



QORTI CIVILI PRIM` AWLA

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON**

Illum it-Tnejn 15 ta` Lulju 2019

**Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 991/17 JZM**

**Central Real Estate Limited
(C40925)**

kontra

**Michael William Orr u martu
Anna Orr**

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-30 ta` Ottubru 2017 li jaqra hekk :-

1. Illi l-intimat kellu konvenju Dok "A" fuq il-fond semi-detached villa bl-isem iz-Zernieq bin-numru wiehed (1) flimkien mal-arja gewwa Trejjet Nicholas Monsarrat li hija cul de dac li tohrog fi Triq Jules Verne, San Pawl tat-Targa, Naxxar u dan abbazi tal-konvenju datata tmintax ta` Frar 2015 (18/02/2015) u s-socjeta` attrici kelha tiehu s-senserija kif mifthema Dok "A".

2. Illi fil-konvenju gie miftiehem li r-rikorrenti jithallas senserija ta` sebgha u tletin elf mija u sebghin euros (euros 37,170) tax-xoghol illi ghamel u talli sablu xerrej li huwa tlieta punt hamsa fil-mija (3.50%) tal-prezz u hemm il-Vat mizjud li kien fil-perjodu tas-Sole Agency Agreement.

3. Illi l-prezz tal-bejgh huwa disa mitt elf euro (euro 900,000).

4. Illi gara li l-partijiet ma kkonkludewx in-negozju fiz-zmien stipulat tal-konvenju u x-xerrej jigifieri t-terza persuna l-ewwel dahal fil-fond u ha l-pussess tal-fond u bi probabilita` dahal kuntratt ta` kera mal-intimat u wara xtara l-fond minghand l-intimat fil-wiehed u tletin ta` Awissu tas-sena elfejn u sittax (31/08/2016) "Dok B" u r-rikorrenti ma giex infurmat b` dan.

5. Illi l-kuntratt ta` bejgh sar fil-31 ta` Awissu 2016 quddiem in-Nutar Malcolm Licari li kien l-istess nutar tal-ewwel konvenju u l-partijiet kienu dawk l-istess partijiet li ressqu s-socjeta` rikorrenti sabiex isir il-bejgh.

6. Illi l-pussess ossia l-kera bejn il-konvenut u t-terza persuna dam ghall-aktar minn sena.

7. Illi l-partijiet kienu ffirmaw zewg skritturi wiehed ta` open agency bla terminu datat 6/11/2014 commission agency fee bil-mizata ta` hamsa fil-mija (5%) "Dok. C", u l-iehor ta` sole agency limitat ghall-perjodu bejn 12/02/2015 sa 12/08/2015 bil-mizata ta` tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%) "Dok D", u peress illi sole agency skada llum tapplika l-open agency agreement li b` hekk huwa dovut l-agency fee tal-hamsa fil-mija (5%).

8. Illi kien l-attur li bhala sensar sab lit-terzi persuni sabiex jixtru din il-fond ossia villa minn ghand l-konvenut u bhala fatt kien gie ffirmat ftehim fejn Maria Buttigieg ghan-nom ta` Michael William Orr li

accettaw li thallas is-somma ta` sebgha u tletin elf mija u sebghin euros (euros 37,100) bhala senserija dovuta lill Central Real Estate Limited Dok "E".

9. Illi kienet is-socjeta` attrici li prestat tali servizzi u avvicinat terzi persuni lejn il-propjeta` fuq imsemmija li kienu interessati jakkwistaw l-istess.

10. Illi bhala fatt kienet l-istess terza persuna li l-ewwel okkupat il-fond ossia kriet il-fond minghand il-konvenut u wara nxtara bl-istess prezz miftiehem fuq il-konvenju li kien iffirmit bejn il-partijiet xi zmien qabel.

11. Illi minkejja li l-konvenut kien interpellat sabiex ihallas s-senserija dan ma hallsux u lanqas informa lill-attur li kien ser jaghmel il-kuntratt u ghamlu wara dahru u kien wara li saret ir-ricerka li r-rikorrenti saru jafu.

12. Illi cionostanti li s-socjeta` attrici pprestat s-servizzi taghha lill-konvenut, cionostanti r-rabta kontrattwali deskritta fil-ftehim tal-open agency agreement datata 8/11/2014, cionostanti li l-istess socjeta` kienet partecipi fl-aspetti saljenti tan-negozju u cionostanti li l-konvenut gie nterpellat biex jersaq ghall-hlas, l-istess konvenut baqa` passiv u inadempjenti.

13. Ili l-ammont ta` senserija hija dovuta u ghallhekk kellha ssir din il kawza ghax sar il-kuntratt.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija u ghal dawk illi ser jingiebu waqt it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors, ir-rikorrenti jitlob li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` attrici prestat servizz ta` senserija u agixxiet bhala commission agent bil-bejgh tal-propjeta` li tinsab gewwa numru wiehed (1) flimkien mal-arja gewwa Trejget Nicholas Monsarrat li hija cul de sac li tohrog fi Triq Jules Verne, San Pawl tat-Targa, Naxxar.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut huwa obligat jonora l-ftehim ta' bejn il-partijiet datata 6/11/2014 u li l-istess konvenut ghandu jhallas lis-socjeta` attrici l-commission agency fee ta' 5% specificata fuq l-istess ftehim.

3. Tiddikjara lill-konvenut bhala debitur versu s-socjeta` attrici fl-ammont ta' hamsa u erbghin elf euro (euro 45,000) u Vat bil-18% li jammonta ghal tmint elef u mija (euro 8,100) ammontanti ghal kollox fl-ammont ta' tlieta u hamsin elf u mitt euros (euro 53,100) jew ammont iehor verjuri kif desritt f`dan l-att gudizzjarju u konsegwentement tiddikjara lis-socjeta` attrici bhal kreditrici tal-konvenut fl-istess menzjonat ammont jew ammont iehor verjuri.

4. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici l-imsemmi ammont komplessiv ta' tlieta u hamsin elf u mitt euros (euro 53,100) jew ammont iehor verjuri.

Bl-ispejjes tal-mandat kawtelatorju ta' sekwestru numru (sic) u bl-interessi mid-data tal-kuntratt ta' bejgh datata wiehed u tletin ta' Awissu tas-sena elfejn u sittax 31/08/2016 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni b`rizerva ghal kull azzjoni ohra li tikkompeti lill-attrici skond il-Ligi jew aventi kawza taghha kontra l-konvenuti jew l-aventi kawza taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta' dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fl-14 ta' Dicembru 2017 li taqra hekk :-

1. Illi l-intimati m`ghandhom l-ebda rabta guridika mas-socjeta` rikorrenti u dana ghaliex l-istess socjeta` rikorrenti qed tibbaza t-talba taghha fuq Real Estate Agency Fees Agreement datat 6 ta' Novembru 2014 li jidher bic-car li r-rikorrenti ma kenitx ffirmatarja tal-istess ftehim. Ghalhekk is-socjeta` rikorrenti m`ghandha l-ebda interess guridiku sabiex tressaq tali azzjoni.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm l-ebda ftehim fis-sehh bejn il-kontendenti. Il-ftehim kien gie tterminat ghaliex wara dan l-istess ftehim, gie ffirmat ftehim iehor ta' Sole Agency datat 17 ta' Frar 2015 li ssostitwixxa l-ewwel

ftehim, u liema sole agency agreement skada fit-12 ta` Awwissu 2015.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u in ogni caso, il-pretensjonijiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-istess socjeta` attrici ma ghandha dritt ghall-ebda senserija jew commission agency fee minghand l-intimati ghaliex ma jissussistux it-tliet elementi b`mod kumulattiv skont il-ligi.

4. Illi se mai u fl-aghar ipotesi, jekk jirrizulta illi s-socjeta` attrici ghamlet xi xoghol hija ghandha dritt biss ghall-kumpens jew servigi u mhux ghal senserija jew commission agency fee minghand l-intimati.

5. Illi l-intimati ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez ta` dawn il-proceduri ghaliex huma mill-bidu u minghajr ebda pregudizzju kienu offrew somma flus bhala servigi lis-socjeta` attrici liema kumpens dina rrifjutat.

6. Illi l-eccipjenti tiddikjara li hija taf b`dawn il-fatti `di scienza propria` u a bazi ta` dak li ntqal lilha mill-Mandant taghha.

7. Salv linji difensjonali ohra kif permess mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li saru bil-fomm.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1. Xiehda

Christopher Carabott xehed illi huwa agent tar-real estate. Kien ilu ghal madwar ghaxar snin ibiegh proprjeta mal-kumpannija Remax. Ghal disa` snin u nofs minnhom kien taht Central Real Estate Ltd. Remax hija brand gestita minn Central Real Estate Ltd.

Xehed illi fl-1 ta' Frar 2015, Rita Sanders u Gabino Gonzalez riedu jixtru propjeta`. Iltaq` magghom biex ikollu iktar informazzjoni. Mal-ewwel gimgha kienu diga` sabu d-dar li riedu jixtru u kienu ghamlu diversi granet jiddiskutu l-proposta. Il-post in kwistjoni kienet propjeta` tal-konvenuti. Marru jaraw il-post fil-presenza ta' Maria Buttigieg, li tigi oht il-konvenut. Il-konvenuti ma kienux residenti Malta u Maria Buttigieg kienet tiehu hsieb l-interess taghom.

Kompla jixhed illi kienet l-istess Maria Buttigieg li ffirmat il-ftehim.

Stqarr illi wara ftit zmien il-konvenut gie Malta u Itaq` ma` max-xerrejja prospettivi Gonzales u Sanders.

Fit-18 ta` Frar 2015 sar il-konvenju. Il-prezz tal-bejgh kien ta` €900,000. Bhal mandatarja tal-konvenut, iffirmit Maria Buttigieg. Il-fee taghom kienet ta' 5% sakemm kienu qed jiddiskutu ; imbaghad meta bdew jiddiskutu l-prezz, il-fee nizlet ghal 3.5% plus VAT. Ir-rata ta' 3.5% kienet tghodd ghaz-zmien ta` minn meta beda l-konvenju sakemm skada.

Stqarr illi wahda mill-kondizzjonijiet tal-konvenju kienet illi x-xerrej kellu terminu sabiex jiddikjara jekk kienx ser jinghata self mill-bank. F`gheluq iz-zmien, huma kienu avzati minn Gonzales u Sanders illi kienu rcevev ittra mill-bank li ma kinux ser jinghataw is-self. Ftit qabel ma sar il-konvenju, kien hemm diskors, segwit minn ftehim, fejn x-xerrejja talbu li matul l-konvenju jiehd u pussess tad-dar. Il-konvenut kien accetta, ghaliex id-dar kienet vojta, pero` ried li jkun hemm kirja.

Kompla stqarr illi s-socjeta` attrici saret taf zmien wara illi b`effett mill-15 ta' Mejju 2015, ix-xerrejja kienu dahlu fil-proprjeta

u bdew juzawaha bhala r-residenza tagghom. Ghalhekk s-sitwazzjoni kienet illi ghalkemm kien skada l-konvenju, ix-xerrejja fil-fatt kienu qed jghixu fid-dar u kienu qed ihallsu kera lill-konvenuti.

Qal ukoll li s-socjeta` attrici saret taf illi kien sar il-kuntratt bejn l-istess persuni, bl-istess nutar, u bil-kondizzjonijiet kollha li kienu gew miftehma qabel. Hadd minn dawn il-persuni ma avza lis-socjeta` attrici.

Stqarr illi l-pretensjoni tagghom kontra l-konvenuti hija l-hlas tal-ammont ta` €37,170, u cioe` 3.5% tal-prezz tal-bejgh, plus il-VAT, eskluzi kirjiet u spejjez ohra.

Fil-kontroezami, xehed illi s-socjeta` attrici ghandha franchise ta' Remax.

Qal illi d-dokument a fol 23 huwa ftehim li kien iffirmit bejn Maria Buttigieg ghall-konvenuti u Remax Alliance, li taghmel parti mill-franchise ta' Remax. Huwa tat-tip open agency. Kien iffirmit fis-6 ta' Novembru 2014.

Stqarr illi ghalkemm fil-ftehim a fol 23 is-socjeta attrici ma tiffigurax direttament, hemm il-ftehim l-iehor a fol 24, li huwa tat-tip sole agency.

Dwar it-tieni ftehim, xehed illi dan kien iffirmit fi Frar 2015. Kellu terminu ta` sitt xhur. Wara dak it-terminu, is-sole agency kien jintemm u jerga` jiskatta l-ftehim tal-open agency.

Xehed illi s-sole agency kien ighodd ghaz-zmien ta` bejn it-12 ta' Frar 2015 u t-12 ta' Awissu 2015, ghaliex il-klijent ried li jhallas bit-3.5% mhux bil-5%.

Ippreciza li l-prezz ta` €900,000 kien jinkluzi l-prezz tal-ghamara.

Muri l-email a fol 118, u mistoqsi jekk l-konvenut kienx urtat dwar il-mod kif kienu qeghdin jigu kondotti l-affarijiet, huwa wiegeb illi ma kienx hemm mniex jilmenta. Kif jidher mir-risposta tas-17 ta' Frar 2015, il-konvenut kien qed jaccetta dak li kien qed jigri u li ried li l-process ikompli.

Kompla jixhed illi huwa baqa` jcampel lil Maria Buttigieg. Mument minnhom qaltlu li d-dar ma kenitx aktar ghall-bejgh.

Muri d-dokument a fol 24 u 25 xehed illi dak kien ftehim bejn il-venditur u s-socjeta` attrici.

Mark Nurton xehed illi huwa l-Manager ta` l-fergha ta` Remax ta` Birkirkara.

Xehed li l-propjeta` de qua tal-konvenuti kienet registrata magghom.

Qal illi fl-1 ta' Frar 2015, dahlet email b`interest dwar propjetajiet partikolari. Il-kwistjoni kienet riferuta lil Christopher Carabott.

Kompla jghid illi nghataw offerta.

Fisser illi l-vendituri talbu prezz ta` €950,000. Huma ttrattaw fuq prezz ta` €900,000, inkluz xi mobbli. Fil-fatt ghalqu fuq il-prezz tal-ahhar u sar konvenju quddiem in-Nutar Malcolm Licari. Il-kondizzjonijiet tal-bejgh kienu jinkludu li l-kompraturi jiksbu self mill-bank u li huma jbieghu propjeta` li diga` kellhom.

Stqarr illi mal-konvenju kien iffirmat ukoll commission agreement. Il-commission taghom kellha tithallas mal-kuntratt.

Xehed illi waqt li kienu qed jistennew il-hrug tas-sanction letter mill-bank, il-konvenju kien lahaq skada b`xi granet. In segwitu l-kompraturi nfurmawhom li l-bank ma kienx ser jaghtihom is-self. Huma offrew lill-kompraturi li jintervjenu sabiex jinghataw self minn banek ohra izda rrifjutaw l-offerta. Huma talbu lin-Nutar

Licari sabiex johrog cancellation letter dwar il-konvenju izda din baqghet ma waslitx ghandhom.

Kompla jixhed illi aktar tard dik is-sena stess sabu fuq Facebook ritratti tal-kompraturi fil-fond li kien tal-konvenuti.

Qal illi sar kuntatt mal-konvenuti. Dawn riedu jhallsu commission ridotta. Is-socjeta` attrici dehrilha li l-konvenuti kellhom joqghodu mal-ftehim u ghalhekk saret il-kawza. Bhala fatt, il-kuntratt sar bejn l-istess kontraenti ad insaputa tas-socjeta` attrici.

Fil-kontroezami, xehed illi s-socjeta attrici kienet qeghda titlob il-hlas ta` 5% tal-prezz li kien ta` €900,000 skont il-ftehim li kien sar fis-6 ta' Novembru 2014. Il-ftehim kien iffirmit minn Anna Ebejer li hija sales representative tas-socjeta` attrici. Ikkonferma li fuq il-kuntratt tas-6 ta` Novembru 2014 is-socjeta` attrici ma tiffigurax ghalkemm hija kumpannija li bhal ohrajn taqa` taht il-brand ta` Remax.

Ikkonferma wkoll li fi Frar 2015, kien iffirmit sole agency agreement ghal zmien determinat. L-ewwel klawsoli ta` dan il-kuntratt kien nqattghu barra skont procedura normali. Anke dan il-kuntratt ma kienx iffirmit mis-socjeta attrici.

Ikkonferma li kien hemm kazi fejn is-socjeta` attrici tkun firmatarja direttament.

Dwar kif kienu joperaw iz-zewg kuntratti, ippreciza li t-tieni kuntratt, fejn r-rata kienet ta' 3.5%, kien jghodd ghal sitt xhur biss. Wara daww is-sitt xhur, kompla jghodd l-open agency agreement, fejn ir-rata kienet ta` 5%, billi l-klijent qatt ma talabhom sabiex jikkancellawh.

Stqarr illi huwa kien prezenti ghal-laqghat kollha li saru bejn il-kompraturi u l-konvenuti.

Sahaq illi huwa ma dahalx fir-raguni ghaliex il-bank baqa` ma tax is-self lill-kompraturi.

Ikkonferma li fil-kawza tal-lum l-ammont pretiz mis-socjeta` attrici kien ta' €37,170 li hija l-commission kalkolata bir-rata ta` 3.5%.

Gabino Gonzales Deogracia xehed illi huwa kien ilu jghix Malta minn Gunju 2006.

Fisser illi l-mara tieghu kienet ghamlet kuntatt ma` Remax biex jaraw il-propjeta` li illum huma akkwistaw minghand il-konvenuti u cioe` 1, Iz-Zernieg, Trejget Nicholas Monsarrat, San Pawl tat-Targa.

Qal illi kienu marru jaraw l-post diversi drabi. Ghal okkazoni minnhom kienet prezenti wkoll Maria Buttigieg.

Fisser illi wara li qablu dwar il-prezz talbu self mill-bank.

Ikkonferma li Remax kienu nvoluti fin-negozjati kollha hlief ghall-parti li kienet tirrigwarda l-bank.

Kompla jixhed illi meta marru ghall-konvenju kien hemm certa riluttanza da parti ta` Maria Buttigieg li tiffirma peress li ma kienx ser jithallas depozitu izda mbaghad iffirmatr xorta. Il-kuntratt kien soggett li jinghata self mill-bank.

Kompla jghid illi fil-fatt wara li ttratta mal-bank ircieva ittra li t-talba tieghu ghal self kienet giet rifjutata. Minhabba f`hekk ma setax isir il-kuntratt.

Stqarr illi xi zmien wara li ma sarx il-kuntratt, huma talbu lill-konvenuti sabiex jikru l-post. Is-sidien accettaw u saret kirja ghaz-zmien ta` bejn Mejju 2015 u Awwissu 2016. Kien f`Awwissu 2016 li akkwistaw il-post.

Kompla stqarr illi bdew ihallsu kera ta` €3,000 fix-xahar. Il-ftehim mas-sidien kien illi meta jixtru l-post il-kera li jkunu hallsu titnaqqas mill-prezz finali. Remax ma kienux parti minn dan il-ftehim u b`ebda mod ma kienu nvoluti.

Xehed illi kienu Remax li wrewh il-propjeta` u li laqqghuh mas-sidien.

Stqarr illi fil-kors tal-kirja, kienu regghu marru l-bank. Inghataw is-self anke ghaliex kienu lahqu bieghu l-post fejn kienu jghixu qabel.

Xehed illi rega` sar konvenju iehor ta` bejgh mal-konvenuti. Din id-darba Remax ma kienux involuti.

Stqarr illi l-prezz u l-kondizzjonijiet l-ohra kienu l-istess bhall-ewwel konvenju, hlief illi mill-prezz ta` €900,000 kellhom jitnaqqsu l-kirjiet li kienu lahqu hallsu lill-konvenuti.

Ikkonferma li l-prezz ta` €900,000 kien miftiehem wara negozjati li kienu kondotti tramite Remax.

Fil-kontroezami, xehed illi l-ewwel darba li ntweriet il-propjeta` lilhom, huwa ma kienx prezenti izda kien hemm il-mara tieghu, u l-agent ta' Remax. Imbaghad fit-tieni okkazzjoni, huwa kien prezenti, flimkien mal-mara tieghu, l-agent ta' Remax u Maria Buttigieg. F`dik l-okkazzjoni, ma ntlahaq ebda ftehim. Rega` ltaqghu f`okkazzjoni ohra u dakinhar kien hu l-konvenut, izda ma setax jiftakar jekk l-agent ta' Remax kienx prezenti. In segwitu kien hemm kuntatti bejn l-agenti u s-sid sakemm waslu sabiex jiffirmaw il-konvenju. In-negozjati dwar il-prezz saru bejnu u s-sid. Mal-firma tal-konvenju halla cheque man-Nutar li kellu jigi zbankat jekk il-bejgh isir.

Kompla jixhed illi wara li waqa` l-konvenju, il-mara tieghu baqghet interessata fil-propjeta`. Ghalhekk kellmu lil Maria Buttigieg sabiex ikunu jafu jekk setghux jikru l-propjeta`. Stqarr illi l-uniku involviment ta' Remax kien limitat ghal li ntroducewhom ghal-propjeta` in kwistjoni, u baqghu attivi sakemm il-konvenju baqa` fis-sehh. Wara li thassar il-konvenju, Remax ma baqghux involuti.

Maria Buttigieg xehdet illi hija tigi oht il-konvenut. Hija kienet tiehu hsieb tal-propjeta` li kellu San Pawl tat-Targa billi l-konvenut huwa residenti l-Ingilterra.

Stqarret illi l-post ta` San Pawl tat-Targa tqiegħed għall-bejgħ. Fost l-estate agents li għamlu kuntatt magħha kien hemm Anna Ebejer ta` Remax. Din marret tara d-dar. Fuq il-post taf li hija ffirmit dokument li kien jitkellem dwar rata ta` hlas ta` 5%. Stqarret illi mill-bejgħ il-konvenut ried €880,000 f`idejh. Għalhekk l-agent iffissa l-prezz tal-bejgħ fl-ammont ta` €950,000. Taf illi ffirmit ukoll dokument iehor. Hija tat lil Remax ic-cavetta tal-post sabiex jiehdu n-nies jaraw l-proprjeta.

Kompliet tixhed illi xi zmien wara għamel kuntatt agent ta` Remax fejn infurmaha li kien hemm xi hadd interessat hafna. Itaqgħu fuq il-post mal-akkwirent prospettiv. Xi zmien wara, Mark Nurton ta` Remax cempel sabiex tikkunsidra tnaqqas il-prezz. Hija rrifjutat.

Ikkonfermat il-firma tagħha fuq id-dokumenti a fol 23 sa 25.

Qalet ukoll illi għandha prokura generali tal-konvenut u tal-mara tiegħu, anke jekk il-konvenuti għaddejjin minn proceduri ta` separazzjoni personali.

Kompliet stqarret illi meta marru għand in-Nutar Malcolm Licari għall-konvenju, in-Nutar staqsa dwar id-depozitu ta` 10% li kien jammonta għal €90,000. L-akkwirent Gonzalez wiegeb li huwa kellu biss €9,000 u li kien se jiehu self tal-bqija tal-prezz mill-bank. Meta kkonsultat ma` zewgħa, li huwa mpjegat go bank, dehrilha li l-akkwirenti ma kienux ser jirnexxielhom jiksbu self mill-bank. Christopher Carabott u Mark Nurton ta` Remax tkellmu ma` zewgħa. Il-konvenju kien iffirmit xorta u Gonzalez għamel depozitu ta` €9,000.

Kompliet tixhed illi wara tlett xhur saru jafu li l-bank ma kienx ser jagħti self lill-akkwirenti. Għadda aktar zmien u l-konvenju skada. Infurmat lill-konvenut li esprima ruħu fis-sens illi Remax ma kienux għamlu xogħolhom tajjeb u għalhekk taha struzzjonijiet sabiex ma tergax taħdem magħhom.

Xehdet illi ftit zmien wara rega` Itaqgħet ma` Gonzalez li staqsieha jekk kienux interessati li jikrulhom d-dar. Għal bidu il-konvenut ma riedx għaliex l-interess tiegħu kien li jbiegħ mhux li jikri. In segwitu accetta li jikri ; fil-fatt id-dar inkriet lil Gonzalez

ghal €3,000 fix-xahar. Gonzalez inghata wkoll l-ewwel opzjoni li jixtri d-dar jekk il-konvenut isib il-bejgh b`offerta minn terzi.

Stqarret illi madwar sena u tlett xhur wara, il-konvenuti kienu se jinfirdu u l-konvenuta riedet tbiegh d-dar. Hija avzat b`dan lil Gonzalez. Dan wera interess li jixtri pero` talabha aktar zmien billi kien fil-process li jbiegh proprjeta li kellu l-Argentina. Fil-fatt Gonzalez irnexxielu jigbor il-kapital. Sar konvenju iehor u halla depozitu ta` €90,000.

Fissret illi qabel sar it-tieni konvenju hija ma regghetx kellmet lil Remax.

Mistoqsija jekk kenitx infurmat lil Remax qabel ma kriet il-post, minhabba kondizzjoni li kien hemm fil-ftehim, wiegbet li ma ma kenitx infurmathom, billi ma kenitx taf bil-kondizzjoni.

Nutar Dottor Malcolm Licari xehed illi fil-konvenju kien hemm miktub illi l-vendituri kellhom ihallsu d-drittijiet tal-agenzija tar-real estate. Dan il-patt dahal ukoll fil-kuntratt. Ma setax jiftakar jekk meta sari l-konvenju kienx hemm prezenti rapprezentanti tas-socjeta` attrici.

Il-konvenut xehed illi huwa kellu propjeta` San Pawl tat-Targa. Hu u martu kienu qeghdin jinfirdu u ghalhekk riedu jbieghu. Billi huwa jahdem l-Ingilterra, ohtu Maria Buttigieg kienet tiehu hsieb l-affarijiet tieghu u kien izomm kuntatt regolari maghha. Dwar materji legali kien jikkonsulta man-Nutar Marco Buttigieg li kien parentat mieghu. Ohtu qaltlu li kien hemm koppja li kellhom t-tifel taghhom imur l-iskola fejn kienet tahdem hi li kienu interessati fl-akkwist tad-dar. Din kienet reklamata ghall-prezz ta` €950,000, pero` huwa kien lest ibiegh ghal €900,000.

Kompla jixhed illi min ried jixtri, kunjomu Gonzalez, kien jahdem mal-Gnus Maghquda, kien mizzewweg, u l-mara tieghu kellha l-familja l-Argentina. Meta gie Malta biex jiltaqa` ma` Gonzalez induna waqt il-laqgħa li kien se jkun hemm problema. Fehem illi min-naha tal-agenti tar-real estate ma kien sar l-ebda stharrig dwar il-potenzjal ta` Gonzalez li jakkwista. Qal hekk ghaliex il-prassi l-Ingilterra hija li l-agenti jridu jaghmlu r-ricerki

taghom dwar il-posizzjoni finanzjara tax-xerrej prospettiv. Fil-kaz tieghu kien evidenti li min-naha ta` Remax dan ma kienx sar.

Kompla jixhed illi ghalkemm sar konvenju ma` Gonzalez, il-bejgh ma sarx. Cio` nonostante, ohtu xorta wahda zammet kuntatt ma` Gonzalez. Saret proposta ta` kera u hu accetta. Ftiehem ma` Gonzalez illi jekk jixtri l-proprjeta fl-ewwel sena, allura l-kera li jkun hallas tonqos mill-prezz tal-bejgh ; jekk jixtri fit-tieni sena, jonqos persentagg tal-kirja ; jekk jixtri fit-tielet sena, il-persentagg jikber.

Ikkonferma li kienu Remax li ntroducewhom ma` Gonzalez.

Xehed illi meta saret il-kirja, Remax ma kienux involuti.

Stqarr illi Gonzalez akkwista fl-ewwel sena ghall-prezz ta` €900,000 u ghalhekk il-prezz naqas bl-ammont ta` sena kera u cioe` €36,000.

Mistoqsi minn wassal ghall-prezz ta' €900,000 meta l-proprjeta kienet se tinbiegh ghall-ewwel darba, ikkontesta d-deposizzjoni tar-rapprezentanti ta` Remax fis-sens illi ma kinux huma li nnegozjaw il-prezz ghaliex kull bdil fil-prezz gie minnu.

Sahaq li l-agenti mxew b` negligenza fil-konfront tieghu.

Fil-kontroezami, stqarr illi jattribwixxi nuqqas lill-agenti ghaliex ma ghamlux due diligence fir-rigward tal-akkwirenti prospettiv.

2. Dokumenti

Kienu prezentati dokumenti bhala prova.

a) Open agency agreement

Dan kien iffirmat fis-6 ta' Novembru 2014.

Il-kontraenti jidhru li kienu Maria Buttigieg u The Real Estate Professionals rapprezentati minn MPM Investments Ltd.

L-ewwel klawnsola tal-ftehim tghid :-

I confirm my instructions for your agency to sell the above mentioned property or company and agree to pay a fee equivalent to 5% plus VAT of the full selling price, on the date the sale is successfully concluded. ... I understand and agree that the said fee shall be payable for any transfer of the property during the operative period of this agreement, howsoever undertaken, whether directly or indirectly.

...

In the event that a prospective purchaser originally introduced to the property by the agency re-engages with me with the scope of negotiating/purchasing the above mentioned property it shall be my sole responsibility to immediately inform the agency of this event.

b) Sole agency agreement

L-istess kontraenti ffirmaw ftehim iehor fil-11 ta' Frar 2015.

Fil-ftehim jinghad :-

I agree to give your agency exclusive right to sell my property subject to a fee equivalent to 3.5% plus VAT of the full selling price, for the period between 12/2/2015 and 12/8/2015.

...

On termination of the Sole Agency period I confirm that you may continue to sell the above mentioned property and that the rate stipulated in the above condition (1) will come into effect.

c) Il-konvenju tat-18 ta' Frar 2015

Il-klawsola 12 tghid :-

Real Estate Agency Services Fees are due exclusively by the vendors to Central Real Estate Limited (C 40925) up to the amount of € 37,170 including Value Added Tax.

d) Dokument iehor datat 18 ta` Frar 2015

Dan kien iffirmit minn Maria Buttigieg għall-konvenuti fuq letterhead ta` Remax Central.

Fid-dokument jinghad illi *Remax Central is operated by Central Real Estate Ltd.*

Maria buttigieg noe obligat ruhha li thallas lil Central Real Estate Ltd is-somma ta' € 37,170 sad-data tal-kuntratt.

e) Il-konvenju tal-25 ta` Mejju 2016

Kienu riprodotti l-istess pattijiet u kondizzjonijiet tal-ewwel konvenju.

L-unika differenza kienet illi :-

12. Real Estate Agency Services Fees, if any, are due exclusively by the vendors.

f) Kuntratt tal-31 ta` Awissu 2016

Fil-kuntratt li bih Gambino Gonzalez Deogracia u Rita Anabel Sandes sive` Sandes Gonzalez akkwistaw il-fond de quo nghad fil-klawsola 7 illi : *"Real Estate Agency Fees, if any, are due exclusively by the vendors."*

III. Sottomissjonijiet

Il-partijiet ghazlu li jaghmlu sottomissjonijiet bil-fomm.

Fil-qosor, inghad hekk mill-partijiet.

1. Is-socjeta` attrici

Tissottometti li hija pprestat servizz ta` senserija lill-konvenuti li huwa regolat bi ftehim bil-miktub li kien kontrattat bejn il-partijiet.

Skont is-socjeta` attrici, jirrizulta ppruvat illi Maria Buttigieg bhala mandatarja tal-konvenut inkarikat lis-socjeta` attrici sabiex tbiegh id-dar tal-konvenuti sitwata f` San Pawl tat-Targa.

L-ewwel kien iffirmat *a general open agency agreement* u wara kien iffirmata *a sole agency agreement*.

Jinghad illi s-socjeta` attrici hadet parti attiva sabiex twassal lill-kontraenti ghall-kuntratt ta` kompravendita.

Saret referenza ghall-kuntratt a fol 25. Skont dan il-ftehim kellha tithallas is-somma ta' €37,170 sa mhux iktar tard minn meta jigi ffirmat l-kuntratt finali.

Qeghda tippretendi hlas bir-rata ta` 5% mhux dik ridotta ta` 3.5%.

2. Il-konvenuti

Skont il-konvenuti, huwa bil-wisq evidenti li s-socjeta` attrici qeghda t-talba taghha fuq l-ftehim tas-6 ta' Novembru 2014. Dan kien *open agency agreement*, li ma sarx mas-socjeta` attrici izda ma` kumpannija ohra bl-isem MPM Investments Ltd.

Anke t-tieni kuntratt u cioe` dak ta` Frar 2015 sar ma` MPM Investments Ltd.

Anke jekk si tratta ta` franchises, kull kumpannija ghandha personalita` taghha distinta minn kull socjeta` ohra.

Il-konvenuti jinsistu li huma ma kkontrattawx mas-socjeta` attrici. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni taghhom ghandha tkun akkolta.

Fil-mertu, il-konvenuti jinsistu li z-zewg ftehim skadew.

Meta kien iffirmit l-ewwel ftehim, kien hemm stabbilit li jekk tinbiegh il-proprjeta jkun hemm kommissjoni ta' 5%.

Il-ftehim ta` wara, u cioe` *is-sole agency agreement*, kien jitkellem dwar hlas ta` 3.5%, izda kellu terminu.

Billi t-terminu tat-tieni ftehim ghalaq, is-socjeta` attrici qeghda tippretendi hlas skont l-ewwel ftehim.

Dwar dan il-fatt, il-konvenuti jissottomettu li t-tieni ftehim effettivament hassar l-ewwel ftehim.

Ghalhekk meta skada t-tieni ftehim, l-ewwel ftehim ma kienx ghadu aktar fis-sehh.

L-elementi rikjesti mil-ligi sabiex wiehed jitlob s-senserija, ma jezistux, ghaliex is-socjeta attrici ma wasslitx lill-partijiet ghall-kuntratt li sar b`effett tat-tieni konvenju.

IV. Konsiderazzjonijiet

1. L-eccezzjoni preliminari

Kien except illi l-konvenuti m`ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta` attrici stante li l-kuntratt tas-6 ta` Novembru 2014 ma kienx iffirmit mis-socjeta` attrici.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-21 ta' Jannar 2009 fil-kawza fil-kawza "**Korporazzjoni Enemalta vs Awtorita` ta' Malta Dwar ir-Rizorsi**" nghad hekk :-

*Dwar il-kuncett ta' l-interess guridiku din il-Qorti kif presjeduta, fit-30 ta' Jannar 2007 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Tabone et vs Joseph Schembri** kienet qalet: "Fil-kawza fl-ismijiet Giulia Maria Millard vs George Said et noe deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] inghad li biex wiehed jista' jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.*

*Fil-kawza fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu' pro et nomine** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Superjuri fit-28 ta' Frar, 1997 [LXXXI-11-429] gie ritenut li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.*

L-interess irid ikun guridiku, cioe` bbazat fuq xi dritt pretiz lez ta' l-atturi. (Mattiolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588;). Il-Mattiolo f'dan ir-rigward jispjega li: ^[LXXII-I-II-299] "L'azione compete soltanto e tutela dei diritti; l'interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non giudizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d'altro pregudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` 'injuria datum', se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-ligi qeghda hemm biex tipprotegi dak l-interess li ghandu dritt bhala bazi tieghu. Huwa ghalhekk, li jinghad li l- interess huwa l-mizura ta' l-azzjoni.

*L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali cjoe jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt. (Ara **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe.** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Jannar 1997). Illi minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta' l-attwalita` tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l- interess jibqa' jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jigi liberat mill-*

osservanza tal-gudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawza **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Civili datat 17 ta' Frar 1993.

...

Ghalhekk jekk wiehed jipprova jigbor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista' jghid li l-interess guridiku:

- irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta' jedd u jibqa' jezisti fil-kors kollu tal-kawza]

- irid ikun dirett

- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta' l-attur, u mhux biss interess]

- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]

- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta' vantagg u utilita`

- ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur

- il-kawza li jipproponi tkun tista' tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.

- irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir

- ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm jista' jirreferi ghal jedd morali jew suggettiv.

Dan premiss, il-Qorti tirrileva li l-open agency agreement li kien konkluz fis-6 ta' Novembru 2014 kien iffirmit ghall-vendituri minn Maria Buttigieg, u min-naha l-ohra dehru *The Real Estate Professionals, operated by MPM Investments Ltd.*

Fil-klawsola 12 tal-konvenju tat-18 ta' Frar 2015, jinghad :-

"Real Estate Agency Services Fees, are due exclusively by the vendors to Central Real Estate Limited (C 40925), up to the amount of € 37,170 including Value Added Tax."

Fl-istess data tal-konvenju, kien iffirmit dokument iehor.

Dan id-dokument jirrizulta li kien redatt fuq letterhead intestata : *Remax Central*. Imbaghad taht *Remax Central* jirrizulta l-kliem : *is operated by Central Real Estate Ltd*.

Skont dan id-dokument, il-konvenuti obbligaw ruhhom li jhallsu lil Central Real Estate Ltd s-somma ta' € 37,170, sa mhux iktar tard li jigi ffirmat l-kuntratt finali.

Kif jidher mid-dokumenti li gew ipprezentati mis-socjeta attrici, il-ftehim li sar dwar "*Real Estate Agency Fees*" huwa fuq letterhead ta' RE/MAX Alliance.

Imbaghad id-dokument li kien iffirmit fl-istess data tal-konvenju hemm ukoll RE/MAX bhala letterhead.

Id-differenza bejn it-tnejn hija li fil-kaz tal-ewwel tirrizulta l-kelma "*Alliance*" waqt li fil-kaz tat-tieni tirrizulta l-kelma "*Central*".

Apparti dan, fil-kaz tal-ewwel jinghad illi RE/MAX Alliance hija operata minn MPM Investments Ltd filwaqt li fil-kaz tat-tieni hija operata minn Central Real Estate Ltd, u cioe` s-socjeta` attrici.

Din il-Qorti m` ghandhiex l-icken dubju li l-kumpannija attrici mhux biss ghandha l-jedd u l-interess li tippromwovi din il-kawza, izda hija wkoll il-legittima kontradittur tal-konvenuti, stante li s-socjeta` attrici hija ndikata fil-konvenju, u mhux kontestat li topera RE/MAX Central.

Din il-Qorti tirrileva wkoll illi jekk hemm xi dritt dovut, dan ghandu jithallas lis-socjeta` attrici.

L-ewwel eccezzjoni qeghda tkun michuda.

2. It-tieni eccezzjoni

Kien eccepit illi ma kien hemm l-ebda ftehim fis-sehh bejn il-kontendenti, ghaliex, skont il-konvenuti, kull irbit intemm, billi wara l-ftehim tas-6 ta` Novembru 2014, sar ftehim iehor fit-12 ta` Frar 2015, li ha post tal-ftehim ta` qabel. Skont il-konvenuti, il-kuntratt tas-6 ta` Novembru 2014 ma baqax operattiv b`effett mit-12 ta` Awissu 2015.

Premessa l-eccezzjoni, din il-Qorti tirrileva li l-klawsola 1 tal-kuntratt tas-6 ta` Novembru 2014 tghid :-

I confirm my instructions for your agency to sell the above mentioned property or company and agree to pay a fee equivalent to 5% plus VAT of the full selling price, on the date the sale is successfully concluded. ... I understand and agree that the said fee shall be payable for any transfer of the property during the operative period of this agreement, howsoever undertaken, whether directly or indirectly. ...

Tajjeb jinghad illi fil-kuntratt mhuwiex determinat iz-zmien sa meta kellu jkun operattiv.

Fil-kuntratt tal-11 ta` Frar 2015, kien stipulat illi :-

6. *I agree to give your agency exclusive right to sell my property subject to a fee equivalent to 3.5% plus VAT of the full selling price, for the period between 12/2/2015 and 12/8/2015.*

...

8. *On termination of the Sole Agency period I confirm that you may continue to sell the above mentioned property and that the rate stipulated in the above condition (1) will come into effect.*

Minn analizi taz-zewg kuntratti, jirrizulta li l-ewwel kuntratt skada fit-12 ta' Awissu 2015.

Jirrizulta wkoll illi jekk il-proprjeta ma tkunx ghadha nbieghet sat-12 ta' Awissu 2015, allura kienet ser tapplika r-rata li kienet ndikata fil-klawsola 1 tal-kuntratt tas-6 ta' Novembru 2014.

Ghalhekk din il-Qorti tqis illi wara li ghalaq is-sole agency agreement, kien riavvivat l-open agency agreement.

Issir referenza ghall-klawsola 3 tal-open agency agreement li tghid :-

In the event that a prospective purchaser originally introduced to the property by the agency re-engages with me with the scope of negotiating/purchasing the above mentioned property it shall be my sole responsibility to immediately inform the agency of this event;"

Ghalhekk it-tieni eccezzjoni qeghda tkun respinta.

3. It-tielet eccezzjoni

It-tielet eccezzjoni kif *del resto* r-raba` eccezzjoni jolqtu l-mertu tal-istanza attrici.

Kien eccepit fit-tielet eccezzjoni li l-kumpannija attrici m`ghandhiex jedd tirreklama hlas ta` senserija jew kommissjoni ghaliex huma karenti r-rekwiziti rikjesti mil-ligi sabiex isir hlas ta` dik ix-xorta.

Imbaghad kien eccepit fir-raba` eccezzjoni illi jekk jirrizulta li s-socjeta` attrici ghandha xi jedd, dan ghandu jkun inkwadrat fl-ambitu tal-prestazzjoni ta` servigi.

L-elementi rikjesti sabiex jissussisti l-jedd ghall-hlas ta` senserija kienu ndikati fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-27 ta` Novembru 2009 fil-kawza fl-ismijiet : **K.B. Real Estate Ltd. vs Silvio Felice Limited.**

Inghad hekk :-

*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 tlett 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-tlett elementi. Dan gie ribadit b'mod kostanti fil-gurisprudenza nostrana". (Ara wkoll **Demajo vs Micallef**, App Civ 10/5/1922; **Scerri et vs Zahra et**, P.A. 20/11/1958, **Bugibba Real Estate Ltd. vs Joseph Portelli et**, P.A. – 30 ta' Mejju 2003).*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2007 fil-kawza "**Legend Real Estate Limited vs Paul Pisani**" inghad :-

Ghall-akkwist ta' 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' jekk is-sensar ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali tal-operazzjoni, b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuż, allura jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija piena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti.....dejjem gie ritenut mill-Qrati Taghna li biex wiehed ikollu dritt ghal senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali tal-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensal ikun gie accettat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li l-partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali u konsegwentement ma jirrikorru l-elementi tas-senserija izda ta' semplici location operarum meta l-persuna tkun intromettiet ruhha b'inkariku ta' wahda biss mill-partijiet.

Sabiex is-sensar ikun intitolat ghall-hlas ta' senserija, ghad-differenza ta' hlas ghal servigi resi, huwa mehtieg li l-persuna koncernata tkun ressqet lill-partijiet **ghall-konkluzjoni** ta' kuntratt bejniethom li jinvolvi t-trasferiment ta' propjeta'.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta ppruvat :-

Illi s-socjeta' attrici (jew rapprezentanti taghha) laqqghet lill-akkwirenti mal-vendituri.

Illi kien hemm varji negozjati bl-estate agents ikunu attivi fin-negozjati (ara Dok CC3).

Illi l-akkwirenti spickaw akkwistaw il-post minghand il-konvenuti ghall-istess prezz li kien negozjat tramite l-estate agents, ghalkemm dawn tal-eskluzi mill-kuntratt tat-trasferiment.

Il-Qorti taghmel referenza wkoll ghad-dokument li kien esebit a fol 56 tal-process.

Dan huwa dokument tas-socjeta` attrici li jaghti dettalji tal-proprjeta` in kwistjoni u fih notamenti li saru.

Jirrizulta illi :-

- i) Fil-14 ta' Novembru 2014, Anna Ebejer ghamlet spezzjoni tal-proprjeta` .
- ii) Fit-18 ta' Frar 2015, kien iffirmit s-sole agency agreement li kien jaghlaq fit-12 ta' Awissu 2015.
- iii) Fit-22 ta' Lulju 2015, jigifieri wara li skada l-ewwel konvenju hemm miktub "*Definitely no viewings ...*"
- iv) Fil-14 ta' Awissu 2015 hemm notament li l-proprjeta kienet qed tigi mikrija u "*owner wants on hold ...*"
- v) Fit-28 ta' Awissu 2015, hemm miktub "*Back to Open Agency Agreement, Sole Agency Agreement Expired*"
- vi) Fid-29 ta' Settembru 2015, hemm "*Do not call client till the 29th January 2016 ...*"
- vii) Fil-5 ta' Ottubru 2015 hemm "*prop withdrawn (Owner pissed off) ...*"

Il-Qorti tissofferma fuq l-ahhar notament.

Minn dan in-notament jirrizulta li certament b`effett mill-5 ta` Ottubru 2015, il-propjeta` kienet irtirata mill-konvenuti, u li allura s-socjeta` attrici ma kenitx aktar awtorizzata li tagixxi ghall-konvenuti.

It-tielet eccezzjoni qeghda tkun milqugha.

4. Ir-raba` eccezzjoni

Li jrid jigi determinat huwa jekk is-socjeta` attrici ghandhiex dritt tithallas kumpens ghal servigi resi lill-konvenuti.

Issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-2 ta` April 2004 fil-kawza : **SG South Limited vs Joseph Scicluna et** : fejn inghad hekk :-

*"Dak li jrid issa jigi determinat huwa jekk, fil-fatt, is-socjeta` attrici ghandhiex dritt ghas-senserija jew, imqar, ghall-kumpens ghas-servizzi resi. L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara ili 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 daww l-elementi ta' l-operazzjoni, klassikament imsejjha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt ("**Schembri vs Bartolo**", deciza minn din il-Qorti fis-26 ta' Gunju, 1965). Fejn tonqos din l-operazzjoni, u allura d-dritt tas-senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz ta' inkariku espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur ("**Pace vs Tabone Valletta**", deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Marzu, 1952). Meta ma jkunx tort tas-sensar li ma jsirx ftehim, jew dan jisfratta, huwa xorta wahda ghandu dejjem dritt ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti skond ic-cirkustanzi kollha tal-kaz ("**Camilleri vs Borg**", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 1989). L-ammont ta' kumpens hekk likwidabbli jista' f'certi kazi partikolari jasal wkoll ghall-ekwivalenza mas-somma li kienet tkun dovuta bhala senserija vera u proprja ("**Grech vs Abela**", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta' Frar, 1936; "**Calleja vs Micallef**", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Frar, 1974). Ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intromuviet ruhha b'inkarigu ta' wahda biss mill-*

partijiet ("Vassallo vs Gauci", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru, 1995)."

Abbazi tal-provi akkwiziti, din il-Qorti tistqarr minghajr l-icken esitazzjoni li s-socjeta` attrici ghandha jedd tithallas ghas-servigi li rrendiet lill-konvenuti.

L-ewwel konvenju sar wara l-intervent decisiv tas-socjeta` attrici.

Il-fatt li ma sarx il-kuntratt ma kienx imputabbli ghal nuqqas da parti tal-estate agents.

Ighid x`jghid il-konvenut jibqa` l-fatt illi tant l-akkwirenti kienu persuni affidabbli u li riedu jixtru li l-konvenuti accettaw li l-ewwel jikruluhom il-post imbaghad bieghuh lilhom.

It-triq kollha kienet spjanata mill-estate agents u l-verita` hi li thallew barra mill-kuntratt finali mhux ghaliex naqsu fl-obbligi taghhom (kif pretiz mill-konvenut) izda ghaliex kien konvenjenti ghall-konvenut li ladarba l-istess akkwirent kien baqa` nteressat fl-akkwist dehrlu li seta` jittratta mieghu direttament u jhalli barra lill-estate agents.

Ir-raba` eccezzjoni qeghda tkun milqugha.

5. Dak dovut lill-attrici

Tibqa` l-kwistjoni ta` x` inhu dovut lill-kumpannija attrici.

Din il-Qorti tqis illi meta finalment il-fond de quo nbigh, bla ma kienet involuta s-socjeta` attrici, il-bejgh sar bl-istess kondizzjonijiet li kienu gew miftehma bejn il-partijiet meta n-negozjati kienu qed isiru mis-socjeta attrici. Infatti meta sar it-tieni konvenju li mbaghad wassal ghall-kuntratt finali, jirrizulta li l-kondizzjonijiet fit-tieni konvenju kienu l-istess bhal dawk tal-ewwel konvenju. Anke l-prezz baqa` l-istess.

Gara li meta kien ffirmat il-kuntratt, l-agenti tas-socjeta` attrici thallew barra volutament mill-konvenuti u ghalhekk ma kienux prezenti ghall-kuntratt. Fil-fatt ma jissemmewx fil-kuntratt. Tnizzel biss illi jekk hemm dovuti xi agency fees dawn ghandhom huma dovuti mill-vendituri.

Skont l-**Art 1881(1) tal-Kap 16** :-

Il-mandant ghandu jaghti lura lill-mandatarju l-flus li dan ikun hareg u l-ispejjez li jkun ghamel fl-esekuzzjoni tal-mandat; u ghandu jikkumpensah tax-xoghol tieghu jekk ikun wieghdu dan il-kumpens, jew jekk dan il-kumpens ghandu jitqies li gie miftiehem tacitament minhabba l-professjoni tal-mandatarju u cirkostanzi ohra.

Ghalkemm, ghar-ragunijiet diga` esposti, is-socjeta` attrici m`ghandhiex jedd tirreklama hlas skont il-kuntratti li kellha mal-konvenuti, din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju li ghandha servigi x`tithallas ghaliex, li kieku ma kienx ghaliha, ma jirrizultax ippruvat li kien ikun hemm kuntatt bejn l-akkwirenti u l-bejjiegha, li finalment wassal ghall-kuntratt, ghalkemm dan tal-ahhar baqa` ma kienx finalizzat bl-intervent dirett tas-socjeta` attrici.

Wara li hadet in konsiderazzjoni l-fatti u c-cirkostanzi ta` dan il-kaz, fl-assjem taghha, din il-Qorti qeghda tillikwida l-kumpens dovut mill-konvenuti lis-socjeta` attrici fl-ammont ta` wiehed u ghoxrin elf Ewro €21,000.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` t-tielet u r-raba` eccezzjonijiet.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra.

Tipprovdi dwar it-talbiet attrici billi :-

Tiddikjara li l-kumpannija attrici ghandha jedd tithallas minghand il-konvenuti kumpens ghas-servigi li rrendiet lilhom, liema servigi wasslu sabiex il-konvenuti bieghu l-fond mertu ta` din il-kawza lil terzi.

Tillikwida l-kumpens dovut lill-kumpannija attrici fl-ammont ta` wiehed u ghoxrin elf Ewro (€21,000).

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-kumpannija attrici s-somma hekk likwidata ta` wiehed u ghoxrin elf Ewro (€21,000) bl-imghax legali b`effett millum.

Tordna li l-ispejjez ta` din il-kawza jithallsu in kwantu ghal nofs mis-socjeta` attrici u in kwantu ghal nofs mill-konvenuti.

**Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef**

**Amanda Cassar
Deputat Registratur**