FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. CAROLINE FARRUGIA FRENDO
B.A. (Legal and Humanistic Studies), LL.D.,
M.Juris (International Law), Dip. Trib. Eccl. Melit

Rikors nru: 210/2016 CFF

JK HOLDINGS LIMITED

VS

GIOVANNA ANTIDA WARDLE

Illum 6 ta' Novembru, 2018

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors** tas-socjeta' attrici fejn talbet li l-konvenuta tigi kkudannata thallas lill-attur is-somma ta' tmint elef tlett mija u hamsin Euro (€8,350), rapprezentanti service fees li hija obbligat ruhha li thallas lill-attur ai termini ta' skrittura ffirmata minnha fis-27 ta' Jannar, 2016 (Dok. A), liema hlas kellu jsir mal-bejgh tal-appartament numru 5, "Adonis", Triq Dun Karm Psaila, Zebbug. Liema bejgh gie konkluz bis-sahha tal-iffirmar ta' kuntratt pubblikat min Nutar Henri Darmanin fid-9 ta' Lulju, 2016 (Dok. B).

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li gie pprezentat kontestwalment u bl-imghax b'effett millum, kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ta' Giovanna Antida sive Joan Wardle** fejn eccepiet:

1. Illi qabel xejn l-azzjoni tas-socjeta’ rikorrenti hija intempestiva fis-sens illi gew intavolati dawn il-proceduri kontra l-esponenti qabel ma gew ezercitati u ezawriti rimedji gudizzjarji ohra li l-istess socjeta’ rikorrenti kellha tirrikorri ghalihom skont il-ligi;

2. Illi l-esponenti qatt ma giet intimata thallas l-ammont pretiz u ghalhekk la kienet moruza fil-hlas u wisq anqas inadempjenti;

3. Illi l-mandat mitlub huwa ghalhekk abbuziv;

4. Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti teccepixxi illi l-ammont pretiz mis-socjeta’ rikorrenti qed jigi kkontestat abbazi tal-fatt li ma nghatax is-servizz li kien spettanti lilha;

5. Illi l-esponenti tirrileva li hija qatt ma taf li inghatat servizz minghand is-socjeta’ rikorrenti, izda pjuttost dejjem intqal lilha li s-sensara bl-isem ta’ Ritan Grima kienet qed tagixxi f’isimha personali;

6. Illi ghar-rigward tas-sensara sopraindikata, ghandu jigi pprovat jekk is-sensara kinitx qeghda tagixxi f’isimha proprju jew hux bhala agent f’isem is-socjeta’ rikorrenti u ghalhekk, jekk l-ammont pretiz mis-socjeta’ rikorrenti huwiex f’dak il-kaz dovut lilha jew lis-sensara Ritan Grima;

7. Illi billi l-kreditu ma huwiex wiehed cert, is-socjeta’ rikorrenti ma tistax tesigi l-kawtela b’mandati kif qed jintalab f’dawn il-proceduri abbuzivi;

8. Illi s-socjeta’ rikorrenti qatt ma kienet prezenti jew innegozjat il-prezz tal-bejgh jew assistiet lill-esponenti fuq il-kuntratt tal-bejgh, sabiex f’kull kaz, is-socjeta’ rikorrenti kienet titlob ghad-drittijiet taghha f’dak il-mument;

9. Illi l-esponenti tirrileva li l-agent Ritan Grima, ovvero s-socjeta’ rikorrenti jew min minnhom, kienet tat garanzija li l-esponenti setghet tidhol fi proprjeta’ alternattiva mal-iffirmar tal-kuntratt odjern, izda fir-realta’ din il-premessa qatt ma rrealizzat;

10. Illi minhabba n-nuqqas ta' professjonalita' u servizz moghti lill-esponenti, l-istess esponenti kellha tidhol fi spejjez ta' kera ghaliex spiccat minghajr dar;

11. Illi fi kwalunkwe kaz, l-ammont pretiz mis-socjeta' rikorrenti qed jigi kkontestat ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi;

12. Illi jekk din l-Onorabbli Qorti tipprovdi li ghandu jkun hemm kumpens ghal xi servizzi moghtija mis-socjeta' rikorrenti, l-ammont likwidat minn din il-Qorti ma ghandux ikun l-ammont shih pretiz.

Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri kif premessi bil-ligi.

Giovanna Antida sive Joan Wardle tiddikjara li hija tinnega li ghandha taghti fuq Lm8,000 lil Remax stante li hija kienet registrata ma' agent ohra Ritianne Grima. Hija tghid li meta riedet tbiegh id-dar taghha, Ritianne Grima rnexxielha tressaq xerrej fi zmien xahrejn u f'Jannar, 2016 gie ffirmat il-konvenju. Is-sinjura Wardle kienet giet mgharfa li Ritianne Grima kienet tahdem mar-Remax izda giet imkeccija, izda fil-gurnata tal-konvenju saret taf li Ritianne Grima regghet dahlet mar-Remax, izda Mrs. Wardle ikkonfermat li l-hlas tal-commission kellu jsir lil Ritianne Grima u hadd iktar. Mrs. Wardle tiddikjara li meta sar il-kuntratt, Ritianne Grima ma kienitx prezenti. Ghal kuntratt kien hemm prezenti Mrs. Wardle, ix-xerrejja tal-post ta' Mrs. Wardle, il-bejjiegha tal-post li kienet se tixtri Mrs. Wardle flimkien mat-tifel ta' dawk il-bejjiegha. In-Nutar qara l-konvenju kollu tal-erba' partijiet u finalment talab lil Mrs. Wardle tiffirma l-formola tar-Remax stante li Ritianne Grima kienet qed terga' tahdem mal-istess agenzija. Mrs. Wardle ma rnexxiliex tixtri l-post li xtaqet tixtri ghax meta marret ghand tal-MEPA ticcekkja l-permessi, skopriet li l-proprjeta' kienet imtella' llegalment.

Ruben Cini huwa Manager gewwa r-Remax San Giljan u parti minn xoghlu huwa li jattendi ghal konvenju jew kuntratti sabiex jaccerta ruhu li l-kumpanija Remax titnizzel fl-istess konvenju jew kuntratt. Jikkonferma li n-Nutar qara l-konvenju u ghadda l-formola tar-Remax lil Mrs. Wardle sabiex tiffirma u hi hekk ghamlet. Ghal kuntratt l-ebda agent minn tar-Remax ma kien prezenti stante li ma gewx infurmati li kien se jsir il-kuntratt.

Ritan Grima pprezentat affidavit fil-21 ta' Novembru, 2017 fejn ikkonfermat li kienet tahdem bhala sales associate ma' JK Holdings Limited ezercenti l-kummerc taht l-isem RE/MAX Professionals. Hija kienet prezenti ghal konvenju kif ukoll kien prezenti Ruben Cini, il-Manager taghha. Ritan Grima tghid li Mrs. Wardle kienet taf li hi kienet tirrapprezenta lil Remax u ghalhekk anke ffirmat il-commission sheet. Tikkonferma wkoll li la hi u lanqas l-agenzija Remax ma kienu gew infurmati meta kien se jsir il-kuntratt.

Ritan Grima terga' tikkonferma fix-xhieda taghha li kienet tahdem ma' Remax. Hija tghid li meta ltaqghet ma Mrs. Wardle, din tal-ahhar riedet tbiegh kemm jista' jkun malajr u xtaqet li l-proprjeta' taghha tkun esklussiva mar-Remax u ghalhekk il-proprjeta' tinghata iktar prijorita' f'sens ta' marketing. Izzid tghid li dejjem iltaqghet wicc imb'wicc ma' Mrs. Wardle. Tinnega kategorikament li qatt infurmat lil Mrs. Wardle li qed tahdem ghal rasha u mhux mal-kumpanija Remax. Mrs. Wardle kienet ghamlitha cara li jekk tbiegh din il-proprjeta', kellha bzonn bil-flus li taqla' tixtri xi mkien iehor. Ritan Grima ntroduciet lil Mrs. Wardle ma' certu Reno Mifsud li kellu proprjeta' ghal bejgh Marsaskala. Hija tinnega li kienet taf li l-proprjeta' ta' Reno Mifsud kienet kollha rregolari.

Ikkunsidrat:

Il-konvenuta tghid li bhala agent hi kellmet lil Ritan Grima, u skond ma' qaltilha hi din kienet qed tahdem ghal rasha. Tikkonferma li iffirmat id-dokument li jinsab a fol 2 tal-process dak in-nhar tal-konvenju ghalkemm hi tghid li hi ffirmatu fuq pressjoni ta' Ritan Grima ghaliex hemmhekk hi qaltilha li regghet bdiet tahdem mar-REMAX. Hi tghid li lil Remax ma tridx thallashom ghaliex temmen li hi dovuta thallas lil Ritan Grima biss, ghalkemm sal-lum din ghadha ma hallsitiex.

Ruben Cini jghid li kien prezenti meta l-konvenuta ffirmat id-dokument li huwa l-*commission agreement* li jinsab a fol 2 tal-process. Huwa jghid li ma kienux prezenti ghall-kuntratt ghaliex in-Nutar ma kienx infurmahom biss, anke fil-kuntratt huma mnizzlin li huma dovuti l-*brokerage fees* (a fol 7 tal-process klawsola numru 32).

Min-naha taghha Ritan Grima li llum m'ghadiex tahdem mas-socjeta' attrici tghid li hija minn dejjem infurmat lill-konvenuta li hija kienet qed tirrapprezenta lil REMAX tant li l-konvenut iffirmat *exclusive agreement* datat 29 ta' Novembru 2015 u *commission agreement* datat 27 ta' Jannar 2016, dak in-nhar tal-konvenju meta kien prezenti wkoll il-*manager* tar-REMAX. Fil-kontro-ezami taghha hija kompliet tishaq li hija dejjem infurmat lill-konvenuta li kienet tirrapprezenta lil REMAX u li qatt ma qaltilha li kienet qed tahdem ghal-rasha.

Il-Qorti hija konvinta li l-konvenuta kienet minn dejjem taf li iffirmat il-ftehim mas-socjeta' REMAX u mhux ma' Ritan Grima personali, dan tenut kont ta' dak li qalet Ritan Grima anke in kontro-ezami, tal-fatt li waqt il-konvenju kien prezenti wkoll Ruben Cini u tal-fatt ukoll li fil-kuntratt tal-kompra-vendita li jirrizulta mill-atti u li jinqara min-Nutar u li suppost jigi spjegat minnu meta jidher car li l-istess kuntratt jiddikjara li l-konvenuta ghandha thallas wehidha kull kont dovut lil REMAX bhala *brokerage fees.*

Decide:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, tikkundanna lill-konvenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tmint elef tlett mija u hamsin Ewro (€8350) bl-imghax legali mid-data tal-prezentata ta' l-avviz ta' din il-kawza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez ta' din il-kawza inkluz dawk il-mandat ta' sekwestru ipprezentat kontestwalment ma' din il-kawza jkunu a karigu tal-konvenuta.

Dr. Caroline Farrugia Frendo
Magistrat

Vera kopja

Nadia Ciappara
Deputat Registratur