MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 120/2001/1

Legend Real Estate Limited

vs

Ron Chetcuti

Il-Qorti,

Fit- 3 ta' Gunju, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,
Rat l-avvizipprezentat mis-socjeta' attrici fis-16 ta' Frar, 2001, fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut illi jhallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800.00) rapprezentanti bilanc minn somma akbar dovuta mill-konvenut lis-socjeta' attrici bhala 'agency fee' rigwardanti l-bejgh tal-fond ossija hanut bl-isem "Rondecor" fi Sliema Road, Gzira u dan ukoll ai

termini ta’ ‘agency fee agreement’ datat 11 ta’ Frar, 2000, iffirmat mill-konvenut.

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta’ attrici stante li s-socjeta’ attrici ma rrendiet l-ebda servizz lill-konvenut u l-konvenut ma iffirmax il-ftehim tal-hdax ta’ Frar, 2000, fil-kwalita tieghu personali.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim tal-hdax ta’ Frar, 2000, ma ghandu l-ebda effett fil-konfront tal-konvenut personalment stante li tali ftehim huwa nieqes minn wiehed mill-elementi necessarji skond il-Ligi u cioe’ kawza gusta.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:-
Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghal hlas ta’ tmien mitt lira Maltin (Lm800.00) wara ‘*agency fee agreement*’ datat 11 ta’ Frar, 2000, rigwardanti l-fond “Rondecor” fi Sliema Road, Gzira, u il-bejgh tieghu.
Jidher li dan il-fond huwa proprjeta, tas-socjeta’ Chetcuti Enterprises Limited illi taghha l-konvenut huwa direttur. Dana kien orginarjament avvicina lis-socjeta’ attrici biex tbieghlu dan il-fond u kien iffirma ‘*agency agreement’* esklussiv ghal perijodu ta’ tliet xhur. Dana kien fil-11 ta’ Frar, 2000.
Fil-mori ta’ dan it-terminu l-konvenut beda’ jinnegozja direttament ghall-bejgh tal-fond u jidher illi wasal ghall-konkluzjoni tan-negozju. Ghalhekk avvicina lir-

rapprezentant tas-socjeta' attrici sabiex jaraw kif jistghu jiftehmu dwar l-*agency fee* illi kellha tkun ta' tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%).
Silvio Demicoli in rapprezentanza tas-socjeta' attrici xehed illi huwa *property negotiator* u kien huwa illi kien tkellem mall-konvenut u biex izommu relazzjonijiet tajba kienu ftehmu li s-socjeta' attrici kienet lesta taccetta elf lira Maltin (Lm1,000) ghas-saldu ghad-drittijiet taghha in konnessjoni ma' dan il-bejgh.
Sar ftehim f'dan ir-rigward fil-11 ta' Mejju, 2000, liema ftehim gie redatt bil-miktub u qieghed esebit u mmarkat bhala Dok SD1 a Fol. 17. Fuq dan il-ftehim il-konvenut hallas mitejn lira Maltin (Lm200) u ghamel ukoll *post dated cheques* ghal bilanc ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800). Dawn ic-*cheques* pero' kollha gew lura *refered to drawer* u meta l-konvenut irrifjuta illi jhallas l-ammont reklamat, is-socjeta' attrici ntavolat din il-kawza.

Issa l-konvenut qieghed jghid illi mhuwiex tenut ihallas ghax fi kwalunkwe kaz, huwa mhuwiex responsabbli personalment izda l-kumpanija tieghu, Chetcuti Enterprises Limited.

Ikkunsidrat:

Illi l-pern kollu ta' din il-kwistjoni ddur fuq id-dokument SD1 a Fol. 17 tal-process. Dan id-dokument gie redat personalment minn Silvio Demicoli, fejn jidher car illi l-partijiet kienu ftehmu illi l-konvenut ihallas elf lira Maltin (Lm1,000) ghas-saldu tad-drittijiet kollha dovuti lis-socjeta' attrici.

Magenb isem il-konvenut hemm ukoll miktub in *brackets* (Chetcuti Enterprises). Il-konvenut jghid illi dawn il-kliem inkitbu wara u isem is-socjeta' mhuwiex indikat korrettement. Ic-*cheques* harighom *under pressure* u dan id-dokument a Fol. 17 qrah fuq fuq, izda studjah wara.

Ikkunsidrat:

Illi fl-isfond ta' dawn ir-rizultanzi processwali, l-Qorti jidhrilha illi l-konvenut wera' traskuragni kbira meta huwa

ma hax il-briga li jaqra sew il-ftehim illi huwa iffirma a Fol. 17. Dan il-ftehim jorbot lilu personalment peress kif huwa stess irrileva l-isem Chetcuti Enterprises illi huwa fil-*brackets*, huwa ndikat hazin peress illi l-isem il-kumpanija tieghu hija differenti.

Ghalhekk jibqa' l-firma tal-konvenut li hija wahda valida u torbot lilu personalment. Il-fatt illi dak il-hin, dan id-dokument inqara fuq fuq, hija responsabbilta esklussiva tal-konvenut li missu qaghad ferm attent x'kien qieghed jiffirma.

Il-konvenut ma kkontestax dan id-dokument fl-ebda forum. ghalhekk ghal kull fini u effetti tal-Ligi, dan id-dokument ghadu vigenti u jorbot il-partijiet fil-kapacitajiet taghhom. Id-dokument huwa car u ma jhalli l-ebda lok ta' dubbju. Il-partijiet ftehmu illi l-konvenut ihallas elf lira Maltin (Lm1,000) ghas-saldu tad-drittijiet tas-socjeta' attrici. Min dan l-ammont ghamel pagament akkont ta' mitejn lira Maltin (Lm200) imbaghad hareg *cheques* li kollha gew *refered to drawer*.

Il-fatt illi dawn ic-*cheques* huma ntestati f'isem ta' kumpanija ohra illi l-konvenut huwa wkoll direttur, ma taghmel l-ebda differenza ghall-meritu ta' dan il-kaz. Fi kwalunkwe kaz, li kieku dawn ic-*cheques* thallsu, dan il-pagament ma kienx ifisser assunzjoni ta' dejn u dan dejjem baqa' a karigu u ta' responsabbilta' tal-konvenut.

Il-konvenut seta' ikkontesta l-ftehim f'kawza 'ad hoc', haga illi m'ghamilx, izda llum qieghed jghid illi mhuwiex tenut ihallas peress illi huwa personalment mhuwiex responsabbli. Kif gia inghad, dan mhuwiex il-kaz, id-dikjarazzjoni hija cara, torbot biss lill-konvenut personalment u fuq dan ma hemmx wisq aktar x'jinghad.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Novembru, 1983, <u>"Albert Brincat et vs Ant. Saliba Pro Et Noe"</u> il-Qorti kienet qalet illi ma kienx permessibbli li jingieb xhieda orali biex tigi spjegata skrittura privata illi kienet cara u li ma kienet thalli l-ebda dubbju. Dana huwa konformi mat-

taghlim fid-dritt Ruman li, ”Quoties in verbis nulla est ambiguitas, ibi nulla exposito contra verba fienda est.”

Ghal dawn il-motivi:
Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi tilqa’ t-talba tas-socjeta’ attrici u tikkundanna lill-konvenut li jhallasha s-somma ta’ tmien mitt lira Maltin (Lm800.00) rapprezentanti bilanc minn somma akbar dovuta mill-konvenut lis-socjeta’ attrici bhala ‘*agency fee*’ rigwardanti l-bejgh tal-fond ossija hanut bl-isem “Rondecor” fi Sliema Road, Gzira u dan ai termini ta’ *‘agency fee agreement’* datat 11 ta’ Frar, 2000, mill-konvenut iffirmat.

Bl-ispejjez u l-imghax legali mid-data tan-notifika ta’ l-Avviz kontra l-konvenut.”

Il-konvenut appella minn din is-sentenza bl-aggravju li jista’ jitqies singolari anke jekk redatt taht zewg aspetti. Huwa jissottometti dan:-

i. L-ebda somma ma hija dovuta bhala “agency fee” minnu proprio. In meritu jargomenta illi gie stabbilit illi l-fond mibjugh inxtara mis-socjeta` (kopja tal-kuntratt a fol 33) u nbiegh lil terzi mill-istess socjeta` (kuntratt esebit a fol 40). Ergo, jsostni illi s-socjeta` attrici ma pprovatx illi l-konvenut personalment ibbenefika mill-bejgh tal-fond.
ii. Il-ftehim tal-11 ta’ Frar 2000 (fol 17) li permezz tieghu gie akkordat hlas ta’ elf Lira Maltija (Lm1000) gie iffirmat minnu ghan-nom tas-socjeta’ tieghu. Huwa jafferma illi l-interpretazzjoni korretta li trid tinghata lil dan il-ftehim hi dik li s-socjeta` attrici kienet taf li l-fond kien tal-kumpanija Chetcuti Enterprises Limited li taghha kien id-direttur.

Fis-sentenza denuncjata l-ewwel Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-inkarigu lis-socjeta` attrici inghata mill-konvenut personalment u mhux mill-kumpanija tieghu. Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-konkluzjoni hemm raggunta kienet wahda korretta. L-eccezzjoni tal-appellant li hu ma kienx il-legittimu kontradittur fis-sens li ma kien hemm l-ebda relazzjoni guridika bejnu u s-socjeta` attrici appellata

kellha tigi michuda ghaliex din ir-relazzjoni tirrizulta li effettivament tezisti u li nholqot ‘ex contractu’.

Certament il-qofol tal-kwestjoni f’dan il-kaz hu illi l-ammont reklamat kien kjarament naxxenti minn obbligazzjoni kontrattwali stipulata u preskritta fil-ftehim tal-11 ta’ Frar 2000 (fol 17). Obbligazzjoni din sottoskritta mill-konvenut appellant personalment u mhux minnu ghan-nom ta’ xi kumpanija tieghu. Ghalhekk kellha titqies bhala wahda purament personali u l-appellant ma jistax, lanqas ghall-fatt illi hdejn ismu fl-introduzzjoni tal-iskrittura jiffiguraw il-kliem fil-brackets “Chetcuti Ent.”, jippretendi li l-obbligazzjoni ghandha tigi estiza ghat-terz, ossija s-socjeta` rapprezentata minnu.

Biex seta’ jkun diversament l-appellant htieglu jgib provi konklussivi in sostenn tal-pretensjoni u l-linja difensjonali tieghu. Huwa kellu definittivament u konvincevolment jipprova mhux biss li l-ftehim sar ghas-socjeta` gestita minnu imma wkoll li fil-mument meta sar tali ftehim s-socjeta` appellata kienet konsapevoli tal-fatt illi hu kien qed jagixxi in rapprezentanza tas-socjeta` tieghu. Dan hu abbondantement pacifiku fil-gurisprudenza taghna.

“Hija haga minn lewn id-dinja li bniedem normalment jikkuntratta ghalih innifsu sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f’isem haddiehor jew jekk dan ma jindikax espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f’isem haddiehor.” (**Frank Cilia nomine –vs- Charles Scicluna**”, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-27 ta’ April 1992; “**Anthony Caruana et –vs- John Magro et**”, Appell, 6 ta’ Ottubru 1999).

“Hu dak il-mument li kien rilevanti u kien f’dak il-mument illi min innegozja mas-socjeta` attrici kellu jirrileva b’mod car u univoku illi f’dik il-kuntrattazzjoni ma kienx qieghed jidher f’ismu imma f’isem persuna ohra ben identifikata. Kellu jassigura li dan il-fatt ikun gie sewwa a konoxxenza tas-socjeta` attrici f’dak il-mument ghaliex altrimenti jkun qieghed jassumi personalment ir-responsabilita` ghan-negozju minnu kontrattat u ghall-obbligi li kien jimporta” –

"**John Vella nomine –vs- Anthony Vella et**", Appell, 3 ta' Dicembru 1999.

Din il-prova l-appellanti naqas li jaghmilha. Il-kontra hu in fatti provat. Hu stess jistqarr u jammetti illi lis-socjeta` attrici "ma kontx ghidtilha li l-proprjeta` hija tal-kumpanija. Lanqas gietni f'mohhi nghidilhom" (fol 32). Aktar tard f'seduta sussegwenti jipprova jittempera din id-dikjarazzjoni billi jafferma illi s-socjeta` attrici kienet taf li hu jinnegozja f'isem is-socjeta`, bl-aggunta illi "ghalhekk illi jiena ma ghidtilhom xejn ghax assumejt li huma kienu jafu" (fol 38). Assunzjoni din li rrizultat zbaljata u affrettata. Dan anke ghaliex mix-xhieda ta' Pierre Buttigieg jinsab mistqarr illi "fil-kors tal-kuntatti li jiena kelli mal-konvenut, qatt ma ssemma illi huwa kellu xi kumpanija u l-anqas jien ma kont naf illi kellu kumpanija."

L-appellanti jishaq f'dan il-kuntest fuq dik il-parti tax-xhieda ta' Silvio Demicoli fejn jghid illi l-fond huwa proprjeta` ta' Chetcuti Enterprises Limited, illi taghha l-konvenut huwa direttur. Wiehed naturalment ghandu jinterpreta din ix-xhieda minn dak li rrizulta lil dan ix-xhud wara l-fatt u l-konkluzjoni tal-bejgh tal-fond. Effettivament il-Qorti tinnota illi filwaqt li l-appellant ghogbu jiccita din is-silta mid-deposizzjoni ta' dan ix-xhud huwa jonqos imbaghad milli jipproduci wkoll dik id-dikjarazzjoni l-ohra tieghu fejn jghid illi "ma niftakarx jekk il-konvenut kienx qalli illi huwa kien qed jagixxi ghan-nom ta' kumpanija". Il-fatt li ma kienx jiftakar ma jeskludix li seta' qallu. Tista' pero tfisser ukoll illi seta' ma qallux.

Apparti dawn ix-xhieda kemm fuq kollox il-prova dokumentarja, kemm tal-Agency Agreement (fol 23) kif ukoll dak tal-assunzjoni tal-hlas (fol 17), u li fuqu strahet l-ewwel Qorti, li jikkonfermaw illi dawn gew iffirmati mill-appellanti proprio.

L-ewwel Qorti kienet certament konsapevoli ta' din ir-realta` guridika. Jidher ukoll illi kellha s-suspett fondat, trapelat minn ezami tas-sentenza u tal-provi, illi l-konvenut kien qed jittanta jevadi mir-responsabilita` tieghu ghal hlas fuq l-espedjent legalistiku tal-interpretazzjoni tal-kliem

"Chetcuti Ent." fl-ahhar imsemmi kuntratt ta' ftehim tal-11 ta' Frar 2000. Dan hu desumibbli mill-fatt illi l-istess Qorti ta' l-ewwel grad attribwietlu traskuragni meta, rinfaccjat bid-dokumenti u l-firma tieghu fuqhom, l-appellanti wiegeb li "qrahom fuq fuq" kif ukoll li hu ried jehles mill-obbligu tal-pagament biex jghabbih fuq is-socjeta` tieghu, in kwantu, ghax hekk deherlu, is-socjeta` attrici ma kienx haqqa aktar minn mitejn Lira (Lm200) (fol 30).

Kif rimarkat fid-decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Grech vs-Domenico Savio maghruf bhala Savio Spiteri et**", Appell, 25 ta' Mejju 2001, "il-prova dokumentarja allura kienet pjenament tiggustifika lill-attur meta dan agixxa kontra l-konvenut personalment u din tkompli tigi msahha mill-affermazzjoni guramentata tal-istess attur illi sal-mument meta pprezenta c-citazzjoni, hu ma kienx konsapevoli tal-fatt illi l-konvenut kien qed jiggestixxi n-negozju bl-isem ta' xi socjeta`. Il-qawwa tal-prova skritta kienet allura tirrikjedi prova ferm aktar valida biex jigi stabbilit il-kontra ta' dak li minnha jirrizulta. Certament ma kienx bizzejjed illi l-appellant jafferma dak li kien apparentement maghruf lilu biss u cioe` l-ezistenza tas-socjeta` qua gestatrici tan-negozju izda li ma kienx maghruf lil terzi fosthom lill-appellat".

Japplika ghal dan il-kaz anke din l-osservazzjoni rikapitulata mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Lawrence Formosa et nomine –vs- Silvio Felice**", 6 ta' Ottubru 1999:-

"Jispetta lill-gudikant li jizen ic-cirkostanzi ta' kull kaz biex jasal ghall-konvinciment jekk kellux jew le jkun apparenti lill-kontraenti illi xi parti kienet qed tidher in rapprezentanza ta' haddiehor. Certi kazijiet huma ovvji, ohrajn mhux daqstant ovvji. Fejn hemm dubju pero`, wiehed kellu jippresumi illi l-persuna li qed tikkontratta kienet hekk qed taghmel f'isimha proprju".

Meta dan hu hekk il-kaz dak li jikkontratta f'ismu personali "ma jistax sussegwentement isostni li kien bhala fatt qed jikkontratta f'isem haddiehor jew f'isem xi entita` guridika

separata" – "**Joseph Chetcuti nomine –vs- Peter Paul Camilleri**", Appell, 4 ta' Dicembru 1988.

Kif ammess mill-istess appellant huwa ma ghamelx il-pagament reklamat. U ghalhekk billi l-Qorti ma tarax illi ghandha tvarja l-apprezzament valevoli u korrett li waslet ghalih l-ewwel Qorti qed tirrespingi l-aggravju.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost mill-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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