



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
MARK CHETCUTI**

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 1293/2010

**Malta Property Auctioneers Limited**

**vs**

**Visual & Sound Communications Limited**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-15 ta' Dicembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta intimata u s-socjeta rikorrenti ffirmaw ftehim datat 23 ta' Gunju, 2010, kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "MPA1";

2. Illi skond l-istess ftehim is-socjeta rikorrenti nghatat ghal perjodu determinat drittijiet esklussivi ("The Period of Exclusive Right") fuq il-proprjeta numru 6, "Kiki", Old Mill Street, Mosta;

3. Illi s-socjeta rikorrenti in esekuzzjoni u dizimpenn tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali minnha assunta, inkludiet debitament il-proprjeta in kwistjoni fir-reklamar pubblicitarju taghha destinat ghall-pubblikazzjoni u distribuzzjoni, bl-ghan li kemm jista' jkun il-proprjeta de quo tintwera u tattira xerrejja prospettiva;

4. Fuq struzzjonijiet tas-socjeta intimata, u dan kif johrog mill-klawzola 3 tal-istess kuntratt, l-Agreed Reserved Price/Selling Price kien ta' mitejn u sebghin elf ewro [EUR 270,000];

5. Illi fid-dekorrenza ta' dan il-perjodu ta' esklussivita, is-socjeta intimata unilateralment kisret din il-kundizzjoni pattwita billi jidher illi ngagat agenzija immobiljari u ffinnat konvenju ma' terzi;

6. Illi dan il-ksur palezi tal-ftehim da parti tas-socjeta intimata kien pregudizzju lis-socjeta rikorrenti u arreka dannu kif hemm kontemplat fl-istess ftehim;

7. Illi klawzola 2 tal-istess ftehim jistipula x'jigri f'kaz bhal dan, u cjoe:

"During the period of exclusive right upon receipt of a simple request in writing from the Auctioneer, the Seller will be liable to immediately pay to the Auctioneer as compensation for SERVICES RENDERED the equivalent amount as stated in Clause 1C mentioned above, on the agreed Reserve Price and would also be responsible & liable for any expenditures incurred for any legal obligations in anyone of the following situations:

(a) If the Lot is sold or in any manner transferred under any title whatsoever, or the Seller enters into any agreement for the sale, rent, transfer or Promise Of Sale or transfer of the Lot or part thereof, or of any real or personal rights over the Lot, without the presence or without written consent of a representative of Malta Property Auctioneers and the Final Deed of Sale is to be

signed before or after the expiry the period of exclusive right.

(b) If any act or omission of the Seller which prevents in any manner whatsoever the sale of the Lot by the Auctioneer in accordance with this agreement, or any withdrawal of the Lot from the Auction by the Seller in any manner and for any reason whatsoever.”

8. Illi, inoltre, senjatament u b'riferenza ghall-kwalsola 1(C) tal-ftehim l-intimati huma obbligati li jhallsu lis-socjeta rikorrenti, “a payment of 4.5% plus VAT of the Selling Price will be paid by the Seller to the Auctioneer.”;

9. Illi ghalhekk isegwi li s-somma dovuta mill-intimati lis-socjeta rikorrenti minhabba dan l-inadempjiment kontrattwali jammonta ghal erbatax-il elf tlett mija sebgha u tletin ewro (EUR 14,337), u cjoe erba' punt hamsa fil-mija (4.5%) bl-aggunt tat-Taxxa ghall-Valur Mizjud tas-somma ta' mitejn u sebghin ewro [EUR 270,000];

10. Illi s-socjeta intimata, minkejja interpellata sabiex thallas, baqghet inadempjenti;

Tghid is-socjeta intimata ghaliex dina l-Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet suesposti u prevja okkorendo kull dikjarazzjoni ohra li jidhrilha xierqa:

(i) Tiddikjara lis-socjeta intimata responsabbli ghall-ksur tal-kundizzjonijiet u obligazzjonijiet pattwiti fil-ftehim iddatat 23 ta' Gunju, 2010 u konsegwentament passabbli ghad-danni kollha li hija kkagunat lis-socjeta rikorrenti u dan ukoll per via ta' kumpens ta' servizzi li lahqu gew rezi;

(ii) Tillikwida d-danni prelikwidati skond l-istess ftehim fl-ammont komplessiv ta' erbatax-il elf tlett mija sebgha u tletin ewro [EUR 14,337] jew kull somma ohra verjuri li jidhrilha xierqa;

(iii) Tikkundana billi tordna lis-socjeta intimata thallas lis-socjeta rikorrenti, l-ammont ta' erbatax-il elf tlett mija

## Kopja Informali ta' Sentenza

sebgha u tletin ewro [EUR 14,337] jew kull somma ohra verjuri li jidhrilha xierqa;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 4434/10 datata 9 ta' Novembru 2010 u tal-mandat ta' sekwestru numru 1858/10 datat 1 ta' Dicembru, 2010, u bl-imghaxijiet legali, kontra s-socjeta intimata li hija ingunta minn issa in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentat tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, dan il-ftehim qatt ma gie konkjuż in kwantu qatt ma gie ffirmat u accettat u konfermat mis-socjeta rikorrenti, tant illi l-kopja esebita mac-Citazzjoni iggib il-firma ta' Grace Borg biss: minn issa qed jigi riservat li tigi impunjata jekk tigi issa wara li nghatat l-eccezzjoni, "skrittura" ohra, din id-darba bil-firma tas-socjeta rikorrenti;

2. Illi inoltre, l-socjeta rikorrenti sgwidat u qarrqet bl-esponenti. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, hija accettat li tidhol f'diskussjonijiet mal-attrici wara li din ghamlet hafna zmien tipprova tikkonkludi xi arrangement mal-konvenuta. Dan ghaliex il-konvenuta kellha urgenza u premura biex tikkonkludi l-bejgh u dahlet f'arrangamenti ma' diversi agenti ohrain. Giet sgwidata fis-sens illi l-attrici kienet qarrqet u mizrapprezentat illi f'kaz ta' bejgh minn agenziji ohra, kien jezisti arrangement ma' agenti immobiljari ohra li huma kienu lesti li jaqsmu s-senserija ma' l-attrici. L-attrici qalet u spjegat illi kellha ftehim f'dan is-sens. Issa izda irrizulta illi ma kien hemm ebda ftehim simili u l-unika intenzjoni taghhom kienet illi tiffroda u tqarraq bl-esponenti;

3. Illi kif ser jintwera fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, is-socjeta rikorrenti ma qaghditx u rrispettatx it-termini tal-allegat ftehim u dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni. Dan ghaliex kienet obbligata skond il-ftehim illi taghmel auction dates f'Settembru 2010 u Jannar 2011. Fil-fatt l-uniku auction illi l-attrici ghamlet kien fl-ahhar ta' Ottubru 2010 u mhux

f'Settembru; fil-mument tal-kitba, gie annunzjat illi ser isir f'Marzu 2011. Jigifieri miz-zewg auctions, li kellhom isiru fit-terminu tal-konvenju, wiehed sar tard u l-iehor ma kienx isir. Fil-fatt, huwa implicitu f'kuntratti simili illi jsiru sforzi serji u kredibbli biex il-proprieta' tkun tista' titqiegghed fuq is-suq u tinbiegh: fil-fatt ma sar xejn simili, u bhala fatt l-esponenti ma ghamiet ebda attivita' jew xoghol, kontrarjament ghal agenti ohrajn; in kwantu ghalhekk is-socjeta rikorrenti kienet inadempjenti, ma ghandha ebda dritt illi tesigi hlas, anke jekk jigi stabbilit illi kien hemm ftehim;

4. Illi tant ma sar xejn mir-rikorrenti bhala attivita illi l-esponenti kienet kostretta illi tfittex agenti ohrajn: fil-fatt issa qedha biss fuq konvenju u certament, ir-rikorrenti ma ghamel xejn biex jippromuovi dan il-bejgh;

5. Illi l-attrici abuzivament harget sekwestru kawtelatorju ghall-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) matul iz-zmien tal-Milied, fejn kontra tieghu sar depozitu bankarju. Dan l-ammont tnaqqas mill-facilitajiet bankarji ta' l-esponenti u kkawza u qed jikkawza danni, partikolarment fiz-zminijiet tal-Milied 2010, meta nhareg.

Rat l-atti kollha u noti ta' sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

## **Ikkunsidrat**

### **Provi**

Pierre Faure', Direttur tas-socjeta attrici, xehed li kien sar ftehim mas-socjeta konvenuta Dok MPA1 (fol. 36) li taghthom exclusive rights ghal bejgh ta' proprjeta li kellha. Il-ftehim hu differenti minn dak ta' agenziji ohrajn billi jsir certu ammont ta' marketing u l-advertizing huwa regolari u intens. Persuna tista' toffri prezz anke qabel l-auction. Huma jinfurmaw agenziji ohra u anke nies komuni b'din il-proprjeta u jaghtuhom *guide price* (mhux *asking price*) dwar kif se jibda' l-prezz fl-*auction day*. Dan il-prezz ikun

naqra aktar baxx mis-soltu u imbaghad jibdew telghin. Lil agenti kollha jghidulhom li jekk jirnexxilhom jbieghuha l-proprjeta l-venditur minflok jehel bil 3½ jew 4½ ihallas 5% li jinqasam biex taghmel tajjeb ghall commission ta' dawn l-agenti. Il-proprjeta tista' tinbiegh anke qabel ma fil-fatt isir l-auction. Ix-xerrej ma jistax jikkomunika direttament mal-venditur imma jrid jghaddi permezz taghhom. Kien hemm kazijiet fejn jippruvaw jevitawhom.

F'dan il-kaz l-*exclusivity* kienet ghal zewg auctions wahda ta' 10 ta' Settembru 2010 u ohra 11 ta' Jannar 2011. Fil-klawzola 1 tal-ftehim hemm li hemm two consecutive auctions u li jkunu up to 4 weeks. Din il-proprjeta kienet listed f'auction number 13 u kienet lot 6 fuq il-katalogu taghhom (fol. 46). Wara kienu rcevev telefonata minghand Grace Borg li riedet tnehhi din il-proprjeta minn fuq l-auction list. Hu kien qalilha li dan ma setghax isir u hi qaltlu li l-proprejta' kienet nbieghet. Baghtet email dok MPA2 (fol. 45) biex tghidilhom innehhu l-proprjeta minn fuq il-lista u ghamlu hekk biex jevitaw problemi. Borg kienet marret ghandhom l-ufficcju u talbithom kopja tal-kuntratt li kien ffirmat maghhom. Huma talbuha ghal kopja tal-ftehim li kellha. Huma qed jippretendu commission skond il-klawsola 2. Huma qed jitolbu 4.5% skont il-klawsola 2 (fol. 36). Il-kuntratt huwa a standard contract. Huma ma kienux jafu dwar il-bejgh qabel ma qaltilhom.

Fuq kontroezami wiegeb li dwar din l-proprjeta sar auction wiehed biss fit-30 ta' Ottubru 2010 billi kienet waqfithom Mrs. Borg. L-auction sar f'Ottubru billi kellhom opzjoni li jistghu jirrangaw data sa sitt gimghat qabel jew wara d-data stipulata fil-ftehim biex isir l-auction.

Joseph Lupi, Managing Director ta' Frank Salt Real Estate, xehed li ma kien hemm ebda ftehim ma' Malta Property Auctioneers li jaqsmu xi commission fuq dan il-bejgh maghhom. Ighid li kieku kien hemm xi rabta' ta' Mrs. Borg ma' kumpannija ohra huma ma kinux jaccettaw. Jekk huma jkollhom struzzjonijiet biex ibieghu xi proprjeta u fil-fatt ibieghha haddiehor huma ma jaqsmux il-commission. Jekk ibieghuha huma, jhallsu huma, mhux jaqsmu ma' haddiehor. Huma ma jidhlux jekk hemm agenzija ohra.

Meta klijent jinsisti li l-commission taghhom trid tinqasam, huma ma jidhlux ghall-proprjeta.

Ighid li kien hemm kazijiet fejn kienu saru jafu li kien hemm ukoll l-atturi involuti fil-bejgh u biex ma jisfrattawx il-bejgh kienu accettaw li jitilfu parti mill-commission izda mhux li jaqsmu billi ma kienx hemm ftehim mal-atturi. Illum il-gurnata huma qed jaghmlu nota fil-formoli li m'ghandhom ebda konnessjoni ma' agenziji ohra jew auctioneers. F'dan il-kaz il-klijent hu marbut bis-sole agency u mhux huma.

Gavin Salomone Reynaud, estate agent mal-atturi, xehed li kien spjega lil Mrs Borg kif tahdem is-sistema taghhom, dwar marketing, is-servizz li jaghtu, l-advertizing u l-commission li trid tithallas. Dwar agenti ohra kien spjegalha li jekk matul il-perijodu tal-auctions ikun hemm agent iehor li jaghtiha prezz li hija sodisfatta bih, huma jaqsmu l-commission ma' l-agent l-iehor.

Miriam Cauchi, salesperson mas-socjeta Frank Salt Real Estate, xehdet li Mrs. Borg kienet infurmata dwar il-ftehim li kellha mal-atturi meta kienu waslu biex jikkonkludu l-bejgh. Meta Mrs.Borg kien giet ghandhom fil-bidu hi ma kinitx qaltihom li kienet iffirmit ftehim mal-atturi. Ma kinitx staqsietha u Mrs.Borg ma qaltilha xejn. Meta sabu l-bejgh u kkonkludew fuq il-prezz u sar l-appuntament biex jaghmlu l-konvenju Mrs. Borg qaltilha li kien hemm problema ghax kienet iffirmit kuntratt ma' l-atturi, izda fl-istess waqt qaltilha ukoll li din ma kienet problema xejn billi huma bhala agenzija kellna ftehim mal-atturi fuq hekk. Il-konvenuta qaltilha li l-agreement kien li jaqsmu l-commission jekk ikun hemm bejgh minn naha taghhom. Tghid li kienet wegbita li ma kienx hemm dak il-ftehim u ghalihom kienet open agency u setghu jbieghuha. Il-ftehim mas-socjeta Frank Salt kien datat 27 ta' Gunju 2009<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Fis-seduta tad-29 ta' Jannar 2013 ix-xhud ipprezentat id-Dok. MC1 u MC2 li huma zewg kuntratti ta' Frank Salt Real Estates Ltd, wiehed datat 4 ta' Awissu 2007 u l-iehor 27 ta' Gunju 2009. It-tieni wiehed hu update ta' l-ewwel wiehed u hemm bdil fil-prezz mitlub.

Fuq kontro-ezami wiegbet li Mrs.Borg kienet semmitilha li kien hemm agenzija ohra, imma mhux li kien hemm sole agency. Il-ftehim li kellha Mrs.Borg hija ma rathux. Huma ma jbieghux proprjeta jekk tkun sole agency ma' haddiehor. Kieku kienu jafu li kien hemm sole agency ma kienux jaccettaw li jkomplu jbieghu dik il-proprjeta billi tkun *withdrawn from the market*. Huma bieghu l-proprjeta ghax ma kinitx sole agency. Meta waslu fl-ahhar Mrs.Borg kienet qaltilha li kellha ftehim mal-atturi izda mhux li kellha sole agency. Hi ma ccekkjatx il-ftehim li kellha Mrs.Borg u qatt ma rat kuntratt tal-atturi, u lanqas kienet taf li huma jahdmu bhala sole agents. Meta klijent ighidilhom li hemm agreement bejn Frank Salt u Property Auctioneers u li jistghu jaqsmu l-commission bejnithom, huma jghidulhom li ma hemmx ftehim simili la verbalment u lanqas bil-miktub. Dan id-diskors qaluh lil Mrs Borg u ghalhekk zammew il-full agency fee taghom ta' 5%. Il-konvenuta accettat li ghandha thallas lilhom l-commission in full biex ma titlifx il-bejgh. Huma ma qasmu xejn mal-atturi. Huma qatt ma jaghtu commission lill- agencies ohra.

Grace Borg, direttrici tas-socjeta intimata, xehdet li riedet tbiegh post il-Mosta u kienet ikkuntattjat l-estate agents kollha. Ghal l-ewwel ma kinitx tat il-post lill-atturi billi dawn kienu jahdmu bhala sole agents, imma imbaghad Gavin Salomone Reynaud kien qalilha li issa huma kellhom sistema li jekk post jinbiegh minn haddiehor, huma jaqsmu maghom il-commission. Kienet marret l-ufficju taghom u ffirmit kuntratt ghalkemm minn naha taghom dan ma giex iffirmit<sup>2</sup>. Wara kkuntattjawa ta' Frank Salt Real Estates, u Miss Cauchi gabilha ghandha klijenti li riedu jixtru l-post. Borg qaltilha li hija kellha ftehim mal-atturi li fil-kaz, huma jaqsmu l-commission maghom. Miss Cauchi pero cahdet li kien hemm ftehim f'dak is-sens. Ix-xhud ma tkellmet xejn billi l-klijenti li gabu Frank Salt taw il-commitment li jixtru. Hi cemplet lill-atturi u qaltilhom li kellha l-bejgh tal-post. Ix-xhud issostni li hija kienet giet ingannata mill-atturi u ghalhekk kienet lesta li taghtihom 1% biss. Huma m'accettawx ghalhekk baqghet ghaddejja bil-bejgh.

---

<sup>2</sup> A fol. 6 et seq. il-kuntratt mhuwiex iffirmit minn P. Faure mentri d-dokument a fol. 37 et seq. huwa ffirmit minnu.



Tkompli li l-atturi suppost kellhom jaghmlu zewg auctions. Ta' Settembru sar f'Ottubru minflok mentri dak li kellu jsir f'Jannar sar f'Marzu. Anke r-reklami ma sarux kif suppost<sup>3</sup>.

Tghid li hija kienet qrat il-kuntratt qabel iffirmit. Mhux l-ewwel darba li hija kienet ghamlet negozju ta' xiri u biegh. Dwar klawsola 10 tghid li mhux veru li l-atturi kellhom dak l-arrangement mal-estate agents l-ohra. Hija kienet infurmat lill-atturi li kienet nehhiet il-post gimgha wara li ffirmit il-konvenju (fol. 45). Il-commitment taghha ma' Frank Salt kien sar qabel dak mal-atturi. Hi kienet hallset l-ammont shih ta' 5% lil Frank Salt ghax qalulha li ma kellhom ebda ftehim mal-atturi fuq commission.

### **Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti**

Illi r-rikorrenti qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara lis-socjeta intimata responsabbli ghall-ksur tal-kundizzjonijiet u obligazzjonijiet pattwiti fil-ftehim datat 23 ta' Gunju, 2010 Dok. MPA1 dwar drittijiet esklussivi fuq il-proprjeta numru 6, "Kiki", Old Mill Street, Mosta, u konsegwentament tikkundanha thallas is-somma ta' €14,337 rapprezentanti erba' punt hamsa fil-mija (4.5%) tas-somma ta' mitejn u sebghin elf euro €270,000 bl-aggunt tat-Taxxa ghal-Valur Mizjud .

### **Firem fuq il-kuntratt**

Is-socjeta` intimata kkontestat dina t-talba billi preliminarjament qalet li dan il-ftehim qatt ma gie konkluz in kwantu qatt ma gie ffirmit mis-socjeta rikorrenti, tant illi l-kopja esebita mac-citazzjoni iggib biss il-firma ta' Grace Borg.

Illi fil-mori tal-kawza giet prezentata vera kopja tal-kuntratt MPA1 (fol. 36 u 41) li fih hemm ukoll il-firma tar-rapprezentant tas-socjeta attrici u ebda kontestazzjoni ohra ma saret dwar l-istess fil-kors tal-kawza hlief ir-riserva li kien hemm fil-bidu fl-eccezzjoni preliminari li pero

---

<sup>3</sup> Gew ezibiti d-dokumenti MPA 4 sa MPA16 fejn dehret reklamata l-proprejta tal-konvenuti.

ma gietx segwita ulterjorment. Inoltre s-socjeta intimata ma pprezentat ebda azzjoni gudizzjarja biex timpunja l-ftehim imsemmi. Il-konvenuta tqajjem dubbju fin-nota tal-osservazzjonijiet dwar ir-raguni ghaliex il-ftehim ma giex iffirmit kontestwalment mill-partijiet pero ma ngiebet ebda prova li fil-fatt dan il-ftehim ma sehx u ma kienx jorbot lil partijiet.

Ghalhekk dina l-eccezzjoni qed tigi michuda.

### **Irkanti u reklamar**

Is-socjeta intimata tikkontendi ukoll li s-socjeta rikorrenti ma rrispettatx it-termini tal-allegat ftehim, kemm dwar l-auctions li kellhom isiru kif ukoll dwar advertising li kellha taghmel u ghalhekk is-socjeta rikorrenti kienet inadempjenti u konsegwentement m'ghandha ebda dritt illi tesigi hlas. Is-socjeta` intimata tishaq ukoll li tant ma sar xejn mir-rikorrenti bhala attivita' illi l-intimata kienet kostretta illi tfittex agenti ohrajn.

Dwar l-ilment li l-irkanti ma sarux fiz-zmien miftiehem fil-kuntratt, il-Qorti ezaminat il-ftehim bejn il-partijiet, inkluz l-klawzola 1, minn fejn jirrizulta car id-dritt tas-socjeta` attrici li tbiddel id-data ta` l-irkant. It-terminu ghall-bdil tad-data ta` l-irkant kien wiehed limitat ghal massimu ta` sitt gimghat u jirrizulta li dana t-terminu ma giex oltrepassat. Ir-rikorrenti taw spjegazzjoni ghaliex l-irkanti ma jsirux dejjem fiz-zmien miftiehem, ez minhabba festi etc, u l-Qorti hi tal-fehma li dina l-ispjega hija wahda verosimili u ragjonevoli. Dwar id-data tat-tieni rkant, ir-rikorrenti spjegaw li l-intimati kienu wara ftit talbu li jhassru il-ftehim billi sabu bejgh u ghalhekk ma kienx hemm skop li l-post jigi reklamat ghat-tieni rkant. Jirrizulta li l-intimati kienu mgħagħlin biex ibieghu. Is-socjeta intimata fin-nota tal-osservazzjonijiet targumenta illi skond il-ftehim u bl-estenzjoni ghaz-zmien tal-irkant it-tieni rkant seta' jsir wara li l-ftehim ta' agenzija jkun lahaq skada. Din il-Qorti ma tara xejn anomalu billi l-ftehim kien vinkolanti bl-obbligu tal-esekuzzjoni li seta' jestendi oltre t-terminu indikat fil-ftehim u skond l-istess ftehim.

Kwantu ghall-allegazzjoni ta' nuqqas ta' reklamar, l-obbligu tas-socjeta` attrici ` jirrizulta minn klawnsola numru 8 tal-ftehim<sup>4</sup> li tghid – *“In order to promote the property the Seller is hereby authorizing the Auctioneer to advertise the Lot in local newspapers, in his website, and in the Auctioneer`s full discretion do all he deems fit in promoting the Lot and securing the sale and to erect a board or sign which shall remain in place during the period of exclusive right. Only Malta Property Auctioneers signs are allowed to be displayed on the property.”*

Illi jirrizulta mill-provi u mid-dokumenti ezibiti (fol 128 sa 179) li s-socjeta attrici ghamlet ir-reklamar li hija assumiet li kellha taghmel skont il-ftehim u jidher li saru spejjez ghal dak l-iskop.

Kwantu ghall-asserzjoni tas-socjeta intimata li tant ma sar xejn mir-rikorrenti bhala attivita' illi l-intimata kienet kostretta illi tfittex agenti ohrain, jirrizulta mill-istess xhieda ta' Grace Borg li hija kienet diga kkuntattjat diversi estate agents qabel u li sahanistra li kienet qabbdet lill-Frank Salt Real Estates Limited gja minn 2007 mentri l-ftehim mal-atturi gie ffirmat fl-2010.

### **Qsim tal-commissions**

Is-socjeta intimata qed tikkontendi li hija m'ghandhiex thallas is-somma mitluba billi hija giet sgwidata mis-socjeta rikorrenti meta giet assikurata illi f'kaz ta' bejgh minn agenziji ohra, kien jezisti arrangement ma' dawn agenti immobiljari ohra li huma kienu lesti li jaqsmu s-senserija maghhom meta fil-fatt ma kien ebda ftehim f'dan is-sens u hija kellha thallas l-ammont shih mitlub minn Frank Salt Real Estate li biegh il-post taghha.

### **Esklussivita**

Illi f'dan il-kaz meta sar il-ftehim mis-socjeta intimata mal-atturi, skont il-Klawnsola 1, kien hemm dritt ghall-hlas tas-senserija kollha applikabbli matul it-terminu tal-esklussivita`, li kien perijodu ta` zmien stabbilit u definit fil-

---

<sup>4</sup> Ara pagna ta' wara pagna 5.

Kopja Informali ta' Sentenza

ftehim. Il-klawsola imsemmija tghid hekk: *“As from the date of signing this Auction Agency Agreement and until four weeks following the date of the actual Auctions, hereinafter referred to as `The period of Exclusive Right (klawsola 1).*

Fil-klawzola numru 2 imbaghad insibu li

*“During the period of exclusive right, upon receipt of a simple request in writing from the Auctioneer, the Seller will be liable to immediately pay the Auctioneer as compensation for SERVICES RENDERED the equivalent amount as stated in Clause 1 C mentioned above<sup>5</sup>, on the agreed Reserve Price and would also be responsible & liable for any legal obligations in any one of the following situations:*

*2a) If the Lot is sold or in any manner transferred under any title whatsoever, or the Seller enters into any agreement for the Sale, transfer or Promise of Sale or transfer of the Lot or part thereof, or of any real or personal rights over the Lot, without the presence of a representative of Malta Property Auctioneers or without written consent and the Final Deed of Sale is to be signed before or after the expiry of the period of exclusive right”*

Gie pprovdut ukoll li fil-kaz in ezami li l-post seta' jinbiegh minn agent iehor waqt il-perjodu ta' esklussivita' u l-commission kienet tinqasam mal-agent l-iehor nofs bin-nofs.

*Klawzola 10: If a Real Estate Agency sells the property prior to the auction day, at a price that is satisfactory to me, I will be willing to pay a commission of 5% (not including VAT) instead of the commission agreed upon (Clause 1) of this original agreement. This commission will be split equally between the two parties”.*

---

<sup>5</sup> Il-Klawzola C tipprovdi li: *“A payment of 4.5% plus VAT of the Selling Price will be paid by the Seller to the Auctioneer”.*

Fil-kaz in ezami Pierre Faure' xehed li b'din il-proprjeta huma solitament jinfurmaw lill-agenti li jafu bihom, illi ghandhom exclusive agency, pero jekk dawn jirnexxihom jbieghu l-proprjeta dejjem tramite s-socjeta attrici li ghandha tkun informata dwar akkwirent prospettiv il-venditur minflok jehel bil 3½% jew 4½%, lis-socjeta attrici jhallas 5% biex taghmel tajjeb ghall commission ta' dawn l-agenti u tinqasam 2½% ghalihom u 2½% ghat-terza persuna li bieghet il-proprjeta`. F'parti ohra tax-xhieda tieghu Faure ighid li huma qed jitolbu 4.5% skont il-klawsola 2 u fil-fatt it-talba fic-citazzjoni qeghda ghal 4.5% peress illi f'dan il-kaz ma kienux jafu dak li kienet ghamlet id-direttrici tas-socjeta konvenuta mas-socjeta Frank Salt.

Dwar dan il-punt, Joseph Lupi, Managing Director ta' Frank Salt Real Estate, xehed li ma kien hemm ebda ftehim ma' Malta Property Auctioneers li jaqsmu xi commission fuq il-bejgh tal-post tal-atturi. Ighid li kieku kien hemm xi rabta' ta' Mrs. Borg ma' kumpannija ohra, li huma kienu jafu biha, ma kinux jaccettaw li jbieghu l-proprjeta. Huma ma jidhlux fejn hemm agenzija ohra. F'dan il-kaz il-klijent huwa marbut bis-sole agency mal-atturi u mhux huma.

Miriam Cauchi, salesperson mas-socjeta Frank Salt Real Estate, xehdet li Mrs. Borg kienet semmitilha il-ftehim li kellha mal-atturi meta kienu waslu biex jikkonkludu l-bejgh. Tghid li Borg ma kienet qaltilha xejn originarjament meta ffirmat il-ftehim magghom biex ibieghu d-dar. Meta Mrs.Borg semmitilha li l-atturi kellhom ftehim mal-agenti li tinqasam il-commission, Cauchi qaltilha li ma kien hemm ebda ftehim f'dak is-sens ma' Frank Salt Real Estates u kien ghalhekk li hija kellha thallas l-full agency fee ta' 5%. Mrs.Borg accettat li thallas il-full commission biex ma titlifx il-bejgh.

Grace Borg tikkonferma li hija kienet qalet lil Miriam Cauchi li kellha ftehim mal-atturi li fil-kaz li l-proprjeta taghha tinbiegh minn agenti ohra, huma jaqsmu l-commission ma' dawk l-agenti. Tikkonferma li Cauchi kienet cahdet li kien hemm ftehim f'dak is-sens. Borg tghid li hi ma tkellmet xejn billi l-klijenti li gabu Frank Salt

taw il-commitment li jixtru u ma riditx titef il-bejgh. Hi tghid giet ingannata mill-atturi billi mhux veru li kien hemm il-ftehim imsemmi mill-atturi ma' Frank Salt Real Estate.

Mill-provi jirrizulta li s-socjeta intimata kienet poggiet dina l-proprjeta fis-suq sa mill- 2007 ma' Frank Salt Real Estates u regghet poggietha magghom fil-2009. Imbaghad fit- 23 ta' Gunju 2010 dahlet fi ftehim ta' esklussivita' mal-atturi avvolja kellha l-ftehim ma' Frank Salt Real Estates. Fit-12 ta' Ottubru 2010 is-socjeta intimata talbet biex l-atturi ma jkomplux izommu l-post fuq il-lista taghhom tal-auctions u fil-25 ta' Marzu 2011 ikkonkludiet il-kuntratt finali bl-opra ta' Frank Salt Real Estates. Jirrizulta li s-socjeta intimata kienet irrekliamat il-post anke ma agenti ohra. Gie ppruvat ukoll li Grace Borg, ma kienet qalet xejn bil-ftehim li hija kellha ma' Frank Salt Real Estate lill-atturi meta tathom l-esklussivita. Lanqas ma kienet infurmat lill-Frank Salt Real Estates bil-ftehim li hija kienet iffirmit mal-atturi u ghalhekk dawn tal-ahhar hassewhom liberi li jbieghula l-post. Kien biss meta kien se jigi ffirmit ftehim ta' bejgh li qaltilhom bil-problema.

Grace Borg tghid li hija gie ingannata ghax l-atturi qalulha li kien hemm ftehim li l-proprjeta setghet tinbiegh anke minn agenti ohra waqt il-perjodu ta' esklussivita' meta fil-fatt ma kienx hekk. Izda mill-provi jirrizulta li ghalkemm Borg kienet giet infurmata minn Miriam Cauchi li ma kien hemm ebda ftehim ma' Frank Salt Real Estate, Borg xorta wahda komplet bil-bejgh u accettat li thallas il-full commission lil Frank Salt.

F`dan il-kaz, Grace Borg hija persuna midhla fin-negozju, anke f`dak ta' xiri u bejgh ta' proprjeta. Jirrizulta ukoll li hija kellha kuntatt ma` diversi `real estate agents` ohra qabel u dana anke meta nnegozjat mal-atturi. Dawn huma lkoll cirkostanzi li fil-fehma ta` din il-Qorti jeskludu li Mrs Borg ma kinitx taf x`qed tiffirma jew li giet ingannata meta ghamlet il-ftehim mal-atturi. Anki jekk ghal grazzja tal-argument is-socjeta attrici ippruvat tippromuovi l-operat taghha billi ftahret li hi kellha arrangamenti ma' agenziji ohra meta dawn ukoll ikunu tqabbd u jbieghu l-proprjeta u dan bi ftehim, dan ma jikkostitwix ingann kif qed tallega d-

direttrici tas-socjeta konvenuta u kif trid il-ligi. Illi skond **Alberto Trabucchi** ("Istituzioni di Diritto Civile", CEDAM, 43<sup>rd</sup> ed., 2007, §50 p. 125, "il dolo che vizia il-negozio è il dolus malus, così chiamato per distinguerlo da quella forma di inganno, frequente nel commercio, meno dannosa, se non del tutto innocua, che è il dolus bonus, il quale consiste in quegli accorgimenti e quelle esaltazioni pubblicitarie della propria merce che sono tollerate o ammesse nella vita degli affair. Quest'ultimo non produce conseguenze. Al mercato, si dice, non si deve andare sprovveduti, mentre licet mercatoribus sese invicem circumvenire

Dan l-insenjament gie addottat mill-Qorti tahna fil-kawza **Joseph Aquilina et vs Alfred Ellul**, PA 20/03/2003

Fil-fehma tal-Qorti s-socjeta intimata kisret volontarjament involutament il-ftehim li hija kellha mal-atturi meta qabbdet agenti ohra biex ibieghlu l-post waqt il-perjodu ta' esklussivita mal-atturi meta kienet taf li ma kien hemm ebda ftehim ta' qsim ta' commission bejn l-agenzija mqabbdha mis-socjeta konvenuta u dik attrici, u qatt ma gie miftiehem hekk tant li l-istess socjeta konvenuta ma qalet xejn dwar dan lis-socjeta attrici qabel bieghet il-proprjeta tramite s-socjeta Frank Salt.

Kwantu ghall-ammont ta' danni u/jew commission li qed jitolbu l-atturi, dawn qed isostnu li la darba s-socjeta intimata ma zammitx mal-kundizzjonijiet pattwiti tapplika l-klwasola 2 billi ma nbeghitx minn agenzija li magghom sar ftehim biex jinstab kumpratur.

Fil-fehma tal-Qorti, Grace Borg accettat li tbiegh tramite Frank Salt Real Estate, minghajr ma vverifikat u informat lis-socjeta attrici b'dak li kienet ser taghmel. Ghalkemm Piere Faure ghas-socjeta attrici jixhed illi huma kienu javzaw lill-agenti bil-proprjeta u l-exclusive agency f'liema kaz jekk l-agent ikun sab il-bejgh, tiskatta klawwola 10 tal-ftehim u l-commission tingasam bin-nofs, izda f'dan il-kaz jidher li ma sar ebda arrangement simili u ghalhekk is-socjeta konvenuta kellha l-obbligu li tikkonforma mal-

ftehim esplicitu li ghamlet mas-socjeta attrici in virtu tal-principju *pacta sunt servanda*. Kien jispetta lis-socjeta konvenuta li tinforma lis-socjeta attrici li bl-agenzija li tat lis-socjeta Frank Salt Real Estate u tara kif issib rimedju ghall-akkordji li hi dahlet fihom volontarjament maz-zewg socjetajiet. Is-socjeta konvenuta ma tistax tinvoka ingann da parti tas-socjeta dwar il-ftehim li suppost kellha s-socjeta attrici ma' agenziji ohra u dan peress illi d-direttrici tas-socjeta konvenuta kienet taf li ma hemmx tali ftehim u nonostante dan ghazlet li tinjora l-ftehim mas-socjeta atrici u baqghet ghaddejja bil-bejgh tramite Frank Salt minghajr ma nformat lis-socjeta attrici jew qabel ikkonkludiet il-bejgh intimat lis-socjeta attrici li kien sar xi ingann meta ffirmat il-ftehim mal-istess socjeta.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi s-socjeta attrici kellha kull dritt li tinvoka l-klawsola 2 tal-ftehim mas-socjeta konvenuta billi l-klawsola 10 ma setax kellha applikazzjoni f'dan il-kaz billi ma ezista ebda akkordju bejn is-socjeta attrici u s-socjeta Frank Salt li seta' ta lok li jiskatta l-operabilita ta' din il-klawsola.

### **Decide**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tiddikjara lis-socjeta intimata responsabbli ghall-ksur tal-kundizzjonijiet u obbligazzjonijiet pattwiti fil-ftehim tat-23 ta' Gunju, 2010;

Tillikwida d-danni fl-ammont ta' €14,337 (inkluz VAT skond it-talba attrici); u

Tikkundana lis-socjeta intimata thallas lis-socjeta rikorrenti, l-ammont ta' €14,337.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali, kontra s-socjeta intimata.

### **< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----