



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
MARK CHETCUTI**

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 310/2011

**James Busuttil ghan-nom u in rapprezentanza  
tas-socjeta Central Real Estate Limited**

**vs**

**Joseph Camilleri**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tal-attur nomine tat-28 ta' Marzu 2011 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti u l-intimat iffirmaw skrittura ta' «sole agency» ghal zmien erba' xhur (4) xhur datat 30 ta' Gunju 2009 (30/06/2009) u li permezz taghha l-intimat accetta «exclusive rights to sell my property» in konnessjoni mal-propreta Villino De Rohan, Zebbug Road, Attard u meta tinbiegh l-istess intimat iallas tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%) lir-rikorrenti mill-prezz tal-bejgh;

2. Illi r-rikorrenti beda kampanja agressiva ta' reklamar u irrizulta illi l-intimat waqt il-perjodu operattiv tal-ftehiem dahal f'konvenju ghall-eventwali bejgh tal-propreta minghajr ma informa lir-rikorrenti u dan minkejja li l-istess rikorrenti ressaqlu hafna nies ghal «viewing»;

3. Illi ai termini tal-istess skrittura l-intimat huwa dovut li jhallas lir-rikorrenti tlieta punt hamsa fil-mija tal-prezz (3.5%) tal-bejgh li hija s-somma ta' erbatax il-elf mitejn sebgha u sittin euro u erbghin centezmu (euro 14,267.40) apparti l-VAT bir-rata ta' tmientax fil-mija (18%) li kollox jammonta ghall-sittax-il elf tmien mija hamsa u tletin euro u tlieta u hamsin centezmi (euro 16,835.53) u dan minhabba l-fatt li l-prezz tal-bejgh kien erba' mija u seba elef sitt mija u erbghin euro (euro 407,640);

4. Illi sal-lum l-intimat naqas milli jhallas din is-somma minkejja li kien interpellat diversi drabi;

5. Illi r-rikorrenti interpella lill-intimat permezz ta' ittra interpellatorja u xorta baqa inadempjenti;

6. Illi cio nonostante l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

7. Illi l-esponenti jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimat m'ghandhux difiza xi jressaq.

Ghaldaqstant ighid l-intimat ghaliex din L-Onorabli Qorti m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessari u opportuni:

1. Jiddiecedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikolu 167 et seq. tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat naqas milli jonera l-ftehirn ta' sole agency agreement;

3. Jikkundanna lill-intimat ihallas is-somma kumplessiva ta' sittax-il elf tmien mija hamsa u tletin euro u tlieta u

Kopja Informali ta' Sentenza

hamsin centezmi (euro 16,835.53) rapprezentanti d-dritt tar-rikorrenti rizultanti minn sole agency agreement datat tletin ta' Gunju tas-sena elfejn u disgha 30/06/2009);

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b'rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni,

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li kull 'commission' thallset mal-kuntratt relattiv.

2. Illi ghalkemm sar il-bejgh tal-fond imsemmi, l-attur ma kien involut bl-ebda mod la fl-inkontru bejn il-partijiet, la fit-trattattivi u lanqas fil-konkluzjoni tal-istess negozju u dan kif se jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr prejudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub fic-cirkustanzi huwa esagert, billi semmai dak li jista jkun dovut hu biss ghas-servizzi li lahqet ipprestat is-socjeta attrici.

4. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-2 ta' Ottubru 2012;

### **Ikkunsidrat**

Is-socjeta attrici li qeda fin-negozju ta' senserija ta' trasferimenti ta' proprjeta, dahlet fi ftehim bil-miktub ta' 'sole agency' mal-konvenut fit-30 ta' Gunju 2009 (fol. 5 tal-

process). Il-parti operativa ghal din il-vertenza hu l-artikolu 5 li jghid:

I agree to give your agency exclusive rights to sell my property at the rate of 3.5% commission plus VAT at the appropriate VAT rate for the period between 30/06/09 and 30/10/09. During the period of Sole Agency all negotiations for the sale of my property will be done through your agency. This rate of commission will supercede the rate in condition (1) above.

Ghal finijiet ta' din il-kawza l-klawsola numru 1 u l-klawsola l-ohra tal-ftehim mhux relevanti. Kien hemm xi ftit dizgwid fix-xhieda dwar il-kwistjoni li qabel gie iffirmat dan il-ftehim kien hemm 'open agency' li fi ftit granet wara giet mibdula ghal dan il-ftehim pero ma hemm ebda prova jew eccezzjoni illi dan il-ftehim ma sarx volontarjament mill-partijiet li dahlu ghalih. Ma hemmx kontestazzjoni anqas li l-ftehim mhux dak li dahal ghalih il-konvenut. Ghalkemm il-konvenut fl-affidavit tieghu jixhed li ghalkemm iffirma dan il-ftehim hadd ma qallu li ma jkunx jista' jkellem lil hadd aktar mhix skuzanti peress illi jekk hass li ried jiehu parir qabel jiffirma kellu kull opportunita u hadd ma geghlu b'forza jew mod iehor illecitu jiffirma s-sole agency agreement. Del resto l-kliem tal-klawsola relevanti fil-ftehim kien car hafna u ma kien jaghti ebda lok ghal interpretazzjoni jew konfuzjoni dwar il-tifsira tieghu. Jista' jkun kif jixhed fl-affidavit tieghu l-konvenut li kien ippressat biex ibiegh minhabba li kellu dejn mal-bank pero dan ma jiggustifikax li wiehed jipprova johrog minn dak pattwit bl-iskuza li ma giex spjegat lilu t-tifsira ezatta ta' 'sole agency'. Lanqas ma hi ta' suffragju l-affermazzjoni ta' mart il-konvenut li hi kienet taf bl-open agency li kien hemm mas-socejta attrici pero meta gie ffirmat is-sole agency hi ma kienitx taf u li kieku zewgha qalilha qabel ma kienitx takkonsentixxi. Ma hemm ebda eccezzjoni ta' nullita tal-ftehim u kif jidher mart il-konvenut mhix parti fil-kawza.

Jirrizulta bhala fatt illi xahar wara li gie ffirmat dan il-ftehim il-konvenut u martu dahlu f'konvenju ma terzi (ara fol. 65 tal-process) datat 31 ta' Lulju 2009 u illi ma nfirmawx b'dan lis-socjeta attrici. Il-konvenut jispejga illi bejn li nbidel l-open agency ma' sole agency agreement

ghaddew xi granet u f'dan il-perjodu ingiebu xi nies mis-socjeta attrici biex jaraw id-dar pero ma kienux interessati li jhallsu l-prezz mitlub. (Il-ftehim ta' sole agency jindika l-prezz mixtieq ta' €166,000). Meta nbidel in-natura tal-agency agreement il-konvenut haseb li l-fond kien ser jinbiegh aktar malajr ghax hekk inghata x'jifhem. Wara ffit granet pero irrealizza li dan is-sole agency agreement kien biss dahka fil-wicc u ghalhekk mar ghand Owners Best biex jara jsibx xi hadd li seta' kien interessat fid-dar u minghajr ma ffirma ebda ftehim l-ghada gie l-akkwired tal-fond mibghut mis-socjeta Owners Best u offrielu €137,000 liema offerta giet accettata mill-ewwel mill-konvenut u martu biex ma jitilfux il-bejgh. Izid illi l-kuntratt sar fit-22 ta' Frar 2011 u l-commission thallset lill-Owners Best.

Mix-xhieda tar-rapprezentant tas-socjeta attrici James Busuttil u Miriam Cremona jidher illi nonostante li l-konvenut kien iffirma konvenju, ma nfirmax b'dan lis-socjeta attrici tant li Miriam Cremona tixhed illi hadu xi sittin ruh jaraw id-dar u kien hemm min ghmel offerti vicin tal-prezz mixtieq pero l-konvenut kien jirrifjutah u jitlob aktar mill-offerta. Kien hemm zmien meta l-konvenut beda jaghmilha difficli biex jigu ffissati granet u hinijiet biex jingiebu nies id-dar biex jaraw id-dar u meta skada s-sole agency agreement, talabha li ried ihalli miftuh l-open agency agreement. Din ix-xiehda cioe li l-konvenut fl-ebda hin ma nforma lis-socjeta attrici li kien dahal f'konvenju ma' terzi ma gietx kontradetta mill-istess konvenut.

## **Ligi**

Hu imperativ f'dan il-kaz li l-Qorti tgharbel dak li qed titlob is-socjeta attrici. Il-premessi jindikaw illi l-konvenut dahal f'konvenju ma' terzi fi zmien meta kien marbut mas-socjeta attrici li l-proprjeta in kwistjoni tigi negozjata biss tramite l-istess socjeta attrici, u billi l-konvenut dahal f'konvenju fil-perjodu kontrattwali miftiehem bejn il-kontendenti, dak li kien ser ikun dovut lis-socjeta attrici bhala korrispettiv ghal prestazzjoni ta' servizzi tagghom hu fil-fatt dovut. It-talbiet ghalkemm inizjalment ibbazati fuq l-artikolu 167 tal-Kap. 12 cioe hlas ta' debitu, cert, likwidu u dovut, pero fit-tieni talba s-socjeta attrici titlob lil Qorti li

Kopja Informali ta' Sentenza

tiddikjara li l-konvenut naqas li jonora l-ftehim u konsegwentement jigi kundannat ihallas is-somma li kienet tikkostitwixxi d-dritt rizultanti mis-sole agency agreement.

Kif jinghad kostantement mill-Qrati taghna, it-talbiet attrici huma dawk li l-Qorti trid tintrabat magghom u ma tistax il-Qorti tmur oltre dak mitlub.

Il-fatti quddiem din il-Qorti juru illi kien hemm 'sole agency agreement' bejn il-kontendenti. Il-fatti juru wkoll illi l-konvenut unilateralment ma ottemperax ruhu mal-ftehim milhuq u kwindi kiser l-obbligazzjoni principali tieghu fil-ftehim meta hu dahal f'konvenju tramite s-servizzi ta' terzi, ad insaputa tas-socjeta attrici.

La darba l-Qorti tqis li din hi kawza ta' ksur kontrattwali, l-attur ma jistax jitlob li jithallas il-kummissjoni lilu dovuta fuq il-kuntratt peress illi l-korrispettiv ghal hlas tal-kummissjoni hu l-obbligu tas-socejta attrici li tbiegh il-proprjeta cioe li tressaq kumpratur ghal bejgh tal-proprjeta tal-konvenut u twassal il-partijiet ghal ftehim finali bl-operat taghha.

Jekk din l-obbligazzjoni li twassal ghal hlas miftiehem ma setghetx titwettaq mis-socjeta attrici, il-konvenut hu responsabbli ghad-danni naxxenti mill-ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali. Ara artikolu 1125, 1153 akkompanjat mall-artikolu 1136 tal-Kap. 16, liema danni mhux necessarjament jekwiparaw mal-ammont ta' kummissjoni li kien jircevi dak li qed jippresta s-servizzi ta' senserija kieku il-kuntratt ta' senserija wasal ghal frott miftiehem bejn il-partijiet.

Il-mod kif giet maghmula l-kawza cioe a bazi tal-artikolu 167 tindika li s-socjeta attrici mhix tfittex li l-konvenut jigi kundannat ihallas danni sofferti izda li jhallas debitu cert, likwidu u dovut konsistenti fil-kummissjoni miftehema a bazi tal-ftehim ta' sole agency naxxenti u dan dovut ghal fatt li l-intimat naqas li jonora l-ftehim ta' sole agency.

Il-Qorti ma tistax tinterpreta l-intenzjoni tas-socjeta attrici jew taghti rimedji alternattivi. Il-mod kif inhi impostata l-kawza ma taghtix lok lil Qorti li tinkludi talba ghad-danni ibbazata fuq vjolazzjoni ta' obligazzjoni kontrattwali, distinta minn talba ghal hlas ta' debitu konsistenti f'kummissjoni nonostante li bbazaata fuq relazzjoni kontrattwali. Infatti t-tielet talba attrici hi cara u qed jintalab id-dritt naxxenti mis-sole agency agreement u mhux il-likwidazzjoni u hlas ghad-danni.

Kawza simili giet trattata mill-Qorti tal-Appell Ingliza fl-ismijiet **Nicholas Prestige Homes vs Sally Neal** (Civ Div LJ Ward, Patten, Black) deciza fl-1 ta' Dicembru 2010. Il-fatti kienu simili ghalkemm mhux identici ghal kawza quddiem din il-Qorti. F'dak il-kaz il-venditrici ghamlet sole agency agreement mas-socjeta attrici fejn ftehmiet li sa certu data tiddizimpenja ruhha minn kull open agency agreement li kellha ma' terzi. Fil-fatt ma ghamlitx hekk. Meta akkwirent potenzjali cempel lis-socjeta attrici biex isaqsi dwar il-proprjeta u sab it-telephone okkupat, cempel lis-socejta l-ohra li kienet ghadha fi ftehim ta' open agency mal-konvenuta u gie miftiehem il-bejgh. Is-socjeta attrici harket lil venditrici ghal hlas tal-kummissjoni qua debitu u alternattivament ghal danni ghal ksur tal-obblig kontrattwali. L-ewwel Qorti kienet cahdet it-talbiet a bazi tal-hlas tal-kummissjoni qua debitu pero naqset li tidhol fil-kwistjoni tad-danni. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza fejn cahdet it-talba ghal hlas tal-kummissjoni bhala debitu pero dahlet fil-kwistjoni tad-danni u sabet li kienet gustifikata a bazi tal-fatt li 'it was plain that, but for that breach of contract, on the balance of probabilities, N (cioe s-socjeta attrici) would have had a chance of selling X's (cioe l-konvenuta) property to the eventual purchaser. That chance was not merely speculative but, a real and substantial one. In these circumstances, it followed that X's breach of contract had caused N to lose the chance of earning the whole of its commission. N was entitled to damages, based on the commission it would have earned of £10,883'.

Din il-Qorti ma tistax tidhol f'konsiderazzjoni ta' danni ghax ma saret ebda talba mis-socjeta attrici a bazi ta' dan il-

principju. Il-Qorti ghalhekk qed tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut safejn kompatibbli ma' dak kunsidrat illi s-socjeta attrici ma kienet involuta ebda mod fil-bejgh u kwindi hi l-fehma ta' din il-Qorti li jonqos l-element li trid tipprova s-socjeta attrici fit-talba taghha li d-debitu skond il-ftehim ta' sole agency hu dovut skond kif miftiehem a bazi ta' dak miftiehem.

### **Decide**

Ghalhekk il-Qorti safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz qed tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut cioe li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u dritt stante li l-'commission' thallset mal-kuntratt; tilqa' t-tieni eccezzjoni li s-socjeta attrici ma kienitx involuta fil-bejgh tal-proprjeta li sar mill-konvenut lil terzi, qed tichad it-tielet eccezzjoni u a bazi ta' dak kunsidrat minn din il-Qorti aktar il-fuq qed tichad it-talbiet attrici billi ma jirrizulta li hu dovut ebda debitu konsistenti fi hlas ta' dritt skond il-ftehim bejn il-partijiet ta' sole agency li sar fit-30 ta' Gunju 2009.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta attrici.

### **< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----