TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 19 ta' April, 2017

Kawza Numru: 587/2016JB

Numru: 1

Louis Camilleri (K.I.: 651158M)

vs

Remax Ibragg u JMEK Limited
u b'digriet tal-15 ta' Frar 2017, isem il-konvenuti gie sostitwit b'
"JMEK Limited (C65425) ezercjenti l-kummerc bl-isem ta' Remax Ibragg"

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar l-14 ta' Dicembru 2016 fejn l-Attur talab li l-Konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' erbat elef disa' mija u sitta u erbghin euro u sitta u sittin centezmu (€4,946.66) rapprezentanti sehemu mill-*agency fees* pagabbli lill-Konvenuta stante l-bejgh ta' fond f'Tas-Sliema. Talab ukoll l-ispejjez u l-imghax;

Ra li l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tat-23 ta' Jannar 2017 (a fol 19);

Ra li s-Socjeta Konvenuta, debitament notifikata (a fol 20), laqghet ghal din l-azzjoni billi pprezentat risposta nhar it-23 ta' Jannar 2017 (a fol 22) fejn eccepiet dan li gej:

1. Illi preliminarjament, Remax Ibragg hu isem ta' *franchise* u mhux persuna guridika u ghalhekk mhijiex legittimu kuntradittur tar-rikorrenti;
2. Illi sekondarjament, illi r-rikorrenti ma jissodisfax il-kundizzjonijiet stabbiliti mill-gurisprudenza taghna ghall-hlas ta' senserija;
3. Illi l-konvenju li ghalih jaghmel riferenza r-rikorrenti kien soggett ghal kundizzjoni li avverat ruhha permezz ta' terzi u mhux ta' xi intervent da parti tar-rikorrenti;
4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, is-senserija li thallset lis-Socjeta Intimata kienet ta' €9,440 u mhux ta' €15,000 kif qed jallega r-rikorrenti;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, is-sehem *se mai* spettanti lir-rikorrenti minn din is-senserija tammonta ghal €3,304, liema somma giet offruta minghajr pregudizzju izda r-rikorrenti naqas milli jaccettaha;
6. Illi ghalhekk l-intimati mghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-procedura;
7. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-verbal tas-seduta tal-15 ta' Frar 2017 (a fol 25) fejn saret il-korrezzjoni fl-*occhio* fil-waqt li s-Socjeta Konvenuta irtirat l-ewwel eccezzjoni taghha;

Sema' l-provi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum;

Ikkunsidra;

Illi l-kawza odjerna tirrigwarda sehem l-Attur mis-senserija ossia *agency fees* percepiti mis-Socjeta Konvenuta fir-rigward tal-bejgh ta' proprjeta f'Tas-Sliema. L-Attur jghid li s-Socjeta Konvenuta thallset €14,000 li minnhom hu intitolat ghal percentwal ta' 35% u cjoe s-somma reklamata ta' €4,946.66. Is-Socjeta Konvenuta tghid li hi thallset biss is-somma ta' €9,440 u kwindi *se mai* sehem il-Konvenut huwa ta' €3,304. Dan tghidu wara li teccepixxi li l-Attur ma haqqu xejn peress li ma jissodisfax il-kweziti gurisprudenzjali sabiex jiehu senserija. Sorvolata l-ewwel eccezzjoni, it-Tribunal sejjer iqis l-azzjoni attrici fil-kuntest tal-eccezzjonijiet sollevati li ghall-ghanijiet ta' din is-sentenza, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet se jitqiesu flimkien stante li simili, ir-raba' u l-hames se jitqiesu flimkien stante li l-hames hi konsegwenzjali ghar-raba'; u s-sitt eccezzjoni se titqies fil-kuntest tal-kap tal-ispejjez.

Fil-mori tal-kawza xehdu diversi persuni u se tinghata rassenja ta' dak li rrizulta;

L-Attur xehed bil-procedura tal-affidavit (a fol 28). Hu stqarr li sa mill-bidu tas-sena 2015 kien jahdem mas-Socjeta Konvenuta. Jghid li hu kien ra li kien hemm il-propjreta *de quo* elenkata ghall-bejgh fil-kotba tas-Socjeta Konvenuta u avvicina xi kuntratturi. Jghid li madankollu kien hemm xi problemi b'sehem fil-proprjeta *de quo* li kien inbiegh lil certu Joseph Vassallo. Jghid li hu ressaq lil certu Kris Calleja u wara li dan qies in-negozju ghamel offerta ta' €350,000 (it-talba kienet ta' €500,000). Jghid li sar konvenju fejn ghall-vendituri deher l-Avukat Peter Caruana Galizia u l-partijiet (kumpratur u prokuratur) bdew jitkellmu bejniethom sabiex jaraw kif se jinxtara' r-rimanenti terz. Jghid li meta ghalaq in-negozju, mar ikellem lid-direttur tas-Socjeta Konvenuta, Joe Caruana Curran izda dan ma kienx kuntent peress li ma kienx gie involut. Jghid li ghall-konvenju ma kienx mistieden ghad li gab kopja tieghu mill-ufficcju tan-Nutar Rueben Debono. Jghid li fil-konvenju ma tnizzel xejn dwar senserija. Jghid li sussegwentement sar jaf li l-bejgh kien sar. Jghid li xi zmien wara, il-kumpratur offrielu somma in linea ta' senserija izda hu rrifjutaha.

Meta xehed in kontro-ezami (a fol 55), l-Attur cahad li kien ftiehem li ghall-bejgh tal-proprjeta' mertu tal-kawza Remax kellha tithallas *commission* bir-rata ta' 3.47% u mhux bir-rata tas-soltu ta' 5% minghajr ma avza' lill-*manager* tieghu. Hu jghid li kien tkellem ma' Calleja. Hu kkonferma li Calleja kien innegozja mal-Avukat Peter Caruana Galizia.

L-Avukat Peter Caruana Galizia, prodott mill-Attur, xehed (a fol 43) li l-involviment tieghu fin-negozju in kwistjoni kien li jidher bhala prokuratur ghal tnejn mis-sidien tal-*utile dominium* temporanju gravanti l-fond in vendita, Paul Joseph u Matthew Thomas ahwa Cassar. Mistoqsi jekk sarx diskors dwar senserija jghid li l-klijent tieghu kellu kugin jismu' Carlo Paesano li kien jahdem mad-ditta Remax u sa fejn jaf hu, kien sab lix-xerrej. Madankollu dan Carlo ma kienx prezenti la ghall-konvenju u lanqas ghall-kuntratt. Peress illi fil-konvenju kien hemm miftiehem illi s-senserija tithallas mill-kumpratur u mhux mill-venditur, ma kellux interess fil-kwistjoni gjaladarba kien qed jidher ghall-vendituri. Jiftakar li ghall-att finali, li kien sar ghand Joseph Vassallo, ma kien deher hadd mir-Remax. Mistoqsi in kontro-ezami jekk kienx jaf lis-sid tat-terz indiviz l-iehor jghid li ma kienx jafu ghad li sar jafu fil-mori tan-negozju. Mistoqsi dwar klawsola 1.4 tal-konvenju (a fol 6) li taqra' "*the final deal is conditional on the vendors acquiring the one third undivided share transferred by Gregory Cassar to a third party within the validity period of this agreement"* jghid li din il-kondizzjoni ma kienitx avverat ruhha izda madankollu hu kien iltaqa' ma' Joseph Vassallo li kellu sehem izda ma kienux waslu. Sussegwentement Vassallo kien biegh direttament lil Kristian Calleja, fl-istess kuntratt. Jghid li lil Calleja kien tah il-possibilta' li jekk irid johrog mill-konvenju, pero' Calleja ma kienx ha din it-triq.

Kristian Calleja, prodott mill-Attur, xehed (a fol 47) li hu direttur ta' kumpanija li tahdem fin-negozju tal-izvilupp tal-proprjeta'. Mistoqsi kif sar jaf bil-proprjeta' imsemmija fl-avviz tat-talba jghid li sar jaf biha tramite Remax peress li kien hadu l-Attur jaraha. Jghid li kien ghamel offerta ghal din il-proprjeta' lill-Attur u lil agent iehor li kien qed jiehu hsieb dan il-bejgh u li kien jismu' Carlo. Jghid li min-naha ta' Remax kienu jindirizzawh persuni differenti u ma kienx hemm punt ta' kuntatt wiehed. Jghid li jinnegozja ta' sikwit permezz ta' Remax u gieli jaslu f'arrangamenti fejn imiss ma' *commissions* taghhom u mhux dejjem kienu jithallsu bis-solitu rata ta' hamsa fil-mija (5%). Jghid li l-proprjeta' *de quo* giet akkwistata f'zewg fazijiet, fl-ewwel fazi kien sar il-konvenju mal-Avukat Caruana Galizia *nomine* (fol 4) li kien jaghlaq fit-28 ta' Dicembru 2015. Xi tliet gimghat qabel ma ghalaq dan il-konvenju, ix-xhud sab lis-sid tat-terz indiviz l-iehor u beda jinnegozja mieghu u wasal ghal ftehim minghajr l-involviment ta' terzi. B'hekk sar konvenju iehor. Mistoqsi jekk kienx hemm xi raguni ghalfejn fil-konvenju ma ssemmietx Remax bhala sensara jghid li fil-konvenju mhux ma ssemmietx Remax, imma ntqal li s-senserija irid jiehu hsiebha l-kumpratur. Fil-fatt, wara l-akkwist, hallas is-senserija lil Remax. Jghid li kien hemm xi diskussjonijiet bejnu u bejn Joe Caruana Curran peress li l-ftehim originali li s-senserija tkun ta' hmistax-il elf euro (€15,000) kien ikopri l-eventwali akkwist tal-intier tad-dar mentri fil-verita' bl-intervent ta' Remax hu akkwista biss zewg terzi. Jghid li Louis Camilleri kellmu kemm-il darba. Jghid li l-Attur kien anke qallu li peress li ma kienx ghadu jahdem ma' Remax il-*commision* tieghu kellu jigborha hu ghax inkella kien jispicca ma jigborx il-*commission*. Calleja qallu li kien se jkellem lil Caruana Curran li min-naha tieghu ikkonferma li m'ghandux oggezzjoni ghal dan izda meta mar ghand l-Attur biex ihallsu, ma riedx jaccetta. Jghid li ma jafx xi ftehim kien hemm bejn Remax u l-Attur u li kien offra s-somma li Joe Caruana Curran kien qallu li hija dovuta. Meta dan ma accettahhiex peress li kienu ghaddew xi hmistax jew tliet gimghat, Calleja hallas lil Joe Caruana Curran. Jghid li sehem Louis Camilleri kien tletin fil-mija (30%) tas-somma ta' disat elef erba' mija u erbghin euro (€9,440), liema somma tinkludi l-VAT. In kontro-ezami, jghid li effettivament hu hallas daqs zewg terzi ta' hmistax-il elf euro (€15,000) u dan wara diskussjonijiet bejnu u Joe Caruana Curran. Jghid li huma ftehmu fuq somma ta' *commission.* In riezami, ix-xhud jghid li hu sar jaf min hu s-sid tat-terz indiviz l-iehor tramite l-Avukat Peter Caruana Galizia u minkejja li kellem lill-Attur, dan ma kienx irnexxielu jsibu.

Joseph Vassallo, prodott mill-Attur, xehed ukoll (a fol 50) u stqarr li jaf lill-Attur peress li gieli ha xi te' mieghu Tas-Sliema izda qatt ma ghamel negozju mieghu ghad li din il-proprjeta' f' Tas-Sliema kien semmihielu. Jghid li qatt ma kien jaf li Louis Camilleri kien involut fil-bejgh ta' dina l-proprjeta'. In kontro-ezami, Vassallo stqarr li ma' Kris Calleja tkellem direttament minghajr ma intervjena l-ebda sensar u jghid li qatt ma ltaqa' ma' Joe Caruana Curran.

Meta xehed Joseph Caruana Curran, in konfront mal-Attur stqarr li l-procedura tal-ufficcju hi li kull agent li jaghlaq negozju jattendi ghall-konvenju. Jghid li hu kellu litigju mal-Attur peress li dan min-naha tieghu kien ftiehem b'rata inqas mit-*treshhold* permessa mir-Remax centrali. Spjega li r-rata tal-*commission* hija hamsa fil-mija (5%) u l-aktar l-aktar jinnegozjaw sa erbgha fil-mija (4%) apparti l-VAT. Jghid li f'dan il-kaz l-Attur kien ftiehem bir-rata ta' 3.7%. Ikompli jispjega li wara li gie konkluz in-negozju, Dr Caruana Galizia kien baghat ittra fejn gharraf lill-kumpratur li jista' johrog mill-konvenju. Jghid li hu intervjena peress li l-Attur kien gie mwaqqaf mill-impjieg tieghu ma' Remax. Jghid li kellem lil Calleja biex jikkonvincih jipprocedi u cjoe biex jixtri zewg terzi tal-proprjeta li dwarhom kien vinkolat b'konvenju imbaghad jakkwista r-rimanenti terz minghand is-sid. Jghid li rnexxielu jikkonvincih biex jipprocedi b'dal-mod. Jghid li qatt ma ltaqa' u lanqas ma kien jaf min hu s-sid tat-terz indiviz. Jghid li sussegwentement kellem lill-Attur u qallu x'kien ghamel u li kien gabar disat elef erba' mija u erbghin euro (€9,440) inkluz il-VAT u offra li jhallsu 35% fuq dan l-ammont. Jghid li l-Attur irrifjuta u baqa' jinsisti li jithallas fuq senserija ta' €15,000.

Ikkunsidra;

Illi t-Tribunal sejjer qabel xejn jikkunsidra t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tas-Socjeta Konvenuta fejn qeghdin jeccepixxu li l-Attur ma haqqu xejn peress li l-involviment tieghu ma kienx sostanzjali li jimmerita senserija.

Fil-fehma tat-Tribunal, mill-assjem tal-provi jidher bic-car li l-Attur kien il-persuna da parti tas-Socjeta Konvenuta li ta lok ghal negozju – kien hu li ressaq lill-kumpratur u dan il-fatt hu konfermat anke mix-xhieda ta' Kristian Calleja. Il-fatt li l-istess Socjeta Konvenuta kemm fl-eccezzjonijiet taghha kif ukoll mix-xhieda ta' Caruana Curran qed tghid li offriet pagament u li lesta thallas sehem l-Attur mill-*commission* taghha fuq is-somma minnha effettivament percepita, fil-fehma tat-Tribunal, mhuwiex kompatibbli mat-tieni u t-tielet eccezzjonijiet. Ghalhekk, dawn l-eccezzjonijiet se jigu michuda.

Ikkunsidra;

Illi jmiss ghalhekk li jigu kunsidrati r-raba' u l-hames eccezzjonijiet fejn is-Socjeta Konvenuta tghid li hi thallset is-somma ta' €9,440 u kwindi sehem il-Konvenut huwa ta' €3,304. Mill-assjem tal-provi u senjatament mix-xhieda ta' Caruana Curran u ta' Calleja, jirrizulta li effettivament din kienet is-somma imhallsa minn Calleja lil Remax in linea ta' *agency fee*. Fil-fehma tat-Tribunal dan hu verosimili anke ghaliex l-istess Attur qieghed jikkonferma li l-involviment tieghu *qua* agent ma' Remax kien limitat biss ghall-komprovendita ta' zewg terzi tal-proprjeta li jidher li nbieghet ghas-somma ta' €365,000 – zewg terzi ta' liema jammontaw ghal mitejn u tlieta u erbghin elf, tliet mija u tlieta u tletin euro (€243,333). Mix-xhieda ta' Calleja, Caruana Curran u tal-Attur jidher car li l-*agency fees* tas-Socjeta Konvenuta gieli jigu negozjati u jirrizulta pacifiku li Calleja hu klijent

abitwali tas-Socjeta Konvenuta. Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jaccetta l-argument li l-*agency fee* percepita mis-Socjeta Konvenuta kienet ta' €9,440 (inkluz il-VAT).

Issa peress li mhux kontestat li sehem l-Attur hu ta' 35% ta' tali somma, fil-kaz odjern, l-Attur ghandu jithallas is-somma ta' €3,304 (inkluz il-VAT), kif del resto qieghed jigi sottomess mis-Socjeta Konvenuta.

Fil-fehma tat-Tribunal, l-Attur ghandu jithallas din is-somma u ghalhekk ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet se jigu milqugha u t-talba se tintlaqa' biss ghas-somma ta' €3,304;

Ikkunsidra;

Illi jmiss ghalhekk li jigi trattat il-kap tal-ispejjez, fid-dawl tas-sitt eccezzjoni li permezz taghha s-Socjeta Konvenuta qed tghid li mghandix tbati spejjez.

Issa t-Tribunal qies li ghalkemm qieghed jinghad li l-ammont in kwistjoni gie offrut, dan ma jidhirx li gie depozitat taht l-awtorita tal-qorti kompetenti sabiex jigi liberament zbankat mill-Attur. Isegwi ghalhekk, li ghalkemm jista' jaghti l-kaz li din il-kawza setghet tigi evitata, ma jistax jinghad li saret inutilment. Ghalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, is-Socjeta Konvenuta – gjaladarba ma ddepozitatx l-ammont offrut – ghandha tbati l-ispejjez. In vista ta' dan, is-sitt eccezzjoni se tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi fil-waqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni stante li irtirata, jichad it-tieni, it-tielet u s-sitt eccezzjonijiet, jilqa' r-raba' u l-hames eccezzjonijiet u konsegwentement jilqa' t-talba attrici limitatament ghas-somma ta' €3,304 (inkluz il-VAT) bl-imghax mill-14 ta' Dicembru 2016, data tal-prezentata tal-kawza. L-ispejjez kollha jkunu a karigu tas-Socjeta Konvenuta.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Adrian Pace
Deputat Reġistratur