

Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 210/2011

Simon Estates (Naxxar) Limited (C 35740)
(appellata)

Vs

Mark Wilson (I.D. 46838A)
(appellant)

22 ta' Settembu, 2017.

1. Permezz ta' Rikors ipprezentat fl-1 ta' Lulju 2011 ir-rikorrenti Simon Estates (Naxxar) Limited talbet lill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tikkundanna lill-intimat Mark Wilson iħallasha immedjatament is-somma ta' disat elef u tnejn u sittin Ewro u erbghin ċenteżmu (€9,062.40) dovuta kwantu għal sebat elef sitt mija u tmenin Ewro (€7,680) senserija skond il-liġi, u l-bilanċ ta' elf tlett mija u tnejn u tmenin Ewro u erbghin ċenteżmu (€1,382.40) VAT, jew somom oħra verjuri, għar-rigward tal-akkwist tal-fond residenzjali tiegħek magħruf bħala apartament 7, 55th, The Strand, Sliema, u l-garage space sottostanti indikat mhux uffiċjalment bin-numru 8, bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 22 ta' Ġunju 2010 u tal-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premissi preżentat kontestwalment, u bl-imgħaxijiet mit-22 ta' Ġunju 2010 sad-data tal-pagament effettiv.
2. Permezz ta' twegiba pprezentata fil-15 ta' Novembru 2011, Mark Wilson, in linea preliminarj, wieġeb illi (i) huwa m'huwiex legittimu kontraddittur u għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju billi huwa qatt ma kellu xi ftehim dwar il-ħlas ta' senserija jew, addirittura, xi relazzjoni ġuridika mas-soċjetà rikorrenti dwar il-fond in kwistjoni; u (ii) it-talba attriċi hija improponibbli u nsostenibbli billi kwalsijasi senserija li tista' tkun dovuta fuq l-imsemmi akkwist hija dovuta mill-venditur mhux mill-intimat li akkwista l-fond u fil-fatt hemm kawża oħra pendenti fl-ismijiet **Simon Estates (Naxxar) Limited vs. Daniel Farrugia** pendenti quddem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (rikors ġuramentat 639/2011 SM). Fil-mertu wieġeb li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti. Bla ħsara għal dan wieġeb ukoll li

I-ammont pretiż huwa eċċessiv billi a tenur tal-Artikoli 1361(2) u 1362 tal-Kodiċi Ċivili s-socjetà attriċi tista' titlob biss mingħandu, fin-nuqqas ta' ftehim ieħor, wieħed fil-mija (1%) tal-valur tal-akkwist.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-7 ta' Lulju 2016, il-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta ddeċidiet il-każ billi:

Ċaħdet l-ewwel erbgħa eċċezzjonijiet filwaqt illi laqgħat limitatament il-ħames eċċezzjoni, u għalhekk

Laqgħat it-talba attriċi limitatament, u dana billi

Iddikjarat illi s-socjeta rikorrenti hija intitolata titlob il-ħlas ta' senserija mingħand l-intimat għax-xiri, da parte ta' l-intimat tal-appartament 7, 55th, The Strand, Sliema, liema fond inxtara għal valur ta' €442,580.

Illikwidat s-senserija dovuta lis-socjetà rikorrenti da' parte ta' l-intimat a tenur tal-Artikolu 1361(2) u 1362 tal-Kap 16 fl-ammont ta' erbat elef, erbgħa mija u ħamsa u għoxrin Euro u tmenin ċenteżmu (€4,425.80), u għalhekk

Ikkundannat lill-intimat Mark Wilson iħallas lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' erbat elef, erbgħa mija u ħamsa u għoxrin Euro u tmenin ċenteżmu (€4,425.80).

Spejjez tal-proċeduri kif mitluba u imgħax, mit-22 ta' Ġunju 2010 sad-data tal-ħlas effettiv a kariku ta' l-intimat.

U wara li l-Ewwel Qorti rat ir-rikors datat 8 ta' Lulju, 2016 intavolat a tenur ta' l-Art. 235 u 825 (1) tal-Kap. 12 fejn gie rilevat illi bi żvista ħalliet barra l-VAT mitlub fir-rikors promutur, **ordnat** illi fil-komputazzjoni ta' l-ammont dovut u likwidat minnha tagħmel il-VAT, bir-rata ta' 18% fuq tali somma hekk likwidata, liema VAT huwa ta' €796.64 bir-riżultat illi l-ammont sħiħ dovut għandu jkun ta' €5,222.44, bl-imgħax u spejjez kif ġia deċiż.

4. Illi minn din is-sentenza appella Mark Wilson. In sintezi, l-aggravju tiegħu huwa:
- (i) l-Ewwel Qorti ma kiellix tasal għall-konklużjoni li l-involvement tal-appellata kien wassal sabiex l-appellant akkwista l-proprjetà in kwisjoni

in vista tal-fatt li l-appellata qatt ma ntroduċiet lill-esponent ma' sid il-proprjetà in kwistjoni, in-negożjati li mexxiet l-appellanta qatt ma ġew konkluzi, u l-ebda kuntratt ma ġie eżegwit;

- (ii) f'kull każ u bla preġudizzju, huwa ma kellux jiġi kkundannat iħallas senserija billi skont il-ftehim li kien intlaħaq bejnu u bejn l-appellata, kwalsiasi senserija dovuta kellha titħallas unikament mill-venditur;
- (iii) huwa ma kellu qatt jiġi kkundannat iħallas l-imgħaxijiet mit-22 ta' Ġunju 2010;
- (iv) kwalsiasi imgħaxijiet dovuti għandhom jiddekorru biss fuq is-sorti u mhux ukoll fuq it-taxxa fuq il-valur miżjud relattiva kif deciz mill-Ewwel Qorti; u
- (v) l-ispejjeż tal-kawża ma kellhomx jiġu kollha akkollati lilu kif deciz mill-Prim' Istanza in vista tal-fatt li l-Ewwel Qorti ma kkundannatux iħallas l-ammont sħiħ pretiż mir-rikorrenti appellata u għalhekk kien ġustifikat li ma onorax it-talba tagħha għall-pagament sħiħ minnha pretiż. Għalhekk, se mai, l-ispejjeż kellhom jiġu sopportati fl-istess proporzjon li fih intlaqgħet it-talba attriċi.

5. Illi permezz ta' risposta datata 3 t'Awissu 2016, is-soċjetà appellata wiegħbet illi filwaqt li s-sentenza appellata fl-ismijiet premissi tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) datata 7 ta' Lulju 2016 u riveduta b' digriet tad-19 ta' Lulju 2016 hija ġusta u timmerita konferma safejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimat u laqgħat it-talbiet tagħha, hija ħassitha aggravata minnha safejn l-Ewwel Qorti laqgħat il-ħames eċċezzjoni tal-konvenut appellant u ma laqgħetx għal kollox it-talba tagħha għas-somma mitluba fil-valur ta' €9,062.40, senserija skont il-liġi u VAT. Għalhekk, filwaqt li wiegħbet li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell prinċipali tal-intimat appellant, ipprevaliet ruħha mill-appell prinċipali intavolat minn Mark Wilson sabiex tinterponi **l-appell inċidentali** tagħha mis-sentenza surriferita f' dan is-sens.

Ikkunsidrat:

6. Illi l-fatti kif jirriżultaw mill-inkartament huma s-segwenti:

- Fil-21 ta' April 2008 l-intimat mar l-uffiċju tas-soċjetà rikorrenti ġewwa Le Meridien, San Ġiljan, u talab li jinstablu appartement *fully furnished* li jinstab għola mill-ħames sular quddiem il-baħar ġewwa tas-Sliema, akbar minn mitejn metru kwadru, kostruzzjoni reċenti u mgħammar b'

għamara moderna. Kellu *budget* ta' madwar tlett mija u sittin elf Maltin (Lm360,000).¹

- Is-soċjetà rikorrenti illum appellata ħadmet fuq din ir-rikjesta u wrietu xi appartamenti li m' għoġbuħx.
- Fit-22 t' April 2008, Simon Debono, *shareholder* u manger tal-kumpannija Simon Estates (Naxxar) Ltd, għamel kuntatt mad-*developer* ta' blokk jismu Fifty Fifth li qiegħed The Strand, Sliema u saqsieh min huma l-proprjetarji tas-sitt u s-seba' sular. Irrizultalhom li s-sid tal-appartament fis-seba' sular kien ċertu Daniel Farrugia u kien interessat li jbiegħ. Simon Debono xehed li stednuħ ġewwa l-uffiċċju tagħhom fin-Naxxar f' liema okkażjoni Daniel Farrugia kien idetifika ruħu bħala s-sid u kien iffirma *agency agreement* peress li l-ftehim kien imur oltré dak li tgħid il-liġi, cioè, senserija bir-rata ta' 5%.² B' hekk għamlu l-arranġamenti miegħu sabiex jieħdu lill-intimat jarah l-għada.
- Meta s-soċjetà rikorrenti saqsiet lill-intimat kienx diġa' ra dan l-appartament huwa kien ikkonferma li ma kienx raħ qabel. Għalhekk ittieħed għal *viewing* fit-23 t' April 2008 minn Alan Chircop.³ Preżenti ukoll kien hemm is-sieħba tal-intimat kif ukoll Daniel Farrugia. Il-post kien jolqot il-kriterji li huma kienu qed ifittxu u kien hemm ukoll *car space* disponibbli.
- L-appartament għoġobhom u sussegwentement talbu lil Alan Chircop jagħmel offerta ta' sebgħa mija u tletin elf Ewro (€730,000) lil Daniel Farrugia. Dan tal-ħħar qal lil Alan Chircop li huwa kien qiegħed jitlob Lm399,00 (€929,419) tiegħu.⁴
- Alan Chircop xehed li f' laqgħa fil-25 t' Awissu 2008 fl-uffiċċju tas-soċjetà rikorrenti n-Naxxar, Daniel Farrugia wiegħed lil Alan Chircop u Simon Debono 5% fuq il-prezz tal-bejgħ oltré l-VAT sabiex ibiegħulu l-

¹ Skont ix-xhieda ta' Simon Debono a fol. 23. Madanakollu, Alan Chircop, li kien imexxi l-*branch* ta' San Giljan qal li l-*budget* tal-intimat kien ta' Lm325,00 (€757,046).

² Fol. 125 et seq. Kopja tal-*agency agreement* tinsab a fol. 200 tal-proċess.

³ Fol. 30.

⁴ Fol. 31 għalkemm mix-xhieda ta' Mark Wilson fil-kawża Nru 639/2011 SM – **Simon Estates Limited Naxxar vs Daniel Farrugia**, a fol. 52, l-intimat ċaħad li l-*asking price* kien madwar €900,000 iżda qal li kien madwar €700,000. Min-naħa tagħhom Daniel Farrugia xehed li kienu qed jitolbu ħames mija u ħamsin elf Ewro (€550,000 - fol. 140) filwaqt li Carmel Farrugia qal li kienu qed jitolbu madwar erba' mitt elf Ewro (€400,000) u dan minkejja li dak iż-żmien huwa kien qiegħed fuq konvenju biex jixtri l-imsemmija proprjetà għas-somma ta' erba mija u sebat elef, sitt mija u erbgħin Ewro u erbgha u tletin ċenteżmu (€407,640.34 - fol. 183 – 184). L-*agency agreement* a fol. 200 tal-proċess jindika iżda li l-prezz stabbilit għall-bejgħ kien dak ta' Lm320,00 ossija ċirka €745,000.

imsemmi appartament.⁵ Sussegwentment Alan Chircop għaddielu l-offerta tal-intimat.

- Dan ta' l-aħħar infurmhom li kien qiegħed jitlob aktar iżda kien dispost jinżel sa sebgħa mija u u sebgħa u ħamsin elf Ewro (€757,000).
- Fis-26 t' April 2008 Alan Chircop reġa ħa lill-intimat u martu jaraw dan l-appartament, din id-darba ma binthom u kkonferma l-interess tiegħu. Talbu lir-rikorrenti tivverifika l-prezz tal-għamara li xtaqu jgħammru l-appartament biha sabiex jikkalkulaw jekk jistgħux jagħmlu offerta għola u fil-fatt hekk kien.
- Simon Debono xehed⁶ li id-differenza bejn l-offerta ta' seba' mija u sebgħa u tletin elf Ewro (€730,000) u t-talba ta' sebgħa u ħamsin elf Ewro (€757,000), kienet is-senserija. Skont in-notamenti tiegħu, fl-aħħar ftehm fuq il-prezz ta' seba' mija u tmienja u sittin Ewro (€768,000) li jinkludi s-senserija.⁷ Kien bagħat għalihom Daniel Farrugia sabiex jitkellmu dwar is-senserija dovuta f' laqgħa fejn kien preżenti anke missieru Lino Farrugia.
- Xi żmien wara Daniel Farrugia informa lil Alan Chircop li qed jinnegozja direttament mal-intimat. Ir-rikorrenti ppruvat tikkuntattja lill-intimat iżda ta' xejn.
- Sussegwentment ir-rikorrenti ndunat li l-fond kien qiegħed jintuża u wara xi r-riċerki rriżulta li fid-9 ta' Frar 2009⁸ kien sar il-kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu l-intimat akkwista l-proprjetà. Minkejja dan, l-ebda senserija ma tħallset lir-rikorrenti.
- Wara konfront ma l-intimat, dan ta' l-aħħar allegatament stqarr ma Simon Debono fil-preżenza ta' Alan Chircop li kien hemm qbil bejnu u Daniel Farrugia li s-senserija kollha se titħallas minn dan tal-aħħar. Simon Debono infurmaħ ukoll li l-fond kien inbiegħ anqas min-nofs l-ammont oriġinarjament indikat u kien fid-dover jirraporta dan għall-finijiet ta' *money laundering*.⁹

⁵ Fol. 31. Dan jirriżulta ukoll mill-*agency agreement* datat 25 ta' April 2008 a fol.200 tal-proċess.

⁶ Fol. 22 et. seq.

⁷ Fol. 127.

⁸ Kopja tal-kuntratt tinsab eżebita a fol. 201.

⁹ Fol. 26.

- Mark Wilson qal li huwa xtara l-appartament in kwistjoni madwar €450,000 għaliex kien *'shell form'*. Il-prezzijiet li kienu precedentement diskussi kienu għal flat *furnished*. Spjega li wara verifiki li kien għamel irrizultalu li s-sid kien Captain Malcolm Craig mhux Daniel Farrugia u minn hemm kien ikkomunika direttament mas-sid.¹⁰ Qal li l-maġġoranza tal-*finishes* ħallashom hu direttament pero la kien jaf jindikja min huma l-kuntratturi li ħallas direttament u lanqas kemm ħallashom. Qal ukoll li ħallas bejn mitt elf Ewro (€100,000) u mitejn elf Ewro (€200,000) lil Daniel Farrugia sabiex jikkordina u jħallas kuntratturi ta' xi *finishes* oħra.
- Il-konvenju relattiv għall-bejgħ tal-imsemmi appartament u *garage space* gie ffirmat fil-25 ta' Settembru 2008 minn Captain Malcolm Craig f' isem is-soċjetà venditriċi **Strandfort Limited** versu l-prezz ta' €442,580.00.¹¹ L-azzjonisti ta' din il-kumpannija huma Maralt Limited (C3159), Jarrow Limited (C 12945), MBGV Properties Limited (C28704), Michael Bugeja (604662(M), u Gino Vella (74858(M); id-diretturi huma Capt. Malcolm Craig (44241(M)), Carmel Farrugia (174955(M)) u Michael Bugeja (604662(M)).¹² L-azzjonisti ta' **Jarrow Limited** huma Carmel Farrugia (174955(M)) f' ismu u f' isem żewġ minuri, Daniel Farrugia (433479(M)) u Emily Jane Farrugia (478683(M)) u d-direttur huwa l-imsemmi Carmel Farrugia waħdu¹³ filwaqt li l-azzjonisti ta' **MBGV Properties Limited** huma Michael Bugeja (604662(M)), Jarrow Limited (C12945) u Gino Vella (74858(M)) u d-direttur huwa ukoll l-imsemmi Carmel Farrugia waħdu.¹⁴
- Il-kuntratt relattiv sar fid-9 ta' Frar 2009 versu l-prezz ta' €442,580 u għas-soċjetà Standfort Limited deheru George sive Gino Vella u Captain Malcolm Craig.¹⁵
- Skont ix-xhieda ta' Carmel Farrugia, li kkonferma l-involviment tiegħu fil-kumpanniji *Strandfort Limited* u *Jarrow Limited*, *Strandfort Limited* giet sussegwentement *struck off*.¹⁶ Huwa qal ukoll li fid-29 ta' Marzu 2007 *Jarrow Limited* kellha konvenju biex tixtri l-appartament in kwistjoni mingħand *Strandfort Limited* versu l-prezz ta' erba' mija u

¹⁰ Fol. 52 (transcript tax-xhieda fil-kawża Nru 639/2011 SM – **Simon Estates Limited Naxxar vs Daniel Farrugia**).

¹¹ Fol. 103.

¹² Fol. 59.

¹³ Fol. 73.

¹⁴ Fol. 88.

¹⁵ Fol. 201.

¹⁶ Fol. 183.

sebgħat elef sitt mija u erbgħin ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€407,640.34) però dan il-konvenju waqa fit-30 ta' Ġunju 2007.¹⁷ Qal li ibnnu Daniel Farrugia kien qiegħed jipprova jsib il-bejgħ tiegħu. Dak iż-żmien kienu qed jitolbu madwar erba' mitt elf Ewro (€400,000) tiegħu.

- Hemm kawża oħra pendenti bin-numru 639/2011 SM fl-ismijiet **Simon Estates Limited Naxxar vs Daniel Farrugia**,¹⁸ permezz ta' liema s-soċjetà rikorrenti qed titlob il-ħlas ta' 5% senserija minn Daniel Farrugia fuq l-istess bejgħ. Skont Simon Debono hija prassi tas-soċjetà rikorrenti li ma tiġborx il 1% senserija dovut mill-akkwired meta jingabar 5% senserija mill-venditur. Izda meta jkun hemm *malafede* jipproċedu izda kontra t-tnejn.

7. L-ewwel aggravju tal-intimat appellant huwa illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tasal għall-konkluzjoni li l-involviment tal-appellata kien wassal sabiex l-appellant akkwista l-proprjetà in kwisjoni. Għalkemm il-konvenut jirrikonoxxi li kien l-involviment tal-appellata li wassal sabiex ra l-proprjetà għall-ewwel darba jgħid illi l-elementi l-oħra, li huma meħtieġa sabiex sensar ikun intitolat għas-senserija, huma karenti għaliex:

- (i) l-appellata qatt ma ntroduċiet lill-esponent ma' sid il-proprjetà in kwistjoni;
- (ii) in-negożjati li mexxiet l-appellanta qatt ma ġew konkluzi, u
- (iii) l-ebda kuntratt ma ġie eżegwit.

8. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Frank Salt Real Estate Limited (C-31667) vs Anthony Sammut et** deċiża fit-23 t'Ottubru 2013, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili eżaminat l-elementi tas-senserija:

*'Jibda biex jingħad li f'materja ta' senserija huma applikabbli dawn il-principji. Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi prinċipali: (1) Illi l-konkluzjoni tan-negożju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu aċċettata miż-żewġ kontraenti, u (3) Illi l-attività tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet għal in idem placitum consensus. Illi sabiex tippersisti s-senserija jeħtieġ li jkun hemm dawn it-tliet elementi. Dan ġie ribadit b'mod kostanti fil-ġurisprudenza nostrana. (Ara **Ciantar et vs Demarco**, Appell Ċivili, 12/12/1919; **Demajo vs Micallef**, Appell Ċivili, 10/5/1922; **Spiteri et vs Caruana**, Prim' Awla 31/10/1924; **Darmanin noe vs Scicluna**, Appell Kummerċjali, 31/05/1935; **Galea vs Caruana Dingli**, Prim' Awla 21/12/1936; **Bonavia vs Grech**, Prim' Awla, 21/02/1947; **Borg vs***

¹⁷ Dok CF2 a fol. 191 (Notifika ta' Konvenju lill-Capital Transfers Duty Branch fi ħdan id-Dipartiment tat-Taxxi Interni.

¹⁸ Fol. 196 et seq.

Cremona et, Prim' Awla, 27/06/1950; Caruana vs Schembri et, Appell Kummerċjali, 24/10/1958; Scerri et vs Zahra et, Prim' Awla 20/11/1958; Ara wkoll, Legend Real Estate Ltd. vs Paul Pisani, Prim'Awla, 29/10/2004, Bugibba Real Estate Ltd. vs Joseph Portelli et, Prim' Awla, 30/05/2003)....'

9. Ikkunsidrata l-gurisprudenza in materia fid-dawl taċ-ċirkostanzi odjerni, l-Ewwel Qorti waslet għas-segweni konkluzjonijiet:

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta rikorrenti, tramite wieħed mill-impjegati tagħha, ossija Alan Chircop, kienet laqqgħet lill Mark Wilson ma Daniel Farrugia, illi kien qiegħed jipprova jsib il-bejgħ tal-Flat Nru 7 tant illi daħal fi ftehim mas-soċjeta rikorrenti sabiex jinbiegħ 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-bejgħ u, għalkemm dak il-ħin, quddiem Chircop ma ftehmux, eventwalment minn wara dahar Chircop, Wilson u Farrugia ftehmux l-prezz tal-bejgħ tal-propjeta' u di fatti eventwalment Wilson xtara il-propjeta' bi prezz, kif dikjarat, ta' €442,580.

Jirrizulta għalhekk ben ippruvat illi kienet is-soċjeta rikorrenti, tramite Alan Chircop, illi laqqat lill-intimat mal-bejjiegħ tal-flat illi huwa eventwalment xtara u l-istess Chircop kien involut fin-negozjati illi saru bejn il-partijiet, liema negozjati, iżda, eventwalment ġew konkluzi mhux fil-presenza ta' Chircop, u dana, kif hareġ ċar mill-provi prodotti, bil-għan illi jġi evitat il-ħlas tas-senserija lis-soċjeta rikorrenti.

Għalhekk, id-difiża illi senserija ma hijex dovuta ma tirrizultax.'

10. Fil-każ odjern, m'hemmx dubu li l-intromissjoni tas-sensal ġiet rikjesta u aċċettata miż-żewġ kontraenti. Għalkemm Wilson jilmenta illi s-soċjeta appellata qatt ma ntroduċietu lis-sid tal-propjeta' iżda laqqatu ma' Daniel Farrugia, mill-provi prodotti jirrizulta illi:

- Daniel Farrugia kien qiegħed jippresta ruħu sabiex ibiegħ l-appartament in kwistjoni tant li ffirmat *agency agreement* għal dan il-għan mas-soċjeta appellata fil-25 t' April 2008;¹⁹
- għalkemm Daniel Farrugia qal li pprova jbiegħ l-appartament meta missieru kien fuq konvenju biex jixtrih,²⁰ jirrizulta mill-atti li l-konvenju li kellu missieru għalaq fit-30 ta' Ġunju 2007²¹

¹⁹ Fol. 200.

²⁰ Fol. 139.

²¹ Fol. 191.

filwaqt li n-negozjati mas-soċjetà rikorrenti bdew fl-aħħar t' April 2008;

- sid il-proprjetà kienet Strandfort Limited li tagħha Carmel Farrugia, missier Daniel Farrugia, kien direttur kif ukoll azzjonist tramite Jarrow Limited u MBGV Properties Limited;²²
- In kontro-eżami, Daniel Farrugia stqarr li huwa kien jaħdem ma' missieru qabel l-2014;²³
- Carmel Farrugia xehed li huwa kien jaf li ibnu Daniel qed jipprova isib il-bejgħ ta' din il-proprjetà;²⁴
- Alan Chircop xehed li inizjalment kien ikkuntattja lil Carmel Farrugia u kien huwa stess li idderigieh biex ikellem lil ibnu Daniel;²⁵
- Wilson ikkonferma li n-negozjati kienu qegħdin isiru ma' Daniel Farrugia kemm matul iż-żmien fejn kienet involuta l-appellata kif ukoll wara. Fil-fatt meta l-intimat reġa' beda n-negozjati fuq l-imsemmi appartament ikkomunika direttament ma' Daniel Farrugia²⁶ u minkejja li dan allegatament qallu biex jikkomunika direttament ma' Captain Malcolm Craig (li qatt ma ttella' jixhed) huwa manifest li Daniel Farrugia kien qiegħed jagħmilha ta' intermedjarju f'isem Strandfort Limited biex jaqla xi ħaġa minn fuq il-bejgħ;²⁷
- Alan Chircop xehed li meta għadda l-offerta ta' Lm313,000 f'isem l-appellant, Daniel Farrugia wieġeb li ried jiddiskutiha ma missieru;²⁸
- effettivament, fil-laqgħa li saret f' Mejju 2008 kienu preżenti kemm Daniel kif ukoll Carmel Farrugia.²⁹

11. Minn dan kollu, din il-Qorti m' għandha l-ebda dubju li fit-taħdjet bejn il-partijiet Daniel Farrugia kien qiegħed jirrappreżenta l-interessi ta' Strandfort Limited li tagħha missieru Carmel Farrugia kien direttur u azzjonist, u li dan tal-aħħar kien jaf x'qiegħed jagħmel ibnu.
12. Isegwi għalhekk li l-appellant m' għandux raġun jgħid li ma kinitx is-soċjetà appellata li laqqat il-partijiet li ħadu sehem fin-negozju.

²² Fol. 59 et seq.

²³ Fol. 218.

²⁴ Fol. 184.

²⁵ Fol. 30.

²⁶ Fol. 55.

²⁷ Fol. 221.

²⁸ Fol. 31.

²⁹ Fol. 31.

13. Fir-rigward tat-tieni element, l-appellant jinsisti li n-negożjati ntrapriżi tramite s-soċjetà appellata qatt ma ġew konkluzi. Huwa jilmenta illi filwaqt li l-prezz tal-appartament negożjat mill-appellata fi stat finished kien għoli wisq huwa xtara l-fond mhux fi stat finished xhur wara għal valur ferm anqas.
14. Fuq il-kwistjoni tal-prezz, jirriżulta s-segwenti:
- Alan Chircop, li kien imexxi l-branch ta' San Giljan u ha sehem attiv fin-negożjati f'isem l-attriċi qal li l-appellant kellu l-budget ta' Lm325,00 (€757,046) u kien qiegħed ifittex appartament lussuż *finished* għal dak il-prezz. Fil-fatt jirriżulta li l-offerta inizjali tal-appellant kienet ta' seba mija u tletin elf Ewro (€730,000);
 - Alan Chircop xehed li Daniel Farrugia ma kienx kuntent b' din l-offerta ried jiddiskutiha ma' missieru;
 - Sussegwentment il-konvenut mar ma' Alan Chircop u Daniel Farrugia biex jaraw l-kċina u għamara oħra li diġa kienet ordnata u talab lill-appellata tagħmel xi verifiki dwar l-prezz ta' għamara oħra għaliex l-appellant ried jieħu idea kemm tiġih biex jarma l-appartament hu u konsegwentement jistax jagħmel offerta għola. Skont Simon Debono, l-partijiet kienu sussegwentement qablu fuq il-prezz ta' sebgħa u ħamsin elf Ewro (€757,000)³⁰ għalkemm in kontro-eżami qal li fuq id-dokumenti tiegħu (għaliex huwa ma kienx preżenti iżda kien preżenti Alan Chircop) kellu miktub li ftehm fuq il-prezz ta' seba' mija u tmienja u sittin elf Ewro (€768,000).³¹ Fl-affidavit tiegħu Alan Chircop jgħid li f' April 2008 ma kienx hemm qbil fuq il-prezz. Qal ukoll li lejn l-aħħar ta' Mejju 2008 hu u Simon Debono reġgħu iltaqgħu ma' Daniel u missieru Carmel Farrugia kif ukoll mal-appellant. F'dik l-okkażjoni Daniel Farrugia talab Lm330,000 (€768,000) għall-fond in kwistjoni filwaqt li l-appellant għamel offerta ġdida ta' €740,000 (Lm317,600) *'pero' Daniel lanqas din l-offerta m' accetta'*.
15. Minn dawn il-provi jirriżulta li effettivment in-negożjati ntrapriżi tramite s-soċjetà appellata ma ġewx konkluzi f' Mejju 2008 minħabba diskrepanza fil-prezz ta' €28,000 liema diskrepanza jirriżulta li ġiet sorvolata billi l-partijiet laħqu ftehim minn wara dahar is-soċjetà appellata fejn hija ġiet imċaħħda mid-drittijiet għas-senserija dovuti skont il-liġi.

³⁰ Fol. 25.

³¹ Fol. 127.

16. Għalkemm l-appellant jinsisti li l-prezz tal-akkwist tal-proprjetà '*gebel u saqaf*' kien eventwalment dak ta' €442,580, u għalhekk skont il-fehma tiegħu l-appellanta ma rnexxiliex tinnegozja b' suċċess il-prezz tal-proprjetà, jirrizulta mix-xhieda tal-appellant stess li '*Malcolm Craig informed me that he could only sell it in shell form ... the finishing works were mainly paid by me to contractors who I had engaged ... mainly because Daniel also helped us there were issues where I paid Daniel ... asked what amount have I paid up till now I say that I honestly cannot say. Asked what amount did I pay to Daniel, I say that I don't remember, probably more than a 100,000 euros but less than 200,000 euros.*'
17. Huwa ovvju mir-ritratti tal-fond eżebiti a fol. 40 et seq. kif ukoll mix-xhieda prodotta li l-fond ma ġiex mibjugħ fi stat *shell* iżda diġa kien wasal f'fażi avvanzata ta' *finishes* meta kien ittieħed għall-*viewing* mis-soċjetà appellata. Dak li ftehm u l-partijiet kien iżda li huwa iħallashom għall-appartament *shell form* u jħallas il-kuntratturi għall-*finishes* u l-għamara hu.
18. Iddur iddur, għalkemm l-appellant jipprova jinħeba wara l-fatt li hu u l-venditur innegozjaw prezz ieħor, huwa ovvju li dan ma kienx il-każ. Se mai, waslu għall-arragamenti ta' ħlas differenti minn dawk diskussi quddiem l-appellata iżda fl-aħħar mill-aħħar in-negozjati ntrapriżi tramite s-soċjetà appellata ġew konkluzi versu l-prezz oriġinali jekk wieħed jikkalkula li l-appellant ħallas €442,580 fuq il-kuntratt għall-appartament *shell*, kif ukoll madwar €100,000 u €200,000 mħallsa lil Daniel Farrugia għal *finishes* u somma oħra mhux kwantifikata għall-maġġoranza tal-*finishes* l-oħra li l-appellant ħallas direttament lill-kuntratturi.
19. A bażi ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet din il-Qorti hija sodisfatta li l-attività tas-soċjetà appellanta wasslet lill-partijiet għal *in idem placitum consensus* u għalhekk, kif tajjeb deċiż mill-Ewwel Qorti jikkonkorru l-elementi kollha sabiex jiskatta d-dritt għas-senserija dovuta lill-appellata.
20. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu l-appellat jikkontendi li, f' kull każ, huwa ma kellux jiġi kkundannat iħallas senserija billi skont il-ftehim li kien intlaħaq bejnu u bejn l-appellata, kwalsiasi senserija dovuta kellha titħallas unikament mill-venditur. L-appellata stess tirrikonoxxi li quddiem l-ewwel qorti, din kienet waħda mid-difiżi prinċipali tal-konvenut³².

³² Fol. 19.

21. Hu minnu li mill-provi rriżulta li kien l-appellant li fittex is-servizz tas-soċjeta appellata sabiex issiblu proprjeta, u kienet hi li ħaditu jara l-fond.

22. Simon Debono in rappreżentanza tas-soċjetà appellanti xehed li:

*'Il-prassi tagħna hija illi meta aħna niġbru l-five percent (5%) mingħand il-venditur allura l-one percent (1%) mingħand ix-xerrej aħna ma niġbruhiex. Naturalment dovut għall-fatt illi aħna jkun hemm assunzjoni li qed joperaw 'in good faith'. Meta jkun hemm il-malafede mbagħad nimxu kontra x-xerrej ukoll. Jiena nikkonferma illi hemm kawża pendenti wkoll għal ħlas ta' ħamsa fil-mija (5%) illi kellu jagħtina Daniel Farrugia. Il-kawża għada pendenti.'*³³

23. Pero' Alan Chircop, l-uffiċjal tas-soċjeta' attriċi direttament involut fil-każ, xehed:

*'mitlub ngħid jekk ftehim ma' Mark Wilson kellna ngħid illi l-ftehim li kellna **ma' Mark Wilson kien illi Daniel Farrugia kien ser iħallas il-commission hu.***

*Jien nixtieq ngħid illi **originarjament** il-ftehim kien li kollox iħallas Daniel Farrugia u saħansitra Daniel Farrugia kien ċemplilna biex jgħidilna li kien jaf li aħna konna laqqajna lil kulħadd u hu kien ser iħallas kollox; **meta eventwalment indunajna li aħna ma tħallasna xejn u sirna nafu li l-bejgħ kien sar aħna mbagħad għamilna kont lil Wilson u lil Daniel Farrugia wkoll.***³⁴

Saħansitra ma jirriżultax li l-kontendenti qatt iffirraw xi ftehim bejniethom li Wilson ser iħallas xi senserija. Ladarba dak kien il-ftehim, l-attriċi ma setatx unilateralmment tibdlu għas-sempliċi fatt li Farrugia nnegozja minn wara dahar l-attriċi u ma ħallasx is-senserija. Min-naħa l-oħra fir-rigward ta' Daniel Farrugia, hemm skrittura iffirmata u li jiffirma l-baži tal-kawza li qegħda tinstema' fil-Prim'Awla fl-ismijiet **Simon Estates (Naxxar) Limited vs Daniel Farrugia** (Rikors 639/2011) fejn l-attriċi talbet li Farrugia jkun kundannat iħallasha s-senserija ta' 5% fuq prezz ta' Lm320,000. Il-materja hi għalhekk *sub judice*.

24. In vista ta' dan l-appellant jikkontendi li ladarba s-soċjetà appellata ftehmet miegħu li ebda senserija mhi dovuta minnu, ma tistax sussegwentment, tibdel il-fehma u titlob il-ħlas tal-istess senserija.

25. Da parti tagħha l-attriċi ssostni li skont il-liġi s-senserija pagabbli bir-rata ta' 2% pagabbli nofs bin-nofs bejn il-venditur u l-kompratur, salv ftehim mod ieħor. Fil-każ tal-venditur ir-rata ta' senserija applikabbli giet miftehma permezz ta' *Agency Agreement* liema ftehim imkien ma jgħid li hi rinunzjat

³³ Fol. 126.

³⁴ Fol. 136.

għall-ħlas tas-senserija mingħand ix-xerrej. Inoltré, tgħid li l-fatt li l-venditur ikun aċċetta rata ta' senserija għola minn dik stabbilita fil-liġi ma jfissirx li l-appellata rrinunzjat għall-ħlas dovut lilha mingħand ix-xerrej li fittex u bbenefika mis-servizzi tagħha.

26. Dwar dan il-punt l-ewwel Qorti ma kkommentatx, minkejja li saret riferenza għaliha wkoll fin-nota ta' sottomissjonijiet a fol. 244. Hu veru li l-ewwel qorti kkonkludiet li hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-kontendenti, pero' dan għas-sempliċi fatt li Chircop kien introduċa lil Wilson ma' Daniel Farrugia u fil-fatt saru negozjati bejniethom. Il-qorti mbagħad għamlet riferenza għall-artikolu 1361(2) tal-Kodiċi Ċivili u kkonkludiet li s-senserija għandha tithallas mix-xerrej u l-bejjiegħ u li għaldaqstant "*... l-intimat huwa obbligat bil-Liġi illi jhallas senserija wkoll*". Mis-sentenza hu evidenti li l-ewwel qorti ma kkunsidratx dak li xehed Chircop, li hu żball evidenti.
27. Għalkemm kien hemm relazzjoni bejn il-partijiet, il-ftehim bejniethom kienet li l-ħlas isir minn Daniel Farrugia.
28. Filwaqt li din il-Qorti tirrikonoxxi li l-ġurisprudenza tgħallem li r-rinunzja mhijiex preżunta imma trid tkun ċara u univoka, u s-silenzju waħdu meta mhux akkumpanjat minn xi haġa oħra ma jistax jiġi interpretat bħala rinunzja, **il-provi ma jhallux dubju li l-ftehim kien fis-sens li ebda senserija ma tithallas mill-konvenut.**
29. Filwaqt li Simon Debono xehed in linea ġenerika u qal li hija prassi tas-soċjetà appellata li ma titlobx il-ħlas ta' 1% senserija mill-kompratur ladarba l-venditur ikun se jhallas senserija bir-rata ta' 5%, Alan Chircop kien ċar fil-verżjoni li ta. Fil-fatt jirrizulta li kien biss wara li Farrugia rrifjuta li jhallas is-senserija li l-appellata ippretendiet ħlas mingħand il-konvenut.
30. Fl-isfond ta' dak li xehed Chircop waqt il-kontro-eżami, l-appellata ma setax jerġa' jibdilha u titlob tali ħlas għaliex il-venditur naqas mill-obbligazzjoni tiegħu lejha. Fiċ-ċirkostanzi l-ewwel qorti ma kellhiex tasal għall-konkluzjoni li l-attriċi hi intitolata titlob il-ħlas ta' senserija mingħand il-konvenut.
31. Fehma li tkompli tissaħħaħ mid-dokument Dok. AS1 datat 12 ta' Novembru, 2009 a fol. 129 li ħarġet l-attriċi u fejn jingħad:
"We hereby declare that this Company has no outstanding claim whatsoever against you Mr Mark Wilson (ID 46838A), Apartment 7, 55th The Strand Sliema".

Hu minnu li d-dokument m'huwiex iffirmit, pero' mid-deposizzjoni ta' Simon Debono hu evidenti li kien jaf bih. Ix-xhud pero' mhux kredibbli meta qal, "..

dawn id-dokumenti ma għandhom x'jaqsmu xejn mas-senserija u li aħna m'aħniex ser infittxuhom". Id-dokument hu ċar. Dokument li jidher li kien konness mad-dokuemnt AS2 a fol. 130 li hi dikjarazzjoni li l-attriċi riedet li jiffirma l-konvenut u fiha jingħad:

"I hereby confirm that SIMON Estates (Naxxar) Ltd. Introduced me to the Apartment number 7, 55th The Strand Sliema, above-mentioned, introduced me to the owner, Daniel Farrugia (holder of ID card number 433479M) and successfully concluded negotiation on a price acceptable to me, leading to the signing of a contract on 9.2.2009".

32. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jintlaqa'.
33. Isegwi li m' hemm l-ebda skop li din il-Qorti tinoltra ruħha ulterjorment dwar l-aggravji l-oħra tal-appellant rigward l-imgħaxijiet u dwar l-appell incidental tal-appellata rigward is-somma likwidata mill-Ewwel Qorti.

Għal dawn il-motivi il-Qorti, sa fejn kompatibbli ma' dak 'l fuq deċiż:-

- (1) tilqa' t-tieni aggravju tal-appellant.**
- (2) tħassar is-sentenza tas-7 ta' Lulju 2016 u minflok tilqa' t-tieni u r-raba' eċċezzjoni u tiċhad it-talba tal-attriċi.**
- (3) Tiċhad l-appell incidental tas-soċjetà Simon Estates (Naxxar) Limited.**
- (4) Spejjeż kollha a karigu tas-soċjetà attriċi.**

Anthony Ellul.