PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 7 ta' Ottubru, 2022

Rikors Maħluf Nru: 796/2018

LUCA TOCCAFONDO

VS.

SARA GRECH LIMITED

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar: (i) it-talbiet magħmula minn Luca Toccafondo sabiex huwa jitħallas mingħand il-kumpannija konvenuta l-kummissjonijiet li huwa jgħid li huma dovuti lilu minn bejgħ ta' proprjetajiet u sabiex jiġbor lura d-depożitu li huwa ħallas meta beda jaħdem mal-kumpannija konvenuta; u (ii) dwar il-kontro-talba ta' Sara Grech Limited sabiex l-attur iħallasha d-danni għaliex skontha huwa kien għadda informazzjoni żbaljata lil terz dwar ġid immobbli, u b'hekk spiċċa biex daħħalha f'nefqa żejda ta' €28,750;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-**<u>31 ta' Lulju, 2018</u>**, Luca Toccafondo fisser li fid-29 ta' Frar, 2016, huwa daħal fi ftehim mal-kumpannija konvenuta sabiex huwa jbiegħ ġid

immobbli f'isimha, filwaqt li l-kumpannija konvenuta tħallsu billi tgħaddilu sehem mill-kummissjonijiet fuq il-bejgħ ta' proprjetajiet magħmula bil-ħidma tiegħu. Huwa spjega li l-kumpannija konvenuta baqgħet ma ħallsitux sehmu mill-kummissjonijiet fuq il-bejgħ ta' tliet proprjetajiet li huwa kien ħadem fuqhom, *viz.* (i) l-appartament bin-numru 11, fil-blokk Q1 u l-garaxx bin-numru Q450, f'Tigné Point, Tas-Sliema; (ii) l-appartament bin-numru 5, f'Raygine Court, Triq Antonio Caruana Gatto, Ħ'Attard; u (iii) l-appartament numru 6, fil-blokk Veduta Apartments, Triq Sir Luigi Preziosi, Buġibba, San Pawl il-Baħar;

3. Minbarra dan, skont l-attur, il-kumpannija konvenuta naqset milli troddlu lura d-depożitu ta' €370, wara li mat-tmiem is-servizzi tiegħu huwa kien għaddielha lura l-oġġetti li huma tagħha, u dan skont ma hemm imniżżel fil-kitba privata tad-29 ta' Frar, 2016. L-attur qal li huwa sejjaħ lill-kumpannija konvenuta biex tħallsu l-ammonti dovuti lilu, anke permezz ta' ittra uffiċċjali, iżda din baqgħet ma ħallsitu xejn;

4. Għalhekk huwa fetaħ din il-kawża fejn talab lil din il-qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara lis-soċjetà intimata bħala d-debitriċi tar-rikorrenti fis-somma ta' dsatax-il elf mitejn tnejn u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€19,252.50) rappreżentanti ħlas ta' kummissjonijiet lilu dovuti u depożitu minnu mħallas kif hawn fuq spjegat;*
>
> *2. Tikkundanna lis-soċjetà intimata sabiex tħallas lir-rikorrent is-somma ta' dsatax-il elf mitejn tnejn u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€19,252.50) minnha dovuti;*
>
> *BI-imgħaxijiet u l-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-sittax (16) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju, kontra s-soċjetà intimata li minn issa qed tiġi inġunta għas-subizzjoni.»*

5. Il-kumpanija konvenuta ppreżentat it-tweġiba maħlufa tagħha fil-**<u>11 ta' Settembru, 2018</u>**, u fiha hija ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-ebda ammont ma huwa dovut lill-attur, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-mori tal-proċeduri;

2. Illi t-talba tal-attur hija għalkollox infondata u dan peress illi l-proċess ta' bejgħ ta' tnejn (2) mill-proprjetajiet imsemmija u ċioè l-appartament immarkat numru ħdax (11), Blokk Q1 u Garaxx Q450, Tigné Point, Sliema, kif ukoll l-appartament internament immarkat in-numru (5), Raygaine Court, Antonio Caruana Gatto Street, Attard ġew finalizzati ferm wara s-sebgħa ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (07.08.2017) u ċioè d-data li fiha l-attur informa lis-soċjetà esponenti illi huwa kien ser jirrixxindi l-kuntratt bejn il-partijiet unilateralment u ma jkomplix jippresta s-servizzi tiegħu lill-istess, kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok SGL, u konsegwentement huwa ma huwa dovut l-ebda ħlas għal kull involvement li seta' kellu fil-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet u dan a bażi tal-prinċipju pacta sunt servanda;

3. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, anki li kieku, dato ma non concesso, l-attur għandu raġun u għandu jkollu xi dritt għall-ħlas għal xi involviment li seta' kellu fil-bejgħ tal-proprjetajiet elenkati minnu jew liema minnhom, kieku kien onora t-termini tal-kuntratt bejn il-partijiet u baqa' jippresta s-servizzi tiegħu lill-istess soċjetà intimata, fatt li ma seħħx, il-kalkoli tiegħu huma għal kollox żbaljati u l-ammont mitlub minnu qatt ma kien jew seta' kien dovut lilu;

4. Illi barra minn hekk u b'żieda mas-suespost, l-attur, minħabba fl-inkompetenza, traskuraġni u nuqqas ta' diliġenza u ħila f'xogħlu, ikkawża danni serji, li finanzjarjament ammontaw għal tmienja u għoxrin elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€28,750) lis-soċjetà intimata u għalhekk huwa hu li debitur tal-istess soċjetà, illi qed tipprevalixxi ruħha mid-dritt li tagħmel kontro-talba għall-istess ammont dovut lilha in linea ta' danni, u dan kif ser jiġi spjegat aħjar fil-kontro-talba.

5. Illi għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda fl-interità tagħhom bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt in subizzjoni.»

6. Flimkien mat-tweġiba maħlufa tagħha, il-kumpannija Sara Grech Limited ressqet ukoll **kontro-talba** fejn fiha hija fissret li l-attur naqas milli juża l-għaqal u l-ħila meħtieġa meta huwa kien qiegħed jagħtiha s-servizzi tiegħu. Hija saħqet li meta l-attur kien qiegħed jinnegozja f'isimha, huwa naqas li jagħti tagħrif tajjeb dwar proprjetà lil xerrej prospettiv, tant li huwa kien tah x'jifhem li l-istess proprjetà kienet libera u franka, mentri fil-fatt din kienet mgħobbija b'ċens temporanju;

7. Hija tenniet li minħabba t-traskuraġni tal-attur hija ma kellhiex għażla oħra għajr li toħroġ il-flus biex tifdi dan iċ-ċens, liema proċedura swietha €28,750. Żiedet tgħid li dan wassalha biex batiet telf ta' qligħ. Għalhekk hija talbet lil din il-qorti:

> *«1. Tiddikjara illi l-attur rikonvenzjonat bl-aġir tiegħu kkawża danni finanzjarji lis-soċjetà intimata rikonvenzjonata;*
>
> *2. Tillikwida d-danni sofferti mis-soċjetà intimata minħabba fl-aġir tal-attur rikonvenzjonat;*
>
> *3. Tordna lill-attur rikonvenzjonat iħallas id-danni hekk likwidati lis-soċjetà intimata rikonvenzjonata;*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-attur rikonvenzjonat li minn issa huwa inġunt in subizzjoni.»*

8. Fl-**<u>10 ta' Novembru, 2018</u>**, Luca Toccafondo ressaq it-tweġiba maħlufa tiegħu għall-kontro-talba ta' Sara Grech Limited fejn huwa qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi preliminarjament l-esponent jeċċepixxi n-nullità tal-hekk imsejjaħ Rikors Ġuramentat anness mar-risposta ġuramentata tas-soċjetà intimata u dan stante li ċertament mhijiex il-forma adegwata ta' kif għandha ssir kontro-talba għall-kawża odjerna;*
>
> *2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur rikonvenzjonat dejjem uża d-diliġenza u l-professjonalità kollha neċessarja fil-qadi ta' dmirijietu ta' Sub-Agent u m'hu minnu xejn li hu naqas mill-obbligi tiegħu waqt li ppresta s-servizzi tiegħu lis-soċjetà rikonvenzjonata;*
>
> *3. Illi s-soċjetà rikonvenzjonata ma sofriet l-ebda danni fir-rigward tal-bejgħ tal-proprjetà li tagħha saret referenza fir-risposta u l-kontro-talba tagħha, anzi l-istess soċjetà rikonvenzjonata għamlet gwadann minn din l-istess proprjetà bix-xogħol u l-ħidma tal-attur rikonvenzjonat;*
>
> *4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex assolutament minnu li l-attur rikonvenzjonat aċċetta li għamel żball u wisq aktar qatt m'aċċetta li jġorr xi responsabbiltà kif qed tallega s-soċjetà rikonvenzjonata;*

5. Illi kienet id-deċiżjoni unilaterali tas-soċjetà rikonvenzjonata li tifdi ċ-ċens tal-proprjetà u bħala stat ta' fatt l-attur rikonvenzjonat fl-ebda ħin ma ġie kkonsultat dwar din id-deċiżjoni tal-istess soċjetà rikonvenzjonata, u dan kif ser jiġi pruvat waqt is-smigħ tal-kawża;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà rikonvenzjonata għandha tipprova kwalunkwe dannu minnha soffert, u kif ukoll li dan l-istess dannu kien konsegwenzjali għall-aġir u/jew nuqqasijiet da parti tal-attur rikonvenzjonat waqt il-qadi ta' dmirijietu;

7. Illi fi kwalunkwe każ, it-talba rikonvenzjonali tas-soċjetà konvenuta hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawża;

8. Illi wkoll mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà rikonvenzjonata qatt ma ressqet it-talba tagħha għall-ħlas tad-danni allegatament sofferti minnha u infatti dan sar biss permezz tar-risposta u l-kontro-talba u għalhekk l-esponent m'għandux ibati l-ispejjeż ta' dina l-kawża;

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Bl-ispejjeż.»

9. Waqt is-seduta tal-**4 ta' Marzu, 2019**, l-attur Luca Toccafondo rtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu dwar in-nullità tal-kontro-talba mressqa mill-kumpannija konvenuta Sara Grech Limited;

10. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tal-10 ta' Mejju, 2022;

11. L-attur ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fit-12 ta' Lulju, 2022, filwaqt li l-konvenuta Sara Grech Limited ressqet is-sottomissjonijiet bil-miktub tagħha fit-30 ta' Awwissu, 2022;

12. Inżammet seduta fis-16 ta' Settembru, 2022 u dakinhar il-partijiet qablu lil-kawża tista' titħalla għas-sentenza;

Fatti

13. B'kitba privata tad-29 ta' Frar, 2016 (ara paġni 9 sa 27 tal-atti tal-kawża), il-kumpannija konvenuta Sara Grech Limited u l-attur daħlu f'kollaborazzjoni bejniethom fejn huma ftehmu li l-attur seta' juża l-ispazju, faċilitajiet, tagħmir u reklamar tal-kumpannija konvenuta bħala sub-aġent tagħha għall-għanijiet ta' bejgħ u kiri ta' ġid immobbli. F'din il-kitba hemm maqbula wkoll ir-rati ta' qligħ li kellhom idaħħlu min-naħa l-waħda l-attur u min-naħa l-oħra l-kumpannija konvenuta minn dan il-bejgħ u kiri, u kif ukoll id-depożitu li kellu jitħallas mill-attur lill-kumpannija konvenuta sabiex huwa jkun jista' juża l-faċilitajiet tagħha;

14. Wara ftit xhur li l-attur beda jaħdem mal-kumpannija konvenuta, huwa ġie mqabbad min Dario Segre biex jgħinu jixtru ġid immobbli fl-inħawi ta' Tigné Point, f'Tas-Sliema. Għodwa minnhom l-attur ħa lil Dario Segre biex jara numru ta' proprjetajiet. Magħhom kien hemm Riccardo Leonardi, li kien qiegħed jgħin lil Segre, u Claude Balzan Demajo, li huwa institur (*manager*) tal-kumpannija konvenuta. Madankollu, Segre m'għoġbu xejn minn dak li kien ġie muri;

15. Lejn l-aħħar tal-ġurnata, Claude Balzan Demajo semma li huwa kien jaf bi proprjetà f'Tigné Point li kienet għadha ma tpoġġietx fuq is-suq. Minkejja li ħadd minnhom ma kellu tagħrif dwar dan l-appartament, dakinhar huma marru jarawh. L-appartament intogħġob minn Segre u għalhekk huwa aċċetta li jixtrieh għall-prezz ta' €745,000. Fl-istess ġurnata, l-erba' persuni hawn fuq imsemmija kien ġew mgħarrfa mill-assistenta ta' sidt l-appartament li dan huwa liberu u frank;

16. Ġara, però, li dan ma kienx minnu għaliex fil-fatt l-appartament kien mgħobbi b'ċens temporanju. Meta ġie mgħarraf b'dan, Segre ma baqax interessat fl-appartament u għalhekk huwa talab lill-attur biex jurih xi appartamenti oħra;

17. Minkejja dan, wara li kien hemm qbil bil-fomm bejn il-kap eżekuttiv tal-kumpannija konvenuta, Sara Grech, u Segre, dan tal-aħħar u l-kumpannija konvenuta resqu għal kitba privata fejn ġie maqbul li l-kumpannija konvenuta kienet sejra tħallas l-ispejjeż tal-fidi taċ-ċens tal-appartament hawn fuq imsemmi bil-kundizzjoni: (i) li jsir il-kuntratt finali ta' bejgħ bejnu u bejn sidt l-appartament; (ii) li l-bejjiegħa fuq l-att tħallas il-miżata sħiħa ta' €43,955 lill-kumpannija konvenuta; u (iii) li l-ispejjeż tal-fidi taċ-ċens ma jaqbżux il-miżata hawn fuq imsemmija (ara paġna 224 tal-atti tal-kawża);

18. B'hekk, b'kuntratt pubbliku magħmul fl-atti tan-nutar Pierre Cassar fl-**24 ta' Marzu, 2016**, Dario Segre xtrara mingħand Karen Buġeja l-appartament bin-numru 11, fil-blokk Q1 u l-garaxx bin-numru Q450, f'Tigné Point, Tas-Sliema, hekk kif soġġetti għaċ-ċens annwu u temporanju ta' disgħa u disgħin sena li bdew mill-15 ta' Ġunju, 2000 għall-prezz ta' €745,000 (ara paġni 142 sa 167 tal-atti tal-kawża). F'dan il-kuntratt ġie mniżżel li Karen Buġeja kellha tħallas miżata tal-aġenzija fl-ammont ta' €43,955 lill-kumpannija konvenuta;

19. Fis-**26 ta' Mejju, 2016**, l-attur beda jikkorrispondi ma' Sara Grech sabiex jikseb tagħrif dwar meta huwa kien sejjer jitħallas is-sehem dovut lilu mill-miżata ta' €43,955 hawn fuq imsemmija (ara paġni 282 sa 287 tal-atti tal-kawża). Għal dan, Sara Grech infurmatu li l-kontabbli tagħha kienu tawha parir biex l-ewwel isir il-fidi taċ-ċens tal-proprjetà f'Tigné Point sabiex ikun possibbli li jkunu jafu kemm kien il-qligħ tagħhom minn dan il-bejgħ u għalhekk f'dak l-istadju hija ma ħallsitu xejn;

20. B'kuntratt pubbliku ieħor magħmul fl-atti tan-nutar Anne Marie Tonna fl-**24 ta' Lulju, 2017**, Zoran Crncevic biegħ lill-miżżewġin Joseph u Dolores Bonavia l-appartament numru 5, fil-blokk Veduta Apartments, Triq Sir Luigi Preziosi, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar għall-prezz ta' €122,000 (ara paġni 77 sa 91 tal-atti tal-kawża). Skont dan il-kuntratt, Zoran Crncevic kellu jħallas miżata tal-aġenzija fl-ammont ta' €7,198 lill-kumpannija konvenuta. Min-naħa tiegħu l-attur saħaq li kien hu li wassal lill-partijiet biex jersqu għal dan il-kuntratt ta' bejgħ;

21. Imbagħad, fis-**<u>7 ta' Awwissu, 2017</u>**, l-attur temm il-kuntratt ta' servizz tiegħu mal-kumpannija konvenuta (ara l-ittra f'paġna 38 tal-atti tal-kawża);

22. Ftit xhur wara, preċiżament fl-**<u>20 ta' Ottubru, 2017</u>**, b'kuntratt pubbliku magħmul fl-atti tan-nutar Kristel-Elena Chricop, il-kumpannija Raygine Development Limited biegħet lil miżżewġin Ian u Connie Briffa Raggio l-appartament bin-numru 5 f'Raygaine Court, Triq Antonio Caruana Gatto, Ħ'Attard għall-prezz ta' €195,000 (ara paġni 94 sa 117 tal-atti tal-kawża). Skont dan il-kuntratt, il-kumissjonijiet dovuti lill-kumpannija konvenuta kellhom jitħallsu minn Raygine Development Limited. L-attur ukoll jisħaq li dan il-kuntratt ta' bejgħ sar bis-saħħa tiegħu, minkejja li dakinhar tal-kuntratt huwa ma kienx għadu jwettaq xogħol mal-kumpannija konvenuta;

23. Minkejja li seħħew il-kuntratti pubbliċi hawn fuq imsemmija, il-kumpannija konvenuta baqgħet ma ħallsitx il-kummissjonijiet li l-attur jgħid li huma dovuti lilu. Fis-**<u>16 ta' Novembru, 2017</u>**, l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-kumpannija konvenuta biex hija tħallsu l-kummissjonijiet u d-depożitu li huwa jgħid li għandu jirċievi mingħandha, iżda huwa baqa' b'xejn;

24. Fl-**<u>10 ta' Jannar, 2018</u>**, b'kuntratt pubbliku magħmul fl-atti tan-nutar Pierre Cassar bejn il-Gvern ta' Malta u Dario Segre, iċ-ċens annwu u temporanju fuq l-appartament bin-numru 11, fil-blokk Q1 u fuq il-garaxx bin-numru Q450, f'Tigné Point, Sliema ġie mibdul f'wieħed perpetwu (ara paġni 135 sa 141 tal-atti tal-kawża);

25. Imbagħad, b'kuntratt pubbliku ieħor magħmul fl-atti tan-nutar Pierre Cassar bejn il-Gvern ta' Malta u Dario Segre fl-istess ġurnata tal-**<u>10 ta' Jannar, 2018</u>**, Dario Segre feda ċ-ċens li kien hemm fuq l-appartament bin-numru 11, fil-blokk Q1 u fuq il-garaxx bin-numru Q450, f'Tigné Point, Tas-Sliema (ara paġni 128 sa 134 tal-atti tal-kawża);

26. Fil-**<u>31 ta' Lulju, 2018</u>**, l-attur imbagħad fetaħ din il-kawża;

Konsiderazzjonijiet

27. Din hija kawża fejn l-attur, li fil-passat kien jaħdem bħala sub-aġent tal-kumpannija konvenuta u jinnegozja f'isimha, qiegħed jitlob li din tħallsu s-sehem tiegħu mill-kummissjonijiet li tħallsu lilha mill-bejgħ ta' tliet proprjetajiet, liema bejgħ l-attur jgħid li saru bis-saħħa tiegħu. Skontu huwa għandu jitħallas mingħand il-kumpannija konvenuta: (i) €14,900 fuq il-bejgħ tal-proprjetà ta' Tigné Point, f'Tas-Sliema; (ii) €1,830 fuq il-bejgħ tal-appartament f'Buġibba, San Pawl il-Baħar; u (iii) €2,177.10 fuq il-bejgħ tal-appartament f'Ħ'Attard (ara x-xiehda tiegħu f'paġna 298 tal-atti tal-kawża). Minbarra dan, l-attur qiegħed jitlob ukoll li jieħu lura d-depożitu ta' €370, li huwa ħallas meta ffirma l-kuntratt mal-kumpannija konvenuta sabiex jagħmel użu mill-faċilitajiet tagħha;

28. Min-naħa l-oħra, il-kumpannija konvenuta tgħid li hija m'għandha tħallsu xejn; anzi hija tgħid li huwa l-attur li għandu jħallasha għad-danni, għaliex minħabba l-aġir tiegħu hija spiċċat biex ġarrbet telf ta' qligħ. L-attur jiċħad li huwa ħoloq xi danni lill-kumpannija konvenuta għaliex skontu huwa qatt ma naqas mill-obbligi tiegħu lejha u dejjem wettaq xogħlu bl-għaqal u bl-aħjar ħila tiegħu;

29. Din il-qorti sejra tibda billi tqis flimkien it-talbiet tal-attur, il-kontro-talba tal-kumpannija konvenuta u l-eċċezzjonijiet li tressqu għalihom f'dak li għandu x'jaqsam mal-bejgħ tal-**appartament u tal-garaxx f'Tigné Point, f'Tas-Sliema**;

30. F'dan il-każ, l-attur Toccafondo kien negozjant fil-qasam tal-bejgħ u kiri tal-proprjetà li kien jitħallas billi jirċievi sehem mill-kummissjonijiet li titħallas il-kumpannija konvenuta. Il-figura ġuridika ta' sub-aġent fil-qasam tal-bejgħ u kiri tal-proprjetà mhijiex dik ta' sempliċi impjegat. Mod ieħor din għandha xejra ta' ħidma awtonoma ta' xi ħadd li jaħdem għalih innifsu mingħajr il-ħtieġa li jirrispondi lil xi prinċipal. Sub-aġent fil-qasam tal-bejgħ u kiri tal-proprjetà huwa bħal speċi ta' mandatarju fejn il-ħidma tiegħu hija

maħsuba biex iressaq terzi lejn ftehim, kemm fl-interess tiegħu nnifsu u kif ukoll f'dak tal-mandanti tiegħu (ara ***Nicholas John Dunkley v. Joe Cardona noe***, Appell Inferjuri, 9 ta' Jannar, 2008);

31. Minn dak li fehmet il-qorti, il-kumpannija konvenuta kellha sistema partikolari ta' kif jitħallsu s-sub-aġenti tagħha meta proprjetà tinbiegħ jew tinkera bil-ħila tagħhom. Is-sub-aġent li jkun niżżel il-proprjetà fuq is-sistema interna tal-kumpannija konvenuta jkun intitolat għal 15% tal-kummissjonijiet li tieħu l-kumpannija konvenuta *(listing agent),* filwaqt li s-sub-aġent li jkun wassal lill-partijiet għall-kuntratt finali *(closing agent)* ikun intitolat għal 30% ta' dawn il-kummissjonijiet (ara l-affidavit ta' Vincenzo Ventre f'paġna 175 tal-atti tal-kawża u l-Anness 6 mehmuż mal-ftehim tad-29 ta' Frar, 2016 f'paġna 26 tal-atti tal-kawża);

32. Issa fil-każ tal-appartament u l-garaxx f'Tigné Point, matul l-istadju tal-provi ġie spjegat li dawn ma kinux jinsabu mniżżla fuq is-sistema interna tal-kumpannija konvenuta meta dawn ġew murija lil Segre għall-ewwel darba għaliex ma kinux uffiċjalment tpoġġew fis-suq. Għalkemm il-persuna li għarraf lil Segre b'din il-proprjetà kien Claude Balzan Demajo, ġie spjegat mill-attur li l-instituri tal-kumpannija konvenuta, bħalma kien Balzan Demajo, ma kellhomx is-setgħa li jniżżlu proprjetajiet fis-sistema interna tal-kumpannija (ara x-xiehda tiegħu f'paġna 274 tal-atti tal-kawża). Għalhekk, din il-proprjetà ġiet imniżżla fuq is-sistema tal-kumpannija konvenuta mill-attur;

33. Madankollu, l-attur ma setax jitqies bħala l-*listing agent* ta' din il-proprjetà iżda bħala l-*property referral agent* għaliex il-kumpannija konvenuta ma kellha l-ebda sub-aġent li kien responsabbli mill-inħawi ta' Tigné Point. B'hekk, skont l-attur, bħala *property referral agent*, f'dak li għandu x'jaqsam ma' *listing fee*, huwa kien ikun intitolat biss għas-sehem ta' 7.5% u mhux dak ta' 15% mill-kummissjoni li ddaħħal il-kumpannija konvenuta f'każ din il-proprjetà tinbiegħ (ara l-affidavit tal-attur f'paġni 216 u 217 tal-atti tal-kawża u d-dokument miġjub mis-sistema interna tal-kumpannija konvenuta f'paġna 223 tal-atti tal-kawża);

34. Kif ġie spjegat aktar ‘il fuq, meta l-attur, Balzan Demajo, Leonardi u Segre żaru din il-proprjetà, l-attur u l-kumpannija konvenuta ma kellhom l-ebda informazzjoni dwarha. Fil-fatt waqt din iż-żjara, huma ġew mgħarrfa mill-assistenta ta’ sidt il-proprjetà Karen Buġeja, li din kienet libera u franka u kellha inkluża magħha tliet garaxxijiet. Madankollu, meta l-attur kiseb mingħand Karen Buġeja kopja tal-kuntratt pubbliku li permezz tiegħu hija kienet xtrat il-proprjetà, huwa ntebaħ li din l-proprjetà kienet mgħobbija b’ċens u li din kellha biss garaxx wieħed (ara l-affidavit tal-attur f’paġna 217 tal-atti tal-kawża u l-affidavit ta’ Riccardo Leonardi f’paġna 64 u 65 tal-atti tal-kawża);

35. L-attur għadda kollox lil Leonardi, li min-naħa tiegħu għarraf lil Segre bl-iżviluppi l-ġodda. Meta ra hekk, Segre bagħat jgħid lill-attur li huwa kien lest li jixtri l-proprjetà, anke jekk din kellha garaxx wieħed minflok tlieta, iżda huwa ma kienx lest li jixtri proprjetà li kienet mgħobbija b’ċens (ara l-affidavit tal-attur f’paġna 217 tal-atti tal-kawża u l-affidavit ta’ Riccardo Leonardi f’paġna 65 tal-atti tal-kawża);

36. Skont Leonardi, Segre ma kienx diżappuntat b’dan, tant li huwa kien lest li jkompli jfittex proprjetajiet oħra bl-għajnuna tal-attur (ara l-affidavit ta’ Riccardo Leonardi f’paġna 65 tal-atti tal-kawża). Madankollu, l-attur baqa’ ma qatax qalbu minn din il-proprjetà u ddeċieda li jkellem lil Sara Grech biex jara kif jista’ jaqdi aħjar lil Segre. Ġara li wara li l-attur fiehem is-sitwazzjoni lil Sara Grech, din qabdet u ddeċidiet li ċċempel lil Segre u ftehmet miegħu li jekk jixtri l-proprjetà msemmija, il-kumpannija konvenuta kienet sejra toħroġ minn butha l-ispejjeż tal-fidi taċ-ċens;

37. Din id-deċiżjoni li tifdi ċ-ċens tal-proprjetà f’Tigné Point kienet waħda unilaterali min-naħa ta’ Sara Grech u mill-provi ma jidhirx li kien hemm xi ħadd li ssuġġerielha jew ħeġġiġha li tagħmel dan (ara x-xiehda tal-avukat Marc Aġius Fernandez f’paġna 199 tal-atti tal-kawża u l-affidavit tal-attur f’paġna 218 tal-atti tal-kawża). Kemm hu hekk, Riccardo Leonardi stqarr li Segre qatt ma nsista li l-kumpannija konvenuta tifdi ċ-ċens

ta' din il-proprjetà u fil-fatt dan kien lest li jibqa' juża' s-servizzi tal-attur biex isib proprjetà oħra;

38. Fi kliem Leonardi, il-kumpannija konvenuta setgħet biegħet il-proprjetà inkwistjoni lil ħaddieħor mingħajr ma toqgħod tifdi ċ-ċens. Leonardi żied ukoll li l-attur kien preżenti għall-kuntratt finali li sar fl-24 ta' Marzu, 2016, u li Sara Grech qatt ma kienet għarrfitu li hija ma kinitx sejra tħallsu ta' xogħlu (ara l-affidavit ta' Riccardo Leonardi f'paġni 65 u 66 tal-atti tal-kawża). Dan huwa mseddaq fil-korrispondenza elettronika li tinsab f'paġni 282 sa 287 tal-atti tal-kawża, fejn minnha joħroġ ċar li Sara Grech qatt ma tat x'tifhem lill-attur li hija ma kinitx sejra tħallsu ta' dak li kien dovut lilu, iżda, sempliċiment avżatu li hija kienet ingħatat parir mingħand il-kontabbli tagħha biex tistenna li l-ewwel isir il-fidi taċ-ċens tal-proprjetà qabel tħallas lill-attur, u dan sabiex hija tkun f'qagħda li tkun taf eżatt kemm kien sejjer ikun il-qligħ tal-kumpannija konvenuta mill-bejgħ tal-proprjetà f'Tigné Point;

39. Issa l-kumpannija konvenuta tisħaq li minħabba li l-attur kien għadda informazzjoni ħażina lil Segre, hija ma kellhiex triq oħra għajr li tipprova ssalva s-sitwazzjoni u tara kif tagħmel biex iżżomm lill-klijent tagħha kuntent. Hija tgħid li l-attur ma wettaqx l-obbligi tiegħu skont il-ftehim li kien daħal fih magħha għaliex huwa naqas milli juża l-għaqal u s-sengħa meħtieġa minnu waqt xogħlu, fosthom billi naqas milli jagħmel il-verifiki meħtieġa dwar il-proprjetà u spiċċa biex żgwida lil Segre bi ħsara għall-kumpannija konvenuta;

40. Din il-qorti iżda jidhrilha li xejn minn dan ma huwa minnu għaliex ma kienx l-attur li ssuġġerixxa lil Segre biex imur jara l-proprjetà inkwistjoni iżda Claude Balzan Demajo. Waqt dik iż-żjara, l-attur u Segre ġew żgwidati mill-assistenta ta' Karen Buġeja, għaliex kienet din li indikatilhom li l-proprjetà kienet libera u franka. F'dak l-istadju, l-attur kien għadu kif skopra li l-proprjetà inkwistjoni kienet tpoġġiet fuq is-suq, u għalhekk huwa ma setax ikun jaf bid-dettalji kollha dwar din il-proprjetà, għajr għal dawk li kienet għadditilhom l-assistenta ta' Karen Buġeja waqt iż-żjara tagħhom;

41. Terġa' u tgħid, hekk kif sar qbil dwar il-bejgħ bejn Segre u Buġeja, l-attur ma damx ma kiseb kopja tal-att li bih Buġeja kienet xtrat l-istess proprjetà u għarraf lil Segre li din kienet suġġetta għal ċens temporanju. Wara kollox, ir-raġuni li wieħed jidħol f'konvenju qabel isir il-bejgħ ta' ġid immobbli hija sewwasew li jiġu mwettqa r-riċerki meħtieġa u jiġi stabbilit it-titlu u n-natura tal-ġid li jkun sejjer jinbiegħ sabiex jekk eventwalment jirriżulta xi difett jew piż fit-titlu, ix-xerrej ikun jista' jirtira mill-bejgħ mingħajr konsegwenzi;

42. Lanqas huwa minnu li l-kumpannija konvenuta ma kellha l-ebda għażla għajr li tifdi ċ-ċens, meta nstab li l-proprjetà kienet suġġetta għal ċens. Huwa ċar mill-ġabra tal-provi li Segre kien kuntent li jkompli jara proprjetajiet oħra u bl-ebda mod ma wera li huwa ma kienx għadu interessat fis-servizzi tal-attur jew tal-kumpannija konvenuta wara d-disfatta li kien ħa. Id-deċiżjoni li l-kumpannija konvenuta tifdi ċ-ċens tal-proprjetà inkwistjoni sabiex Segre jkun jista' jixtriha ħaditha Sara Grech waħedha mingħajr ma kellha l-ebda ndħil. Lanqas jidher li kien hemm xi ħtieġa għal din id-deċiżjoni għaliex ma jistax jingħad li f'dik is-sitwazzjoni l-kumpannija konvenuta kienet tinsab fi sqaq jew daharha mal-ħajt. Wara kollox ma jidhrix li hija kienet sejra titlef lil Segre bħala klijent. Deċiżjoni bħal din x'aktarx ittieħdet biss biex il-kumpannija konvenuta tidher sabiħa ma' klijent ferm importanti għaliha (fil-fatt ġie msejjaħ *VIP*) sabiex b'hekk hija tkun tista' ssaħħaħ ir-reputazzjoni tagħha;

43. Tassew, il-qorti ma tara li kien hemm l-ebda nuqqas min-naħa tal-attur li wassal biex il-kumpannija konvenuta toħroġ għonqha biex taqta' x-xewqat ta' Segre. Id-deċiżjoni tagħha li tifdi ċ-ċens ħaditha minn jeddha għal skopijiet li tafhom hi biss. Għalhekk, jekk minħabba d-deċiżjoni tagħha hija ġarrbet telf ta' qligħ, hija ma tistax titfa' l-ħtija għal dan fuq l-attur. Wara kollox, jidher li Segre kien sodisfatt ħafna bis-servizz li tah l-attur u fil-fatt, wara li huwa xtara l-proprjetà f'Tigné Point, huwa spiċċa biex talab lill-attur biex jgħinu jixtri proprjetà oħra (ara l-affidavit ta' Riccardo Leonardi f'paġna 66 tal-atti tal-kawża). Huwa evidenti wkoll illi li kieku ma kienx għall-attur, il-bejgħ ta' din il-proprjetà

ma kien qatt isir, għaliex Segre kien għażel li jinqeda direttament bis-servizzi tal-attur permezz tal-kuntatti li kellu (ara l-affidavit ta' Riccardo Leonardi f'paġna 64 tal-atti tal-kawża). Għaldaqstant, tħares minn fejn tħares, il-qorti ma tistax issib li l-kumpannija konvenuta seħħilha turi li l-attur ħolqilha xi danni. Fid-dawl ta' dan, kemm il-**kontro-talba tal-kumpannija konvenuta** u kif ukoll ir-**raba' eċċezzjoni tagħha għat-talbiet tal-attur** qegħdin jiġu miċħuda;

44. Imiss issa li l-qorti tqis it-**tieni eċċezzjoni** tal-kumpannija konvenuta safejn din tolqot il-proprjetà li nxtrat minn Segre f'Tigné Point. Il-kumpannija konvenuta tisħaq li l-kuntratt finali tal-proprjetà ta' Tigné Point seħħ wara li l-attur temm il-kuntratt li huwa kellu mal-kumpannija konvenuta, u għalhekk m'hemm l-ebda l-ebda ħlas ta' kummissjoni dovut lilu;

45. Hija ssejjes id-difiża tagħha fuq il-klawsola 5.8 tal-ftehim tad-29 ta' Frar, 2016, li ġie ffirmat bejn il-partijiet (ara paġna 15 tal-atti tal-kawża). Din il-klawsola taqra hekk:

> *«No listing SAC shall be due to the Sub-Agent for any Client mandate which results in a sale, rent or lease concluded after termination of this Agreement for whatever reason. Any SAC shall be due to the Sub-Agent after termination of this Agreement only on those transactions which are completed before such termination, entitling the Agent to receive a GCI, and only if and when the Agent receives full payment of such GCI.»*

46. Minn qari ta' din il-klawsola wieħed jifhem li, *listing agent* ma jkollu dritt għall-ebda ħlas jekk il-bejgħ jew kiri tal-proprjetà, li jkun daħħal fis-sistema interna tal-kumpannija, ikun ġie mwettaq wara li l-kuntratt tas-sub-aġent ikun intemm. Hekk ukoll, skont din il-klawsola jista' jsir biss ħlas lis-sub-aġent għal dawk il-kuntratti ta' bejgħ jew kiri li jkunu ġew konklużi qabel it-tmiem tal-ftehim iffirmat u wara li l-kumpannija konvenuta tkun irċeviet il-ħlas sħiħ tal-kummissjoni;

47. Issa fil-każ tagħna l-kuntratt finali tal-bejgħ tal-proprjetà f'Tigné Point seħħ fl-24 ta' Marzu, 2016, filwaqt li l-attur temm il-kuntratt li huwa kellu mal-kumpannija konvenuta fis-7 ta' Awwissu 2017 (ara l-ittra f'paġna 38 tal-atti tal-kawża). Jiġi b'hekk, li l-kuntratt finali ta' dan il-bejgħ seħħ meta l-attur kien għadu jwettaq xogħol lill-kumpannija konvenuta. Għalhekk din tal-aħħar m'għandhiex raġun meta tgħid li l-kuntratt finali seħħ wara li l-attur kien ġa temm il-kuntratt ta' servizz tiegħu. Lanqas hemm xi kontestazzjoni li l-kumpannija konvenuta fil-fatt tħallset il-miżata ta' €43,955 mingħand Segre. Għalhekk, darba li l-klawsola 5.8 tal-kuntratt ta' servizz tal-attur ġiet imwettqa, din il-qorti qiegħda tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-kumpannija konvenuta safejn din tolqot il-proprjetà f'Tigné Point f'tas-Sliema;

48. Imiss issa li l-qorti tqis dak li qiegħed jitlob l-attur dwar il-bejgħ tal-**<u>appartament f'Buġibba, San Pawl il-Baħar</u>**. Il-kumpannija ma ressqet l-ebda eċċezzjoni speċifika fejn saħqet li l-attur m'għandux jitħallas għax-xogħol li huwa wettaq biex sar il-bejgħ ta' dan l-appartament. Wara kollox, f'dokument intern tal-kumpannija konvenuta, l-attur ġie mniżżel bħala l-*closing agent* ta' dan il-bejgħ (ara paġna 176 tal-atti tal-kawża). Ix-xogħol li wettaq l-attur fuq dan il-bejgħ ġie kkonfermat ukoll mix-xerrej Joseph Bonavia, li stqarr li għalkemm l-attur ma setax ikun preżenti għall-att finali minħabba li dakinhar kien l-Italja, kien dejjem l-attur li kellmu dwar il-bejgħ u li l-attur kien għenu ħafna biex wasal għall-prezz li huwa xtaq jonfoq (ara x-xiehda tiegħu f'paġna 195 tal-atti tal-kawża);

49. Hekk ukoll, Vincenzo Ventre, li rċieva ħlas bħala *listing agent* fuq dan il-bejgħ, tenna li kien l-attur li wassal lill-partijiet biex jersqu għal dan il-bejgħ (ara x-xiehda tiegħu f'paġna 175 tal-atti tal-kawża). Minbarra dan, darba li kuntratt finali ta' bejgħ ta' dan l-appartament sar fl-24 ta' Lulju, 2017, ma hemmx dubju li dan seħħ qabel ma l-attur temm il-kuntratt tiegħu mal-kumpannija konvenuta għaliex mill-atti jirriżulta li l-attur temm il-kuntratt tiegħu madwar ġimagħtejn qabel sar il-kuntratt ta' bejgħ ta' dan l-appartament. Għalhekk, il-qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn l-attur m'għandux jitħallas għas-sehem tiegħu fuq il-bejgħ tal-appartament li jinsab f'Buġibba, San Pawl

il-Baħar. Fuq kollox, il-kuntratt hu liġi għal dawk li jkunu għamluh u allura dan għandu jiġi mwettaq b'rieda tajba (ara ***Francis S. Carbone v. Bart Attard et nomine***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ġunju, 2004);

50. Ngħaddu issa biex nistħarrġu jekk l-attur għandux jirċievi l-ħlas ta' sehmu għax-xogħol li huwa wettaq biex sar il-bejgħ tal-**appartament ta' Ħ'Attard**. Skont Connie Briffa, li xtrat dan l-appartament, kien dejjem l-attur li ħadha biex tara l-appartament. Huwa kien preżenti wkoll għall-iffirmar tal-konvenju iżda għall-kuntratt finali ma kienx mar għaliex dakinhar huwa ma kienx għadu jagħmel xogħol għall-kumpannija konvenuta (ara x-xiehda ta' Connie Briffa f'paġna 170 tal-atti tal-kawża). Meqjus dan, ma hemm l-ebda dubju li kien l-attur li wassal lill-partijiet biex jersqu għall-konvenju biex isir il-bejgħ ta' dan l-appartament;

51. Madankollu, huwa ċar li meta seħħ l-att finali tal-bejgħ ta' dan l-appartament fl-20 ta' Ottubru, 2017, l-attur kien temm il-kuntratt tiegħu mal-kumpannija konvenuta. Fil-fatt, dwar dan il-bejgħ il-kumpannija konvenuta qiegħda tinvoka l-**klawsola 5.8** tal-kuntratt tal-attur u tisħaq li ladarba l-att finali seħħ wara li l-attur temm il-kuntratt tiegħu, m'hemm l-ebda ħlas ta' kummissjoni dovut lilu. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-attur jisħaq li mal-iffirmar tal-konvenju, xogħlu bħala mandatarju tal-kumpannija konvenuta kien komplut għaliex il-kuntratt finali sar biss bis-saħħa tiegħu, minkejja li huwa ma pparteċipax fih. Jgħid ukoll illi l-kumpannija wettqet diskriminazzjoni miegħu meta ma ħallistux sehmu mill-kummissjoni fuq dan il-bejgħ għaliex il-kollega tiegħu Vincenzo Ventre kien ġie mħallas l-kummissjoni fuq is-servizzi li kien taha, minkejja li dan kien temm il-kuntratt tiegħu mal-kumpannija konvenuta (ara wkoll f'dan is-sens l-affidavit ta' Vincenzo Ventre f'paġna 175 tal-atti tal-kawża);

52. Jinsab miżmum fil-ġurisprudenza li l-kumpens li huwa dovut għall-mandat jew għas-serviġi jiddependi mhux biss fuq il-prova tat-twettiq tax-xogħol iżda jiddependi wkoll fuq jekk ikunx hemm konvenzjoni (ftehim) jew le. F'każ li jkun hemm konvenzjoni, il-kumpens għandu jingħata u jinħadem skont dik il-konvenzjoni, filwaqt li jekk ma jkunx

hemm konvenzjoni, il-kumpens jingħata skont il-kwantità u l-kwalità tax-xogħol (ara ***Carmelo Pace v. Joseph Tabone Valletta***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 4 ta' Marzu, 1953 u ***Frank Salt Real Estate Ltd v. Edward Anthony Ellul Sullivan pro et nomine***, Appell Inferjuri, 8 ta' Jannar, 2010). Issa f'dan il-każ, il-kumpens li seta' kien dovut lill-attur meta kien qiegħed iwettaq servizz lill-kumpannija konvenuta huwa regolat bil-kuntratt tad-29 ta' Frar, 2016;

53. Il-qorti tqis li hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha tali obbligazzjoni (ara l-**artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**). Il-partijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara ***Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco***, Appell Inferjuri, 20 ta' Novembru, 2009 u ***Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines***, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 1998). Dan huwa rifless fil-massima latina *pacta sunt servanda*;

54. Il-konsegwenza ta' kull ftehim għalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jinftehmu b'tali mod li jagħmlu sens u li anke l-interpretazzjoni tal-kuntratti issir ukoll b'rieda tajba (ara ***Carmelo Mifsud v. Joseph Spiteri***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' April, 1987, ***Maritime Services International (Malta Limited) v. Avukat Leslie Cuschieri et nomine***, Appell Superjuri, 25 ta' Novembru, 2016 u ***Joseph Żammit et v. Nazzareno Farruġia et***, Appell Superjuri, 25 ta' Novembru, 2017);

55. Għalhekk, wieħed jeħtieġlu jaqra l-klawsola 5.8 tal-kuntratt tal-attur fid-dawl tal-prinċipji hawn fuq imsemmija. F'każ bħal dan tal-appartament ta' Ħ'Attard, fejn il-kuntratt finali tal-bejgħ tiegħu sar wara t-tmiem tal-kuntratt tal-attur, qari tal-klawsola 5.8 jeskludi kwalunkwe kumpens li seta' kien dovut lilu għax-xogħol li huwa laħaq wettaq;

56. Mal-ewwel daqqa t'għajn, din klawsola tista' tinstema' x'aktarx iebsa fil-konfront tal-attur, għaliex il-kliem tagħha jeskludi kull kumpens li seta' kien dovut lilu, anke jekk dan kien inzerta wettaq ix-xogħol kollu relatat ma' kuntratt ta' bejgħ partikolari, u kien baqa' biss li jiġi ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ bejn il-bejjiegħ u x-xerrej. Li kieku matul l-istadju tal-provi ta' din il-kawża ġie muri lill-qorti li l-attur wettaq ix-xogħol kollu relatat mal-bejgħ ta' dan l-appartament, inkluż dak ix-xogħol li jsir wara li jiġi ffirmat il-konvenju, il-qorti kienet tkun lesta li tinterpreta din il-klawsola b'manjiera raġonevoli fuq is-saħħa tal-prinċipju *omnia labor optat premium*, u tordna li huwa jiġi mħallas ukoll għax-xogħol li wettaq fuq dan il-bejgħ;

57. Madankollu, għalkemm mill-provi joħroġ biċ-ċar li l-attur ħadem biex il-partijiet jersqu għall-konvenju fuq dan l-appartament, ma tressqet l-ebda prova li l-attur wettaq ukoll ix-xogħol ta' amministrazzjoni li kien meħtieġ biex isir il-kuntratt finali bħala ma huma permessi tal-bini, informazzjoni uffiċjali dwar l-użu tal-bini u dokumentazzjoni oħra, hekk kif titlob il-klawsola 2.3.4 tal-kuntratt tiegħu (ara paġna 11 tal-atti tal-kawża). Fil-fehma tal-qorti l-attur ma rnexxilux jipprova li meta temm is-servizzi tiegħu lill-kumpannija konvenuta, l-attur kien lesta x-xogħol kollu relatat ma' dan il-bejgħ biex ikun jista' jiġi ffirmat il-kuntratt finali. Għalhekk fid-dawl ta' dak li tgħid il-klawsola 5.8, din il-qorti ma tistax ssib li hemm xi kumpens dovut lill-attur fuq il-bejgħ tal-appartament ta' Ħ'Attard;

58. Wara kollox, l-attur kien jaf b'din il-klawsola meta ffirma l-kuntratt tiegħu, u għal perijodu ta' ftit ġimgħat kien jagħmel aktar sens għalih li jistenna li jsir il-kuntratt finali tal-bejgħ ta' dan l-appartament qabel temm il-kuntratt. Minflok, l-attur għażel li ma jistenniex u qabad u temm ħesrem il-kuntratt tiegħu. Jiġi b'hekk, li kienet l-imġiba tal-attur stess li eskludietu milli jieħu l-kummissjoni tal-post ta' Ħ'Attard, u għalhekk *imputat sibi*;

59. Għalkemm l-attur jgħid li ħaddieħor fl-istess sitwazzjoni tiegħu, bħalma kien Vincenzo Ventre, ġie mħallas kumpens għax-xogħol li wettaq minkejja li dan kien laħaq waqaf mix-xogħol tiegħu mal-kumpannija konvenuta, ma nġabet l-ebda prova li l-attur u

Vincenzo Ventre kellhom kuntratt bl-istess kundizzjonijiet mal-kumpannija konvenuta. Tassew, ma tressqet l-ebda prova dwar il-kundizzjonijiet li Vincenzo Ventre kien marbut bihom mal-kumpannija konvenuta jew li dan kellu klawsola simili għall-klawsola 5.8 fil-kuntratt tiegħu. B'hekk l-attur ma seħħlux juri li l-kumpannija konvenuta wettqet diskriminazzjoni fil-kontront tiegħu;

60. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu t-**<u>tieni eċċezzjoni</u>** tal-kumpanija konvenuta f'dak li għandu x'jaqsam mal-bejgħ tal-appartament ta' Ħ'Attard qiegħda tiġi milqugħa u b'konsegwenza t'hekk il-qorti qiegħda ssib li ma hemm l-ebda kummissjonijiet dovuti lill-attur fuq dan il-bejgħ;

61. Dwar **<u>id-depożitu ta' €370</u>** li ħallas l-attur biex juża l-faċilitajiet tal-kumpannija konvenuta meta beda jwettaq xogħlijiet għaliha, din il-qorti ma ssib l-ebda raġuni biex ma temminx li l-attur irritorna t-tagħmir li kien ingħata mingħand il-kumpannija konvenuta biex iwettaq xogħlu (ara l-affidavit tal-attur f'paġna 221 tal-atti tal-kawża). Skont l-Anness 5 mehmuż mal-kuntratt tad-29 ta' Frar, 2016 (ara paġna 25 tal-atti tal-kawża), dan id-depożitu kellu jiġi mrodd lura lill-attur sitt ġimgħat wara li jkun ġie mgħoddi lura t-tagħmir;

62. Il-kumpannija konvenuta ma ressqet l-ebda eċċezzjoni speċifika fir-rigward ta' dan id-depożitu u qatt ma ressqet difiża jew sottomissjoni fejn qalet li dan mhuwiex dovut. Għalhekk, il-qorti sejra tordna lill-kumpannija konvenuta tħallas lill-attur dan l-ammont ta' **<u>€370</u>**;

63. Jifdal biss li tiġi mistħarrġa t-**<u>tielet eċċezzjoni</u>** tal-kumpannija konvenuta fejn hija tgħid li l-kalkoli tal-attur dwar dak li huwa dovut lilu bħala kumpens huma għalkollox żbaljati. Dwar din l-eċċezzjoni l-kumpannija konvenuta wkoll ma ressqet l-ebda prova jew sottomissjoni biex issaħħaħ din id-difiża tagħha. Din il-qorti jidhrilha li: (i) l-ammont ta' **<u>€14,900</u>** fuq il-bejgħ tal-proprjetà ta' Tigné Point, f'Tas-Sliema; u (ii) l-ammont ta' **<u>€1,830</u>** fuq il-bejgħ tal-appartament f'Buġibba, San Pawl il-Baħar ġew maħduma

b'manjiera tajba mill-attur għaliex dawn jidhru li ġew maħduma skont l-Anness 6 mehmuż mal-kuntratt tad-29 ta' Frar, 2016. Għalhekk, il-qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn hija għandha tiddeċiedi li l-kalkoli mwettqa mill-attur mhumiex tajbin. B'konsegwenza t'hekk, it-tielet eċċezzjoni tal-kumpannija konvenuta qiegħda tiġi miċħuda wkoll;

64. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tilqa' biss **it-talbiet tal-attur** safejn dawn jolqtu l-proprjetà ta' Tigné Point, l-appartament f'Buġibba, San Pawl il-Baħar u d-depożitu ta' €370 u b'hekk tordna lill-kumpannija konvenuta tħallsu s-somma totali ta' **€17,100**;

65. Fuq l-imgħax mitlub mill-attur, din il-qorti tqis li l-attur ma jikkwalifikax bħala sensar fis-sens veru tal-kelma peress li l-kumpens mitlub mill-attur mhuwiex dak ta' senserija iżda huwa l-ħlas dovut lilu għax-xogħlijiet ta' servizz li huwa wettaq lill-kumpannija konvenuta (ara f'dan is-sens ***Nicholas John Dunkley v. Joe Cardona noe***, Appell Inferjuri, 9 ta' Jannar, 2008). Barra minn hekk, din il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-attur huwa kummerċjant għall-għanijiet tal-**artikolu 4 tal-Kodiċi tal-Kummerċ.** Biex wieħed ikun kummerċjant il-liġi trid li huwa jagħmel, bi professjoni, u b'ismu, atti ta' kummerċ (ara ***Carmelo Cutajar v. Salvatore Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fis-6 ta' Mejju, 1947). Kif jikteb il-**Professur J. A. Micallef**, f'paġna 32 tan-**Noti tiegħu dwar il-Liġi Kummerċjali**,

> *«In order, therefore that a person may be regarded as a trader, he must devote his services to trade in such a way that it becomes his normal and permanent, though not necessarily his only or his principal occupation.»*

66. B'hekk, ladarba x-xogħol li kien qiegħed iwettaq l-attur mhuwiex att ta' kummerċ, għal dak li jirrigwarda l-imgħax ma japplikawx id-dispożizzjonijiet tal-imgħaxijiet kummerċjali taħt il-**Kodiċi tal-Kummerċ** u l-**Kodiċi Ċivili**;

67. Minflok, il-qorti bit-tħaddim tal-**artikolu 1139 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ħa timxi fuq ir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena. Dwar minn meta għandu jitlaq l-imgħax, tidħol ir-regola msemmija fl-**artikolu 1141(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li tgħid li l-imgħaxijiet għandhom jingħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju. Kif intqal mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza ***Iris Dalmas v. Ronnie German et***, deċiża fis-16 ta' Marzu, 2005,

> *«Għall-iskop tad-dekorriment ta' l-imgħax hu meħtieġ interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqiegħed in mora. Jiġifieri, «una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione» (**Kollez. Vol. XVI P I p 84**)»*

68. Fil-każ tagħna, jirriżulta li l-attur sejjaħ lill-kumpannija konvenuta biex tħallsu dak dovut lilu b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Novembru, 2017 (ara paġna 28 tal-atti tal-kawża). Għalhekk, il-qorti sejra tordna li l-imgħax li l-kumpannija konvenuta għandha tħallas lill-attur għandu jitlaq mid-data li fiha din l-ittra uffiċjali ġiet notifikata lilha;

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tastjeni</u>** milli tqis l-ewwel eċċezzjoni ta' Luca Toccafondo dwar in-nullità tal-kontro-talba mressqa Sara Grech Limited għaliex din ġiet irtirata matul is-smigħ tal-kawża;

ii. **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet kollha magħmula fil-kontro-talba ta' Sara Grech Limited u **<u>tiċħad</u>** ukoll ir-raba' eċċezzjoni ta' Sara Grech Limited għat-talbiet ta' Luca Toccafondo għaliex il-kumpannija konvenuta ma seħħilhiex turi li Luca Toccafondo ħolqilha xi danni;

iii. **<u>Tiċħad</u>** it-tielet eċċezzjoni ta' Sara Grech Limited għaliex l-ammonti ta' ħlas mitluba minn Luca Toccafondo huma tajbin;

iv. **<u>Tilqa'</u>** biss it-tieni eċċezzjoni ta' Sara Grech Limited safejn tolqot il-bejgħ tal-appartament ta' Ħ'Attard għaliex l-att finali tal-bejgħ sar wara li Luca Toccafondo temm il-kuntratt tiegħu tad-29 ta' Frar, 2016 iżda **<u>tiċħadha</u>** fil-bqija għaliex l-atti finali tal-bejgħ tal-postijiet l-oħra saru qabel ma Luca Toccafondo temm l-imsemmi kuntratt tad-29 ta' Frar, 2016;

v. **<u>Tilqa'</u>** t-talbiet kollha ta' Luca Toccafondo iżda sal-ammont ta' €17,100 u b'hekk tordna lil Sara Grech Limited sabiex tħallsu l-ammont ta' €17,100, bl-imgħax bit-8% fis-sena, li jibda miexi mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Novembru, 2017;

Fl-aħħar nett, il-qorti qiegħda **<u>tordna</u>** li l-ispejjeż marbuta mal-kawża li fetaħ Luca Toccafondo u mal-kontro-talba mressqa minn Sara Grech Limited, magħduda magħhom l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Novembru, 2017 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1132/2018, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-kumpannija konvenuta Sara Grech Limited.

____

Christian Falzon Scerri
Imħallef

____

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur