FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Hamis sebgha (7) ta' Lulju 2016

Rikors Numru 210/11 FDP

Simon Estates (Naxxar) Limited
(C 35740)

vs

Mark Wilson
(ID 46838A)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat mis-socjeta rikorrenti fl-1 ta' Lulju 2011 fejn l-istess socjeta talbet lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallasha s-somma ta' disat elef u tnejn u sittin Euro u erbghin centezmu (€9,062.40), rappresentanti sebat elef, sitt mija u tmenin Euro (€7,680) bhala senserija skond il-Ligi u is-somma ta' elf, tlett mija u tnejn u tmenin Euro u erbghin centezmu (€1,382.40) bhala VAT, jew somma ohra verjuri, u dana in rigward l-akkwist tal-fond residenzjali da' parte ta' l-intimat maghruf bhala apartament 7, 55th, The Strand, Sliema u l-garage space sottostanti.

Bl-ispejjez tal-Ittra Ufficjali datata 22 ta' Gunju 2010 u l-Mandat ta' Sekwestru ppresentat kontestwalment u bl-imghaxijiet mit 22 ta' Gunju 2010 sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fil 15 ta' Novembru 2011 fejn eccepixxa, preliminarjament illi ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi ma dahal f'ebda ftehim mas-socjeta rikorrenti filwaqt illi sahaq ukoll illi tali senserija, semmai, tista tintalab biss minghand il-venditur, u di fatti hemm kawza f'dan is-sena fl-ismijiet *'Simon Estates (Naxxar) Limited vs Daniel Farrugia'*, Rik Nru 639/2011SM quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili.

Fuq il-meritu, l-intimat sahaq illi s-socjeta rikorrenti ma hija dovuta ebda senserija stante illi ma rrendietx is-servizz kollha necessarja sabiex tikkwalifika ghall-hlas ta' senserija skond il-Ligi filwaqt illi insista li ebda hlas ma huwa dovut u dak mitlub huwa eccesiv stante illi, ai termini tal-Artikolu 1361 (2) u 1362 tal-Kap 16, fin-nuqqas ta' ftehim, s-socjeta rikorrenti tista titlob biss wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-akkwist li sar fid 9 ta' Frar 2009.

Semghet ix-xhieda ta' **Simon Debono**, rappresentant tas-socjeta rikorrenti, moghtija fid 9 ta' Marzu 2012, fil 15 ta' Marzu 2013

Ra l-affidavit ta' **Alan Chircop**, ippresentat fl-1 ta' Gunju 2012.

Ra in-nota ppresentata mis-socjeta rikorrenti fis 7 ta' Ottubru 2013 fejn esebiet ix-xhieda illi l-intimat **Mark Wilson** kien ta' fil-proceduri minnu imsemmija, ossija '*Simon Estates Limited Naxxar vs Daniel Farrugia*', Citazz nru 639/2011 SM

Rat in-nota tas-socjeta rikorrenti ippresentata fis 7 ta' Ottubru 2013 bil-Memorandum and Articles of Association tal kumpanniji Strandfort Limited, Jarrow Limited u MBGV Properties Limited kif ukoll il-konvenju iffirmat mill-intimat in konnessjoni tal-propjeta meritu tal-kawza odjerna, datat 25 ta' Settembru 2008 (fol 103 - 120).

Rat illi fit 2 ta' Dicembru 2013 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Simon Debono moghtija fid 19 ta' Mejju 2014 u fit 30 ta' Gunju 2014 u rat id-dokumentazzjoni murija lill-istess Debono waqt il-kontro ezami tieghu.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Alan Chircop moghtija fit 13 ta' Ottubru 2014.

Semghet ix-xhieda ta' **Daniel Farrugia**, prodott mill-intimat u moghtija fl-1 ta' Dicembru 2014.

Rat id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat, ossija sebgha noti ta' insinwa ta' sebgha appartamenti fil-blokk ta' appartamenti illi fih hemm il-propjeta li dwarha qed jintalab is-senserija fil-kawza odjerna, liema dokumentazzjoni giet ppresentata fis 16 ta' Frar 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **Carmel Farrugia**, prodott mill-intimat u moghtija fit 13 ta' April 2015 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat, ossija kopja tar-rikors promotur fl-ismijiet '*Simon Estates Limited Naxxar vs Daniel Farrugia*', Citazz nru 639/2011 SM u dokumentazzjoni hemm esebita.

Semghet il-kontro ezami ta' Daniel Farrugia moghtija fl-1 ta' Frar 2016.

Rat illi fil 11 ta' April 2016 il-partijiet qablu illi ma kienx hemm aktar provi x'jippresentaw u li l-kawza setghet tigi differita ghas-sottomissjonijiet finali.

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta rikorrenti ippresentati fil 11 ta' April 2016.

Rat is-sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentati fit 13 ta' Gunju 2016.

Rat illi fit 13 ta' Gunju 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Rat in-nota addizzjonali u ta' korrezzjoni dwar valuri ippresentata mill-intimat fil 15 ta' Gunju 2016.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-socjeta rikorrenti kienet dahhlet fi ftehim ma' Daniel Farrugia sabiex tipprova ssib bejgh ghall-propjeta gewwa The Strand, Sliema, u dana kif jidher a fol 200 tal-process.

Jirrizulta wkoll illi l-intimat Mark Wilson, illi qatt ma xehed u/jew deher quddiem dina l-Qorti, xehed quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza illi l-istess socjeta rikorrenti intavolat kontra Daniel Farrugia, ossija Citazzjoni Nru 639/11 fl-ismijiet '*Simon Estates Limited Naxxar vs Daniel Farrugia*', u stqarr illi huwa kien avvicina lill Alan Chircop, illi kien sensar li jahdem mas-socjeta rikorrenti, u talbu sabiex isiblu propjeta' illi fih huwa seta' jinvesti.

Jirrizulta illi, sussegwentement, Alan Chircop avvicina lill-istess Mark Wilson ma' Daniel Farrugia sabiex jinxtara l-appartament Nru 7, gewwa 55th, The Strand, Sliema, ghal liema propjeta l-istess Daniel Farrugia kien qieghed jitlob madwar €900,000, skond l-istess Wilson.

Jirrizulta illi waqt tali negozjati, Wilson kien offra madwar €600,000, dejjem skond ma xehed Wilson quddiem il-Prim Awla, liema offerta ma gietx accetata minn Daniel Farrugia.

Jirrizulta illi sussegwentement Wilson qabbad lill Chircop sabiex jinnegozja prezz bil-ghan illi jixtri l-post.

Jirrizulta, madanakollu, skond ix-xhieda ta' Wilson, li l-istess Wilson ikkomunika direttament ma' Daniel Farrugia u eventwalment wasal fi ftehim sabiex jixtri l-imsemmija propjeta tant illi, fil 25 ta Settembru 2008, dahal f'konvenju tas-socjeta Strandfort Limited sabiex jixtri il-fond Nru 7 flimkien ma' '*one space garage*' fl-istess blokka ta' appartamenti.

Jirrizulta illi, skond il-konvenju, il-fond kien ser jinxtara ghall-prezz ta' €442,580, liema fond eventwalment inxtara mill-istess intimat permezz ta' Kuntratt Pubbliku iffirmat fid-9 ta' Frar 2009 ghal tali prezz, u dana kif jidher fil-kuntratt ta' xiri esebit fl-atti tal-kawza odjerna, u partikolarment a fol 201 tal-process.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi d-difiza mqajjma mill-intimat tista tinqasam, principalment, fi tlett difizi differenti:-

- li l-intimat ma ghandu ebda relazzjoni mas-socjeta rikorrenti u, semmai, il-venditur irid ihallas senserija;
- li s-socjeta rikorrenti ma ghamlitx is-servizz kollu mehtieg biex ikollha d-dritt titlob senserija;
- li s-senserija mitluba hija eccessiva.

Ikkunsidrat

Dwar l-ewwel linja difensjonali, il-Qorti tosserva li l-intimat stess, fix-xhieda illi huwa ta' mhux quddiem dina l-Qorti, izda quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili f'kawza relatata ma' l-istess akkwist tal-propjeta, kien stqarr illi kien Alan Chircop, li dak iz-zmien kien jahdem mas-socjeta rikorrenti, illi kien laqqghu ma' Daniel Farrugia, illi kien qieghed jippreseta ruhu sabiex jinbiegh il-

propjeta Flat 7, u saru negozjati bejn l-intimat u Farrugia fil-presenza ta' Chircop, liema negozjati, izda, kienu inkonklussivi.

Jirrizulta, sussegwentement, illi l-intimat ikkomunika direttament ma' Daniel Farrugia u eventwalment ftehim intalahaq.

Ghaldaqstant, ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi kienet esisti relazzjoni kuntrattwali bejn l-intimat u s-socjeta rikorrenti, liema relazzjoni ikkonfermaha l-istess intimat bil-gurament tieghu.

Ghalhekk tali difiza ma tissusistix.

Dwar l-argument illi s-senserija trid tithallas biss mill-venditur, il-Qorti taghmel referenza ghall-Artikolu 1361 (2) tal-Kap 16 illi tipprovdi dan li gej:

> *(2) Is-senserija kif ukoll id-dritt tal-periti jew tal-persuni msemmijin fl-artikolu 1353, jitħallsu nofs mill-bejjiegħ u n-nofs l- ieħor mix-xerrej.*

Jirrizulta, bl-aktar mod car, illi s-senserija trid tithallas ugwalment mix-xerrej u l-bejjiegh u ghalhekk, fil-kaz odjern, jirrizulta illi l-intimat huwa obbligat bil-Ligi illi jhallas senserija wkoll.

Ghalhekk tali difiza ma tissusisstix lanqas.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-intimat Wilson kif ukoll il-partner tieghu tlaqqghu flimkien ma' Daniel Farrugia minn Alan Chircop, illi kien jahdem mas-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta illi, f'tali laqgha, Wilson u Farrugia iddiskutew prezzijiet u kkunsidraw x-xiri tal-propjeta, ghalkemm ftehim konklussiv ma intlahaq dak il-hin.

Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Frank Salt Estate Limited vs Anthony Sammut et**, deciza fit 23 ta' Ottubru 2013

> *Jibda biex jinghad li f'materja ta' senserija huma applikabbli dawn il-principji. Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi principali: (1) Illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, u (3) Illi l-attivita` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus. Illi sabiex tippersisti s-senserija jehtieg li jkun hemm dawn it-tliet elementi. Dan gie ribadit b'mod kostanti fil-gurisprudenza nostrana.*

Kif tkompli tghid l-istess Qorti,

> *Is-sensar irid ilaqqa' l-imhuh u l-kunsens tal-partijiet fil- prezz u l-aspetti ohra tal-ftehim. Il-fatti jridu jwasslu ghad- determinazzjoni u tal-kompletezza tan-ness kawzali. L-attivita` tas-sensar trid twassal ghall-konkluzzjoni tal- pattijiet tal-partijiet. Ma tkunx dovuta senserija meta wiehed jaghti biss informazzjoni minghajr ma jaghmel xejn aktar.*

Kif intqal fis-sentenza moghtija nhar it-28 ta' Marzu 2002 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet '**George Bonnici Noe vs Edwin Camenzuli**':

> *"Il-gurisprudenza rilevanti fl-istat attwali tal-gurisprudenza Maltija jirreduci ruhu ghal*

dan, illi fil-kamp civili, jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz allura jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu, huwa ghandu dejjem dritt ghal hlas, izda mhux ghas-senserija pjena, imma ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti.

Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkariku espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur.

Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi.

Biex ikun hemm lok ghas-senserija hu rikjest li jkollok fis-sensal partecipazzjoni attiva fl-unjoni tal-kunsens. F'kaz li dan l-estrem ma jirrikorrix jista' invece jinghata kumpens korroletat mat-tahbit tas-sensal. Tali kumpens jigi ffissat arbitrio boni viri".

Il-Qorti tirrileva wkoll illi, kif intqal fil-kawza '**Galea vs Caruana Dingli**' deciza fl-1938:

"Jista... s-sensal ikollu dritt ghall-kumpens awolja ma jkunx wassal il-partijiet ghall-ftehim jekk dawn jabbandunaw dolozament is-sensal biex jiddefrawdawh fid-drittijiet tieghu."

Fis-sentenza **Michael McNamara vs Mill Reef Limited et** tat-28 ta' Frar 2014, il-Qorti tal-Appell iccitat dak li tghid il-gurisprudenza dwar x-xoghol ta' sensar:

"il-gurisprudenza taghna in materja hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsens tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal- operazzjoni klassikament imsejha 'is- sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt" [AppC.Reynold Balzan et v. Tarcisio Mizzi et deciza 27 Novembru 1985; Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135 u sentenzi hemm citati] [PA Avukat Dottor Gavin Gulia noe v. Alfred Xuereb et, deciza 30 ta' Marzu 2005].

F'sentenza ohra, il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio**, 23 ta' Novembru 2005, ikkonfermat illi:

"... huwa ferm logiku illi l-intitolar ghall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament ghax semplicement jigi demostrat illi f-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikolu dritt ghal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri ghas- sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim defenittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Ara Kollez. Vol. XXXVI.ii.294, Vol. XXXVII.i.89 u Vol. XLII.ii.1135 fost bosta ohrajn".

Fil-kawza **Maria Dolores Portelli vs Tarcisio Azzopardi et** deciza fid-9 ta' Lulju 2008, il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti:

"Semplici ghoti ta' informazzjoni moghtija fi sforz biex tlaqqa' l-volonta tal-kontraenti biex jigi assikurata l-idem placitum consensus mehtieg biex il-kuntratt isir ma jaghti lok la ghall-hlas ta' senserija u lanqas ta' servigi" ("Alfred Antignolo -vs- Louis Magri et nomine", Appell, 21 ta' Frar, 1996);

Din il-Qorti tifhem u tapprezza l-atteggjament assunt mill- Qrati taghna f'din il-gurisprudenza. Il-mera informazzjoni jew senjalazzjoni ma tillegittimax lill-pretendent tad- dritt ta' medjazzjoni jew tal-kumpens in kwantu dawn ma jikkostitwux dak ir-rizultat utli ta' xi ricerka maghmula minnu u lanqas jista' per se jekwivali ghal xi kontribut kawzali rilevanti ghall-konkluzjoni tal-kuntratt"

Fis-sentenza tat-28 ta' Frar 2014, fuq gia imsemmija, il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat ukoll jekk kienx dovut xi hlas lill-attur ghas-servizz li seta' ta, u osservat:-

"30. Jinsab ritenut fir-rigward li: "Il fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal- partijiet, ma jaghtix dritt la ghal senserija u lanqas ghal kumpens" [Pace v. Tabone, Vol.36.ii.394; Bonavia v. Grech 21.2.47; Vol.XXXIII.ii.23; Vol.XLIX.II.993]. [PA Anthony Camilleri v. Nicholas Jenson Testaferrata pro et noe, deciza 28 ta' Jannar 2004]".

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-socjeta rikorrenti, tramite wiehed mill-impjegati taghha, ossija Alan Chircop, kienet laqqghet lill Mark Wilson ma Daniel Farrugia, illi kien qieghed jipprova jsib il-bejgh tal-Flat Nru 7 tant illi dahal fi ftehim mas-socjeta rikorrenti sabiex jinbiegh tali propjeta'.

Jirrizulta wkoll mill-provi illi kien Mark Wilson illi avvicina lill Alan Chircop sabiex isiblu propjeta u li Mark Wilson kien ra l-istess appartament illi huwa eventwalment xtara tramite is-servizz ta' Alan Chircop.

Jirrizulta, finalment, illi bejn Wilson u Farrugia, fil-presenza ta' Chircop, kien sar diskors dwar il-prezz tal-bejgh u, ghalkemm dak il-hin, quddiem Chircop ma ftehmux, eventwalment minn wara dahar Chircop, Wilson u Farrugia ftehmu l-prezz tal-bejgh tal-propjeta u di fatti eventwalment Wilson xtara il-propjeta bi prezz, kif dikjarat, ta' €442,580.

Jirrizulta ghalhekk ben ippruvat illi kienet is-socjeta rikorrenti, tramite Alan Chircop, illi laqqat lill-intimat mal-bejjiegh tal-flat illi huwa eventwalment xtara u l-istess Chircop kien involut fin-negozjati illi saru bejn il-partijiet, liema negozjati, izda, eventwalment gew konkluzi mhux fil-presenza ta' Chircop, u dana, kif hareg car mill-provi prodotti, bil-ghan illi jigi evitat il-hlas tas-senserija lis-socjeta rikorrenti.

Ghalhekk, id-difiza illi senserija ma hijex dovuta ma tirrizultax.

Ikkunsidrat

L-ahhar difiza mqajjma mill-intimat hija illi s-senserija dovuta, li ex lege hija ta' 1% tal-prezz, ghandha tigi kkalkolata fuq il-prezz ta' €442,580 u mhux fuq prezz iehor.

Jirrizulta illi, fix-xhieda ta' Daniel Farrugia, illi originalment huma kienu qed jitolbu prezz ta' Lm320,000, ossija madwar €745,600, izda jidher illi l-intimat Wilson ma kienx dispost illi jasal ghal tali prezz.

Jirrizulta illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt illi sar fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, il-partijiet iddikjaraw illi l-fond kien qieghed jinxtara versu l-prezz ta' €442,580.

Jirrizulta ippruvat, ghalhekk, illi ghalkemm fil-presenza ta' Chircop, il-prezz illi kien qieghed jigi diskuss kien aktar minn €700,000 u, kif stqarr Wilson, huwa kien dispost joffri €600,000 ghall-

istess post, il-prezz li jidher ufficjalment li thallas ghax-xiri tal-flat da' parte ta' l-intimat kien ta' €442,580.

L-artikolu 1362 tal-Kap 16, jghid:

> *Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi tal-wieħed fil- mija, meta l-bejgħ hu ta' ħwejjeġ mobbli, u ta' tnejn fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' immobbli.*

Ghalhekk, kwalsiasi senserija illi hija dovuta mis-socjeta rikorrenti ghandu jigi kkalkolat fuq il-prezz dikjarat, ossija €442,580, bir-rizultat illi s-senserija illi hija attwalment dovuta ghandha tkun ta' €4,425.80, ossija wiehed fil-mija (1%) tal-prezz tax-xiri tal-flat Nru 7 da parte ta' l-intimat.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti u

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-ewwel erbgha eccezzjonijiet filwaqt illi tilqa limitatament il-hames eccezzjoni,u ghalhekk

Tilqa it-talba attrici limitatament, u dana billi

Tiddikjara illi s-socjeta rikorrenti hija intitolata titlob il-hlas ta' senserija minghand l-intimat ghax-xiri, da parte ta' l-intimat tal-appartament 7, 55th, The Strand, Sliema, liema fond inxtara ghal valur ta' €442,580.

Tillikwida s-senserija dovuta lis-socjeta rikorrenti da' parte ta' l-intimat a tenur tal-Artikolu 1361 (2) u 1362 tal-Kap 16 fl-ammont ta' erbat elef, erbgha mija u hamsa u ghoxrin Euro u tmenin centezmu (€4,425.80), u ghalhekk

Tikkundanna lill-intimat Mark Wilson ihallas lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' erbat elef, erbgha mija u hamsa u ghoxrin Euro u tmenin centezmu (€4,425.80).

Spejjez tal-proceduri odjerni kif mitluba u imghax, mit-22 ta' Gunju 2010 sad-data tal-hlas effettiv ikunu kollha a kariku ta' l-intimat.

****

U wara li l-Qorti rat ir-rikors data 8 ta' Lulju, 2016 intavolat a tenur ta' l-Art. 235 u 825 (1) tal-Kap. 12 fejn gie rilevat illi bi zvista din l-Qorti halliet barra l-VAT mitlub fir-rikors promoter, tordna illi fil-komputazzjoni ta' l-ammont dovut u likwidat minn dina l-Qorti taghme il-VAT, bir-rata ta' 18% fuq tali somma hekk likwidata, liema VAT huwa ta' €796.64 bir-rizultat illi l-ammont shih dovut issa ghandu jkun ta' €5,222.44, bl-imghax u spejjez kif gia deciza.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur