MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2008

Appell Civili Numru. 92/2006/1

Nicholas John Dunkley

vs

Joe Cardona, ezercenti l-kummerc taht l-isem JC Real Estate u b' digriet tat-8 ta' Mejju 2006, il-Qorti ordnat li tigi kancellata l-kelma "Joe" u sostitwita bil-kelma "Joseph"

Il-Qorti,

Fis-16 ta' April, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz ipprezentat mill-attur fil-21 ta' Marzu, 2006 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm1,556.81 bhala kummissjoni ossia *negotiator fees*, kompriza

l-VAT (Dok A), konsegwenti ghall-bejgh minn Lino Chircop lil Angela Green tal-flat numru 6, f'numru 5, St Dominic Street, Sliema, liema bejgh gie finalizzat b'intervent ta' l-attur bhala *negotiator* kif jirrizulta konfermat mill-anness Dok B u gie attwat bis-sahha ta' konvenju iffirmat fil-15 ta' Dicembru 2005 u in segwitu bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patricia Hall tal-31 ta' Jannar 2006.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra legali datata 16 ta' Frar 2006 u bl-imghax legali dekorribbli skond il-ligi sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

Illi preliminarjament tigi eccepita n-nullita' tan-notifika tal-konvenut stante li huwa ma jismux Joe Cardona izda Joseph Cardona kif jirrizulta mill-karta ta' l-identita' tieghu;

Illi t-talbiet attrici huma lkoll nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejgh imsemmi fl-avviz ma giex finalizzat mill-attur fejn qed jivvanta li ghamel fl-avviz/rikors tieghu;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-ammont mitlub huwa eccessiv;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi b'referenza ta' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut, b'digriet tat-8 ta' Mejju 2006, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni ta' isem il-konvenut li minn Joe ghandu jinqara Joseph, b'hekk l-izball gie

sanat u ma hemmx iktar x'jinghad dwar din l-eccezzjoni.

Ghal dak li jirrigwarda l-meritu jirrizulta li l-attur beda jahdem mal-konvenut fl-agenzija tieghu JC Real Estate f'Ottubru 2005 bhala *"sales negotiator"* fuq bazi ta' kummissjoni. Kien ftiehmu fost affarijiet ohra, li fil-kaz li l-attur ilaqqa l-partijiet u jwassal ghal bejgh konklussiv ta' proprjeta' jkollu dritt ta' hamsa u tletin (35%) fil-mija ta' l-*"agency fee"* illi f'dan il-kaz hija stabbilita' *five per cent* (5%) tal-prezz.

L-attur xehed illi f'Ottubru 2005 kien iltaqa' ma' Mrs Green u din uriet ix-xewqa li tixtri proprjeta' f'tas-Sliema bil-prezz ta' hamsa u sebghin elf lira maltija (Lm75,000). L-attur qalilha li kien jaf proprjeta' u hadha jara l-fond 5, Flat No 6 St Domenic Street, Sliema proprjeta' ta' Lino Chircop. Is-Sinjura Green uriet ruhha interessata f'din il-proprjeta' u bdew in-negozjati ghat-trasferiment tal-fond. Saru laqghat mal-proprjetarju u sar riduzzjoni fil-prezz. Sar ftehim fuq il-modalitajiet kollha u fil-15 ta' Ottubru 2005 gie ffirmat konvenju ghand in-Nutar Patricia Hall. Fuq il-konvenju deher ukoll l-attur fejn gie rikonoxxut illi kellu jkun is-sensar f'dan in-negozjati. Wara l-konvenju s-sinjura Green uriet ix-xewqa illi takkwista *"garage space".* Hawn ukoll l-attur indahal sabiex iwassal il-partijiet ghal konkluzzjoni tan-negozjati dwar it-trasferiment ta' dan l-ispazju illi gie finalment inkluz fil-kuntratt finali li gie ppublikat min-Nutar Hall fil-31 ta' Jannar 2006.

Sadanittant pero' fil-perijodu bejn il-konvenju u l-bejgh finali tal-proprjeta', l-attur ma baqax aktar jahdem ma' l-agenzija tal-konvenut JC Real Estates u fil-fatt ma deherx fuq il-kuntratt finali fejn ghas-Sinjura Green deher il-konvenut Joseph Cardona permezz ta' prokura. Hu pacifiku bejn il-partijiet illi fil-kuntratt finali ma tbiddel xejn illi ma

kienx gia miftiehem permezz tax-xoghol illi kien ghamel l-attur biex wassal il-partijiet. Il-konvenut baqa' jirrifjuta li jhallas lill-attur is-senserija kollha peress illi skond hu, l-ftehim kien jorbot biss sakemm l-attur baqa' jirrapprezenta lill-kumpanija. Ladarba telaq allura l-konvenut dehrlu li ma kellux ihallas is-senserija shiha lill-attur, pero' offrielu somma ta' cirka erba' mitt lira bhala kumpens li l-attur irrifjuta u ghalhekk saret din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghna li d-dritt ghal hlas tas-senserija jitlob l-intromissjoni u l-partecipazzjoni attiva da parti ta' min qieghed jippretendi li jithallas, partikolarment biex iwassal il-partijiet ghal consensus fuq l-oggett tal-vendita' u l-kondizzjonijiet tal-bejgh (ara Bezzina vs Strickland Vol LXXIX pt i – ii pg 374 - 379).

Id-dritt ghal hlas tas-senserija huwa regolat bl-Artikolu 88 tal-Kap 13 bazat fuq il-principju li r-retribuzzjoni lis-sensar hija dovuta *"non tanto per i suoi sforzi verso la riuscita dell'affare, quanto per motivi di ordine pubblico economico, giovando grandamente l'opera dei sensali alla frequenza e la facilita' delle contratazzione, che sono elementi di generale prosperita."* Ara (Ciantar vs Demarco Vol XXIV pt i pg 244).

Il-Qorti jidhrilha illi fl-isfond tal-provi migjuba l-attur ghamel dak kollu li huwa necessarju u li wiehed jippretendi minn sensar sabiex iwassal il-partijiet ghas-success tan-negozjati. Sid il-proprjeta' Lino Chircop a fol 19 ighid testwalment *"qabel ma wasalna ghal ftehim, saru diskussjonijiet kollha normali li wiehed jippretendi fil-bejgh tal-proprjeta'. Diskussjonijiet dwar il-prezz, il-kundizzjonijiet tal-fond eccetera. F'dawn id-diskussjonijiet l-attur kien qed jippartecipa u jaghti l-kontribut tieghu sakemm fl-ahhar wasalna f'arrangament u accettajna wkoll li jidher bhala sensar kif deher fil-konvenju."* Aktar

‘l quddiem ighid illi bhala venditur huwa hallas il-kummissjoni shiha lill-agenzija.

Semma wkoll kif, wara li sar il-konvenju, x-xerrejja kienu nteressati fi spazju fil-garage u kien l-istess attur li ntervjena sabiex tkellem dwar il-bejgh ta’ dan l-ispazju. Peress li l-konvenju kien diga’ sar il-partijiet dehrilhom illi ma kienx hemm ghalfejn isir konvenju speficikament fuq l-ispazju fil-garage, izda gie nkluz fl-att tal-vendita’ finali. Fil-fatt meta l-kuntratt gie ppublikat ma sar xejn fih li ma kienx diga’ miftiehem qabel u li deher fuq il-konvenju. Meta l-konvenut gie mistoqsi jekk huwa ghamilx xi intervent partikolari bejn il-konvenju u l-kuntratt fis-sens li ddiskuta xi tibdiliet fit-termini tal-konvenju qal illi ma jiftakarx, biss ighid li huwa ltaqa’ max-xerrejja dakinhar illi sar il-konvenju. Ghad illi kien jaf dwar in-negozjati peress illi l-attur kien qed izommu infurmat u anke kien jaghti lill-attur xi pariri dwar kif kellu jimxi fin-negozjati.

Ikkunsidrat:

Kif gia inghad il-Qorti jidhrilha illi l-attur issodisfa l-kriterji kollha sabiex jintitolah ghas-senserija shiha. Kif gie mghallem mis-sentenzi fuq imsemmija u wkoll dik fl-ismijiet Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et deciza mill-Qorti ta’ l-Appell Sede Inferjuri fit-22 ta’ Novembru 2002.

L-argument tal-konvenut li l-attur ma kienx intitolat ghas-senserija shiha peress li ma baqax aktar jahdem ma’ l-agenzija tieghu, ma jregix. La darba l-kuntratt finali sar fuq kondizzjonijiet u termini milhuqa bejn il-partijiet bl-intormissjoni tas-sensar, allura indipendentement mill-fatt jekk is-sensar jidhirx fuq il-kuntratt jew le, d-dritt ta’ senserija giet sanata. Il-konvenut min naha l-ohra ma ppruvax li huwa ghamel xi xoghol partikolari sabiex jiddepartixxi minn dak li gia gie milhuq u miftiehem bejn l-attur u s-sinjura Green u l-venditur Lino Chircop, anzi dan ta’ l-ahhar kien grafiku fix-

xhieda tieghu meta qal car u tond illi l-attur kien attiv u kien instrumentali sabiex iwassal lilu u lis-Sinjura Green ghas-success tan-negozjati. Anzi gie dikjarat fuq il-konvenju illi l-attur kellu jkun is-sensar, dikjarazzjoni li din il-Qorti tikkondividi.

Ghal dak li jirrigwarda l-quantum, ma jidhirx li hemm xi kontestazzjoni specjali bejn il-partijiet. L-attur ipprezenta l-kont tieghu bazat fuq dokument illi gie ffirmat mill-konvenut stess dwar is-senserija li kellha tkun dovuta liema dokument inkiteb waqt li kien qed jigi redatt il-konvenju. Kien l-istess konvenut li ghamel l-aggustamenti fir-rata ta' kummissjoni li kellu jiehu l-attur, liema aggustamenti gew accettati u gew riflessi mill-istess attur meta pprezenta l-kont tieghu lill-konvenut. Ma jidhirx illi f'dan il-kont hemm xi attentat sabiex jitnaqqsu xi fondi dovuti lid-dipartiment tat-VAT peress illi l-ammont mitlub jinkludi wkoll persentagg illi eventwalment ikun irid jithallas lil dak id-dipartiment. Ghalhekk il-Qorti ma tara xejn ingust fil-kont redatt mill-attur u pprezentat lill-konvenut u rifless fl-avviz.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenut li jhallas lill-attur is-somma ta' elf hames mija u sitta u hamsin lira Maltin u wiehed u tmenin centezmu (Lm1,556.81) bhala kummissjoni ossia *negotiator fees*, kompriza l-VAT, konsegwenti ghall-bejgh minn Lino Chircop lil Angela Green il-flat numru 6, f'numru 5, St Dominic Street, tas- Sliema, liema bejgh gie finalizzat b'intervent ta' l-attur bhala *negotiator* li gie attwat bis-sahha ta' konvenju ffirmat fil-15 ta' Dicembru 2005 u in segwitu bis-sahha tal-kuntratt finali in atti tan-Nutar Patricia Hall tal-31 ta' Jannar 2006.

Bl-ispejjez u l-interessi legali kontra l-konvenut mid-data tan-notifika ta' l-avviz.**"**

Minn din is-sentenza appella l-konvenut biex jitlob ir-revoka taghha. Dan permezz ta' zewg aggravji:-

(1) L-argoment baziku tal-konvenut bl-ewwel aggravju hu dan. L-attur kien, skond ftehim verbali, dovut kumpens, ossija hlas, ta' dak li effettivament ghamel qabel ma ttermina l-impjieg minn ma' l-agenzija. Dan il-hlas kien jiskatta biss jekk hu jiehu hsieb il-kuntratt bejn it-terzi sakemm ikun ghadu fl-impjieg. La darba huwa telaq mix-xoghol allura giet nieqsa il-kondizzjoni ghalbiex l-attur jikkwalifika ghad-dritt tal-hlas u, konsegwentement, l-ebda hlas ma hu dovut lilu;

(2) Bit-tieni motiv ta' aggravju l-konvenut jissottometti illi, se mai, l-attur hu intitolat biss ghad-dritt ta' kumpens u mhux senserija. Dan hu jsostnih fuq il-bazi ta' l-argoment illi l-attur kellu l-ghajnuna tieghu biex jghaqqad il-ftehim u, ghalhekk, dan hu intitolat ghal kumpens kalkolabbli f' persentagg tal-percentwali tas-senserija dovuta mill-partijiet skond il-ligi;

Premessi dawn l-aggravji, hemm qbil bejn il-kontendenti fuq dawn il-fatti kif johorgu mir-rizultanzi processwali:-

(1) L-attur kien "*sales negotiator on a commission basis only*". Il-kummissjoni appattwita kienet dik ta' hamsa u tletin fil-mija (35%) ta' l-*agency fee* "*following a successful sale*". L-*agency fee* kienet dik ta' hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh ta' l-immobbli u l-VAT fuq l-istess;

(2) Kien l-attur li laqqa' lill-kontraenti ghan-negozjati u ftehim fuq il-bejgh tal-fond dwar liema gie redatt att ta' konvenju. Hekk jinghad testwalment minn Lino Chircop, wiehed mill-vendituri tal-fond, illi "n-negozjati kollha in konnessjoni mal-bejgh ta' dan l-appartament saru ma' l-attur u mhux ma' sid l-agenzija. Qed ninkludi wkoll il-*garage space*" (ara xhieda tieghu a fol. 20);

Il-kuntrasti avvanzati mill-konvenut fir-rezistenza tieghu ghat-talba ta’ l-attur ghall-hlas tas-somma dovuta skond dak pattwit taht punt (1) huma fil-qosor dawn:-

(1) “Il-ftehim kellu japplika biss sakemm l-attur ikun qed jirrapprezenta lill-kumpanija”;

(2) “Jiena ppretendejt illi ladarba kien beda xi bicca xoghol kellu jispiccaha, izda dan ma ghamel xejn. Qabad, telaq u halla kollox f’ idejja. Fuq il-kuntratt dehert wahdi jien”;

(3) Jirrikonoxxi li ghandu jaghti hlas lill-attur tax-xoghol li ghamel pero` f’ ammont inferjuri ghal dak mitlub. Huwa unilateralment ikkalkola li kien haqqu biss ghaxra fil-mija (10%) u mhux il-percentwali shiha miftehma;

Huwa importanti illi qabel konsiderazzjoni tal-mertu ta’ l-aggravji jigu delinejati kif jixraq ir-rapporti guridici diversi li johorgu mill-fattezzi tal-kaz;

Fl-ewwel lok hemm ir-rapport ta’ medjazzjoni jew “*brokerage agreement*” interkjuz bejn il-konvenut ghad-ditta tieghu u l-venditur tal-fond (ara d-dokument relattiv a fol. 45). Separatament minnu, anke jekk dipendenti fuqu, jezisti r-rapport intern bejn l-attur u l-konvenut fejn fih l-attur jikkonfigura bhala “*sales negotiator on a commission basis*”. Fil-hsieb tal-Qorti l-figura guridika ta’ “*sales negotiator*” hi fattispeci ta’ hidma awtonoma jew ta’ *self-employed* bla vinkolu ta’ subordinazzjoni lejn xi principal, kostitwenti kuntratt tipiku b’ dixxiplina partikulari ghalih, ankorke ghandu wkoll insit fih elementi minn figuri guridici ohra. Ad ezempju, il-mandat jew il-lokazzjoni d’ opera. Fil-fatt, dejjem kif taraha din il-Qorti, is-*sales negotiator* jew kommissjonarju kif raffigurat fil-fattispeci ta’ dan il-kaz, hu speci ta’ mandatarju fejn l-operat tieghu hu intiz biex jikkonkludi affari, kemm fl-interess proprju u dak ukoll tal-mandanti tieghu, rigwardanti kompravenditi ta’ stabili b’ mod li quddiem it-terzi kontraenti hu jikkonfigura bhala t-titolari tad-dritt (f’ dan il-kaz ta’ senserija) riversanti fuq il-mandanti permezz ta’ rapport intern. Certament, hi

eskluza minn din il-konfigurazzjoni il-kwalfiika ta' impjegat ghal liema jirreferi l-appellanti bl-ewwel aggravju. Lanqas ma jista' jikkwalifika bhala "sensal" fis-sens veru u proprju billi r-retribuzzjoni, mill-attur mitluba, mhix dik ta' senserija imma pjuttost dik dovuta lil lokatur d' opera ghas-servizzi minnu prestati in konnessjoni mal-bejgh. Taht dan il-profil ir-riferenza li taghmel l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ghal senserija dovuta lill-attur mhix wahda korretta guridikament;

Fermi dawn il-hsebijiet, il-Qorti tara li jkun prattiku li tikkonsidra flimkien iz-zewg aggravji sottoposti lilha;

Jirrizulta inkontrastat illi kien l-attur li bil-hidma proprja wassal lit-terzi kontraenti ghall-ftehim fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Kien hu li ppartecipa fit-trattattivi avvanzati ghar-rizultat posittiv li jlaqqa flimkien lill-vendituri u lix-xerrej fuq il-konvenju. Opra din eventwalment koronata bl-ezekuzzjoni effettiva tal-kuntratt. Jekk minn din l-opra ta' l-attur l-konvenut ha l-utili tas-senserija pjena fit-termini tal-*brokerage agreement*, mhux rilevanti li l-attur ma ppartecipax ukoll fil-kuntratt finali. Evidentement, in-negozju u l-operat tar-rapport guridiku bejn il-kontraenti kien gja konkjuz fil-mument tal-konvenju tant li, kif ammess mill-istess konvenut, l-ebda parti tieghu ma giet successivament alterata b' mod li jkun jista' jinghad li gie interrott in-ness bejn l-attivita fruttifera ta' l-attur u l-kuntratt finali. Ukoll, ghalkemm il-konvenut jillanja li deher wahdu fuq il-kuntratt, ma jidherx li kien hemm xi inizzjattivi godda da parti teighu li gabu modifikazzjoni minn dak originarjament akkordat fil-konvenju bl-operat ta' l-attur appellat;

Jikkonsegwi minn dan illi la jirrizulta sodisfacentement provat in-ness kawzali bejn l-operat ta' l-attur u l-konkluzjoni tal-kuntratt u dik l-attivita` tieghu meqjusa "*condicio sine qua non*" fil-konkluzjoni ta' l-affari, il-konvenut appellanti kien tenut josserva u jimplimenta, *ex bona fide*, il-patt regolanti l-hlas tal-korrispettiv determinat

minn qabel bejnu u l-attur. Dan kif hekk ghamel f' okkazzjonijiet ta' kuntratti precendenti ohra konkjuzi mill-attur (ara xhieda inkontradetta ta' l-attur a fol. 43);

F' din il-prospettiva ghandu dejjem jimpera l-principju illi kull prestazzjoni ghandha tigi sodisfatta bir-retribuzzjoni appattwita u mhux accettabli li, taht pretest jew iehor, jekk mhux ukoll b' inkejja, din ghandha tinzamm lura, jew alternattivament ridotta, fuq il-mera volonta` unilaterali u anti-guridika tal-parti msejha ghall-hlas.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra l-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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