PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 13 ta' Mejju 2025

Rikors Ġuramentat Nru. 584/2023

Nru: 5

Kenneth Matthew Vella

v

Sara Grech Limited

Daħla

1. Sara Grech Limited ("SGL") kienet sensara, jew *estate agent*, fir-rigward tal-bejgħ ta' proprjetà magħrufa bl-ismijiet 'Barracuda' u 'Piccolo Padre', bl-indirizz 12, 14 u 16, Triq Ċensu Tabone, San Ġiljan (il-"Proprjetà") li nbiegħet minn Barracuda Limited lil Cast Holdings Limited.

2. L-attur, is-sur Vella, kien daħal f'kuntratt ma' SGL magħruf bħala *Sub-Agency Agreement* u jgħid li kien hu, skont dak il-kuntratt u f'isem jew fl-interess ta' SGL, li kien ressaq lill-vendituri u lill-kumpraturi flimkien, u li kien strumentali biex sar il-bejgħ. Jkompli jgħid

li, skont il-ftehim ma SGL, hu għandu dritt għal sehem mill-ħlas li sar lil SGL kemm mill-kumpraturi u kif ukoll mill-vendituri; u li SGL qiegħda tiċħdu nġustament minn dan is-sehem. Għalhekk talab li jsir kalkolu tas-sehem dovut lilu mill-kummissjoni miġbura minn SGL fuq l-imsemmi bejgħ; u li SGL tiġi kkundannata tħallsu s-sehem hekk ikkalkulat. Talab ukoll l-ispejjeż u l-imgħax.

3. SGL tgħid li (i) s-sur Vella rriżenja minn *sub-agent* qabel biss kien iffirmat il-konvenju u qabel ma kienu ġew maqbula l-elementi essenzjali tan-negozju; (ii) li, f'kull każ, anki jekk is-sur Vella kien involut fin-negozjati ta' qabel il-bejgħ, l-ebda kummissjoni ma hi dovuta lilu wara li l-ftehim miegħu ġie tterminat; (iii) li l-*exclusive mandates* li fuqhom jistrieħ is-sur Vella kienu dwar kiri u mhux dwar bejgħ, u ma saret l-ebda kirja; u (iv) l-ebda ammont ma hu dovut lilu.

Il-ftehim bejn il-partijiet

4. Kif ingħad, il-partijiet kien daħlu fi ftehim li hu msejjaħ *Sub-Agency Agreement* (il-"Ftehim").[1] Dan iġib id-data tas-16 ta' Mejju 2018. Fost affarijiet oħra il-Ftehim kien jgħid li l-partijiet kienu 'two independent parties, collaborating'; li riedu jidħlu fi ftehim ta' 'consultancy and collaboration ... without establishing any relationship of dependence'; li s-sur Vella kellu jlaqqa' lil SGL ma xerrejja, bejjiegħa, sidien u kerrejja li kienu interessati li jqabbdu lil SGL bħala sensara jew *estate agent*; li klijenti prospettivi kellhom jitqiesu bħala klijenti ta' SGL biss meta jiffirmaw mandat; li s-sur Vella kellu jintermedja bejn klijenti; u, naturalment, li s-sur Vella kellu jitħallas, imma li tali ħlas kien biss b'kummissjoni, jew aħjar sehem mill-kummissjoni li tkun rċeviet SGL fuq dawk it-transazzjonijiet li fuqhom ikun ħadem hu.

[1] Paġni 6 - 23

Il-fatti

Il-Proprjetà (jew aħjar partijiet minnha) titqiegħed fuq il-kotba ta' SGL

5. Jidher li matul is-sajf tal-2019 kienet waslet informazzjoni għand SGL li s-sidien tal-Proprjetà riedu jikru partijiet minnha lil terzi. Is-sur Vella kien ngħata l-inkarigu li jġib lis-sidien bħala klijenti, u hekk għamel. Jidher minn korrispondenza li kien hemm li kien hemm laqgħa bejn is-sur Vella u kollega tiegħu min-naħa ta' SGL u Walter Cassar u Terence Cachia min-naħa tas-sidien, laqgħa li wasslet, wara numru ta' skambji, biex SGL tqabbdet mis-sidien bħala sensara.[2]

6. Jidher li Fit-2 ta' Settembru 2019 ġew konklużi tliet kuntratti, kull wieħed imsejjaħ *exclusive mandate*, b'numru partikolari, dwar il-Proprjetà.[3] Permezz ta' dawn il-kuntratti, SGL tqabbdet biex ssib terzi biex jikru partijiet mill-Proprjetà.

Jiġi mħajjar is-sur Stivala

7. Issa s-sur Vella ressaq ukoll kopja ta' ftehim datat 18 ta' Settembru 2019 bejn Carlo Stivala jew Stivala Group (jew it-tnejn) u SGL (li dak iż-żmien kellha isem ftit differenti). Dan id-dokument hu msemmi *confidentiality agreement* u s-sur Vella jgħid li ġie ffirmat biex hu seta' jgħaddi informazzjoni, b'mod kunfidenzjali, lil-sur Stivala, li hu kien avviċinah bħala persuna potenzjalment interessata fil-Proprjetà. F'dan id-dokument jissemmew l-*exclusive mandates* li ġew deskritti iktar 'l fuq.[4]

---

[2] Dok R8 – R11, paġni 142 - 157

[3] Jingħad 'jidher' għaliex dawn il-kitbiet,[3] li kellhom iservu ta' prova ta' dak miftiehem, ma jidhrux li ġew iffirmati minn naħa ta' SGL u lanqas f'isem Barracuda Limited. Minflok jidhru li kienu ffirmati biss minn Denise Cachia, li għalkemm kienet direttur ta' Barracuda Limited, ma jingħadx li kienet qed tidher għall-kumpannija. Hemm kwistjonijiet oħra dwar dawn il-kitbiet, iżda mhumiex importanti, għaliex SGL u s-sur Vella jaqblu li, dakinhar, SGL kienet tqabbdet mis-sidien skont kif hemm imsiffer fil-kitbiet. Hemm ukoll xhieda min-naħa tas-sidien li, essenzjalment, jikkonferma dan il-fatt.

[4] Dok C, paġni 36 - 37

8. Dawk li tressqu bħala xhieda minn SGL – Sara Grech u Benjamin Tabone Grech – jgħidu li ma kienux jafu b'dan il-*confidentiality agreement* u li ma jirriżultax bħala parti mid-dokumentazzjoni tal-kumpannija. Iżda Carlo Stivala kkonferma li hu kien daħal f'dan il-ftehim mas-sur Vella; u Sara Grech tgħid li dan it-tip ta' ftehim hu wieħed normali fis-suq għal proprjetà kummerċjali.[5]

9. Kif rajna, is-sur Stivala kien ġie avviċinat mis-sur Vella dwar il-Proprjetà. Li kien is-sur Vella li qal lis-sur Stivala bil-Proprjetà jikkonfermah is-sur Stivala stess, u dwar dan ma jistax ikun hemm wisq dubju, mhux l-inqas għaliex meta sar il-kontro-eżami tas-sur Stivala ma ġiex suġġerit lilu mod ieħor.[6]

Minn kirja għal bejgħ

10. Issa għalkemm il-Proprjetà – jew, aħjar, parti minnha - kienet fuq is-suq biex tinkera (kif jixhdu l-imsemmija *exclusive mandates*), is-sur Stivala ma kienx interessat li jikri, imma ried jixtri l-Proprjetà sħiħa. Dan qalu b'mod ċar fil-kontro-eżami tiegħu; u fl-affidavit qal li meta mar fl-uffiċju ta' SGL l-ewwel darba, mal-ewwel għamel offerta ta' €13,000,000 biex jixtri.[7]

11. Għalkemm il-Proprjetà ma kienitx għall-bejgħ, jidher li kienu SGL - preżumibbilment minħabba fl-interess li wera s-sur Stivala - li ppruvaw jikkonvinċu lis-sur Cassar, l-azzjonista ta' Barracuda Limited, biex ibiegħ. Is-sur Vella jgħid li kien hu, wara diversi laqgħat mas-sur Cassar, li kkonvinċih jqiegħed il-Proprjetà għall-bejgħ; u jagħti l-impressjoni li kien wara li konnvinċieh ibiegħ li avviċina lis-sur Stivala bil-possibilità ta' bejgħ. Dan, però, ma jidhirx li hu dak li ġara fil-fatt. Iktar hu versosimili, kif jgħid is-sur Stivala, li hu ried jixtri, u mhux jikri, u li kien dan il-fatt li ġiegħel lil SGL jippruvaw jikkonvinċu lis-sur Cassar ibiegħ. Din il-verżjoni tirrifletti l-iskambji bejn is-sinjuri Vella

---

[5] Paġna 140; paġna 174
[6] Ara affidavit, paġna 140, para. 3; u kontro-eżami, paġni 174a – 174c
[7] *Ibid.*

u Tabone Grech, li juru li s-sur Cassar kien ġie persważ ibiegħ xhur wara li kien ġie avviċinat s-sur Stivala.

Il-parteċipazzjoni tas-sur Vella fir-rigward tal-bejgħ

12. Dwar min ikkomunika mas-sur Cassar u min ikkonvinċieh ibiegħ, għandna verżjonijiet konfliġġenti.

    a. Sara Grech tgħid li s-sur Stivala li qabbad lil binha, Benjamin Tabone Grech, biex jinnegozja mas-sur Cassar, u jikkonvinċih ibiegħ.[8]

    b. Is-sur Tabone Grech jgħid li kien preżenti meta s-sur Vella kien irranġa li jiltaqa' mas-sur Stivala biex jara hux interessat jikri parti mill-Proprjetà. Ikompli jgħid li s-sur Stivala kien wera, mal-ewwel, li hu ma kienx interessat jikri u li, wara l-laqgħa, kien ċempel direttament lilu (ċioè s-sur Tabone Grech) u qallu li kien interessat li jixtri. Skont is-sur Tabone Grech, is-sur Stivala qallu li ma kellu jiddiskuti ma ħadd, u biex jimxi b'kunfidenzjalità.[9]

    c. Skont l-affidavit tas-sur Vella, l-offerta 'giet ikkomunikata lil Walter Cassar'; iżda ma jgħidx minn min. Ikompli jgħid li meta s-sur Tabone Grech sar jaf b'dak li kien għaddej (mingħand kollega tiegħu), hu kien għajjat ħafna miegħu, u ried li jkun involut f'kollox u li kollox kellu jingħad l-ewwel lilu. Jkompli jispjega li s-sur Tabone Grech tah struzzjoni biex hu jieħu ħsieb id-diskussjonijiet mas-sur Stivala mentri s-sur Tabone Grech kellu jieħu ħsieb dawk mas-sur Cassar.[10]

    d. Is-sur Cassar jgħid li hu kien jinnegozja ta' Benjamin Tabone Grech u li ma kellu xejn x'jaqsam mas-sur Vella.[11] Li, minn Ottubru 2019 'l hemm l-komunikazzjoni kienet biss bejn is-sinjuri Cassar u Tabone Grech hu pjuttost ċar; iżda s-sur Cassar

---

[8] Affidavit, paġna 163d, para. 10
[9] Affidavit, paġna 170, para 3
[10] Affidavit, paġna 88 - 89, para. 6 - 8
[11] Traskrizzjoni, paġni 86 a - h

ma jidhirx li kien preċiż meta qal li qatt ma kellu x'jaqsam mas-sur Vella. Hemm korrispondenza ta' Awissu u Settembru 2019 li turi mod ieħor.[12]

13. Hemm ukoll dokument – R10 (paġna 153) – li jidher li juri li l-offerta tas-sur Stivala biex jixtri l-Proprjetà ġiet mgħarrfa lis-sur Cassar fid-29 ta' Ottubru 2019; u l-implikazzjoni li tingħata minn dan id-dokumenti hi li t-tagħrif għadda mingħand is-sur Vella. Iżda kif rajna, fit-22 ta' Ottubru 2019 is-sur Tabone Grech kien ta' ordni lis-sur Vella biex ikompli jikkomunika mas-sur Stivala, filwaqt li għarrfu li hu (s-sur Tabone Grech) kien ser ikompli d-diskussjonijiet, jew negozjati, mas-sur Cassar. Apparti minn hekk, jidher li fid-29 ta' Ottubru 2019 is-sur Stivala kien talab lis-sur Vella għan-numru tas-sur Tabone Grech, u ċempillu direttament.[13]

14. Minn dan kollu il-qorti tqis li hu iktar probabbli li kien is-sur Tabone Grech li, fid-29 ta' Ottubru 2019, għadda l-offerta tas-sur Stivala lis-sur Cassar.

15. Ġara x'ġara f'dan ir-rigward, hu ċar li, tal-inqas minn nofs Ottubru 'l quddiem, is-sur Tabone Grech assuma kontroll tan-negozju. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, is-sur Vella jgħid li għalkemm is-sinjura Grech u s-sur Tabone Grech kellhom kemm interess u kif ukoll dritt li jkunu nvoluti fin-negozju, huma raw kif għamlu biex warrbuh bil-għan li hu ma jieħux sehmu mis-senserija. Filwaqt li l-qorti tifhem is-sentiment tas-sur Vella, ma jidhirx li dan hu l-każ. Fl-ewwel lok, jidher li s-sur Tabone Grech ipparteċipa direttament u, jista' jingħad ukoll, li ħa l-kontroll tan-negozjati, għaliex jidher li emmen li seta' jikkontribwixxi biex in-negozju, li kien wieħed sostanzjali, jiġi konkluż b'suċċess. Fit-tieni lok, mhux ċar kif dan seta' biddel id-drittijiet għal sehem tal-kummissjoni min-naħa tas-sur Vella. Fit-tielet lok, jidher li għal raġuni li ma ġietx spjegata, is-sur Vella ħareġ mill-

[12] Dok R8, paġna 141. L-attur jgħid li x-xhieda tas-sur Cassar għandha tiġi skartata. Il-qorti ma taqbilx. Għalkemm hu minnu li dak li qal is-sur Cassar ma jaqbilx ma dak li jidher minn korrispondenza ta' Awwissu 2019, għadda żmien mhux ħażin ben dak li ġara fis-sajf tal-2019 u meta xehed; u, forsi iktar importanti minn hekk, dik il-korrispondenza tixhed laqgħa bejn is-sur Cassar, Terence Cassar u s-sur Vella dwar kiri ta' parti mill-Proprjetà fi stadju bikri. Dwar il-bejgħ tal-Proprjetà jidher pjuttost ċar li (forsi ħlief fil-bidu) is-sur Cassar kien qiegħed jiddiskuti mas-sur Tabone Grech u mhux mas-sur Vella. U billi n-negozju li seħħ kien ferm iktar importanti mill-kiri kif maħsub oriġarjament, wieħed jista' anki jifhem li laqgħa tal-2019 fuq il-kiri tkun intesiet.

[13] Dok R1, paġni 104 - 122

istorja f'nofs Marzu 2020. Filwaqt li hu minnu li dan kien żmien il-Covid 19 u, allura, hu kien maqful ġewwa minħabba fil-kundizzjoni li kellu, kien hemm limitazzjonijiet ta' moviment tista' tgħid fuq kulħadd. Minkejja dan, jew minħabba f'hekk, kulħadd kien qiegħed juża' mezzi ta' komunikazzjoni alternattivi biex iżomm f'kuntatt, u anki jaħdem.

16. Għal xi żmien, is-sur Cassar ma riedx ibiegħ. Jidher li s-sur Tabone Grech kien qiegħed jipprova jikkonvinċih. Sal-aħħar ta' Jannar 2020, ma kienx għadu rnexxielu.[14] Kienx hemm xi progress sa Marzu 2020 mhux ċar.[15] Minn Marzu - meta faqqgħet il-pandemija Covid-19, li fissret li s-sur Vella kellu joqgħod id-dar minħabba f'kundizzjoni li kellu – ma jirriżulta ebda involviment tas-sur Vella fid-diskussjonijiet u, eventwalment, negozjati, li wasslu għall-bejgħ tal-Proprjetà. B'mod partikolari, ma jidher li kien hemm ebda skambji bejn is-sur Vella u s-sur Tabone Grech wara l-11 ta' Marzu 2020. U ma tressqet l-ebda prova ta' komunikazzjoni bejn is-sur Vella u s-sur Stivala minn Marzu 'l hemm.

Jintemm il-Ftehim

17. Fl-4 ta' Ġunju 2020, is-sur Vella ttermina l-Ftehim. Dan jirriżulta mix-xhieda ta' Sara Grech u ta' Benjamin Tabone Grech; xhieda li, fuq dan il-punt, ma ġietx attakkata u lanqas kontradetta. Il-fatt jista' jinftiehem ukoll mill-ftehim bejn il-partijiet datat 4 ta' Ġunju 2020, li jidher li sar biex jiġi regolat l-użu, min-naħa tas-sur Vella, ta' informazzjoni ta' natura kunfidenzjali li kellu aċċess għaliha bis-saħħa tal-Ftehim, minħabba li l-Ftehim kien ġie tterminat (għalkemm dan ma jingħadx espressament). F'dan il-ftehim ma jingħad xejn dwar dak li kellu jiġri - ħlief fir-rigward ta' informazzjoni kunfidenzjali u tixrid ta' notizji dwar SGL - wara li ġie mwaqqaf il-Ftehim. Kif ser naraw, il-Ftehim fih dispożizzjonijiet huma relevanti għall-kwistjoni f'din il-kawża, jiġifieri jekk hix dovut sehem lis-sur Vella mill-kummissjoni li setgħet taqla' SGL wara t-tmien tiegħu.

---

[14] Paġna 116
[15] Paġna 122

Tinbiegħ il-Proprjetà

18. Dwar x'ġara wara l-4 ta' Ġunju 2020 ma nafu kważi xejn ħlief li l-wegħda ta' bejgħ u xiri fir-rigward tal-Propjetà saret fl-20 ta' Lulju 2020; u l-att finali sar fil-15 ta' Diċembru 2021.

19. Bħala kummissjoni, SGL tħallset €435,862.50 li minnha l-kumpannija tas-sur Stivala ħallset €200,010.00 u l-kumpannija tas-sur Cassar ħallset €235,852.50.

Dwar jekk is-sur Vella għandux dritt għal parti mis-senserija

Il-fatt li l-'mandates' kienu għall-kirja u mhux għall-bejgħ tal-Proprjetà

20. Bħala kwistjoni ta' fatt, SGL effettivament tagħraf li kien is-sur Vella li avviċina lis-sur Stivala dwar il-Proprjetà, imma tgħid li dan kien biex is-sur Stivala jgħid hux interessat li jikri parti minnha. Tgħid ukoll li l-*mandates* li hu kien ġab ma kienux, bħala tali, jagħtuh id-dritt għal kummissjoni fuq il-bejgħ eventwali, għaliex il-*mandates* kienu biex partijiet mill-Proprjetà jinkrew. Tgħid ukoll li l-mandat għall-bejgħ iddaħħal fis-sistema fil-21 ta' Lulju 2020, wara li s-sur Vella kien temm il-Ftehim.[16]

21. Minkejja li tieħu din il-pożizzjoni fil-kawża (ara r-raba' eċċezzjoni), m'għamlitx l-istess waqt li kienu għaddejjin in-negozjati, jew tal-inqas id-diskussjonijiet, dwar bejgħ possibbli. Fil-fatt, fil-ġranet meta l-offerta tas-sur Stivala tidher li ġiet mgħoddija lis-sur Cassar (fi jew madwar id-29 ta' Ottubru 2019), kienet saret laqgħa interna biex tiġi diskussa l-qasma tal-kummissjoni prospettata. Din il-laqgħa in kwistjoni seħħet fil-5 ta' Novembru 2019.[17] Sara Grech qalet, fil-kontro-eżami tagħha, li din il-laqgħa kienet dwar il-qasma tas-sehem li kien ikun dovut lis-sur Vella u lil oħrajn, kemm għall-*listing* tal-Proprjetà u kif ukoll fuq bejgħ eventwali. Id-dettall mhux importanti. Li hu importanti hu li din il-laqgħa hi prova li, sa dak il-mument, SGL kienet qed tagħraf li s-sur Vella kien ser ikollu dritt għal sehem mill-kummissjoni, kemm fir-rigward tal-*listing* u kif ukoll fuq il-bejgħ, fil-każ ta' suċċess

[16] Ara Dok SG4, paġna 163J
[17] Ara Dok R2, paġni 124 - 125

fin-negozjati għall-bejgħ; u li ħadd mill-partijiet ma ta importanza lin-nuqqas tal-formalità tal-mandat. Prova oħra ta' dan, u li twassal tal-inqas sa' Marzu 2020, hi l-komunikazzjoni bejn is-sur Vella u s-sur Tabone Grech dwar bejgħ potenzjali. Għalkemm il-kummissjoni ma tissemmiex b'mod espliċitu, il-qorti tqis li dan kien sottointiż bejniethom.

22. Għalhekk, il-qorti ma tqisx li din id-difiża għandha mis-sewwa. Għalkemm hu minnu li l-*mandates* li jistrieħ fuqhom is-sur Vella kienu għal kiri u mhux għal bejgħ, meta beda d-diskors dwar bejgħ kien miftiehem bejn il-partijiet, kemm espliċitament waqt il-laqgħa u, wara, impliċitament, li s-sur Vella kien ser ikollu sehem mill-kummissjoni f'każ li ta' bejgħ. Il-fatt li l-mandat għall-bejgħ iddaħħal fis-sistema dakinhar tal-konvenju ma jnaqqas xejn minn dan. Preżumibbilment, dak li ġara kien li kulħadd kien moħħu biex jara li l-konvenju jsir, u li ħadd ma ta każ tal-formalità li l-mandat ta' SGL jiddaħħal fis-sistema sakemm il-konvenju ġie ffirmat.

Dwar meta ġie konkluża il-bejgħ għall-finijiet ta' sehem mill-kummissjoni skont il-Ftehim

23. Il-Ftehim fih dawn id-dispożizzjonijiet dwar l-effett tat-terminazzjoni tal-Ftehim fuq kummissjonijiet li setgħu kienu dovuti:

> 5.4 No Listing Commission shall be due to the Sub0Agent for any Client mandate which results in a sale/purchase, rent or lease concluded after termination of this Agreement for whatever reason. Any Selling Commission 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 commission, and only if and when the **Agent** receives payment of such commission.
>
> 5.5 Upon termination of this Agreement, the parties shall in good faith seek to establish by mutual agreement a final list of transactions that meet the criteria listed in this **Clause 5** which entitled the Sub-Agent to receive any commission for contrats signed, after such termination.

24. Dan ifisser li (i) ma kien dovut ebda ħlas għal dak li jissejjaħ *listing commission* fuq transazzjoni li tkun ingħalqet wara t-terminazzjoni tal-Ftehim, kienet x'kienet ir-raġuni għat-terminazzjoni; u (ii) l-obbligu ta' SGL biex tħallas *selling commission* kienet ukoll tiddependi fuq il-konklużjoni ta' transazzjoni qabel it-terminazzjoni tal-Ftehim, b'dan li s-sehem dovut kellu xorta jitħallas anki jekk SGL tkun tħallset wara t-terminazzjoni. Ma jidhirx, tal-inqas għall-finijiet ta' din il-kawża, li hemm differenza materjali bejn iż-żewġ

kummissjonijiet, għaliex, kif anki jaċċetta s-sur Vella, is-sehem hu dovut biss kemm-il darba t-transazzjoni tkun ingħalqet (jew ġiet 'completed').

25. SGL tgħid li s-sur Vella kien ittermina l-Ftehim qabel biss ġie ffirmat il-konvenju u qabel ma ġew maqbula l-elementi essenzjali tal-bejgħ; u li, f'kull każ, ebda sehem mill-kummissjoni ma hi dovuta lilu, anki jekk kien involut fin-negozjati, għaliex il-bejgħ sar wara li s-sur Vella temm il-Ftehim.[18]

26. Fil-qosor il-fatti relevanti għal din id-difiża huma li s-sur Vella kien involut fid-diskussjonijiet u, possibbilment, negozjati dwar il-bejgħ bejn Settembru 2019 u Marzu 2020.[19] Is-sur Vella ma jgħidx li kien involut wara Marzu u, f'kull każ, ma tressqet ebda prova f'dan is-sens. Ukoll, kif rajna, hu temm il-Ftehim fil-bidu ta' Ġunju 2020 – fatt li jinjorah kompletament - u għamel hekk mingħajr ma għamel ebda riżerva ta' drittijiet għal kummissjoni meta ffirma l-ftehim tal-4 ta' Ġunju 2020 (kif kien maħsub li kellu jsir skont klawżola 5.5 tal-Ftehim). Lanqas ma hemm ebda prova dwar meta s-sur Stivala u s-sur Cassar laħqu ftehim dwar dawk li jissejħu l-elementi essenzjali tat-transazzjoni. Kull ma nafu hu li l-konvenju ġie ffirmat fil-21 ta' Lulju 2020 u li l-kuntratt ġie ffirmat fil-15 ta' Diċembru 2021.

27. Fis-sottomissjoni ċentrali għall-każ tiegħu, is-sur Vella jgħid hekk:

> Illi hawn jiġi sottomess illi għalkemm l-att tal-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni kien sar wara li l-attur kien waqaf jaħdem mas-soċjetà intimata, ma dan kollu l-bejgħ kien sar ai termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet kif kienu ġew negozjati u maqbula dwarhom bis-saħħa tax-xogħol u l-involviment tar-rikorrent. Illi għalhekk u ai termini tal-artikolu 5.4 tas-*Sub-Agency Agreement* ('Dok. A' mar-rikors promotur) jingħadd illi għall-finijiet ta' dan in-negozju, dan ġie iffinalizzat hekk kif intlaħaq ftehim bejn il-kumpratur u l-bejjiegħ abbażi tan-negozjati u xogħol li kien wettaq l-attur. Il-fatt illi l-att finali kien sar diversi xhur wara, dan ma jfissirx li l-attur għandu jkun prekluż mil-ħlas illu tal-commission fuq dan il-bejgħ li sar bis-saħħa tiegħu. Illi għalhekk u għall-finijiet tas-*Sub-Agency Agreement,* il-mument li

[18] Din id-difiża hi kemxejn konfuża, għaliex fl-ewwel parti donnha tagħti l-impressjoni li sehem seta' kien dovut li kieku s-sur Vella kien għadu involut sal-mument tal-iffirmar tal-konvenju jew forsi anki fil-mument li ġew maqbula dawk li jissejħu l-elementi essenzjali; filwaqt li fit-tieni parti, donnha tagħti l-impressjoni li s-sehem kien ikun dovut biss li kieku l-Ftehim baqa' ħaj sakemm sar il-bejgħ. Iżda l-punt hu akkademiku.
[19] Jingħad 'possiblment' għaliex mhux ċar jekk, sa Marzu, is-sur Cassar kienx interessat li jbiegħ u allura mhux ċar jekk kienux għaddejjin negozjati bejnu u s-sur Stivala, jew jekk kienx hemm biss attentati mis-sur Tabone Grech biex jikkonvinċieh ibiegħ.

> fih għandu jiġi illi ġie konkluż il-ftehim tal-bejgħ għandu jkun il-mument meta l-kumpratur u l-bejjiegħ aċċettaw illi jagħtu bidu għall-proċess legali ta' trasferiment tal-proprjetà in kwistjoni, bis-saħħa tax-xogħol li kien wettaq l-attur, u dan kien fil-mument meta l-attur kien għadu involut b'mod attiv mas-soċjetà intimata. Illi għalhekk l-eċċezzjonijiet numru 2 u 3 tas-soċjetà konvenuta ma jreġġux u għandhom jiġu miċħuda.

28. Bħala kwistjoni ta' fatt, ma jirriżultax li 'l-bejgħ kien sar ai termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet kif kienu maqbula dwarhom bis-saħħa tax-xogħol u l-involviment tar-rikorrent.' Fil-fatt il-kwistjoni fattwali ta' meta jista' jingħad li ntlaħaq ftehim fil-prinċipju bejn is-sinjuri Stivala u Cassar ma ġietx indirizzata fl-istadju tal-provi; għalhekk din is-sottomissjoni lanqas biss kellha ssir għaliex ma hemm ebda prova li tista' ssostniha.

29. F'kull każ, anki kieku kienet tressqet il-prova ta' dak li jgħid s-sur Vella, jista' jitqies, għall-finijiet tal-klawsola in kwistjoni, li n-negozju ġie finalizzat hekk kif intlaħaq dan il-ftehim fil-prinċipju?

30. Il-qorti ma jidhrilhiex li din hi t-tifsira li, leġittimament, tista' tingħata lill-klawżola 5.4 fejn titkellem dwar 'transactions which are completed'. Il-verb 'complete' hu mfisser fil-*Concise Oxford English Dictionary* (10th. Ed, Revised) bħala li jfisser 'finish making or doing' u, fil-kuntest tar-Renju Unit, 'conclude the sale of a property'; u 'conclude' ifisser 'to bring or come to an end; formally settle or arrange (a treaty or agreement)'. Il-bejgħ u x-xiri ta' proprjetà immobbli jeħtieġ att pubbliku biex ikun jiswa,[20] u s-sempliċi ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz huwa biss l-ewwel pass,[21] u pass li m'għandu ebda effett legali. Fil-fatt anki wegħda ta' bejgħ u xiri ta' immobbli trid tieħu l-forma ta' kitba.[22] Bl-ebda mod, allura, ma jista' jitqies li ftehim ikun ġie konkluż meta jkun intlaħaq tali ftehim. (Seta', forsi, jitressaq argument li t-transazzjoni kellha titqies 'completed', għall-finijiet tas-sehem dovut skont klawżola 5.4, mal-iffirmar tal-konvenju imma l-qorti m'għandhiex għalfejn

---

[20] Artikolu 1363(1) tal-Kap. 16.

[21] B'hekk f'każ ta' bejgħ ta' beni immobbli m'huwiex applikabbli l-artikolu 1347 tal-Kap. 16 li jgħid li l-bejgħ huwa perfett malli jsir il-ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz.

[22] Artikolu 1233(1)(a) tal-Kap. 16. Apparti minn hekk irid jiġi rreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana skont l-artikolu 3(6) tal-Kap. 364.

tagħti fhemtha dwar din l-ipoteżi, għaliex ma seħħitx u għaliex, f'kull każ, il-konvenju sar madwar sitt ġimgħat wara li s-sur Vella kien temm il-Ftehim.)

31. Għalhekk, it-teżi tas-sur Vella li hu dovut lilu sehem skont il-Ftehim mill-kummissjoni li tħallset lil SGL ma treġġix, la fuq il-bażi tal-fatti kif irriżultaw u, jiżdied *obiter*, lanqas fuq il-bażi tal-kwadru fattwali li ressaq mingħajr bażi fil-provi.

Parti deċiżiva

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, filwaqt li tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' SGL, tiċħad it-talbiet.

L-ispejjeż iħallashom is-sur Vella.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur