QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 26 ta' April 2002

Numru 5

~itazzjoni 2719/1996

Michael Mifsud

versus

Sara Grech Limited

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob il-]las tas-sehem tieg]u minn senserija li da]]let is-so`jetà konvenuta li mag]ha hu kien ja]dem b]ala *property negotiator*.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur g]andu jie]u ming]and is-so`jetà konvenuta s-somma ta' elf mitejn u tmenin lira (Lm1,280) b]ala *commission* wara li ]adem b]ala *property negotiator* f'isimha. Din il-*commission* tin]adem b]ala sehem mis-senserija li ]adet is-so`jetà konvenuta fuq \ew[kuntratti ta' bejg] ta' proprjetà. Billi g]alxejn l-attur kien sejja] lill-konvenuta, b'ittra uffi`jali tas-6 ta' {unju 1996, biex t]allsu, hu feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuta t]allsu s-somma t'elf mitejn u tmenin lira (Lm1,280), bl-img]ax mid-9

ta' Frar 1996, u flimkien ma' l-ispejje\ [udizzjarji, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tas-6 ta' {unju 1996.

Is-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. hi ma g]andhiex tag]ti lill-attur; u
2. l-attur ma innegozja ebda bejg], tant illi meta sar il-kuntratt hu kien ilu li waqaf ja]dem b]ala *property negotiator* mal-konvenuta; g]alhekk ma g]andu jie]u ebda senserija.

Il-fatti ta' dan il-ka\ [raw hekk:

L-attur kien ja]dem b]ala *property negotiator* mas-so`jetà konvenuta, li hija so`jetà li tag]mel xog]ol ta' sensala. L-attur ma kienx impjegat mal-konvenuta i\da kien jie]u sehem mis-senserija li kienet idda]]al il-konvenuta kull meta hu kien iwassal biex isir bejg] mill-klijenti tag]ha. G]alkemm ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet kienu regolati b'kuntratt miktub, l-attur ma g]andux kopja tal-kuntratt u s-so`jetà konvenuta tilfet il-kopja tag]ha.

Ma hux kontestat illi l-attur kien laqqa' lill-bejjig] u lix-xerrej f'\ew[okka\jonijiet u kienu saru \ew[konvenji. F'kull wie]ed minn dawn il-ka\ijiet kien sar ftehim — li kien iffirmat, meta sar il-konvenju, mill-bejjig] u mill-attur f'isem is-so`jetà konvenuta — illi lill-konvenuta tit]allas senserija hekk kif ikun pubblikat il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri. F'ka\ minnhom is-senserija kellha tkun t'elf u mitejn lira (Lm1,200)[1] u fil-ka\ l-ie]or kellha tkun t'elfejn lira (Lm2,000)[2]. Wara li saru l-konvenji i\da qabel ma saru l-kuntratti ta' bejg]-u-xiri l-attur telaq minn mas-so`jetà konvenuta. Meta saru l-kuntratti s-so`jetà konvenuta da]]let is-senserija skond il-ftehim mal-bejjieg]a, i\da lill-attur ma riditx tag]tih is-sehem tieg]u.

---

1 *Fol.* 5.

2 *Fol.* 6.

Ir-ra[unijiet g]ala l-konvenuta ma tridx t]allas lill-attur huma essenzjalment tnejn, u huma marbutin ma' xulxin:

1. g]ax qieg]da tg]id illi l-kuntratt ta' bejn il-partijiet kien jistipula illi l-attur jie]u sehem mis-senserija fil-ka\ biss illi jkun hu li "jiffinalizza" l-bejg]; billi fi\-\ew[ka\ijiet li dwarhom saret il-kaw\a l-attur ma kienx g]adu mal-konvenuta meta sar il-bejg], il-bejg] ma setax kien, u ma kienx, "finalizzat" minnu; u
2. g]ax f'kull ka\ ix-xog]ol ta' *negotiator* isir mhux meta jlaqqa' lill-bejjig] u lix-xerrej u jwassalhom g]all-ftehim, i\da wara li jsir il-konvenju.

{à rajna illi fl-atti ma hemmx kopja tal-kuntratt ta' bejn l-attur u s-so`jetà konvenuta. Dwar dan il-kuntratt id-direttur tas-so`jetà konvenuta xehdet illi hi \\omm il-kuntratti kollha tan-nies li ja]dmu mas-so`jetà fl-uffi``ju tag]ha; il-kuntratti tan-*negotiators* l-o]ra hemm g]adhom i\da l-kuntratt ta' l-attur g]eb[3]. Biex tg]in lill-qorti tasal g]al konklu\joni dwar x'kienu l-istipulazzjonijiet f'dak il-kuntratt, is-so`jetà konvenuta esebiet *standard form* tal-kuntratt[4] — g]ax qalet illi l-kuntratti dejjem fuq l-istess forma kienu jsiru — u esebiet ukoll kopja ta' kuntratt li g]amlet ma' *negotiator* ie]or[5].

Rajna illi t-te\i tal-konvenuta hi illi ma hux parti mix-xog]ol ta' *negotiator* illi jie]u sehem fin-negozjati bejn xerrej u bejjig]; xog]lu tassew jibda wara li jkun sar il-konvenju, u huwa g]alhekk illi jekk jitlaq wara li jkun sar il-konvenju i\da qabel ma jsir il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri — b]al ma g]amel l-attur — ma jkun]aqqu ebda]las. G]alhekk, tg]id il-konvenuta, il-kuntratt li tistipula man-*negotiators* ig]id illi "*the negotiator has rights of commission only on properties that have been leased, sold or in any other way alienated by him/her personally*

[3] Ara x-xiehda ta' Sara Tabone fis-seduta tad-9 t'April 1999, *fol.* 77.

[4] *Foll.* 54 *et seqq.*

[5] *Foll.* 145 *et seqq.*

direct to the lease [*sic*] *or alienee and finalised through his her services*" u illi "*commissions are payable to the negotiator upon finalisation of the agreement or upon receipt of commissions by the company whichever is the later*"[6].

Biex issa]]a] din it-te\i l-konvenuta ressqet xi nies li ja]dmu mag]ha b]ala *negotiators* u dawn qablu b'entu\ja\mu mat-te\i illi xog]ol in-*negotiator* ma hux li jmexxi n-negozjati bejn xerrej u bejjig], jew imqar li jie]u sehem fihom; xog]lu jibda wara li jkun sar il-konvenju — sakemm isir il-konvenju in-*negotiator* ma jag]mel pratikament xejn[7]. Wie]ed mix-xiehda sa wasal biex qal illi jkun biss "f'ka\i remoti" illi n-*negotiator* ikun hu li jiffirma l-ftehim ta' senserija mal-klijent[8] — nesa illi fi\-\ew[ka\ijiet meritu tal-kaw\a tallum il-ftehim mal-klijent kien iffirmah l-attur f'isem is-so`jetà konvenuta.

Biex tkompli tikkonvin`i lill-qorti kemm *negotiation* ma hix parti mix-xog]ol ta' *negotiator* is-so`jetà konvenuta esebiet kopja ta' kuntratt li kienet g]amlet ma' *negotiator* partikolari fejn ir-referenza g]all-kelma "*negotiation*", li tidher f'parti ta' l-i*standard form* li kienet [à esebiet fl-atti f'okka\joni o]ra, ma tidhirx aktar: fl-i*standard form* l-obbligu tan-*negotiator* kien *"to learn and practise to the satisfaction of the company the handling and negotiations of sales and letting*"[9]; fil-kuntratt iffirmat dan l-obbligu sar *"to learn and practise to the satisfaction of the company the handling of sales and letting*"[10].

Sewwa qal l-attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u illi din il-bidla to]loq suspetti, aktar u aktar meta d-direttur tal-konvenuta xehdet illi l-forma tal-kuntratti baqg]et dejjem l-istess u qatt ma nbidel xejn. Jo]loq ukoll suspett il-fatt illi mill-

---

6 *Fol.* 58 u *foll.*148 *et seq.*

7 Ara x-xiehda ta' Sandra Aquilina fis-seduta tad-9 t'April 1999, *foll.*87 *et seqq.*, u x-xiehda ta' Gordon Valentino fis-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2000, *foll.* 127 *et seqq.*

8 Ara x-xiehda ta' Gordon Valentino fis-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2000, *fol.* 136.

9 *Fol.* 55.

10 *Fol.* 55.

kuntratti kollha, mi\muma fl-uffi``ju tad-direttur, kien biss il-kuntratt ta' l-attur li g]eb. Dawn is-suspetti jwasslu lill-qorti biex ma tkunx sodisfatta illi l-kuntratti esebiti mill-konvenuta fihom l-istess pattijiet u stipulazzjonijiet b]all-kuntratt stipulat ma' l-attur. G]alhekk, id-difi\a tal-konvenuta mibnija fuq il-pattijiet kuntrattwali ma tistax tintlaqa'.

Minkejja dak li qalu x-xhieda mressqa mill-konvenuta, din il-qorti ssibha wkoll ftit iebsa illi taqbel mal-konvenuta illi l-parti l-aktar importanti tax-xog]ol tas-sensal ma hux dak li jlaqqa' lill-partijiet u jwassalhom g]all-ftehim preliminari, i\da dak li jag]mel wara li jkun sar il-konvenju. Anzi, li jwassal lill-partijiet g]all-ftehim hija l-essenza tax-xog]ol ta' sensal, u dak li ji[ri wara huwa biss xog]ol t'amministrazzjoni.

Il-qorti t]ossha wkoll fid-dmir illi tg]id illi ma tistax te]les g]al kollox mis-suspett illi x-xiehda tas-so`jetà konvenuta kienet xi ftit jew wisq orkestrata.

G]alhekk, ladarba kien l-attur li laqqa' l-bejjig] max-xerrej u wassalhom biex iffirmaw il-ftehim preliminari, l-attur]aqqu l-parti l-kbira tal-]las li jmiss lin-*negotiator*.

Dwar il-parti li tmiss lin-*negotiator* ukoll il-partijiet ma humiex qeg]din jaqblu. L-attur qieg]ed ig]id illi s-sehem tieg]u kellu jkun erbg]in fil-mija (40%) mis-senserija, waqt illi l-konvenuta tg]id illi dak is-sehem kien ta']amsa u tletin fil-mija (35%).

{à rajna illi x-xiehda mressqa mis-so`jetà konvenuta ma hix g]al kollox ta' min joqg]od fuqha; il-qorti g]alhekk aktar hija tal-fehma illi g]andha toqg]od fuq il-ver\joni ta' l-attur illi sehmu mis-senserija kien ta' erbg]in fil-mija (40%). Billi i\da l-attur ma g]amilx ix-xog]ol kollu li kellu jag]mel g]ax telaq qabel ma kienu pubblikati l-kuntratti ta' bejg]-u-xiri huwa xieraq illi ma ji]ux dan is-sehem kollu

i\da biss tliet partijiet minn erbg]a (¾) minnu, jew tletin fil-mija (30%) mis-senserija.

Is-senserija fuq i\-\ew[kuntratti meritu tal-kaw\a kienet ta' tlitt elef u mitejn lira (Lm3,200), u g]alhekk sehem l-attur ji[i disa' mija u sittin lira (Lm960).

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tikkundanna lis-so`jetà konvenuta t]allas lill-attur disa' mija u sittin lira (Lm960), bl-img]ax minn dak in-nhar meta saret talba g]all-]las b'att [udizzjarju. L-ispejje\ jinqasmu hekk: l-attur i]allas parti wa]da minn ]amsa (🗐) u s-so`jetà konvenuta t]allas erba' partijiet minn]amsa (😐).

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.