MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 1608/1998/1

**Dhalia Central Limited**

**vs**

**Helena J. Eaton**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 30 ta' Lulju 1998 fejn esponiet: -

Illi fid-29 ta' Settembru 1997 il-konvenuta ffirmat *'sole agency agreement'* (Dok 'A') mas-socjeta` attrici ghall-bejgh tal-fond Block A, Flat 4, Triq il-Klarissi, San Giljan.

Illi *ai termini* tal-istess *'sole agreement'*, gie pattwit bejn il-kontendenti jekk il-fond *'de quo'* jinbiegh fi zmien sitt (6) xhur mid-data tal-iffirmar tal-istess *'sole agency*

*agreement'*, il-konvenuta kellha thallas lis-socjeta' attrici *'commission'* bir-rata ta' 3.5% kemm jekk il-proprjeta` *'de quo'* tinbiegh mis-socjeta' attrici u kemm jekk le.

Illi effettivament il-fond *'de quo'* inbiegh *entro* l-perjodu operattiv ta' dan is-*'sole agency agreement'* meta l-konvenuta lahqet qbil fuq il-prezz u l-oggetti ma' certu Claudia Pace, u l-ftehim gie kristalizzat f'konvenju datat it-22 ta' Dicembru 1997 (Vide Dok. 'B');

Illi *ai termini* tal-istess kanvenju, il-konvenuta obbligat ruhha li tbiegh il-fond *'de* quo' lill-imsemmija Claudia Pace bil-prezz ta' tlieta u tletin elf lira Maltin (Lm33,000);

Illi b'kuntratt pubbliku datat l-14 ta' Mejju 1998 u iskritt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (*Vide* Dok 'C'), il-konvenuta bieghet il-fond *'de quo'* lill-imsemmija Claudia Pace bil-prezz ta' tlieta u tletin elf lira Maltin (Lm33,000);

Illi ghalhekk il-konvenuta ghandha taghti lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf, mija u hames liri Maltin (Lm1,105) rapprezentanti *'commission'* ossija *'sole agency fee'* bir-rata ta' 3.5% fuq il-prezz tal-bejgh, u cioe' fuq tlieta u tletin elf lira Maltin (Lm33,000);

Illi ghalkemm giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali datata t-3 ta' Lulju 1998 (vide Dok. 'D'), il-konvenuta baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Tghid ghal hekk il-konvenuta ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuta hija debitrici tas-socjeta' attrici fis-somma ta' elf mija u hames liri Maltin (Lm1,105) rapprezentanti *'commission'* ossija *'sols agency fees'* bir-rata ta' tlieta punt, hamsa fil-mija (3.5%) fuq il-prezz tal-bejgh (tlieta u tletin elf lira Maltin (Lm33,000) tal-fond Block A, Flat. 4, Triq il-Klarissi, San Giljan; u

2. Tikkundanna lill-konvenuta biex thallas lis-socjeta' attrici l-imsemmija somma ta' elf, mija u hames liri Maltin (Lm1,105).

Bl-ispejjes kollha, inkluz dawk tat-13 ta' Lulju 1998, kontra l-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-16 ta' Frar 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Helena J. Eaton datata 30 ta' April 1999 (fol 27) fejn esponiet: -

1. Illi l-kunsens tal-konvenuta hu vizzjat *stante* illi t-termini u l-kondizzjonijiet imnizzla fl-*"Agency Agreement"* li giet imgieghla tiffirma l-konvenuta ma kienux dawk li fuqhom kien sar il-qbil bejn il-partijiet.

2. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta` in kwistjoni ma sarx *entro* l-perjodu ta' sitt xhur hekk kif stipulat fl-*"Agency Agreement"* u ghalhekk ma hi dovuta l-ebda "*commission"* jew *"agency fee".*

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Mejju 2004 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-partijiet iddikjaraw li ma ghandhomx izjed provi xi jressqu. L-Avukati tal-partijiet trattaw il-kawza li thalliet ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Ottubru 2004; u l-verbali l-ohra kollha nkluz dak tad-29 ta' Novembru 2012 fejn il-kawza baqghet differtia ghas-sentenza ghas-26 ta' Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbali tas-seduti tas-26 ta' Marzu 2013 u tat-13 ta' Gunju 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fl-ahhar seduta Dr. Joseph Zammit talab lill-Qorti li jitratta verbalment *in vista* tal-fatt li ma tresqitx in-nota tal-attrici fil-terminu ordnat fis-26 ta' Marzu 2013. Il-Qorti fic-cirkostanzi laqghet it-talba. Dr. Joseph Zammit

tratta l-kaz *(on tape*). Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghall-15 ta’ Ottubru 2013.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-vertenza tirrigwarda l-hlas ta' *sole agency fees* in konnessjoni ma' trasferiment ta' fond *Block A, Flat 4,* fi Triq il-Klarissi, San Giljan ikkalkolati bir-rata ta' 3.5% fuq somma ta' Lm33,000 prezz ta' bejgh tal-istess fond, sabiex b'hekk l-ammont pretiz f'*agency fees* huwa ta ' Lm1,105.

Il-konvenuta eccepiet li l-kunsens taghha kien vizzjat u li giet imgeghla tiffirma l-ftehim (**DOK A)** meta l-kondizzjonijiet hemm imnizzla ma kienux dawk li fuqhom kien hemm qbil bejn il-partijiet.

Subordinatament eccepiet li l-kuntratt ta ' bejgh ma sarx fiz-zmien prefiss ta' sitt xhur u ghalhekk m'ghandha thallas ebda *commission.*

Ic-cirkostanzi li waslu ghal din il-kawza huma s-segwenti. Fid-29 ta' Settembru 1997 l-konvenuta ffirmat *sole agency agreement* mas-socjeta' attrici **(Dok. A)**. *Ai termini* ta' dan il-ftehim gie miftiehem li jekk il-fond jinbiegh fi zmien sitt (6) xhur mid-data tal-iffirmar tieghu, il-konvenuta kellha thallas lis-socjeta' attrici *qua sole agent commission* bir-rata ta' 3.5% anke f'kaz li l-proprjeta' imsemmija ma tinbieghx mis-socjeta' attrici.

Is-socjeta' attrici tghid li l-fond effettivament inbiegh fiz-zmien operattiv b'konvenju datat it-22 ta' Dicembru 1997 **(DOK. B** anness mac-citazzjoni). Dan il-konvenju gie segwit b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat l-14 ta' Mejju 1998. Il-fond inbiegh bil-prezz ta' Lm33,000.

**<u>Provi Prodotti</u>**

Ix-xhieda prodotta hija konfliggenti. **Jeffrey Ciantar**[1] li kien in-negozjatur li kellu kuntatti mal-konvenuta, xehed li kien mar maghha biex jara l-fond ta' San Giljan u taha kopja tas-*sole agency agreement.* Il-konvenuta kienet tigi spiss tkellmu, u dan anke ghaliex xtrat post vicin l-ufficcju tieghu. Hi min-naha taghha cahdet li taha kopja tal-ftehim.

**L-ewwel Eccezzjoni - Vizzju tal-Kunsens**

Il-konvenuta qalet li ma kienetx taf li l-ftehim kien jestendi ghall-sitt xhur u li dan lanqas kien jafu Ciantar. Anzi kienet hasbet li kien japplika biss ghal terminu ta' xahrejn. Marret tkellem lil Ciantar u dan, wara li ccekkja mal-*computer* tieghu, qalilha li l-ftehim kien ikopri perjodu ta' tliet xhur. Sussegwentement regghet marret tkellmu u wara li rega' ccekkja, qalilha li l-perjodu kien ta' sitt xhur.

Jirrizulta izda li l-konvenuta ffirmat is-*sole agency agreement* esebit mac-citazzjoni u li hija l-pern tal-kwistjoni bejn il-partijiet. Jirrizulta wkoll li kienet akkompanjata minn bintha, **Lucia Maria sive Lucienne Fenech**[2] meta kienet tkellmet mar-rapprezentant tas-socjeta` attrici, Ciantar. Bintha difatti xehdet li kien Ciantar li pproponielha dan it-tip ta' arrangament.

Ghall-kuntrarju, ma irrizulta ebda prova li l-konvenuta ma fehmietx it-tifsira ta' *sole agency agreement,* kif lanqas jirrizulta minn imkien li s-socjeta' attrici, *tramite* r-rapprezentant taghha, ezercita xi forma ta' pressjoni fuq il-konvenuta li kellha ta' bil-fors tiffirma l-ftehim. Anzi, fi kliem il-konvenuta stess "*meta iffirmat kien hemm bintha prezenti ... I was upset ... and I did not see this. I must have signed it in the end, like ok then we do it."* La hi u lanqas bintha ma taw lil din il-Qorti x'tifhem anke remotament li giet imgeghla tiffirma l-ftehim in kwistjoni.

Il-konvenuta sahqet fuq l-allegazzjoni li ma nghatatx kopja tal-ftehim (punt kontradett minn Ciantar) u li l-ftehim ma nqarax lilha qabel ma ffirmatu. Izda apparti li l-eccezzjoni

[1] Xhieda a fol. 35 et seq. tal-process.
[2] Affidavit a fol. 57. tal-process.

li ssollevat mhiex wahda ta' kunsens vizzjat minhabba zball, dawn il-lanjanzi ma jezonerawhiex mill-obbligazzjonijiet kontrattwali li assumiet meta ffirmat il-ftehim. Kienet taf tikteb u taqra, setghet taqrah qabel ma ffirmatu u ma kien hemm xejn xi jzommha milli tottjeni kopja tal-ftehim.

Izda apparti dawn il-konsiderazzjonijiet fattwali, iktar importanti hija l-konsiderazzjoni li din l-eccezzjoni mhix ammissibbli. Gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna li wiehed ghandu jiddistingwi bejn dik li hi nullita’ assoluta u nullita’ *ipso iure*, u dik li hi annullabbilta`, u hu saput li *trattandosi* ta’ annullabbilta` (bhal ma hu l-kaz prezenti) l-istess ma tistax tigi sollevata *per via* d’eccezzjoni izda b’istanza separata. **(Ara Vol LXV111 p2 p 252).** Il-konvenuta ma pprezentat ebda kontro-talba jew imxiet b’talba separata u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni taghha qed tigi michuda. (Ara wkoll **“Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lam"** - dec. fis-27 ta’ Gunju 2002; Vol XXX VI pt ii pg 585, u Vol XXX VIII pt I pg 1).

**It-Tieni Eccezzjoni**

M’hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-appartament f'San Giljan ma kienx inbiegh bl-intervent jew bl-operat tas-socjeta’ attrici izda din tal-ahhar xorta wahda qed tippretendi li tithallas senserija ghaliex il-ftehim ta' *sole agency* jghid is-segwenti:-

"*The company shall be entitled to 3.5%of the selling price if the property is sold during a period of six consecutive months from above date* (f'dan il kaz id-29 ta' Settembru 1997), *during which period the company shall be the sole agent of the property and the commission is payable to the company in any case whether the property is sold by the company or by the client himself."*

Fil-kaz odjern, il-konvenuta ffirmat konvenju ma’ certa Claudia Pace fit-22 ta' Dicembru 1997, cioe` waqt il-perjodu operattiv ta' 6 xhur mid-data tal-iffirmar tas-*sole agency agreement.* Dan il-konvenju skada fid-9 ta' Mejju 1998. Fl-14 ta' Mejju 1998 sar il-kuntratt finali ta' bejgh fl-

atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien. Il-kumpanija attrici ma kenitx imsejha dakinhar li l-konvenuta ghamlet il-konvenju ma' Claudia Pace u lanqas ghall-kuntratt finali.

M' hemmx kwistjoni, illi *in linea* ta' principju generali fil-kaz ta' medjazzjoni ordinarja l-hlas ta' senserija hu dovut meta l-affari hi konkluza bl-operat tas-sensar. Ghall-precizazzjoni, meta s-sensar ikun laqqa' lill-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni sostanzjali u accidentali tal-kuntratt (**Kollez. Vol. XXXVI P II p 394** u **Vol. XLIX P II p 493**). Gie ritenut ukoll illi jekk il-prestazzjoni tas-sensar ma tkunx koronata bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu, huwa ghandu xorta wahda dritt ghall-hlas, anke jekk mhux ghas-senserija pjena (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 89**). Ta' min jirrileva hawn pero` illi f' xi kazijiet, ukoll fejn il-kuntratt ma jkunx sar, l-ammont ta' kumpens hekk likwidat kapaci jikkorrispondi ghad-dritt *intier* tas-senserija. Dan dipendenti mill-importanza tal-kuntratt u c-cirkustanzi kollha tal-kaz (**Kollez. Vol. XXIX P I p 1549**; "**Emanuel Borg -vs- Herbert Camilleri**", Appell Civili, 2 ta' Mejju 1969);

Minn dawn l-enuncjazzjonijiet tal-Qrati taghna fid-diversi decizjonijiet surreferiti jitnissel illi ghad-dritt ta' senserija jikkompetu tliet elementi kostituttivi, jigifieri, (i) il-promozzjoni tal-oggett jew tal-fond intiz ghall-bejgh jew negozju guridiku xort' ohra, (ii) it-tlaqqigh tal-partijiet u l-konkluzjoni tan-negozjati, u (iii) di regola, l-ezekuzzjoni permezz tal-kuntratt.

*Invece,* il-kuntratt ta' *sole agency* ossija tal-patt tal-esklussivita` jiddivergi minn dak tas-senserija ordinarja f' zewg aspetti bazici. Fl-ewwel lok, minn jikkonferixxi l-inkariku ta' medjazzjoni ghal certu perjodu prefiss ta' zmien jintrabat li ma javallax ruhu mill-operat ta' sensara ohra. Fit-tieni lok, anke ghall-kaz fejn il-proponent jikkonduci hu direttament in-negozjati u jikkonkludi ftehim, dan xorta wahda jibqa' obbligat versu l-agenzija li jhallasha s-senserija pattwita.

Isegwi minn dan illi d-differenza bejn is-sensar ordinarju u s-*sole agent* hi wahda ben markata. Fil-kaz tal-ewwel tispetta s-senserija meta n-negozju hu konkjuz bl-effett ta' l-intervent tieghu; fil-kaz tat-tieni, is-senserija hi dovuta anke fl-okkazjoni fejn l-operazzjoni hi konkluza bl-interventi ta' terzi jew tal-proponent innifsu.

Issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kaz ***"Dhalia Real Estate Services v Dunstan Vella "*** - *dec. fil-5 ta' April 2006,* fejn il-Qorti ccitat il-**Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (19 ta' Jannar 1985, Numru 156**) illi "*nel prevedere il diritto alla provvigione anche per gli affari conclusi direttamente dal proponente (cosidetta provvigione indiretta) si mira a tutelare l' agente, nell' ambito della zona esclusiva, da ogni invasione del proponente, che si traduca in sottrazione di affari ed indebita appropriazione dei risultati dell' opera organizzatrice e promozionale dell' agente medesimo*".

Fil-fehma tal-Qorti s-soluzzjoni tal-kwistjoni tiddependi mill-pattijiet kontrattwali bejn il-kontendenti, kif imfisser fl-istipulazzjoni fuq citat.

Il-kliem testwali ta' din il-klawsola huma cari fis-sens li s-socjeta' attrici jkollha d-dritt ghall-*commission* "*if the property is sold during a period of six consecutive months from above date"* (sottolinear tal-Qorti). Is-socjeta' attrici tistrieh fuq il-fatt li l-konvenju bejn il-konvenuta u Pace sehh fit-terminu ta' sitt xhur. Izda l-kelma *"sold"* hija cara u b'ebda estensjoni ta' interpretazzjoni tista' tinghata tifsira li tinkludi wkoll "*promise of sale"* jew konvenju. Konvenju mhuwiex bejgh fis-sistema guridika taghna u fejn il-kliem huwa car, il-ligi stess ma tippermettix lill-Qorti li taghti definizzjoni ohra ghajr dik li normalment tinghata lill-kelma.[3]

Huwa minnu li l-konvenuta fittxet li tbiegh lil terza persuna *entro* t-terminu ta' 6 xhur minghajr ma nvolviet lis-socjeta' attrici - anzi ghamlet hekk *ad insaputa* tal-istess socjeta'.

---

[3] *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni"Art 1002 Kap.16*

Izda din il-Qorti hija marbuta mal-limitazzjonijiet tat-tifsira normali tal-kliem tal-klawsola operattiva u ma tistax, fic-cirkostanzi taqra f'din il-klawsola aktar milli dak li hu ntiz mill-kliem testwali taghha. B'hekk galadarba l-fond inbiegh b'kuntratt pubbliku fl-14 ta' Mejju 1998 ghandu jitqies li inbiegh wara t-terminu previst fil-ftehim ta' sitt xhur kien skada. Ghaldaqstant ebda *commission* m'hi dovuta abbazi tas-*sole agency agreement.*

Ghal dawn il-motivi ssib li t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta ghandha tigi milqugha.

## III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li **tichad** l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta, **tilqa'** t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta, u **tichad** it-talbiet attrici bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta' attrici.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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