TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

GUDIKATUR
AVV. DR. ILONA SCHEMBRI
LL.B., LL.D., LL.M. (Lond.), Ph.D. (Birm.)

Udjenza tat-13 ta' Mejju 2024

Talba nru. 252/2021 IS

GRAZIELLA FARR (I.D. 430672 (M))

VERSUS

CELAN LIMITED (C 75012)

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fit-30 ta' Awwissu 2021 (a fol 2), l-attriċi talbet l-ammont ta´ elfejn erba' mija u tlieta u tletin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 2,433.75) rappreżentanti senserija għal servizz ta´ senserija li l-attriċi forniet lill-bejjiegħ u lix-xerrejja għan-nom tas-soċjeta' konvenuta in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond numru 3 ġewwa l-korp ta' bini bin-numru 135 fi Triq il-Kunċizzjoni, Msida li sar b´kuntratt tat-22 ta' Lulju 2020.

Ra illi s-soċjeta' konvenuta ippreżentat ir-risposta tagħha fid-19 ta' Novembru 2021 (a fol. 8 u 9).

Ra illi saru diversi seduti fir-rigward ta´ dan il-każ u xehdu diversi persuni.

Ra illi fl-24 ta' Novembru 2022, l-attriċi għalqet il-provi tagħha (a fol. 284).

Ra illi fl-24 ta' Jannar 2024, is-soċjeta' konvenuta għalqet l-provi tagħha (a fol. 315).

Ra illi fl-24 ta' Jannar 2024, il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom (a fol. 315).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ser jiddiskuti l-ewwel eċċezzjoni mressqa mis-soċjeta' konvenuta fir-risposta tagħha (a fol. 8) fejn eċċepiet illi l-attriċi naqset milli tindika bi preċiżjoni fuq liema kawżali u/jew provvediment tal-liġi qedgħa ssejjes it-talbiet tagħha. F'dan ir-rigward, it-Tribunal ma jaqbilx ma din it-teżi għaliex l-attriċi qalet mill-ewwel illi hi qed tippretendi ħlas bħala *commission* fuq bejgħ ta' proprjeta' billi wkoll indikat il-proprjeta'. B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal qed jiċħad tali eċċezzjoni.

Fatti

Ma hux fatt kontestat bejn il-partijiet illi l-attriċi kienet taħdem bħala *self-employed* mas-soċjeta' konvenuta.

Ma hux anqas fatt kontestat bejn il-partijiet illi sar kuntratt ta' bejgħ tal-fond numru 3 ġewwa l-korp ta' bini bin-numru 135 fi Triq il-Kunċizzjoni, Msida li sar b´kuntratt tat-22 ta' Lulju 2020 fejn il-bejjiegħ kienet is-soċjeta' MB Investments Limited (C 70593) u x-xerrejja kienu Ryan Zahra u Bernice Zahra, liema kopja tal-kuntratt ta' bejgħ tinsab a fol. 71 sa 87 u a fol. 108 sa 119.

Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet hu jekk l-attriċi hix intitolata għas-senserija fir-rigward tal-imsemmi kuntratt tal-bejgħ tal-proprjeta' jew le.

Ma hux anqas fatt kontestat bejn il-partijiet illi dan it-Tribunal innota illi il-kliem sensar u aġent jidhru illi bejn l-attriċi u s-soċjeta' konvenuta ifissru l-istess għall-iskop ta' definizzjoni ta' xogħol, u dan anke kif provdut fl-Att Dwar l-Aġenti tal-Proprjeta' Immobbli u Tas-Sensara u Konsulenti tal-Proprjeta, Kap. 615 tal-Liġijiet ta' Malta.

1. Senserija

Il-Kodiċi Ċivili ma jipprovdix għal definizzjoni ċara ta´ senserija. Biss pero´, l-Onorabbli Qorti, f'diversi sentenzi, fosthom fis-sentenza ***Legend Real Estate Limited vs Paul Pisani***[1], liema sentenza kienet ukoll imsemmija mir-rappreżentant legali tas-soċjeta' konvenuta fil-finali trattazzjoni (a fol. 348), iddiskutiet b´mod ampju x-xogħol tas-sensar u t-tliet elementi prinċipali li jridu jikkonkorru sabiex ikun hemm senserija u illi huma *"(1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus*."

i. Il-konklużjoni tan-negozju prospettat

Mill-provi prodotti, jidher ċar illi l-attriċi kellha kuntatt kontinwu mal-bejjiegħ jew kif ukoll

[1] Qorti Ċivili Prim´Awla, 29 t´Ottubru 2004, Ċitazzjoni Numru: 781/2001/1

jista' jkun imsejjaħ il-venditur. Jidher ċar illi l-attriċi kienet kellmet l-ewwel lil Etienne Carter, li jaħdem bħala aġent mar-rappreżentant tal-bejjiegħ f'soċjeta' tal-aġenti u anke ma' Claudette Spiteri Petrovic, li hija c-COO tas-soċjeta' bejjiegha liema soċjeta' dehret fuq l-imsemmi kuntratt ta' bejgħ.

F'dan ir-rigward, Etienne Carter xehed fl-24 ta' Novembru 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 285A, illi "… *Urejtha l-affarijiet kollha fil-pjanta; urejtha wkoll il-kundizzjonijiet tal-bejgh, ghax inti meta tbigh trid taghti …. Turi l-kundizzjonijiet ta' kif ha jkunu l-payment terms u dawn l-affarijiet; ukoll li konna dddiskutejna wkoll jekk hux bil-bank loan jew le dak iz-zmien…*"

L-irwol ta' Etienne Carter u s-soċjeta' li biegħet il-proprjeta' hawn fuq imsemmija kien ukoll iċċarat minn Cecil Mc Carthy, li hu r-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta, meta xehed fl-24 ta' Jannar 2024, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 342, meta xehed is-segwenti:

"*Dr. Timothy Bartolo: … Mela biex il-fatti jkunu cari, Michael Bonello qed ibigh proprjeta' through MB Investments Limited. Michael Bonello ghandu wkoll kumpanija ta' l-agenti illi wiehed minn dawk l-agenti kien Etienne Carter, naqblu?*

Xhud: Iva naqbel."

B'dan illi tali irwol ta' Etienne Carter għaldaqstant ma jista' jkun diskuss minn ebda parti f'din it-talba għaliex kulħadd jaqbel fuq l-irwol ta' Etienne Carter.

Ukoll, fis-16 ta' Mejju 2022, xehdet Claudette Spiteri Petrovic, li hija c-COO tas-soċjeta' MB Investments Limited (C 70593), u liema hija l-bejjiegħa fuq il-kuntratt ta' bejgħ hawn fuq imsemmi, u fejn Claudette Spiteri Petrovich tidher fuq konvenji u kuntratti ta' bejgħ għan-nom tas-soċjeta' bejjiegħa (a fol. 98), u liema parti mix=xhieda tinsab a fol. 98, fejn hija xehdet is-segwenti:

"*Xhud: Mela jiena prattikament I was involved meta kien ghadu ser isir id-deed as in Graziella kienet talbitni xi affarijiet x'nibghatliha bhal ma jaghmlu kwalunkwe agent. L-ewwel staqsietni ghal informazzjoni fuq dak it-tali progett, imbaghad closer after xi couple of days kienet staqsietni wkoll ghal details iktar profondi like fuqu. Kienet staqsietni biex nibghat id-draft tal-konvenju lin-nutar li kien ser ikun involut; actually, bghattu nahseb lilhom, lilha stess u mbaghad irreferewh lin-nutar huma…*

…

Dr. Timothy Bartolo: Sewwa. Prosit. Issa semmejtilna lil Graziella, u inti u tixhed dort lura biex tindika lill-klijenta tieghi, l-attrici. Graziella x'fhimt li kien l-irwol taghha f'din il-bicca xoghol?

Xhud: Ovvjament ghalija kienet is-sales agent. Hawnhekk gibt il-korrispondenza li kelli maghha of course, fejn hi all the things I mentioned kull ma staqsietni hi kkommunikat.. hi kienet il-persuna li kkomunikat mieghi bl-email."

Tali kopja tal-komunikazzjoni bejn l-attriċi u Claudette Spiteri Petrovic tinsab a fol. 225 sa 230 ippreżentata minn Claudette Spiteri Petrovic.

B'dan illi allura ma hemm ebda dubju li fil-verita' mal-bejjiegħ, kienet l-attriċi li kienet qiegħda f'komunikazzjoni kontinwa.

Fir-rigward ta' kuntatt max-xerrejja, l-attriċi xehdet fit-28 ta' Settembru 2023, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 306, illi hi kellha kuntatt max-xerrejja għalkemm qatt ma ltaqgħet magħhom fiżikament. Biss pero' hi wkoll xehdet illi ma setgħetx tipprovdi kopja tal-imsemmija komunikazzjoni għaliex is-soċjeta' konvenuta ma ħallitiliex aċċess għall-*emails* wara li ma baqgħetx taħdem mas-soċjeta' konvenuta. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej Ryan Zahra, skond ix-xhieda tiegħu datata 27 ta' Ġunju 2022, u li tinsab a fol. 244 sa 252, ittenta jgħid illi hu qatt ma tkellem mal-attriċi, b'dan illi pero' meta mistoqsi dwar xi komunikazzjoni bil-miktub li kien hemm bejnu u bejn Cecil McCarthy, huwa qal li ddilitja kollox (a fol. 251). Biss pero' minn din it-tali xhieda ħareġ ukoll ċar illi Ryan u martu jaħdmu ghas-soċjeta' konvenuta u hemm relazzjoni ta' ħbiberija kbira bejniethom b'dan illi dan it-Tribunal allura ser ikollu jħares lejn il-provi prodotti minn persuni li huma iktar indipendenti f'din is-sitwazzjoni bħal per eżempju x-xhieda ta' Claudette Spiteri Petrovic u tan-Nutar Maria Aquilina. Dan qed jingħad ukoll fl-isfond illi Ryan Zahra xehed fis-27 ta' Ġunju 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 246, illi kien Cecil Mc Carthy, li hu r-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta, li sab din il-proprjeta' hawn fuq imsemmija għall-bejgħ. Biss pero', Cecil Mc Carthy, li hu r-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta, xehed fl-24 ta' Jannar 2024, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 325, illi "… *hu sab xi hamsa, gie l-ufficju bihom, dornihom and I told him to choose this*." Anke fir-rigward ta' xi permessi u affarijiet oħra li kienu jikkonċernaw il-proprjeta', Ryan Zahra xehed illi kien dejjem Cecil li ddilja ma' dawn l-affarijiet (a fol. 247). Biss pero', fir-rigward ta' extensions żgur ma seħħx hekk għaliex in-Nutar Maria Aquilina xehdet illi "*meta kellna l-extensions morna jiena, u l-purchasers fl-ufficcju tal-vendors basically biex ingeddu*" (a fol. 243), liema xhieda tikkontrasta ferm ma' dak li xehed Ryan Zahra.

B'dan illi dan it-Tribunal jemmen it-teżi tal-attriċi fuq bażi ta' probabilita' u b'dan illi allura l-attriċi kellha komunikazzjoni max-xerrejja dwar din il-proprjeta'.

Inoltre', għalkemm ix-xerrej Ryan Zahra ittenta jgħid illi hu qatt ma kellem lill-attriċi, pero', deher ċar mix-xhieda kollha, inkluż speċjalment dik tan-Nutar Maria Aquilina, u liema xhieda tinsab a fol. 242 u 243, illi kemm il-bejjiegħ u anke ix-xerrejja kienu ben konsapevoli min kienet l-attriċi, f'liema vesti kienet qed tidher u ħadd mill-partijiet ma staqsa xi mistoqsijiet li juru li kienu sorpriżi li dehret l-attriċi fuq il-konvenju. B'dan illi huwa ċar illi l-irwol tal-attriċi kien aċċettat minn kulħadd. Fil-fatt, kif xehdu l-partijiet kollha tul dan il-proċess, inkluż ukoll in-Nutar Maria Aquilina, fejn fil-fatt in-Nutar xehdet fis-27 ta' Ġunju 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 243, illi "*Fil-konvenju iva rajtha, hemmhekk kienet*."

B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal jifhem illi kien hemm il-konklużjoni tan-negozju prospettat mill-attriċi ġjaldarba hi tkellmet mal-partijiet rispettivi u anke dehret għall-

konvenju.

Dan it-Tribunal pero' jifhem ukoll illi tali frażi, u ċioe' il-konklużjoni tan-negozju prospettat, tista' tkun definita b'mod iktar ampju fejn wieħed jista' jargumenta li jrid ikun hemm ukoll il-preżenza tal-attriċi għall-att finali u ċioe' fuq il-kuntratt tal-bejgħ. Mix-xhieda prodotta jidher ċar illi l-attriċi ma setgħetx tidher fuq l-att finali peress illi ma kinitx għadha taħdem mas-soċjeta' konvenuta u ħadd ma nfurmaha fuq id-data. B'dan illi pero' huwa wkoll ċar illi ma saru ebda trattattivi oħra bejn il-konvenju u l-kuntratt finali għaliex Claudette Spiteri Petrovic xehdet fis-16 ta' Mejju 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 99, is-segwenti:

"*Dr. Timothy Bartolo: Ok. U min-naha ta' Celan, wara li waqaft tikkomunika ma' Graziella, kien hemm xi komunikazzjoni ohra?*

Xhud: Relatati ma' dana ovvjament il-handing over tal-payment tal-commission …

Dr. Timothy Bartolo: That's it.

Xhud: That's it."

Jidher li kien hemm biss estenzjonijiet tal-konvenju b'dan illi pero' anqas is-soċjeta' konvenuta ma kienet direttament involuta f'dawn l-estenzjonijiet tal-konvenju u dan peress illi in-Nutar Maria Aquilina, xehdet fis-27 ta' Ġunju 2022, u liema xhieda tinsab a fol. 242 u 243, illi hi kellha biss komunikazzjoni max-xerrejja u ma' Claudette Spiteri Petrovic. B'dan illi is-soċjeta' konvenuta allura anqas tista' targumenta favuriha tali fatt għax li kieku allura anqas is-soċjeta' konvenuta ma kellha d-dritt għas-senserija. B'dan ukoll li jfisser li il-kuntratt waħdu ma hux biżżejjed fiċ-ċirkostanzi sabiex ma jkunx hemm dritt għas-sesenrija min-naħa tal-attriċi.

B'dan ukoll illi s-soċjeta' konvenuta ittentat targumenta illi l-attriċi m'għalqitx hi in-negozju prospettat għax ma kkomunikatx man-Nutar Maria Aquilina hi nnifisha. Fil-fatt, f'dan ir-rigward, meta l-attriċi xehdet fis-7 ta' Marzu 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 19, hija xehdet is-segwenti:

"*Dr. Timothy Bartolo: U dawn kif kienu jafu li ser isir il-konvenju? Min qalilhom li ser isir il-konvenju?*

Xhued: Jiena hu! Mhux ovvja?!

…

Dr. Timothy Bartolo: Sewwa; jigifieri min ikkoordina biex kulhadd jiltaqa' ghal dan il-konvenju?

Xhud: Jiena kkoordinajt.

Dr. Timothy Bartolo: U min gharraf lill-partijiet involuti dwar il-hinijiet, u dwar il-prezz, dwar l-affarijiet kollha? Min ha hseibhom dawn l-affarijiet?

Xhud: Jiena hadt hsiebhom bl-ghajnuna ta' Cecil, ghax din kienet l-ewwel darba tiegi u ghalija ghadu kollox kien gdid ovvja."

Biss pero', ix-xhieda tan-Nutar Maria Aquilina hawn fuq imsemmija u anke x-xhieda ta' Cecil Mc Carthy hawn fuq ukoll imsemmija, juru illi kien hemm komunikazzjoni bejniethom mingħajr l-indħil tal-attriċi b'dan illi pero' ħareġ ukoll mix-xhieda rispettivi illi dan sar sempliċiment għaliex jidher illi huma ħbieb u ħadmu fuq kuntratti oħrajn flimkien. B'dan ukoll, il-frażi li taqra '*il-konklużjoni tan-negozju prospettat*' għandha tfisser illi persuna tagħlaq id-dettalji l-iktar importanti bejn ix-xerrej u l-bejjiegħ u mhux sempliċiment tikkomunika man-Nutar, b'dan illi kważi kważi dan it-Tribunal jifhem ukoll illi l-komunikazzjoni man-Nutar anqas biss għandha tittieħed in konsiderazzjoni sabiex wieħed ikun jista' jara jekk persuna ikkonkludietx in-negozju prospettat bejn ix-xerrej u l-bejjiegħ. Fuq dan il-punt, dan it-Tribunal qed jagħmel referenza għas-sentenza ***Peter Paul Agius vs Joseph Portelli***,[2] fejn l-Onorabbli Qorti wkoll marret lil hinn mill-argument biss tal-kuntratt finali.

Ukoll, Cecil Mc Carthy, ipprova jittenta jargumenta fix-xhieda tiegħu datata 18 ta' Jannar 2023, u li tinsab a fol. 289 sa 292, illi l-attriċi ma kkonkludietx in-negozju prospettat bejn il-partijiet għaliex kien hu illi ftiehem fuq il-prezz, b'dan illi pero' huwa wkoll xehed illi ħa dan l-intrigu tal-prezz sempliċiment għaliex ix-xerrejja kienu ħbieb tiegħu sew u ħass illi għandu jagħtihom *discount* fuq il-prezz u dan seta' jagħmlu hu biss ġjaladarba s-soċjeta' konvenuta hija tiegħu peress illi huwa stess qal illi huwa wieħed mid-diretturi tas-soċjeta' konvenuta. Fil-fatt, f'dan ir-rigward, huwa xehed illi "... *Ghax jiena peress li kienu hbieb tieghi ma ridtx niccargja l-commission full bhlama qalulna huma; but I want to give them a to thousand euro discount*..." (a fol. 290). B'dan illi għaldaqstant, is-soċjeta' konvenuta tramite r-rappreżentant tagħha Cecil Mc Carthy, ma tistax targumenta illi sempliċiment ftehim fuq il-prezz wassal sabiex l-attriċi ma kinitx fil-verita is-sensar uffiċċjali f'dan in-negozju għaliex hi ma setgħet qatt tagħti tali *discount* mingħajr il-kunsens tas-soċjeta' konvenuta. Inoltre', l-argument li ittenta jgħid Cecil Mc Carthy illi Claudette Spiteri Petrovic qatt ma kellha x'taqsam xejn huwa għal kollox infondat meta hu stess imbagħad jixhed fit-18 ta' Jannar 2023, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 289, fuq l-importanza illi kellha Claudette f'dan l-imsemmi bejgħ b'dan illi juri wkoll l-inkonsistenzi fix-xhieda tiegħu sabiex jipprova ma jagħtix dak li hu dovut lill-attriċi. Fil-fatt, fl-isfond ta' dan kollu, dan it-Tribunal ma jistax ma jsemmix is-sentenza ***Graziella Farr vs. Celan Limited (C 75012)***[3] li ġiet ikkonfermata fuq l-appell favur l-istess Graziella Farr fuq kwistjoni verament simili ta' din it-talba. Ukoll, dan it-Tribunal jgħid illi huwa minnu illi l-ġurisprudenza ampja f'dan il-qasam ta' senserija dejjem turi illi s-sensar hu obbligat li jkun rikonoxxut ta' xogħlu meta jagħlaq in-negozju prospettat fuq dak li hu aċċidentali u sostanzjali b'dan illi wieħed jista' jargumenta illi l-prezz hu importanti ferm sabiex ikun magħluq il-ftehim bejn il-bejjiegħ u x-xerrej iżda huwa minnu wkoll illi wieħed irid jeżamina bir-reqqa ċ-ċirkostanzi kollha sabiex ikun determinat dak li hu aċċidentali u sostanzjali u b'dan ukoll illi l-ġurisprudenza nostrana

[2] 12 ta'Ġunju 2018, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Inferjuri, Ref.: 2/2017

[3] 27 ta' Ottubru 2021, Tribunal Għal Talbiet Żgħar, Ref.: 197/2019

qatt ma qalet illi n-negozjar tal-prezz hu importanti minn elementi oħra.

ii. L-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu aċċettata miz-zewg kontraenti

Kif diġa' ingħad iktar 'il fuq, tali intromissjoni tal-attriċi kienet aċċettata kemm mix-xerrej u anke mill-bejjiegħ, b'dan illi fil-fatt meta l-partijiet dehru għall-konvenju, ħadd ma kellu dubju min hi l-attriċi u x'inhu l-irwol tagħha.

iii. L-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*

Kif diġa' ingħad iktar 'il fuq, tali intromissjoni tal-attriċi kienet aċċettata kemm mix-xerrej u anke mill-bejjiegħ, b'dan illi fil-fatt meta l-partijiet dehru għall-konvenju, ħadd ma kellu dubju min hi l-attriċi u x'inhu l-irwol tagħha, u liema rwol wassal lill-partijiet għal *in idem placitum consensus*.

2. Ħlas dovut lill-attriċi mis-soċjeta' konvenuta

Ġjaladarba dan it-Tribunal stabilixxa illi l-attriċi ipprovdiet is-servizzi tagħha ta' sensar, jew kif anke ġieli referita bħala sensal, issa jrid ikun determinat l-ammont ta' *commission* dovut lilha min-naħa tas-soċjeta' konvenuta.

Bħala l-ewwel punt f'dan ir-rigward, dan it-Tribunal innota illi tul il-proċess kollu, kemm l-attriċi u anke Cecil Mc Carthy, bħala rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta, xehdu illi kien hemm biss ftehim verbali kif ikun il-ħlas bejn il-partijiet. Fil-fatt, Cecil Mc Carthy, xehed fl-24 ta' Jannar 2024, fejn liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 340, is-segwenti:

"*It-Tribunal: U intom ma hadd ma qed taghmlu kuntratt jigifieri ta' xoghol bil-miktub dwar dawn it-terms and conditions ..*
Xhud: Back then le..."

B'dan illi pero' ġjaladarba l-ebda Liġi ma tipprovdi illi tali ftehim kellu jkun bilfors bil-miktub, tali ftehim verbali huwa validu bejn il-partijiet bil-kundizzjonijiet kollha li jkunu ġew hekk maqbula bejn il-partijiet, fosthom xi ħlasijiet dovuti bejn il-partijiet.

It-tieni punt li jrid jiġi determinat hu l-ammont ta' flus dovuti lill-attriċi mis-soċjeta' konvenuta.

It-Tribunal seta' jsib diffikulta' sabiex jaħdem is-somma dovuta lill-attriċi b'dan illi pero' Cecil Mc Carthy, li hu r-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta, xehed b'mod ċar fl-24 ta' Jannar 2024, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 330, illi "*Mela l-commission structure ma' l-agenti taghna both for letting and for sales kienet dejjem hekk. Ghandek il-listing agent li ghadni kemm nispjega xoghlu jaqla' five percent (5%) ta' dik il-bicca tax-xoghol; jekk l-agent ahna sab il-klijent f'dak il-kaz konna anki*

ntuhom five percent (5%) ukoll; u jekk hu beda u ghalaq id-deal he brought it home jaqla' fifty percent (50%) ohra fuq dawk."

Fir-rigward tal-ħamsa fil-mija (5%) tal-*listing*, Cecil Mc Carthy, dejjem xehed illi kienet l-attriċi illi sabet dan il-listing. Fil-fatt, fit-18 ta' Jannar 2023, Cecil Mc Carthy xehed, u liema xhieda tinsab a fol. 291, illi "*Graziella Farr attwalment waslet biss sabet din il-listing.*" Fl-istess nifs, Cecil Mc Carthy ittenta jgħid illi tali *listing* kien diġa' fis-sistema tas-soċjeta' konvenuta pero' Cecil Mc Carthy iċċara tali punt meta reġa' xehed fl-24 ta' Jannar 2024, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 335 u 344, illi fil-verita' kienet l-attriċi li daħħlet tali *listing* tal-imsemmija proprjeta' fis-sistema tas-soċjeta' konvenuta. **B'dan illi tali persentaġġ li jrid jissarraff f'ammont ta' flus huwa għaldaqstant dovut lill=attriċi mis-soċjeta' konvenuta.**

Fir-rigward tal-ħamsa fil-mija (5%) meta l-aġent isib ix-xerrejja, huwa ċar mill-provi prodotti kollha, u li fil-fatt hemm referenza ampja anke iktar 'il fuq, illi x-xerrejja kienu, u għadhom, ħbieb ta' Cecil Mc Carthy, li hu wieħed mid-diretturi tas-soċjeta' konvenuta, b'dan illi l-attriċi ma sabitx tali xerrejja u **għaldaqstant, ma hix intitolata għal dan l-imsemmi ammont.**

Fir-rigward tal-ħamsin fil-mija (50%) illi l-aġent ikun intitolat għalihom jekk kemm-il darba jagħlaq in-negozju prospettat, **l-attriċi hi intitolata għal dan l-imsemmi ammont għar-raġunijiet hawn fuq premessmi.**

Sabiex dan it-Tribunal ikun jista' jaħdem is-somma, f'dan ir-rigward, it-Tribunal jinnota illi l-attriċi ippreżentat kopja tal-irċevuta maħruġa mis-soċjeta' konvenuta lix-xerreja, liema kopja tinsab a fol. 88, u anke Claudette Spiteri Petrovic ipprovdit kopja taċ-ċekk maħruġ lis-soċjeta' konvenuta bl-ammont indikat illi s-soċjeta' konvenuta tħallset bħala sensal, u liema kopja tinsab a fol. 236, u liema ammont kien ta' erbat elef u erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (Eur 4,425.00). Tali ammont kien ukoll imsemmi fil-konvenju (a fol. 107) u fil-kuntratt finali tal-bejgħ (a fol. 116).

B'dan illi għaldaqstant, skond dak li hu spjegat hawnhekk, l-attriċi hi intitolata għall-ammont ta' elfejn erba' mija u tlieta u tletin Ewro u]amsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 2,433.75), li huwa l-ammont ukoll indikat mill-attriċi fl-avviż tat-talba, u b'dan ukoll illi jkompli iktar isaħħaħ l-argumenti tal-attriċi li juru illi qalet il-verita' fuq bażi ta' probabbilita' għaliex ma talbitx l-ammont ta' ħamsa fil-mija (5%) illi kienet taf li ma kinitx intitolata għalihom.

B'dan ukoll illi t-Tribunal ma jistax jilqa' dak li qal Cecil Mc Carthy illi wara li l-attriċi telqet minn mas-soċjeta' konvenuta, hi tilfet kull dritt li kellha għall-ħlas għaliex tali ħlas dar fuq is-soċjeta' konvenuta għaliex kif ġie diskuss iktar 'il fuq, din il-kundizzjoni ma tidher minn imkien illi kienet miftiehma bejn l-attriċi u s-soċjeta' konvenuta tramite r-rappreżentant tagħha Cecil Mc Carthy.

Imgħax

Fir-rigward tal-imgħaxijiet, dan it-Tribunal eżamina l-Artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jidher mill-Att Dwar l-Aġenti tal-Proprjeta' Immobbli u Tas-Sensara u Konsulenti tal-Proprjeta, Kap. 615 tal-Liġijiet ta' Malta, illi tali bejgħ għandu jitqies bħala attivita' kummerċjali peress illi filwaqt illi veru illi tali Att tal-Liġi wkoll jipprovdi illi jista' jkun hemm dik hekk imsejħa bażi okkażjonali, f'dan il-każ huwa ċar mill-provi kollha prodotti mill-partijiet kollha illi l-attriċi kien xogħolha li tinnegozja fil-proprjeta'. B'dan illi għaldaqstant, is-soċjeta' konvenuta hi obbligata li tħallas l-imgħax bir-rata ta' 8% fuq l-ammont ta' elfejn erba' mija u tlieta u tletin Ewro u]amsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 2,433.75) mid-data tal-kuntratt tal-bejgħ, u ċioe' mit-22 ta' Lulju 2020 sad-data tal-ħlas effettiv, u dan a tenur tal-Artikolu 1141 sub-artikolu 1 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rata tal-imgħax hi bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%), hekk kif dedotta mill-Kodiċi Ċivili. L-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) hu dak l-ammont ipprovdut fil-Kodiċi Ċivili illi għandu japplika, sakemm il-partijiet ma jiftiehmux fuq ammonti inqas jew sakemm ma tkunx applikabbli il-leġiżlazzjoni sussidjarja 16.06, u liema żewġ eċċezzjonijiet ma japplikawx f'dan il-każ.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tal-attriċi fl-ammont ta´ elfejn erba' mija u tlieta u tletin Ewro u]amsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 2,433.75) rappreżentanti senserija għal servizz ta´ senserija li l-attriċi forniet lill-partijiet għan-nom tas-soċjeta' konvenuta in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond numru 3 ġewwa l-korp ta' bini bin-numru 135 fi Triq il-Kunċizzjoni, Msida li sar b´kuntratt tat-22 ta' Lulju 2020 kif ukoll bl-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) li beda jiddekorri mit-22 ta' Lulju 2020 u jikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tħallas dan l-imsemmi ammont mal-imgħax hawnhekk indikat.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma´ dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tas- soċjeta´ konvenuta.

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur