



MALTA

## **QORTI TA' L-APPELL**

**ONOR. IMHALLEF  
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tal-5 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 2137/2004/1

**Dhalia Real Estate Services**

**vs**

**Dunstan Vella**

**Il-Qorti,**

Fit-23 ta' Settembru 2005 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“It-Tribunal;

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-11 ta' Novembru 2004 fejn gie mitlub li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lis-socjeta' attrici is-somma ta' seba' mija u hamsa u tletin lira Maltin (Lm735.00) rapprezentanti l-prezz ta' senserija dovuta lis-socjeta' attrici mill-konvenut dwar il-bejgh tal-fond konsistenti fil-proporzjon diviza ta' art ta' forma regolari b'faccata fuq tan-Nigret fil-kontrada

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-Lunzjata fir-Rabat (Malta) ta' kejl ta' cirka tmien mitt metru kwadru jew kejl iehor, skond kuntratt ta' kompravendita' tal-15 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Clinton Bellizzi.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-konvenut fejn huwa eccepixxa li t-talba attrici ghandha tigi respinta ghas-segwenti ragunijiet:-

Il-propjeta' in kwistjoni ma nbeighet bl-ebda mod bl-intervent u/jew l-operat tal-atturi.

Il-bejgh in kwistjoni sar direttament bejn il-partijiet ghal kuntratt u l-atturi kienu gew mgharrfa mill-konvenut b'dan il-possibbli bejgh 'ab initio' u cioe' sa minn meta l-konvenut ta l-inkaigu in kwistjoni lill-atturi u dan kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjes kontra l-atturi ngunti ghas-subizzjoni.

Sema' x-xhieda ta' Lisa Pace, tal-konvenut, ta' Maria Teresa Vela u ta' Emanuel Sant. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi fl-24 ta' Frar 2004 il-partijiet f'din il-kawza kienu iiffirmaw sole agency agreement bejniethom fejn il-konvenut kien inkariga lis-socjeta' attrici issib il-bejgh ta' bicca art li huwa kellu fil-limiti tar-Rabat. Din l-art inbieghet u s-socjeta' atrici qed tesigi li tithallas is-senserija fuq il-prezz ta' dan il-bejgh.

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-art ma kienitx inbieghet bl-intervent jew bl-operat tas-socjeta' attrici izda din tal-ahhar xorta wahda qed tippretendi li tithallas

Kopja Informali ta' Sentenza

senserija ghaliex wahda mill-klawzoli tas-sole agency agreement tghid is-segwenti:-

If a purchaser is advised of, or has seen the property during the period of sole agency and the sale, lease, barter of the property occurred after the expiry date of sole agency or if the property is sold or leased in consequence of a preliminary agreement signed during the period of sole agency, the Customer agrees to pay the Company commission according to the schedule above of the actual selling price regardless of the circumstances of the viewing”.

Lisa Pace il-property negotiator in kwisjtoni tghid li qabel ma l-konvenut iffirma is-sole agency agreement hija kienet spejgatu li jekk il-propjeta' kienet tinbiegh waqt il-perjodu tal-ftehim, liema ftehim kien ghal perjodu ta' sitt xhur, il-konvenut kien ikun obligat ihallas senserija anki fl-eventwalita' li l-propjeta' kienet tinbiegh lil xerrej li ma kienx gie mressaq mis-socjeta' attrici. Il-konvenut min-naha l-ohra jsostni li huwa kien informa lil Pace li kien hemm xi nies li kien qed jinneozja magghom u hija kienet qaltu li jekk il-propjeta' tinbiegh lil dawn in-nies ma kienitx dovuta senserija.

Il-propjeta' effettivamente inbieghet waqt li kien ghadu in vigore is-sole agency agreement u nbieghet lil konjugi Sant li kkonfermaw li huma kienu ilhom jinneozjaw mal-konvenut sabiex jixtru l-art in kwistjoni u li n-negozjati kienu bdew qabel ma l-konvenut iffirma s-sole agency agreement.

Is-socjeta' attrici tirritjeni li s-senserija xorta wahda hija dovuta ghaliex fil-mument li l-konvenut iffirma l-ftehim in kwistjoni huwa ma kienx provda lis-socjeta' attrici bid-dettalji tal-persuni li kien qed jinneozja magghom minn qabel u ghalhekk skond il-klawzola surreferita is-senserija hija dovuta.

Mill-provi rrizulta li l-konvenut kien informa lis-socjeta' attrici li kien hemm xi nies li kienu nteressati fil-propjeta' izda huwa ma kienx indika l-isem ta' dawn in-nies. Fil-

ftehim bejn il-partijiet ma hemmx imnizzel li l-konvenut kien obligat jipprovdi lis-socjeta' attrici bid-dettalji tan-nies li kein qed jinnegozja magghom qabel ma jigi ffirmat is-sole agency agreement. Dan it-Tribunal huwa obligat li jidediedi l-kwistjonijiet li jigu sottoposti quddoemu skond ul-principji tal-ekwita' u fil-kaz odjern jidhirlu li m'huwiex gjust u ekwu li s-socjeta' attrici tithallas senserija ghal bejgh li sar lil xerejja li kienu bdew jinnegozjaw mal-konvenut qabel ma gie iffirmat is-sole agency agreement u ghal bejgh li sar minghjar l-intervent jew l-operat taghha. Inoltre, kif diga' spjegat aktar il-fuq, imkien fil-ftehim bejn il-partijiet ma hemm stipulat li l-konvenut kien obligat li jiprovdi d-dettalji tal-persuni nteressati fil-propjeta' qabel ma jigi firmat il-ftehim. Bhala stat ta' fatt irrizulta li l-konvenut kien informa lis-socjeta' attrici li kien hemm xi nies interessati u fil-fehma tat-Tribunal dan kien bizzejjed sabiex huwa jigi ezonerat milli jhallas is-senserija skond is-sole agency agreement.

Ghal dwn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jidediedi billi jichad it-talbiet attrici bl-ispejjes jithallsu nterament mis-socjeta' attrici.”

L-agenzija attrici tikkritka din is-sentenza bl-ilment li t-Tribunal ghamel applikazzjoni hazina tal-ligi. Hi ssostni dan fuq ir-regonament illi l-kontrattazzjoni bejn il-partijiet kienet vinkolanti u allura mill-kontenut tas-*sole agency agreement* il-konvenut kien obligat li jhallas is-senserija reklamata;

Il-kontestazzjoni ewlenija tidher li tirrivolvi dwar l-interpretazzjoni li trid tigi akkordata lill-kuntratt ta' ftehim bejn il-partijiet (fol. 16), senjatament il-klawsola tieghu li tghid dan:-

*“If a purchaser is advised of, or has seen the property during the period of sole agency and the sale/lease/barter of the property occurred after the expiry date of sole agency or if the property is sold or leased in consequence of a preliminary agreement signed during the period of sole agency, the Customer agrees to pay the Company*

*commission according to the schedule above of the actual selling price, regardless of the circumstances of the viewing”;*

It-Tribunal iddecieda l-vertenza li kellu quddiemu fuq il-bazi ta' l-ekwita`, principju dan fundamentali fil-gudizzju tat-Tribunal adit, ex-Artikolu 7 (1) ta' l-Att V ta' l-1995. Ghall-agenzija appellanti, invece, is-soluzzjoni tal-kwestjoni kienet tiddependi mill-pattijiet kontrattwali bejn il-kontendenti, in partikulari l-patt hawn fuq riportat. Jinkombi fuq din il-Qorti li tezamina u tiddeciedi fuq dan il-punt devolut lilha;

Il-kwestjoni hawn involuta titratta minn talba ghall-hlas ta' senserija. M' hemmx kwestjoni, illi in linea ta' principju generali fil-kaz ta' medjazzjoni ordinarja l-hlas ta' senserija hu dovut meta l-affari hi konkluza bl-operat tas-sensal. Ghall-precizzazzjoni, meta s-sensal ikun laqqa' lill-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni sostanzjali u accidentali tal-kuntratt (**Kollez. Vol. XXXVI P II p 394 u Vol. XLIX P II p 493**). Gie ritenut ukoll illi jekk il-prestazzjoni tas-sensal ma tkunx koronata bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu huwa ghandu xorta wahda dritt ghall-hlas, anke jekk mhux ghas-senserija pjena (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 89**). Ta' min jirreleva hawn pero` illi f' xi kazijiet, ukoll fejn il-kuntratt ma jkunx sar, l-ammont ta' kumpens hekk likwidat kapaci jikkorrispondi ghad-dritt intier tas-senserija. Dan dipendenti mill-importanza tal-kuntratt u c-cirkustanzi kollha tal-kaz (**Kollez. Vol. XXIX P I p 1549**; “**Emanuel Borg -vs- Herbert Camilleri**”, Appell Civili, 2 ta' Mejju 1969);

Minn dawn l-enuncjazzjonijiet tal-Qrati fid-diversi decizjonijiet surreferiti jtnissel illi ghad-dritt ta' senserija jikkompetu tliet elementi kostitutivi, jigifieri, (i) il-promozzjoni ta' l-oggett jew tal-fond intiz ghall-bejgh jew negozju guridiku xort' ohra, (ii) it-tlaqqigh tal-partijiet u l-konkluzjoni tan-negozjati, u (iii) di regola, l-ezekuzzjoni

permezz tal-kuntratt. Invece, il-kuntratt ta' *sole agency* ossija tal-patt ta' l-eskluzivita` jiddiverghi minn dak tas-senserija ordinarja f' zewg aspetti bazici. Fl-ewwel lok, minn jikkonferixxi l-inkariku ta' medjazzjoni ghal certu perijodu prefiss ta' zmien jintrabat li ma javallax ruhu mill-operat ta' sensala ohra. Fit-tieni lok, anke ghal kaz fejn il-proponent jikkonduci hu direttament in-negozjati u jikkonkludi ftehim dan xorta wahda jibqa' obligat versu l-agenzija li jhallasha s-senserija pattwita;

Jikkonsegwi minn dan illi d-differenza bejn is-sensal ordinarju u s-*sole agent* hi wahda ben markata. Fil-kaz ta' l-ewwel tispetta s-senserija meta n-negozju hu konkjuz bl-effett ta' l-intervent tieghu; fil-kaz tat-tieni, is-senserija hi dovuta anke fl-okkazzjoni fejn l-operazzjoni hi konkluza bl-interventi ta' terzi jew tal-proponent innifsu. Jinsab spjegat mill-**Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (19 ta' Jannar 1985, Numru 156)** illi *"nel prevedere il diritto alla provvigione anche per gli affari conclusi direttamente dal proponente (cosidetta provvigione indiretta) si mira a tutelare l' agente, nell' ambito della zona esclusiva, da ogni invasione del proponente, che si traduca in sottrazione di affari ed indebita appropriazione dei risultati dell' opera organizzatrice e promozionale dell' agente medesimo"*;

Din it-tutela ssoktat tigi msahha bid-Direttiva ta' l-Unjoni Ewropeja Numru 653 ta' l-1986 b' mod li fejn ikun hemm *"l' esclusiva a vantaggio dell' agente (cui spetta altresì il trattamento a fine rapporto)"* hemm allura *"l' obbligo del proponente di corrispondere le provvigioni anche per gli affari da lui conclusi direttamente"* (**Qorti tal-Kassazzjoni, 16 ta' Frar 1993, Numru 1916**);

Premess dan b' interpretazzjoni tal-punt ta' dritt involut, jokkorri li jigu investigati l-fatti sostanzjali tal-kaz konkret fl-ambitu tal-patt konkordat bejn il-partijiet;

Fuq il-fatti kif allegati, ghal dak li jiswa, qed jigu delinejati s-segwenti:-

(1) L-*agency agreement*, validu ghal sitt xhur, gie sottoskritt fl-24 ta' Frar 2004. L-art proposta li tinbiegh giet trasferita lil terzi mill-appellat b' kuntratt tal-15 ta' Gunju 2004 (kopja esebita a fol. 17), jigifieri, entro l-perijodu konkordat ghall-validita` ta' l-*agency agreement*,

(2) Jirrizulta li minn qabel dahal f' dan il-ftehim ma' l-agenzija appellanti, l-appellat kien diga` fi trattattivi ma' terzi ghall-begjh ta' l-art. Dan kien hekk komunikat minnu lill-agenzija fil-mument tal-ftehim (ara xhieda tal-konvenut a fol. 21). Ix-xhud Lisa Pace (fol. 11) prodotta mill-agenzija attrici tikkonferma dan, pero` izzid tghid li l-konvenut ma indikalhiex isem il-persuna partikulari li maghha hu kien dahal fi trattattivi;

(3) Eventwalment, skond il-konvenut, it-trasferiment ta' l-art *de quo* saret lil dik il-persuna li maghha hu kien qed jinneozja. F' dan hu korroborat minn ommu Maria Teresa Vella (fol. 25) u mix-xerrej Emanuel Sant (fol. 32);

Stabbiliti dawn il-fatti, jidher mill-korp tas-sentenza illi t-Tribunal ta importanza lil dawn l-elementi probatorji fid-determinazzjoni tal-gudizzju tieghu, u cjoe:-

(1) In-negozjati bdew mill-konvenut qabel l-iffirmar tas-*sole agency agreement* u l-bejgh sar minghajr l-intervent ta' l-agenzija;

(2) Il-konvenut kien informa lill-agenzija appellanti li kiem hemm nies ohra interessati u l-ftehim ma kienx jobbligah jiddivulga min kienu;

(3) In bazi ghal dawn il-konstatazzjonijiet tieghu t-Tribunal irraguna illi ma kienx gust u xieraq li l-agenzija tithallas senserija u l-fatt tal-komunika maghmula dwar persuni ohra interessati kien bizzzejjed biex jezonera lill-konvenut milli jhallas is-senserija skond is-*sole agency agreement*,

Kopja Informali ta' Sentenza

Bir-rispett kollu din il-Qorti, in vista tal-konsiderazzjonijiet ta' dritt maghmula u fuq l-interpretazzjoni xierqa u korretta li trid tinghata lill-patt kontrattwali, ma taqbelx ma' dawn il-motivazzjonijiet tat-Tribunal;

Korrettement intiz, il-patt kontrattwali estratt mis-*sole agency agreement* u fuq riprodott jipresupponi zewg istanzi fejn id-dritt ghas-senserija hu esigibbli:-

(a) Ghal kaz fejn l-affari tkun konkjuza fiz-zmien tar-rapport ta' l-agenzija imma esegwita successivament ghac-cessazzjoni tieghu;  
jew (b) fil-kaz li fid-durata tas-*sole agency agreement* jigi realizat il-konvenju u l-kuntratt tal-bejgh isir in konsegwenza ta' dak il-konvenju sottoskritt;

Lil kaz in disamina jinteressa din it-tieni ipotesi;

Gja gie ravvizat illi l-kuntratt definittiv ta' bejgh sar fil-kors tal-hajja tal-ftehim ta' l-eskluziva. Kif konceptit, il-patt id-dritt ghas-senserija hu allaccjat mal-fatt tal-konkluzjoni tal-konvenju. Dan indipendentement minn jekk dak l-istess konvenju giex konkjuz bl-operat ta' l-agenzija jew minn xi rapport dirett tal-konvenut max-xerrej. Mhux eskluż lanqas jekk dak il-konvenju u l-eventwali kuntratt kienux il-konsegwenza ta' trattattivi gja in korsu minn qabel ir-rapport tas-*sole agency*. Il-patt ma jipprovdi ghall-ebda rizerva f' dan is-sens. Bil-kontra, jipprovdi li s-senserija hi dovuta "*regardless of the circumstances of the viewing*";

Din il-Qorti ma tarax kif tista' tevita il-principju ta' dritt li "*pacta sunt servanda*" u li l-ftehim ghandu forza ta' ligi bejn il-partijiet [Artikolu 992 (1), Kodici Civili] biex sempliciment tirrizolvi l-kwestjoni bil-metru ta' l-ekwita`. Kif drabi ohra ritenut "certament it-Tribunal ma kellu ebda dritt, anke jekk abbazi ta' l-ekwita li jissorvola kompletament il-ligi ghall-mertu" ("**Blye Engineering Co Ltd -vs- Vincent Caruana**", Appell, 27 ta' Ottubru 2000);



Il-Qorti kienet forsi tkun inklinata li tadotta l-ekwita` biex tittempra l-ammont tas-senserija kieku irrizultalha li l-agenzija appellanti baqghet ghal kollox inertu u ma zvolgiet ebda prestazzjoni. Invece mix-xhieda ta' Lisa Pace, mhux kontraddetta, jirrizulta li l-agenzija ppromwovit il-bejgh ta' l-art u zvolgiet attivita` diretta biex tintroduci xerrejja prospettivi lill-appellat billi kkomunikatlu offerti li kellha ghax-xiri taghha. Dejjem skond il-**Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (1960, Numru 2485)** "*le provvigioni indirette spettano ugualmente quando l'agenzia che non abbia concluso alcun contratto abbia svolto attivita` diretta ad introdurre presso la clientela i prodotti del proponente*". Il-konvenut jghid li qara s-sole agency agreement qabel ma ffirma pero` jekk ghamel dan ma jidherx imbaghad li kien akkuratament konxju tal-portata tal-patt ampjament hawn diskuss. Ghan-non-kuranza tieghu, nonostante wkoll li kien imwissi biex ma jiffirmax, "*imputet sibi*";

Fic-cirkustanzi, u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet superjorment maghmula, hu l-kaz li din il-Qorti tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tat-Tribunal.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost u b' hekk thassar is-sentenza appellata. Konsegwentement, takkolji t-talba ta' l-agenzija attrici billi tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta' seba' mija u hamsa u tletin lira Maltija (Lm735) reklamata bhala senserija. L-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jitbataw mill-konvenut appellat.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----