MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 87/2001/1

Robert Mizzi
versus
Sara Grech Limited

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob il-]las ta' elf sitt mija u sitta u g]oxrin lira u sebg]a u erbg]in `ente\mu (Lm1,626.47) b]ala kummissjonijiet fuq negozji ta' bejg] ta' immobbli li se]]ew bl-intervent tieg]u. Qieg]ed jitlob ukoll l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' ittra uffi`jali tas-27 ta' Di`embru 2000.

L-attur kien talab ukoll illi l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig] ta]t il-pro`edura sommarja spe`jali, i\da l-qorti b'dikriet tat-8 ta' Marzu 2001[1] ordnat illi l-kaw\a timxi bil-pro`edura normali, u s-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. l-attur ma g]andu jie]u xejn g]ax kiser l-obbligi li ntrabat bihom b'kitba ta' Marzu 2000, partikolarment l-

---

[1] *Foll*. 21 *et seq.*

obbligu li ma jag]milx xog]ol b'kompetizzjoni mas-so`jetà attri`i; dan il-ksur iwassal g]at-telf ta' kull kummissjoni li tkun g]adha ma t]allsitx;

2. l-attur kiser ukoll l-obbligu li ma jikxifx informazzjoni sensitiva tas-so`jetà jew li g]andha x'taqsam man-negozju tag]ha, waqt jew wara t-tmiem ta' l-asso`jazzjoni tieg]u ma' l-attri`i b]ala *property negotiator*; u dan il-ksur ukoll iwassal g]at-telf ta' kull kummissjoni li tkun g]adha ma t]allsitx;

3. ukoll jekk l-attur g]andu jie]u xi]a[a, g]andu jsir tnaqqis skond il-patt "Q" tal-kitba, ladarba g]a\el li jtemm l-asso`jazzjoni tieg]u mas-so`jetà attri`i; u

4. f'kull ka\ ukoll, jekk l-attur g]andu jie]u xi]a[a, dak li g]andu jie]u hu anqas milli qieg]ed jitlob.

L-attur kien ja]dem b]ala *property negotiator* ma' *Sarah Grech Group of Companies* u kien jing]ata sehem mis-senserija li tie]u s-so`jetà konvenuta fil-ka\ ta' negozju li jse]] bis-sa]]a tieg]u. L-attur ig]id illi kien temm tliet negozji i\da la]aq telaq minn mas-so`jetà konvenuta qabel ma t]allset is-senserija, u g]alhekk is-sehem tieg]u g]adu ma]adux. Ig]id illi g]andu jie]u mitejn u sitta u disg]in lira u sebg]a u erbg]in `ente\mu (Lm296.47) fuq l-ewwel negozju, disa' mija u sitta u sittin lira (Lm966) fuq it-tieni wie]ed u tliet mija u tlieta u sittin lira (Lm363) fuq it-tielet wie]ed.

L-attur ma ressaqx provi dwar jekk in-negozji kinux mitmuma tassew u dwar kemm kienet is-senserija; is-so`jetà konvenuta, i\da, bla]sara g]all-e``ezzjonijiet tag]ha, taqbel li l-ewwel \ew[negozji l-attur temmhom fl-interess tag]ha, i\da t-tielet wie]ed kien fl-interess tas-so`jetà o]ra li, g]alkemm hija parti mill-istess *group of companies*, madankollu ma hix is-so`jetà konvenuta.

Fin-nuqqas ta' prova mressqa mill-attur il-qorti toqg]od fuq ix-xhieda mressqa mis-so`jetà konvenuta u g]alhekk (dejjem bla]sara g]all-e``ezzjonijiet tas-so`jetà konvenuta) tg]id illi s-sehem ta' l-attur kien ikun ta' elf mitejn u sitta u g]oxrin lira u sebg]a u erbg]in `ente\mu (Lm1,262.47)[2], u mhux kemm qieg]ed jitlob fi`-`itazzjoni.

Ir-raba' e``ezzjoni hija g]alhekk, f'dan is-sens, milqug]a.

---

[2] Lm296.47 + Lm966 + Lm1,262.47.

Is-so`jetà konvenuta fit-tielet e``ezzjoni tg]id ukoll illi f'kull ka\ irid isir tnaqqis ta' g]oxrin fil-mija (Lm20%) skond il-patt "Q" tal-ftehim, li jg]id illi jekk *negotiator* jitlaq minn mas-so`jetà wara li jkun sar il-konvenju i\da qabel ma jkun sar il-kuntratt pubbliku, jitlef g]oxrin fil-mija (20%) minn sehmu. L-attur jaqbel illi g]andu jsir dan it-tnaqqis, u g]alhekk sehmu jin\el g]al elf u disa' liri u tmienja u disg]in `ente\mu (Lm1,009.98).

Is-so`jetà konvenuta i\da qieg]da tg]id illi fil-fatt l-attur ma g]andu jie]u xejn g]ax mar ja]dem b]ala *negotiator* ma' so`jetà sensala o]ra, u wkoll kixef tag]rif kummer`jali tas-so`jetà konvenuta, bi ksur ta' l-a]]ar patt fil-kitba privata bejn il-partijiet, li jg]id hekk:

The negotiator is hereby undertaking and binding himself … … … to act exclusively for the Company as a property negotiator. All documents relating directly or indirectly to the property business are to remain the sole property of the Company and should not be removed from the Company's office at any time. The property negotiator will not during or after this agreement divulge or communicate to any person or persons any restrictive [*sic*] secrets or any other confidential information which may be received or obtained directly or indirectly by him … … …as property negotiator of the Company. The property negotiator binds himself … … … not to be connected or engaged in any way in the estate agency business other than with the Company Sara Grech. Should the negotiator breach this agreement, he … … … entitles the Company to penalise the negotiator and commissions pending will not fall due, and this without prejudice to any legal action the company may take.[3]

Ma hux kontestat illi l-attur mar ja]dem ma' kompetitur tas-so`jetà konvenuta. Hu jg]id illi dan g]amlu wara li telaq minn mas-so`jetà konvenuta, waqt illi s-so`jetà konvenuta tg]id illi beda ja]dem ma' ]addie]or qabel ma telaq minn mag]ha. Fil-fehma tal-qorti, i\da, lis-so`jetà konvenuta ma se]]ilhiex li telg]eb l-oneru tal-prova, li kien fuqha, li turi li tassew l-attur]adem ma']addie]or waqt li kien g]adu ja]dem mag]ha. Aktar milli provi dwar dan, is-so`jetà konvenuta ressqet allegazzjonijiet u suspetti, u jidher illi s-

3 *Fol.* 35.

so`jetà konvenuta stess tag]raf dan g]ax qieg]da tg]id ukoll illi l-patt mi[jub fuq i\omm lill-attur milli ja]dem ma' kompetitur mhux biss waqt li jkun g]adu ja]dem mag]ha i\da wkoll wara li jkun telaq.

Il-qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Il-patt ma jsemmi ebda \mien li matulu l-attur jibqa' marbut li ma ja]dimx ma']addie]or, u g]alhekk g]andu jiftehem fis-sens li jibqa' jorbot sakemm il-ftehim ikun g]adu fis-se]], *i.e.* sakemm l-attur ikun g]adu ja]dem mas-so`jetà konvenuta. Interpretazzjoni kif tridha s-so`jetà konvenuta tkun tfisser illi l-attur ma jista' qatt, g]al g]omru kollu u ming]ajr limitu ta' \mien, jag]mel xog]ol ta' senserija. Din l-interpretazzjoni, barra milli hija ta' validità u legalità dubbju\a, ma hix wa]da li ra[jonevolment seta' kellhom f'mo]]hom il-partijiet.

Is-so`jetà konvenuta tg]id ukoll illi l-attur kixef informazzjoni kunfidenzjali tag]ha lis-so`jetà l-o]ra li mar ja]dem mag]ha billi kixef id-dettalji ta' klijenti tas-so`jetà konvenuta.

F'dan ukoll, i\da, is-so`jetà konvenuta ressqet allegazzjonijiet u suspetti aktar milli provi. Ressqet biex jixhdu funzjonarji tag]ha li qalu li jafu bi klijenti li kienu avvi`inati mis-so`jetà li mag]ha mar ja]dem l-attur, i\da ma ressqitx dawn il-klijenti biex jixhdu dwar tassew x'[ara — ressqet biss klijent wie]ed li, i\da, ma jiftakarx min kien li avvi`inah — u g]alhekk ix-xhieda tista' biss titqies *detto del detto*. Barra minn hekk, ma kienx l-attur biss li telaq minn mas-so`jetà konvenuta biex imur ja]dem mal-kompetitur tag]ha; kien hemm mill-anqas tnejn o]ra li g]amlu l-istess. G]alhekk, ukoll jekk xi ]add ]a mieg]u lista tal-klijenti tas-so`jetà konvenuta, ma hemm ebda prova li kien tassew l-attur.

G]alhekk il-qorti ti`]ad l-ewwel \ew[e``ezzjonijiet tas-so`jetà konvenuta.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tikkundanna lis-so`jetà konvenuta t]allas lill-attur elf u disa' liri u tmienja u disg]in `ente\mu (Lm1,009.98), flimkien ma' l-img]ax minn dakinhar meta saret talba g]all-]las b'att [udizzjarju. L-ispejje\ [udizzjarji jinqasmu hekk: parti minn tlieta (⅓) j]allasha l-attur u \ew[partijiet minn tlieta (⅔) t]allashom is-so`jetà konvenuta.

< Sentenza Finali >

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