



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 07 ta' April, 2022

Rikors Guramentat Nru: 239/2018 AF

Dhalia Real Estate Services Limited (C-22364)

VS

The Edible Oil Refining Company Limited (C-524)

Poultry Products Limited (C-525)

Margarine Manufacturing Company Limited (C-1067)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-socjetà attriçi Dhalia Real Estate Services Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Is-socjetajiet intimati dahlu f'konvenju datat 25 ta' Awwissu 2016, kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata Dokument "A", kif sussegwentement prorogat / varjat, li permezz tiegħu huma obligaw ruhhom li jbiegħu u jittrasferixxu lil terzi l-proprjetajiet indikati fl-istess konvenju precitat, u dan versu l-prezz ta' ghaxar miljuni u hamess mitt elf Ewro (€10,500,000).

Fil-fatt il-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' trasferiment ossia bejgh tal-proprjetajiet in kwistjoni sehħ fit-23 ta' Frar 2018, in atti Nutar Dr. Ian Spiteri kif jirrizulta mill-annessi dokumenti immarkati Dokument "B" u Dokument "C".

Tali bejgh sar bis-sahha tal-medjazzjoni tas-socjetà rikorrenti u/jew tramite l-hidma tal-agenti tagħha kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Is-socjetà rikorrenti ghandha d-dritt li tithallas *l-estate agency fees* fil-medjazzjoni illi wettqet.

Is-socjetajiet intimati meta nterpellati anki ufficcjament biex jersqu għall-hlas tal-*estate agency fees* opprtuni, huma baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li s-socjetà rikorrenti ghandha l-jedd li titlob u tithallas minghand l-intimati l-*estate agency fees* dovuti lilha fuq it-trasferiment ossia l-bejgh lil terzi tal-proprjetajiet imsemmija fil-kuntratt pubbliku ta' bejgh precitat in atti Nutar Dottor Ian Spiteri tal-23 ta' Frar 2018.
2. Tillikwida l-*estate agency fees* dovuta lis-socjetà rikorrenti okkorrendo bl-opera ta' perit nominand.

3. Tikkundanna lis-socjetajiet intimati jhallsu l-*estate agency fees* dovuta lis-socjetà rikorretni kif likwidata.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficcjali datati 9 ta' Novembru 2017 u tad-19 ta' Dicembru 2017 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju enumerat 310/2018 u bl-imghax relattiv mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh surriferit sal-pagament effettiv kontra l-intimati li minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tas-socjetajiet konvenuti, The Edible Oil Refining Company Limited, Poultry Products Limited u Margarine Manufacturing Company Limited, li permezz tagħha eċċepew illi:

Id-Difiza

Dhalia Real Estate Services Limited ("Dhalia") ma ghandha l-ebda dritt tithallas minghand l-intimati ghal *real estate agency fees* fuq it-trasferiment ta' proprjetà fil-kuntratti mertu ta' din il-kawza. Ma hemm l-ebda *estate agency fees* dovuti mill-intimati ghaliex ma kien hemm l-ebda medjazzjoni u/jew hidma minn Dhalia jew mill-agenti jew impejgati tagħha li wasslet jew wasslu jew ikkontribwew għall-konkluzjoni tal-konvenju jew tal-kuntratti u għaldaqstant it-talbiet tas-socjetà attrici ghandhom jigu michuda.

Salv kull eccezzjoni oħra opportuna skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Il-Fatti

Is-socjetajiet intimati jaqblu mal-fatti esposti fl-ewwel paragrafu tal-premessi. Fir-rigward tat-tieni paragrafu, l-intimati jirrispondu li Dhalia tipprezenta biss zewg abbozzi tal-kuntratti u mhux il-kuntratti li gew konkluzi u li huma accessibbli pubblikament.

Fir-rigward tat-tielet u r-raba' paragrafu, s-socjetajiet intimati jirrispondu li mhuwiex minnu li l-bejgh sar bis-sahha tal-medjazzjoni tas-socjeta' rikorrenti jew tramite l-agenti taghha.

Fir-rigward tal-ahhar paragrafu, s-socjetajiet intimati jghidu li huma rrispondew ghall-ittri ufficcjali li gew ipprezentati minn Dhalia fejn b'mod car rrespingu l-pretensjonijiet u l-allegazzjonijiet ta' Dhalia bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni finali mid-difensuri tas-socjetajiet konvenuti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawza ghal-likwidazzjoni u hlas ta' senserija. Mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjetajiet konvenuti kellhom proprjeta' fil-limiti tal-Marsa li huma xtaqu li jbieghu. Is-socjeta' attrici, rapprezentata minn wiehed mill-agenti taghha Benji Psaila, kienet introduciet lil Mario Gauci li kien interessat illi jixtri din l-art f'isem il-kumpannija B.C.B.T. Projects Limited. Psaila pprova jwassal lill-partijiet ghall-ftehim dwar il-kundizzjonijiet tal-bejgh izda kien hemm numru ta' aspetti li quddiem l-agent deheru li ma kienux qed jaqblu dwarhom. Il-kontendenti qatt ma ffirmaw xi skrittura ta' agenzija.

Fil-25 ta' Awwissu 2016, is-socjetajiet konvenuti daflu f'konvenju ma' Mario Gauci f'isem B.C.B.T. Projects Limited u ma' Silvan Fenech f'isem Tum Invest Limited. Skont il-konvenju, B.C.B.T. Projects Limited kellha takkwista 75% sehem indiviz u Tum Invest Limited kellha takkwista 25% sehem indiviz tal-proprjeta' tal-konvenuti.

Il-proprjeta' eventwalment giet akkwistata nhar it-23 ta' Frar 2018 permezz ta' erba' kuntratti pubblici mill-kumpanniji Missag

Limited, Mosm Limited, Tum Invest Limited u Regeneration Projects Limited, ilkoll kumpanniji tal-familja Fenech, ta' Mario Gauci u oħrajn jew bi sħab bejniethom u dan għall-prezz globali ta' €10,500,000. Dan wara li B.C.B.T. Projects Limited u Tum Invest Limited ċedew id-drittijett tagħhom naxxenti mill-konvenju.

L-intimati jeċċepixxu biss illi mhijiex dovuta senserija lis-soċjetà attriċi stante li ma kien hemm l-ebda medjazzjoni u/jew ħidma da parti tal-istess soċjetà attriċi jew mill-aġenti jew impjegati tagħha li wasslu jew ikkontribwixxew b'xi mod għall-konkluzjoni tal-konvenju u l-eventwali kuntratt finali ta' bejgħ.

In linea ta' principju ġenerali, fis-sentenza fl-ismijiet Raymond Mifsud vs Dorrit Limited, tas-6 ta' Frar 2017, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riferenza għas-segwenti deċiżjonijiet ta' dawn il-Qrati in materia:

Fis-sentenza Charles Agius noe vs Annunziato sive Lany Calleja et, tat-3 ta' April 2012, ingħad hekk:

"Illi huwa magħruf li biex persuna jkun jistħoqqilha titlob il-ħlas tal-ħotba, huwa meħtieġ li turi li seħħew tliet ċirkostanzi ewlenin: (i) li dik il-persuna seħħilha twassal lill-partijiet biex jaqblu dwar l-aspetti sostanzjali u aċċidentali tan-negozju li daħlu għalih; (ii) li l-partijiet ikunu laqgħu l-ħidma u l-isforzi ta' dik il-persuna bħala intermedjarja bejniethom fit-tiftix tagħhom li jaslu għall-ftehim; u (iii) li l-ftehim ikun intlaħaq, għall-anqas sal-istadju fejn kull waħda mill-partijiet tkun tista' ġġiegħel lill-oħra biex twettaq dak il-ftehim. L-għoti biss ta' xi tagħrif li jista' jkun ta' fejda għall-partijiet, bla ma jkun hemm sforzi oħrajn biex iwasslu lill-istess partijiet biex jagħlqu l-ftehim, ma jagħtix lok għall-ħlas tas-senserija. Lanqas ma jnissel il-jedd għall-ħotba l-fatt waħdu li l-partijiet ikunu waslu għall-ftehim aħħari, jekk kemm-il darba ma jintweriex li dak il-ftehim seħħ bil-ħidma tal-persuna li tippretendi l-ħlas tal-ħotba. U jekk persuna tkun tqabbdet minn waħda mill-partijiet biss, ma jkunx lanqas jistħoqqilha l-ħlas tas-senserija, imma tas-sempliċi locatio operarum minn dik il-persuna li tkun qabbditha."

Fil-kawża Harry Cefai vs Francis sive Tarcisio Galea noe et, tat-28 ta' April 2003, ingħad li bniedem li sempliċement jagħti informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar jew ma jadoperax ruħu, ma jidhirx li jista' jkun intitolat għal xi kumpens għas-serviġi.

Fis-sentenza fl-ismijiet Legend Real Estate Limited vs Paul Pisani, tal-4 ta' Mejju 2001, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2007, intqal hekk:

"l-iskop prinċipali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jieħu sehem attiv u intelligenti fil-proġettata u proposta konvenzjoni. Għall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tiegħu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq daww l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-aċċidentali tal-kuntratt'. Jekk is-sensar ikun ikkonċilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u aċċidentali tal-operazzjoni, b'mod li n-negozju ġuridiku jiġi konkjus, allura, jekk ix-xogħol tiegħu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva għal xi raġuni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tiegħu, hu għandu dejjem dritt għall-ħlas; iżda mhux għas-senserija piena, imma għal kumpens in bażi għal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti ... dejjem ġie ritenut mill-Qorti tagħna li biex wieħed ikollu dritt għas-senserija hemm bżonn li is-sensar ikun wassal lill-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm aċċidentali tal-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun ġie aċċettat mill-partijiet involuti, jiġifieri hemm bżonn li ż-żewġ partijiet ikunu qabbdu jew almenu aċċettaw lis-sensar bħala tali u konsegwentement ma jirrikorru l-elementi tas-senserija iżda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intromettiet ruħha b'inkariku ta' waħda biss mill-partijiet."

Fis-sentenza fl-ismijiet Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio, tat-23 ta' Novembru 2005, il-Qorti tal-Appell Inferjuri irreferiet għall-enunċjazzjonijiet tal-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni:

"Condizione perchè sorga il diritto alla provvigione è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è

esclusa quando le parti sostituiscono altri a sè nella stipulazione conclusiva, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipi alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale 27. In tal caso debitore della provvigione resta pur sempre la parte originaria, essendo costei la persona con cui il mediatore ha avuto rapporto."

Kif tgħallem il-ġurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt għal senserija jew il-kummissjoni pattwita, hu jeħtieġli juri għas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u aċċidentali, tal-operazzjoni.

Finalment, għall-kompletezza qed issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Bugibba Real Estate Limited vs Joseph Portelli et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Mejju 2003, fejn ingħad:

"Illi in tema legali jiġi osservat li biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi prinċipali: (1) illi l-konklużjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun ġiet rikjesta jew almenu aċċetata miż-żewġ kontraenti; u (3) Illi l-attività tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet għal in idem placitum consensus. Fin-nuqqas ta' wieħed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tiġi sostnuta talba għal ħlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jingħata kumpens għax-xogħol magħmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium. Illi kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta, il-ġurisprudenza tagħna in materia hija waħda kostanti fis-sens li l-iskop prinċipali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jieħu sehem attivi u intelligenti fil-proġettata u proposta konvenzjoni. Għall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tiegħu hu jlaqqa' il-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejja "is-sostanzjali u l-aċċidentali" tal-kuntratt.

Jekk is-sensar ikun ikkonċilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u aċċidentali tal-operazzjoni, b'mod li n-negozju ġuridiku jiġi konkjuż, allura, jekk ix-xogħol tiegħu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva għal xi raġuni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tiegħu, hu għandu dejjem dritt għall-ħlas; iżda mhux għas-senserija piena, imma għal kumpens in bażi għal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti (App. Borg vs. Bartoli 2.3.1953, Vol.XXXVII.I.89 u Vol.XXXVI.II.394).

Fejn imbagħad ma sseħx il-vera u proprja senserija it-temperament tal-kumpens, introdott fil-ġurisprudenza lokali, biex iseħħ irid jippresupponi inkarigu espress jew taċitu, u xi xogħol u mhux li bniedem sempliċement jagħti informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, cioè bla ma jadopera ruħu bl-ebda mod ieħor.

F'każ ieħor, din il-Qorti spjegat il-posizzjoni legali f'dawn it-termini: ... dejjem ġie ritenut mill-Qrati tagħna li biex wieħed ikollu dritt għas-senserija hemm bżonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm aċċidentali tal-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun ġie aċċetat mill-partijiet involuti, jiġifieri hemm bżonn li ż-żewġ partijiet ikunu qabbdu jew alme40nu aċċettaw lis-sensar bħala tali u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija iżda ta' sempliċi locatio operarum meta l-persuna tkun intrommettiet ruħha b'inkariku ta' waħda biss mill-partijiet."

Applikati dawn il-prinċipji għal din il-kawża tal-lum u wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti, din il-Qorti ma tistax tasal biex taqbel mas-soċjetà attriċi li l-kuntratt ta' bejgħ *de quo* seħħ bis-saħħa tal-medjazzjoni jew tramite l-ħidma tal-aġenti tagħha.

Filwaqt illi huwa minnu li kien l-aġent Benji Psaila li introduċa lil Mario Gauci ma' Nicholas Parnis England għan-nom tas-soċjetajiet konvenuti, bl-ebda mod ma jirriżulta li ntlehaq ftehim bejn il-partijiet bl-għajnuna jew assistenza tiegħu. It-transazzjoni proposta ma jidhirx li kienet waħda sempliċi stante li kienet tinvolvi negozju ta' entità konsiderevoli li kien pjuttost kumpless. Jidher li għalkemm Gauci u Parnis England kienu qed

jaqblu dwar il-prezz, ma kienux qed jaqblu dwar xi kundizzjonijiet oħra. L-aktar waħda importanti minnhom kienet illi Gauci kien baqa' jinsisti li fil-konvenju kellha titniżżel il-kundizzjoni fis-sens illi l-bejgħ finali jkun soġġett għall-permessi għall-iżvilupp ta' supermarket fuq is-sit, xi ħaġa li Parnis England ma riedx jaċċetta.

Tant il-partijiet qatt ma kienu waslu għal ftehim tramite l-intervent ta' Psaila li mill-provi jirriżulta biċ-ċar illi Parnis England baqa' jinnegozja ma' terzi dwar il-bejgħ tal-art u rċieva aktar minn offerta waħda matul il-perjodu rilevanti għal finijiet ta' din il-kawża.

Minn naħa l-oħra, Parnis England ma kienx warrab il-proposta ta' Gauci u għalkemm fl-affidavit tiegħu Psaila jikkontendi li ma sema' xejn aktar għal diversi xhur, dan mhuwiex minnu għaliex mill-iskambju ta' *e-mails* esebiti minn Parnis England jirriżulta li fil-fatt Psaila kien baqa' jipprova jressaq lill-partijiet għall-ftehim, anke wara li Parnis England kien beda jikkorrispondi ma' Fenech. Madanakollu, dwar il-kwistjoni tal-permessi fuq l-art, Parnis England u Gauci ma setgħux jaqblu.

Jidher illi Gauci imbagħad daħal f'negozjati ma' Anthony Fenech li da parti tiegħu kien qed jinnegozja direttament ma' Parnis England. Il-proposta li ressaq Anthony Fenech giet eventwalment aċċettata mill-Bord tad-Diretturi tas-soċjetajiet konvenuti u sar il-konvenju. Ta' min jinnota li din il-proposta ma kienitx tinkludi l-kundizzjoni li l-bejgħ finali jkun soġġett għall-ħruġ ta' permessi fuq l-art. Parnis England jikkontendi li kien biss dakinhar tal-konvenju li sar jaf illi Anthony Fenech kien ser jixtri flimkien ma' Mario Gauci.

Tenut kont ta' dan kollu, fil-fehma tal-Qorti mhijiex dovuta senserija lis-soċjetà attriċi. Għalkemm ċertament jista' jingħad illi kien l-aġent tas-soċjetà attriċi li introduċa lil Mario Gauci mas-soċjetajiet konvenuti, dan mhuwiex biżżejjed biex is-soċjetà attriċi jkollha dritt titħallas senserija meta ma kienx bis-saħħa tal-ħidma tal-aġenti tagħha li l-bejgħ u x-xerrejja ressqu għall-kuntratt finali.

Madanakollu u għalkemm din il-Qorti ttenni li mhijiex dovuta senserija lis-soċjetà attriċi, fiċ-ċirkostanzi pjuttost partikolari ta' dan il-każ, is-soċjetà attriċi għandha tiġi kkompensata għas-serviġi kif tippermetti l-ġurisprudenza u dan tenut kont tal-fatt illi kien l-aġent tagħha li introduċa lis-soċjetajiet konvenuti mar-rappreżentant ta' uħud mill-kumpanniji li eventwalment akkwistaw l-art tagħhom, anke jekk huwa ma wassalx lill-partijiet għal qbil totali dwar il-kundizzjonijiet kollha tal-bejgħ.

Il-Qorti hija tal-fehma li meħud in konsiderazzjoni is-serviġi reżi u kif ukoll il-fatt illi Mario Gauci in rappreżentanza ta' wħud mill-kumpanniji komprattriċi akkwista parti biss mill-art, is-soċjetà attriċi jistħoqqilha serviġi bħala kumpens fl-ammont ta' €55,000 u cioè 0.5% tal-prezz illi rċevew il-konvenuti għall-bejgħ tal-art.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet attriċi limitatament billi tillikwida kumpens ta' ħamsa u ħamsin elf Ewro (€55,000) u tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-attriċi din is-somma hekk likwidata ta' ħamsa u ħamsin elf Ewro (€55,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu kwantu għal tlett kwarti mis-soċjetà attriċi u kwart mis-soċjetajiet konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG