li ma fiha ebda ambigwita' kif imsemmi, iżda minn x'imkien ieħor u kien dwar dan li l-konvenuta pproponiet il-kontro-talba u li dwarha biss hemm lok ta' kontestazzjoni.

Ma hemmx lanqas dubju li s-soċjeta' attriċi ppruvat issib post għas-sodisfazzjon tal-konvenuta u kien naturali li taċċetta li tagħmel dan għaliex dan huwa l-iskop kummerċjali tagħha. Dan sar mingħajr ma sar xejn bil-miktub għaliex naturalment l-aġenzija tal-bejgħ titħallas mingħand il-venditur u allura ma kienx hemm bżonn ta' dan. Meta għamlet hekk pero' s-soċjeta' attriċi sabet ruħha f'sitwazzjoni ċara ta' konflitt ta' nteress – l-interess tal-konvenuta li tixtri bl-inqas prezz possibbli post li jogħgobha u l-interess ta' l-istess soċjeta' attriċi li meta tkun strumentali biex iseħħ dan il-bejgħ iġġib l-iktar prezz għoli biex ikollha senserija akbar *oltre* l-interess tal-klijent venditur li naturalment għandu hawn l-istess interess tagħha li jgib l-aħjar prezz possibbli. Dan soċjetajiet bħal dawk attriċi jagħmluh regolarment mingħajr ma jhossu ebda tingiża ta' dan il-konflitt ċar ta' nteress u dan il-fatt huwa kundannabbli kif huwa kundannabbli l-fatt li rriżulta f' din il-kawża li l-konvenuta qalet (u ma ġietx kontradetta) illi ma ngħatatx kopja tal-ftehim li ffirmit mas-soċjeta attriċi qabel ma' l-Avukat tagħha nsista għalih. Fl-istess hin il-konvenuta kien messha irrealizzat li s-soċjeta attriċi

kellha l-konflitt ta' nteress imsemmi u allura ma kellha ebda nteress li tbaxxi prezzijiet. Għalhekk anke jekk is-soċjeta' attriċi ipprokurat xerrej ieħor għal Shaw u dan kien dispost iħallas iktar mill-konvenuta, wieħed ma jlum lil ħadd li dak il-bejgħ sar. Fi kliem ieħor waqt li s-soċjeta' attriċi kellha obbligazzjoni li tipprova ssib venditur għall-konvenuta, kellha fl-istess ħin obbligu ma Shaw li ġgiblu l-aħjar prezz. Għalhekk anke jekk dan sar kif qed tissuspetta l-konvenuta u ċioe' li Sciberras ħa l-kompratur jara l-post wara li kienet fteħmet hi miegħu verbalment), ma tistax titlob id-danni għaliex is-soċjeta' attriċi kienet qed taqdi d-doveri tagħha mal-klijent l-ieħor illi kellu bżonn l-għajjnuna tagħha bħal konvenuta. Kieku dan sar b'*dolo* (li l-konvenuta ftit kienet f' pożizzjoni li tipprova) s-sitwazzjoni legali kienet tkun differenti iżda kif sewwa rrimarkat is-soċjeta' attriċi fin-nota ta' osservazzjonijiet, *il-prova tad-dolo – il-liġi tgħid espressament – trid issir minn min jallegah u l-intenzjoni li tqarraq hi essenzjali għax id-dritt modern ma jammetix id-dolo oġġettiv – in re ipsa* (**Rev. Don Francesco Zammit vs Dottor Anthony Farrugia – Appell Kummerċjali – 31 03 1967**). Dan kollu qed jingħad fl-isfond ta' dak li ġja' ingħad u ċioe' li s-soċjeta' attriċi għalkemm imxiet skond il-ftehim li kellha bil-miktub mal-konvenuta ma kienitx ċertament impekkabbli etikament meta pprovat issibilha venditur.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi fir-rigward ta' l-azzjoni attriċi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet attriċi (eccetto l-ewwel talba li l-Qorti tastjeni milli tieġu konjizzjoni tagħha minħabba d-digriet ta' l-1 ta' Diċembru 2004) u tikkundanna lil konvenuta tħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' dsatax-il elf, mitejn u erbgħin Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€19,240.62) (ekwivalenti għal tmient elef, mitejn u sittin lira Maltin - Lm8,260) li jinkorporaw it-taxxa fuq il-valur miżjud bl-imgħaxjiet kif mitluba; fir-rigward tal-kontro-talba tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' attriċi u tiċħad it-talbiet tal-konvenuta; l-ispejjeż ta' l-azzjoni attriċi a kariku tal-konvenuta; dawk tal-kontro-talba fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----