MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KEVIN MOMPALAO

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2013

Talba Numru. 1/2013

Alan Tabone

-vs-

Joseph Cini u b'digriet tat-28 ta' Frar 2013 giet kjamata in kawza l-kumpanija In-Sight Limited.

It-Tribunal

Ra' l-avviz tat-talba prezentat fit-tlieta (3) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) illi permezz tieghu l-attur talab hlas fis-somma ta' elfejn tmien mija u tnejn u hamsin Ewro u hamsin cetnezmu (€2852.50) rapprezentanti *agency fee* ghal bejgh li gie konkluz tramite l-intervent tieghu u dan skond kif mifthiem bejn l-attur u l-konvenut. Dan oltre t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud. Bl-imghax u bl-ispejjes kif mitluba fl-avviz.

Ra' ir-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa li ma hux il-legittimu kontradittur stante illi l-kuntratt ta' l-

attur kien mal-kumpanija in sight limited li maghha kien impjegat permezz ta' kuntratt. Eccepixxa wkoll illi l-attur kien irrifjuta is-somma ta' disa mija u wiehed u sittin ewro (€961) li kienet ghaddietlu l-kumpanija In Sight limited bhala hlas komputat skond il-luntratt li kellu maghha; ecepixxa koll illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

Ra d-digriet tieghu tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar tas-sena elfejn u tlettax (2013) li permzz tieghu giet kjamata in kawza il-kumpanija In-Sight Limited.

Ra' ir-risposta tal-kjamata fil-kawza Insight Limited fejn eccepiet (1) illi l-attur kien jahdem maghha bhala property negotiatior skond kuntratt li kien jipprovdi hlas ta' kummissjoni regolata u hlas mensili; (2) illi l-konvenut ukoll kien jahdem maghha bhala *property negotiatior* skond kuntratt li kien jipprovdi hlas ta' kummissjonin izda l-ebda hlas mensili, u kien regolat minn kondizzjonijiet differenti minn dawk ta' l-attur; (3) il-propjeta mibjjugha kienet reklamata mal-agenzija taghha bl-isem 'Property Line u nbieght tramite din l-agenzija, bl-attur kif ukoll il-konvenut, ikunu it-tnejn involuti fil-bejgh taghha.(4) illi peress illi kemm l-attur kif ukoll il-konvenut kienu hekk involuti l-kummissjoni giet approzjonata skond il-kuntratt li kull wiehed kellu maghha, u l-attur gie offrut is-somma ta' disa' mija u wiehed u sittin ewro u sebghin centezmu (€961.70) li hu irrifjuta; (5) illi l-attur baqa' jirrjfuta dan il-hlas lilu offrut; (6) illi ghalhekk il-kawza saret intempestivament u la l-konvenut u l-anqas il-kjamat in kawza ma ghandhom ibaghtu xi spejjes; (7) l-attur ma ghandux dritt ghal hlas oltre dak lilu offrut u li ghadu qed jigi offrut;

Ra' l-atti kollha tal-kawza inkluzi d-dokumenti kollha esebiti.

Sema' ix-xhieda bil-gurament; u ra t-traskrizzjonijiet ta' l-istess depozizzjonijiet

Ra d-digriet tieghu tas-sitta u ghoxrin (26) ta’ Settembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) li permezz tieghu din il-kawza giet mhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi f’din il-kawza l-attur qed jitlob hlas ta’ kummissjoni, bhala agent tal-propjeta. Kemm l-attur kif ukoll il-konvenut kienu joffru is-servizzi taghhom lil kumpanija In-Sight Limited, operandi l-agenzija tal-propjeta Property Line Real Estate. It-tnejn kellhom kuntratti separati ma din il-kumpanija datati l-ewwel (1) ta’ Gunju tas-sena elfejn u tnax (2012) u is-sitta (6) ta’ Mejju tas-sena elfejn u erbgha (2004) rispettivament, liema kuntratti dan it-Tribunal ezamina fid-dettal. Il-bazi kif kienu jithallsu kien differenti; u dan huwa ben tajjeb spjegat fl-istess kuntratti kif ukoll ikkonfermat mix-xhieda tal-partijiet u ta’ Trafford Busuttil, rapprezentant ta’ In-Sight Limited. Filwaqt illi l-attur kellu paga fix-xhar u ghalhekk il-kumissjoni tieghu kienet zghira u kieent tammonta ghal ghaxra fil-mija (10%) tal-Kummissjoni totali migbura mill-kumpanija Insight Limited; il-konvenut ma kellux paga fissa izda l-kummissjoni tieghu kienet akbar u kienet tlahhaq tletin fil-mija (30%) tal-Kummissjoni totali migbura mill-kumpanija kjamata in kawza.

Gara illi f’dan il-kaz kien hemm klijent partikolari, certa Luis Michael Rodriguez Da Costa, li ried jakkwista propjeta f’Ghawdex u rrikorra ghand il-kumpanija kjamata fil-kawza ghal dan il-ghan. Kien il-konvenut li beda jitkellem mieghu, izda kull ma lhaq ghamel dan kien li qatta gurnata mieghu li fiha dawru xi propjetajiet f’Ghawdex. Il-konvenut jghid illi f’dik il-gurnata huwa kien urieh l-appartament li eventwalment kien xtara; haga li l-klijent Da Costa innifsu jinnega ‘ *At that stage I myself had mentioned to Mr. Cini that I was interested in Fort Chambray. That day I also visited a particular property not being the one that I purchsed in Fort Chambray*’. (xhieda tat-30 ta’ Mejju 2013).

Il-konvenut kellu bzonn isiefer malajar fuq xoghol ta’ l-istess agenzija u ma setax ikompli mal-klijent, li sa dak il-

hin kien ghadu ma ha l-ebda decizjoni, tant illi l-anqas kien ghadu ra' l-propjeta li eventwalment akkwista.. Ghalhekk dahal fix-xena l-attur Alan Tabone. Jirrizulta illi wara li dan dawru f'diversi propjetajiet madwar Ghawdex, hadu wkoll f'Fort Chambray, fejn urieh l-appartmanet li eventwalment Da Costa spicca xtara.

Sar il-konvenju u l-kuntatt u finalment Da Costa xtara. Il-venditur hallas il-kummissjoni lil In-Sight Limited fl-ammont ta' dsatax il-elf mitejn u erbgha u tletin Ewro (€ 19234). Sa dan it-tant L-attur ma kienx ghadu jahdem mal-kumpanija In-Sight Limited, u jidher illi r-relazzjonijiet bejniethom ma kinux ottimi.

Hemm inqala argument dwar dak li kellu jithallas Alan Tabone. Tabone jallega illi Joseph Cini l-konvneut weghdu nofs il-kummissjoni shiha tieghu u hemm anke dokument li juri konteggi f'dan is-sens.

Min naha taghha In-Sight Limited offiret li thallas biss nofs il-kummissjoni li atrimenti Alan Tabone kien jispetta taht il-kuntratt tieghu, offerta li Alan Tabone ma accettax.

Illi dan it-Tribunal jidirlhu illi dan il-bejgh hadem fuqu u kien strumentali ghalieh Alan Tabone. L-intervent tal-konvenut Cini xejn ma kien strumentali ghal l-gheluq tan-negozju. Kull ma ghamel il-konvenut kien li introduca il-klijent lil Alan Tabone. It-tribunal ma jistax jara x'kien l-involviment ta' Joseph Cini f'dan kollu, apparti li dan ghadda isem u numru ta' kamra f'lukanda partikolari, lil attur, li minn hemm telaq ghal rasu, izda eventwalment wasal sa fejn ried. Il-fatt li qabel dan l-konvenut kien ha lil Da Costa jara xi propjetajiet ma huwa ta' l-ebda rilevanza. Min naha l-ohra kien Alan Tabone li hadem u stinka u wassal l-klijent sax-xiri. L-anqas jirrizulta li l-konvenut Cini kien wera l-propjeta mixtrija lil Da Costa, ghax meta hadu Fort Chambray urieh propjeta ohra, li mhix dik in vendita, dan kif jikkonferma Da Costa innifsu.

Jidher pero illi l-konvenut Cini pretenda xi hlas, u jidher li anke pretenda li jiehu l-kummissjoni tieghu in toto. Fil-fatt dan it-tribunal jemmen illi huwa minnu illi dan offra lil Alan

Tabone nofs dak li kien se jaqla. Izda jidher li gharrielu, ghaliex il-kumpanija li thaddmu offrietlu biss nofs il-kummissjoni f'dik li hija sejhet split commission. It-tribunal mhux ser jidhol f'dak li sehh bejn l-konvneut Cini u l-kjamata fil-Kawza, u dwar dak li din ta' l-ahhar hassitha moralment obbligata li thallas lilu konvenut.

Jidher illi dak li wieghed Joe Cini, meta seta' offra nofs il-kummissjoni tieghu ma ghandu jfisser xejn. Kienet proposta dipendenti mhux biss fuq l-approvazzjoni ta' haddiehor, izda proposta bazata fuq dak li wiehed kien qed jimmagina, kif ser ikunu l-affarijiet – immaginazzjoni li ma gietx konfermata fir-rejalta. In oltre apparti li Joe Cini kien qed jitkellem fl-ghama, meta kien mighalieh se jdahhal mod u fil-fatt dahhal iehor, dak li ftehmu l-haddiema bejniethom ma setax ibiddel il-ftehim kuntrattwali li kellhom l-attur u l-konvenut mal-Kjamata fil-kawza.

Dan it-tribunal jemmen illi ix-xoghol kollu f'dan il-kaz u li wassal sax-xiri ghamlu kollu Alan Tabone u hadd aktar. Kien l-attur li wassal ghal konvenju kif jistipula l-kuntratt tieghu mal-kjamata in kawza. Kien l-attur li wassal ghal l-ghazla tal-propjeta u ghen fin-negozjati tal-prezz. Minkejja li fil-mori bejn il-konvenju u l-kuntratt l-attur tkecca minn l-impjieg tieghu, huwa xorta segwa dan in-negozju u anke dher fuq il-kuntratt kif jobbliga l-kuntratt tieghu mal-kjamata in kawza. F'cirkostnzi bhal dawn Alan Tabone kien perfettament intitolat illi jithallas dak kollu li kien intitolat ghalieh skond il-kuntratt li huwa kellu ma In-Sight Limited u cioe ghaxra fil-mija (10%) tal-kummissjoni totali ammontandi ghal elf disa' mija u tlieta u ghoxrin ewro u erbghin centezmu (€1923.40c). Dan it-tribunal jidirlhu illi assolutament ma kinitx kwistjoni ta' split commission - haga li ir-regolli tal-Kumpanija Insight Limited kif esebiti minnha mhux biss ma jiddefenixxux, izda jhallu ambigwa ghal l-ahhar.

Ritenut dan kollu ghalhekk bla pregudizzju ghal dak li l-kumpanija kjamata in kawza setghet hasset ruhha moralment obbligata li thallas lil Joseph Cini, minn liema hlas l-attur ma ghandu dritt ghal xejn, dan it-tribunal ihoss

illi huwa biss gust ekwu u legali lil-attur jithalas il-kummissjoni kollha dovuta lilu fis-somma ta' elf disa' mija u tlieta u ghoxrin ewro u erbghin centezmu (€1923.40c), u dan minn ghand il-kumpanija kjamata in kawza In-Sight Limited. Dwar il-Vat, ma jirrizultax jekk l-attur hux taxxabli jew le, fs-sens jekk jigborx il-Vat jew hux ezenti. Jidher illi l-kumpanija kjamata in kawza gabret il-VAT (vide ricevuta folio 78). Kwindi jekk l-attur mhux ezenti, ghandha tithallas lilu, ukoll il-VAT mill-kumpanija kjamta in kawza

Ghaldaqstant dan it-tribunal jaqta u jiddeciedi din il-kawza billi jilqa it-talbiet ta' l-attur in parti kif fuq spjegat; jilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut sakemm kompatibbli ma' dak fuq spjegat; u jichad l-eccezzjonijiet tal-kjamta fil-kawza; jikkundanna lill-kumpanija kjamta in kawza Insight Limited sabeix thallas lil attur is-somma ta' elf disa' mija u tlieta u ghoxrin ewro u erbghin centezmu (€1923.40c). Ghandha tithallas il-VAT bir-rata ta' tmintax fil-mija (18%) kemm il-darba l-attur mhux persuna ezenti. Bl-imghax mid-data tad-digriet li bih l-kumpanija In-Sight Limited giet kjamata fil-kawza, cioe mit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar tas-sena elfejn u tlettax (2013) 'l quddiem.

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-ispejjes jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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