MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2009

Talba Numru. 467/2008

Angelo d'Arrigo (I.D. numru 13184A)

vs

Sara Grech Limited (C-7360)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attur li permezz tieghu l-attur talab il-hlas ta' tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06) somma dovuta lilu mis-socjeta' konvenuta rapprezentanti '*commission*' waqt illi l-attur kien impjegat mas-socjeta' konvenuta. Il-'*commission*' huwa ta' ghaxra fil-mija (10%) fuq il-'*commission*' li kienet tircievi l-imsemmija socjeta' fuq il-bejgh ta' proprjeta'.

Illi hija dovuta lill-attur is-somma totali ta' tlett elef, sitt mija u disgha u ghoxrin Euro u sittax-il centezmu (€3,629.16) u illi ai fini tat-talba, l-attur illimita t-talba tieghu ghal tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin Euro u sitt centezmi

(€3,494.06). Illi interpellata diversi drabi ghal hlas is-socjeta' attrici baqghet inadempjenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 7 ta' Marzu, 2008 annessa mat-talba kontra s-socjeta' konvenuta.

Ra l-eccezzjoni ssollevata mis-socjeta' konvenuta fejn giet ssollevata illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess, ghar-ragunijiet imsemmija.

L-ammont allegatament dovut mis-socjeta' konvenuta huwa eccessiv. Is-socjeta' konevnuta diga' offriet lill-attur li thallsu a saldu ta' dak kollu li jista' jkun dovut lilu, u li l-istess attur accetta. Nonstante dan, l-attur ipproceda permezz ta' din il-kawza fejn huwa qieghed jitlob ammont ferm superjuri ghal dak lilu dovut.

Salv, okkorendo eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti in atti.

Ra l-affidavit u sema' x-xhieda tal-attur u ta' Sara Tabone Grech. Ra l-affidavit ta' Marianne Grima, Margaret Urry u Paul Sammut.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi din il-kawza titratta dwar hlas ta' ghaxra fil-mija (10%) '*commission*' fuq senserija mhallsa lis-socjeta' konvenuta bhala senserija fuq bejgh ta' proprjeta' mmobli. Illi mill-provi jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta hija socjeta' fejn fost servizzi ohra toffri s-servizzi ta' sensara. Illi l-attur m'huwiex qieghed jitlob senserija, izda hlas ta' '*commission*' ta' ghaxra fil-mija (10%) fuq is-senserija mhallsa lis-socjeta' konventa. Dan l-intitolament jifforma parti minn struttura ta' remunerazzjoni li ghandha s-

socjeta' konvenuta u li hija disposta thallas lill-individwi li jahdmu bhala *Managers* tal-ferghat tas-socjeta' konvenuta. Illi primarjament l-individwu li jahdem, jew li jikollabora mas-socjeta' konvenuta, m'huwiex impjegat taghha, izda jahdem ghar-rasu. Illi *Manager* gewwa fergha tas-socjeta' konvenuta jahdem ghan-nom ta' l-istess socjeta' u huwa l-bniedem responsabbli ghall-ufficju li fih jahdmu *Property Consultants* li joffru servizzi ta' sensara ghan-nom ta' l-istess socjeta' konvenuta. Dawn l-individwi jahdmu ghal rashom, izda huma intitolati ghal '*commissions*' skond '*guidelines*' mahruga mis-socjeta' konvenuta. Illi dawn l-individwi m'humiex impjegati tas-socjeta' konvenuta u ma jezisti l-ebda ftehim bil-miktub bejniethom.

Mill-provi jirrizulta illi tezisti struttura ta' '*commission*' imhallsa lill-*Property Consultants* u l-*Managers* tal-ferghat. Illi hija konswetudini f'socjetajiet ta' senserija illi meta jsir bejgh ta' proprjeta', s-socjeta' konvenuta tiehu l-hamsa fil-mija (5%) bhala senserija u dawk il-hamsa fil-mija (5%) senserija tinqasam bejn min ikun innegozja kuntratt, min spezjona l-fond li nbiegh, il-*Manager* tal-fergha u s-socjeta' konvenuta.

Jirrizulta illi l-attur, li kien jahdem bhala *Manager* ta' wiehed mill-ferghat tas-socjeta' konvenuta, f'Lulju tal-2006 ittermina s-servizzi tieghu. Izda ghalkemm ittermina s-servizzi tieghu lis-socjeta' konvenuta huwa xorta wahda baqa' ried il-'*commision*' dovuta lilu ghal tlett (3) kuntratti li kienu ghadhom pendenti mat-tluq tieghu, u li sar jaf illi gew finalizzati. Illi rrizulta mhux ikkontestat illi dawn it-tlett (3) kuntratti sehhu u li s-socjeta' konvenuta irceviet il-hamsa fil-mija (5%) bhala '*commission*' fuq il-bejgh tat-tlett (3) kuntratti u li ta' dan il-bejgh l-attur baqa' jippretendi l-intitolament ta' l-ghaxra fil-mija (10%) tal-'*commission*', minkejja l-fatt illi huwa kien telaq qabel ma gew iffirmati l-kuntratti finali.

Is-socjeta' konvenuta ikkontendiet li l-pretensjonijiet attrici huma eccessivi, stante illi l-attur ma wettaqx xoghlu sa' l-eghluq finali tal-kuntratt. Izda madanakollu s-socjeta' konvenuta kienet disposta thallsu parti minn dak illi kien

intitolat kieku baqa' jikkollabora mall-klijenti u mas-socjeta' konvenuta sa l-eghluq tal-kuntratti.

It-Tribunal ghandu quddiemu talba ghal hlas ta' intitolament allegatament dovut lil-attur mis-socjeta' konvenuta. Illi din il-kawza, ghalkemm fil-mertu titratta dwar bejgh ta' proprjetajiet, m'hijiex talba ghal senserija izda ghall-'*commission*' dovuta fuq senserija li tinghata lill-individwi li jahdmu jew jikkollaboraw mas-socjeta' konvenuta, li hija socjeta' li primarjament taghmel xoghol ta' senserija fuq proprjeta' mmobiljari. Illi fil-kazi in ezami l-attur kien accetta l-kundizzjonijiet u l-istruttura ta' hlas imposti mis-socjeta' konvenuta meta huwa gie appuntat bhala *Manager* ta' wiehed mill-ferghat tas-socjeta' konvenuta.

Is-socjeta' konvenuta sostniet illi hija kienet inkorriet u bghatiet xi spejjez sakemm waslet ghall-kuntratti finali, u ghalhekk huwa kien tilef id-dritt tal-ghaxra fil-mija (10%) '*commission*' shah fuq il-'*commission*' shiha. Hija ma kienetx disposta thallas lill-attur is-somma mitluba ta' tlett elef, sitt mija u tmienja u sittin Euro u sitta u sebghin centezmu (€3,668.76), li ghal finijiet ta' kompetenza gew ridotti mill-attur ghal tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06), izda s-socjeta' konvenuta kienet disposta thallsu s-somma ta' elfejn, seba' mija u tmienja u hamsin Euro u tnejn u sebghin centezmi (€2,758.72). Illi ntqal illi dan it-tnaqqis ma setghax jigi kwantifikat bi precizjoni. Intqal mis-socjeta' konvenuta illi mat-tluq tal-attur, is-socjeta' konvenuta kellha ssib sostitut adegwat kapaci imexxi ufficcju u kellu jrawwem nies godda. It-Tribunal huwa tal-fehma illi ghal xogholhom, il-partijiet huma gwidati permezz ta' '*guidelines*' u li l-klawsola 39 tal-'*guidelines*' imsemmija mis-socjeta' konvenuta fix-xhieda taghha, ma tapplikawx ghal kaz in ezami peress illi m'huwiex kaz ta' qerq jew frodi. Illi l-klawsola 39, ghalkemm issemmi illi '*Manager'* ghandu jaghti xahar '*notice'* qabel ma jitlaq, ma jfissirx illi huwa ma setghax jitlaq qabel, kif fil-fatt gara.

Lit-Tribunal jidhirlu illi kull min jahdem taht il-kundizzjonijiet, bhalma dawk li gew imposti mis-socjeta'

konvenuta, jahdem ghaliex jidhirlu illi jaqbillu. Illi ma jidhirx illi hemm xi rabta partikolari bejn is-socjeta’ konvenuta u l-‘*Property Consultants’* jew il-‘*Managers’* ta’ fuqhom. Illi ghalkemm l-ebda individwu ma huwa mpjegat mas-socjeta’ konvenuta, huwa jagixxi taht ‘*guidelines’* ghal hlas ta’ ‘*commission’* fuq bejgh ta’ proprjeta imfassla minnu u mis-socjeta’ konvenuta.

Illi fil-fehma tat-Tribunal huwa minnu illi l-attur kien telaq il-kariga tieghu bhala *Manager* qabel ma gew konkluzi tlett (3) kuntratti, li ghalihom huwa jippretendi illi huwa intitolat ghall-kummissjoni ta’ ghaxra fil-mija (10%) fuq il-‘*commission*’ li tiehu s-socjeta’ konvenuta. Illi s-socjeta’ konvenuta infurmat lill-attur illi hija m’hijiex disposta taghtih is-somma kollha dovuta lilu, peress illi nkorriet xi spejjez.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi peress li l-attur qatt ma kien iffirma ftehim mas-socjeta’ konvenuta huwa qghad ghal ‘*policy guidelines’* tal-kumpanija, u fil-fehma tat-Tribunal, individwi li jhossuhom komdi jahdmu taht il-kundizzjonijiet ta’ ‘*policy guidelines’* huma wkoll liberi illi jinhallu minhom meta u kif jixtiequ. Illi struttura bhalma hija s-socjeta’ konvenuta tipprovdi biss struttura ta’ hlas. Illi l-attur waqt illi kien ghadu jahdem mas-socjeta’ konvenuta kien jaqa’ taht din l-istruttura u bhala *Manager* kien intitolat ghal ghaxra fil-mija (10%) fuq il-‘*commission*’ tal-‘*commission*’ mehuda mis-socjeta’ konvenuta. Illi f’dan il-kaz, l-attur kien ittermina l-kariga tieghu minn gurnata ghall-ohra bil-konsegwenza illi s-socjeta’ konvenuta ma hassietx illi l-attur baqa’ ntitolat ghal ‘*commission*’ shiha.

Sabiex jasal ghal soluzzjoni gusta u ekwa tal-kaz, it-Tribunal ha jkollu jistrieh fuq il-provi dokumentali kif ukoll fuq ix-xhieda li ra u sema’ quddiemu. Illi jirrizulta illi s-socjeta’ konvenuta hija s-sensara, u l-arrangamenti illi l-attur kellu mas-socjeta’ konvenuta, ma kienux bhala ‘*Property Consultant’,* izda bhala ‘*Manager’* ta’ wahda mill-ferghat taghha. Illi l-attur telaq wara li gew iffirmati konvenji, izda qabel ma gew ikonkluzu u ffirmati l-kuntratti finali. Illi wara t-tluw tal-attur huwa ma baqax isegwi il-konvenji li wasslu sa l-istadju ta’ kuntratt finali. Illi

ghalhekk, it-Tribunal jasal ghal-konkluzjoni illi l-attur m'ghandux ikun intitolat ghall-ghaxra fil-mija (10%) '*commission*' shiha fuq il-'*commission*'. Illi bhalma x-xoghol ta' '*Property Consultant'* m'ghandux jieqaf mall-iffirmar ta' konvenju, ix-xoghol tal-'*Manager'* tal-istess '*Property Consultant'* ma jieqafx hemm lanqas. Fil-kaz in ezami s-socjeta' konvenuta offriet li thallas lill-attur somma li dehrilha xierqa fil-kaz u li t-Tribunal jikkunsidra bhalla ammont sostanzjali .

Fil-kaz in ezami bejn il-partijiet kien hemm biss ftehim verbali. Illi l-ftehim tal-'*commssion structure',* kif imfassal mis-socjeta' konvenuta, jipresumi illi l-individwu jibqa' jahdem fi hdan l-istruttura tas-socjeta' konvenuta sa l-eghluq tan-negozjati tal-kuntratt. It-Tribunal jidhirlu illi galadarba individwu jkun inhall mill-karigu tieghu, huwa m'ghandux ikun intitolat ghas-somma skond l-istuttura maqbula. Illi huwa minnu illi l-hekk imsejjah '*Property Consultan't* huwa l-bniedem illi jkun hadem l-iktar sabiex il-kuntratt finali isehh, u ghalhekk jaqla' is-senserija dovuta. Illi rrizulta illi tul iz-zmien zviluppaw strutturi fi hdan socjetajiet ta' sensara, illi ghalkemm mhux necessarjament regolati bil-ligi saru konswetudini. It-Tribunal ihoss illi l-attur bhala *Manager* ghandu jkun ikkumpensat ghal xoghlu sal-gurnata li jkun halla l-kariga tieghu u galadarba l-attur abdika mill-kariga tieghu qabel ma gie ffirmat il-kuntratt finali, t-Tribunal ma jhossx illi ghandu jkun intitolat ghall-kummissjoni shiha izda li ghandu dritt ghal kumpens xieraq. Illi mill-provi jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta kienet disposta thallsu s-somma ta' elfejn, seba' mija u tmienja u hamsin Euro u tnejn u sebghin centezmi (€2,758.72). Illi t-Tribunal ihoss illi l-amont offrut mis-socjeta' konvenuta huwa kumpens xieraq fic-cirkostanzi tal-kaz.

Ghalhekk it-Tribunal, wara studju u evalwazzjoni tal-provi li ngabu quddiemu, ihoss illi t-talba attrici ghandha tigi milqugha in parte.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici in parte u jikkundanna lis-socjeta' konvenuta

thallas lil-attur fis-somma ridotta ta' elfejn, seba' mija u tmienja u hamsin Euro u tnejn u sebghin centezmi (€2,758.72), gja elf, mija u erbgha u tmenin liri Maltin u tnejn u tletin centezmi (Lm1,184.32) inkluz il-valur tat-taxxa mizjud bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez a karigu bejn iz-zewg partijiet.

< Sentenza Finali >

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