MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 88/2001/1

Jane Chircop

vs

Sara Grech Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici ppremettiet:-

Illi l-istanti hija dovuta minghand is-socjeta' konvenuta s-somma ta' elf erba mija u tnejn u sebghin lira Maltija u sitta u erbghin centezmi (Lm1472.46) bhala kummissjonijiet fuq in-negozji dwar bejgh ta' proprjetajiet immobiljari konkjuzi bl-intervent u l-hidma taghha bejn it-30 ta' Lulju 2000 u l-25 ta' Novembru 2000. Billi s-Socjeta' konvenuta giet interpellata anke ufficjalment biex thallas l-ammont reklamat izda ciononostante hi baqghat inadempjenti;

Ghalhekk l-attrici talbet li s-socjeta konvenuta tghid ghaliex ma ghandiex dina l-Qorti ghar-ragunijiet premessi:-

taqta' u tiddeciedi skond it-talba tal-attrici bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artiklu 167 et sequitur tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' konvenuta biex thallas lill-attrici is-somma ta' elf erba mija u tnejn u sebghin lira Maltin u sitta u erbghin centezmi (Lm1472.46) hlas ta' kummissjonijiet lilha dovuti ghall-hidma taghha biex jigu konkjuzi negozjati dwar bejgh ta' proprjetajiet immobiljari;

Bl-interessi u bl-ispejjez, kompriz dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Dicembru 2000, kontra s-socjeta' konvenuta li giet ukoll ingunta ghas-subizjoni;

Rat l-affidavit tal-attrici anness mac-citazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-attrici;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn gie eccepit :

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-ammont mitlub mill-attrici mhux dovut stante illi l-attrici kisret l-obbligi taghha kif pattwiti bi skrittura privata tat-30 ta' Novembru 1995, u kif sussegwentement riveduta u aggornata permezz ta' skrittura ohra f'Marzu 2000 (annessi u mmarkati bhala Dok. SG1 u SG2 rispettivament), u senjatament l-obbligu li ma taghmilx xoghol in kompetizzjoni mas-socjeta' eccipjenti wara t-tmien tal-assocjazzjoni taghha ma' l-istess socjeta' bhala property negotiator, liema ksur ta' l-obligi msemmija jgib it-telf ta' kull kummissjoni li tista' tkun pendenti;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-ammont mitlub mill-attrici mhux dovut stante illi l-attrici kisret l-obbligi taghha kif pattwiti bi skrittura privata tat-30 ta' Novembru 1995, u

kif sussegwentement riveduta u aggornata permezz ta' skrittura ohra f' Marzu 2000 (annessi u mmarkati bhala Dok. SG1 u SG2 rispettivament), u senjatament l-obbligu li ma tizvelax informazzjoni sensittiva li tappartjeni, jew hija relattiva ghan-negozju gestit mis-socjeta' eccipjenti wara t-tmiem tal-assocjazzjoni taghha ma' l-istess socjeta' bhala property negotiator, liema ksur ta' obbligi msemmija jgib it-telf ta' kull kummissjoni li tista' tkun pendenti;

3. Illi, subordinatament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li xi ammont ikun dovut mis-socjeta' eccipjenti, allura tali ammont ghandu jkun ridott b'dak is-sehem li huwa stabbilit fi klawsola "H" ta' l-iskrittura annessa u mmarkata bhala Dok. SG2, in vista tal-fatt illi l-attrici ghazlet li ttemm l-assocjazzjoni taghha mas-socjeta' eccipjenti;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet il-partijiet u x-xhieda minnhom prodotti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' April 2003;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-attrici;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici;

Ikkonsidrat:

Mill-provi jirrizulta li l-attrici kienet assocjata mas-socjeta konvenuta bhala "self employed" l-ewwel bhala "property negotiator" u sussegwentement minn Jannar tal-2000 bhala "manager" tal-ufficju ta' San Pawl il-Bahar. L-attrici minn jedda ma baqghetx tikkollabora mas-socjeta konvenuta mit-30 ta' Lulju 2000. Bhala "manager" l-attrici kienet intitolata li tircievi l-kummissjoni ta' hamsa fil-mija (5%) mid-dhul kollu fuq kull bejgh ta' proprjeta konkjuz mill-istess ufficcju;

Fic-citazzjoni l-attrici tallega li hi kreditrici tas-socjeta konvenuta fis-somma ta' elf erba mija u tnejn u sebghin lira Maltija u sitta u erbghin centezmi (Lm1472.46) dovuti bhala kummissjonijiet fuq in-negozji dwar bejgh ta' proprjetajiet immobiljari konkjuzi bl-intervent u l-hidma tal-attrici u dana ghal periodu bejn it-30 ta' Lulju 2000 u l-25 ta' Novembru 2000. Ghalhekk l-attrici talbet li s-socjeta konvenuta tigi kundannat thallas l-imsemmija somma;

Da parti taghha s-socjeta konvenuta qed teccepixxi illi l-attrici kisret l-obbligi taghha kif naxxenti mill-iskritturi privati tat-30 ta' Novembru 1995 u ta' Marzu 2000 u in partikolari l-obbligu li ma taghmilx xoghol in kompetizzjoni mas-socjeta' konvenuta wara t-tmien tal-assocjazzjoni taghha mas-socjeta' konvenuta u l-obbligu li ma tizvelax informazzjoni sensittiva li tappartjeni, ghan-negozju gestit mis-socjeta ukoll wara t-tmiem tal-istess assocjazzjoni. Il-ksur ta' dawn l-obbligi, skond is-socjeta konvenuta, jgib it-telf ta' kull kummissjoni li tista' tkun ghada pendenti. Inoltre u fi kwalunkwe kaz l-ammont mitlub ghandu jkun ridott b'dak is-sehem li huwa stabbilit fi klawsola "H" ta' l-iskrittura annessa u mmarkata bhala Dok. SG2 (fol.27), in vista tal-fatt illi l-attrici ghazlet li ttemm l-assocjazzjoni taghha mas-socjeta' konvenuta;

In effett l-attrici qed titlob il-hlas tal-kummissjoni dovuta lilha bhala manager tal-ufficju tas-socjeta konvenuta ta' San Pawl il-Bahar ghar-rigward ta' konvenji li gew iffirmati meta hi kienet ghadha manager u li pero' l-kuntratt definittiv ta' bejgh sar meta hi kienet spiccat minn din il-kariga;

Ghar-rigward tal-eccezzjonijiet kollha kif sollevati mis-socjeta konvenuta dawn ma jirrizultawx sufficjentement u kollha ghandhom jigu michuda. In effett jirrizulta li, kemm l-iskrittura tat-30 ta' Novembru 1995 u r-regolament cirkolati f'Marzu 2000 indikati fl-eccezzjonijiet, ma japplikawx ghal minn bhal l-attrici kellu l-kariga ta' manager, izda japplikaw biss ghan-negozjaturi tal-proprjeta. L-imsemmija zewg dokumenti ma japplikawx ghal dan il-kaz. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-attrici ma ghaditx ghall-obbligi li huma indikati fl-istess

eccezzjonijiet. Fi kwlunkwe kaz lanqas ma jirrizulta sufficjentement pruvat li l-attrici kienet giet avvicinata biex tahdem ma estate agents ohra meta hi kienet ghadha tikkolabora mas-socjeta konvenuta. Lanqas ma jirrizulta li l-attrici avvicinat lill-xi kollaboraturi ohra tas-socjeta konvenuta sabiex dawn jibdew jahdmu ma estate agents ohra. Lanqas ma jirrizulta suficjentement li l-attrici ghamlet usu minn xi informazzjoni tas-socjeta konvenuta ghall-iskopijiet tax-xoghol gdid taghha ma estate agents ohra. B'hekk ukoll lanqas ma jirrixulta li hi applikabbli l-klawsola “H” tar-regolamenti cirkolati f'Marzu 2002;

Pretensjoni ohra tad-diretturi tas-socjeta konvenuta, kif espressa minnhom waqt li kienu qed jiddeponu f'dawn il-proceduri, lanqas ma tirrizulta sufficjentement pruvata. Dawn id-diretturi jippretendu li xejn ma hu dovut lill-attrici peress illi hija waqfet li tiffunzjona bhala manager qabel ma gew konkluzi il-kuntratti in kwestjoni u ghalhekk ix-xoghol taghha bhala manager tkompla minn haddiehor li ha hsieb li jara li jigu konkluzi l-kuntratti relattivi. Fl-ewwel lok ma jirrizultax li kondizzjoni bhal din giet miftiehma bejn l-attrici u s-socjeta konvenuta meta l-attrici bdiet taqdi d-dmirijiet ta' manager fl-ufficju ta' San Pawl il-Bahar. Fit-tieni lok issir referenza ghal klawsola “H” fl-imsemmija regolamenti. Din il-klawsola tipprovdi ghal tnaqqis fil-kummissjoni dovuta f'kaz li n-negozjatur ikun telaq minn mas-socjeta konvenuta. Ghalhekk din il-klawsola tindika, b'mod generali, li f'kaz li l-assocjat tas-socjeta konvenuta ma jkunx ghadu qed jikkollabora mas-socjeta konvenuta xorta wahda l-kummissjoni pendenti tkun ghada dovuta;

Fid-dawl ta' dan kollu jirrizulta b'mod sufficjenti li hi dovuta kummissjoni lill-attrici ghar-rigward ta' kuntratti li saru wara li l-attrici telqet minn mas-socjeta konvenuta u li pero' l-konvenju relattiv gie iffirmat qabel ma telqet. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti pero' s-somma mitluba ghandha tigi mnaqsa peress li l-attrici, wara li telqet minn mas-socjeta konvenuta ma ghamlet xejn biex tara li l-kuntratti relattivi jigu konklusi u ovvjament dan ix-xoghol kellu isir minn haddiehor. Dan it-tnaqqis qed jigi stabbilit "arbitrio boni viri" u fuq l-indikazzjoni kif mghotija fl-imsemmija klawsola "H" dan it-tnaqqis ghandu jkun ta'

ghoxrin fil-mija (20%). Konsegwentement l-ammont li huwa dovut lill-attrici bhala kummissjoni qed jigi stabbilit fis-somma ta' elf mija u seba' u sebghin liri maltin u seba u disghin centezmi (Lm1177.97) (Lm1472.46 tnehhi 20%);

Ghal kull buon fini u peress li saru hafna provi dwar dan ghandu jinghad li r-raguni ghala l-attrici ddecidiet li titlaq mill imsemmija kariga taghha mas-socjeta konvenuta hi ghal kollox irrilevanti ghal finijiet ta' dawn il-proceduri;

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha :

Tideciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici pero limitatament ghas-somma ta' elf mija u seba' u sebghin liri maltin u seba u disghin centezmi (Lm1177.97) u b'hekk tikkundanna s-socjeta' konvenuta thallas lill-attrici l-imsemmija somma ta' Lm1177.97 bhala kummissjonijiet dovuti lilha in konnessjoni mal-ahhar kariga taghha mas-socjeta konvenuta u dana bl-interessi kollha legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez jithallsu kwantu ghall-parti wahda minn hamsa (1/5) mill-attrici u kwantu ghar-rimanenti erba partijiet minn hamsa (4/5) mis-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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