MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-6 ta' Marzu, 2018.

Rikors Numru 639/2011

Simon *Estates* (Naxxar) *Limited*

vs.

Daniel Farrugia

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-1 ta' Lulju, 2011, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi taghmel xoghol ta' senserija ghall-bejgh u akkwist ta' proprjeta` immobbli;

1.2. Illi permezz ta' skrittura datata l-25 t'April, 2008, l-intimat inkariga lis-socjeta` rikorrenti bhala sensal ghall-bejgh t'appartament u spazju ta' garaxx fl-I*strand*, Tas-Sliema, illum appartament numru 7 u spazju ta' garaxx numer 8, fil-fond Numru 55, *The Strand*, Tas-Sliema, ghall-prezz ta' tlett mija u ghoxrin elf Lira Maltin, (Lm320,000.00), (ara foll 5);

1.3. Illi ghal dan is-servizz l-intimat obbliga ruhhu li jhallas kummissjoni ta' hamsa fil-mija, (5%), u l-V.A.T., fuq il-prezz tal-bejgh effettiv;

1.4. Illi s-socjeta` rikorrenti introduciet lill-intimat mal-koppja minnha indikata fl-istess rikors, (ara foll 1) u ppartecipat b'mod shih u ghal zmien twil fin-negozjati ta' bejniethom;

1.5. Illi sussegwentement kemm l-intimat kif ukoll il-koppja indikata fil-paragrafu precedenti qatghu kull kuntatt mas-socjeta` rikorrenti fir-rigward;

1.6. Illi sussegwentement skopriet li dawn kienu ikkonkludew il-kompra-vendita tal-appartament *de quo*, u dan, permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Carmel Mangion, datat id-9 ta' Frar, 2009, fuq liema kuntratt dehret is-socjeta` *Strandfort Limited* ghan-nom u in rapprezentanza tal-intimat, (ara foll 6 u 103);

1.7. Illi *nonostante* li interpellat diversi drabi biex ihallas is-somma ta' hamsa u erbghin elf tliet mija u tnax -il euro, (€45,312.00), dovuta komplessivament kemm ghall-kummissjoni skont l-iskrittura fuq riferita u ghall-*V.A.T.* dovut, l-intimat baqa' inadempjenti, (ara foll 2);

1.8. Illi ghaldaqstant aderiet din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.8.1. Tiddikjara li l-intimat hu debitur tas-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta' €45,312.00 jew somma ohra verjuri lilha dovuta bhala kummissjoni u Taxxa tal-Valur Mizjud kif fuq deskritt;

1.8.2. Tikkundanna lill-intimat ihallas is-somma hekk indikata fil-paragrafu precedenti;

1.8.3. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur fuq indikat kontra l-intimat;

2. Rat id-digriet taghha datat l-4 t'Ottubru, 2011, li permezz tieghu appuntat ir-rikors *de quo* ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 20);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata l-15 ta' Novembru, 2011, li permezz taghha l-intimat irrisponda sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 21);

3.1. Illi preliminarjament mhux il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti *stante* li qatt ma xtara jew biegh il-proprjeta` indikata mis-socjeta` rikorrenti, (ara foll 1);

3.2. Illi ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3.3. Illi fil-mertu l-azzjoni attrici hi insostenibbli billi l-iskrittura minnu iffirmata kienet iffirmata biss minhabba konvenju li kienet iffirmat socjeta` terza ghall-akkwist tal-proprjeta` *de quo*, liema konvenju kien sussegwentement skada flimkien mal-effetti tal-istess skrittura;

3.4. Illi sussegwentement l-istess proprjeta` kienet giet negozjata minghajr il-partecipazzjoni tas-socjeta` rikorrenti;

3.5. Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma infondati u ghandhom jigu respinti *stante* li din is-socjeta` m'irrendietx is-servizzi kollha necessarji biex tkun lilha dovuta s-senserija skont il-ligi;

3.6. Illi s-socjeta` rikorrenti ma kienitx strumentali fl-eventwali bejgh tal-proprjeta` in dizamina permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Frar, 2009, (ara foll 6, 25 u 103);

3.7. Illi ghalhekk l-ebda hlas mhu dovut mill-intimat lis-socjeta` rikorrenti;

3.8. Illi *di piu`*, l-ammont pretiz mis-socjeta` rikorrenti hu eccessiv billi qeghda wkoll titlob senserija mill-kumpratur, u dan, *stante* li intavolat ukoll proceduri legali fil-konfront tal-istess xerrej, (ara foll 22);

3.9. Illi l-istess prezz mitlub mis-socjeta` rikorrenti ma jirriflettix il-prezz li bih inbieghet il-proprjeta` *de quo*, (ara foll 22);

3.10. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat iz-17 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 278);

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata t-3 ta' Mejju, 2017, (ara foll 296), flimkien ma' dik tal-intimat datata t-18 t'Ottubru, 2017, (ara foll 306);

6. Semghet ix-xhieda prodotta;

7. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti;

8. Semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet jiddikjaraw li qed jistriehu fuq in-nota ta' sottomissjonijiet minnhom ipprezentati, (ara foll 315);

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

9.1. Illi s-socjeta` rikorrenti qed titlob is-somma komplessiva ta' €45,312 minghand l-intimat ghall-kummissjoni u taxxa kif minnha indikat fir-rikors guramentat promotur, (ara foll 2);

9.2. Illi bejn il-kontendenti kien hemm *agency agreement*, (ara foll 5), fejn is-socjeta` rikorrenti, bhala agenzija tal-proprjeta`, kienet giet ingaggata mill-intimat biex issiblu l-

bejgh tal-appartament u spazju ta’ karozza fil-fond mertu ta’ din il-procedura, (ara foll 1);

9.3. Illi jirrizulta li l-proprjeta` in kwistjoni inbieghet mis-socjeta` *Strandfort Limited*, lil certu Mark Wilson permezz ta’ kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat id-9 ta’ Frar, 2009, (ara foll 6 u 103);

9.4. Illi f’laqgha ma’ rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti, l-intimat kien offra li jhallas l-ammont ta’ sitt elef disa’ mija u tmienja u tmenin euro, (€6,988.00), bhala *commission*, (ara foll 93);

9.5. Illi l-allegazzjoni riportata fil-paragrafu precedenti hi ikkontestata mill-intimat li jsosstni minflok li hu m’ghamel l-ebda offerta lis-socjeta` rikorrenti fir-rigward, (ara foll 186);

9.6. Illi jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti inizjat procedura fil-Qorti tal-Magistrati kontra x-xerrej tal-proprjeta` *de quo* deciza fis-7 ta’ Lulju, 2016, (ara foll 318), li ddecidiet favur taghha;

9.7. Illi pero` jirrizulta li l-appell inoltrat fir-rigward hassar is-sentenza in *prim’istanza* indikata fil-paragrafu precedenti bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti, (ara foll 330);

Ikkunsidrat:

10.0. Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat li fiha jsosstni li hu mhux il-legittimu kontradittur jinghad sintetikament is-segwenti:

10.1. Illi l-intimat jafferma li hu qatt ma xtara jew biegh il-proprjeta` konsistenti fl-appartament Numru 7 u spazju ta’ karozza Numru 8 fil-fond Numru 55, *The Strand*, tas-Sliema, (ara foll 1 u 21);

10.2. Illi s-socjeta` *Jarrew Limited*, kumpanija ta’ missier l-intimat, kienet iffirmat konvenju mas-socjeta` *Strandfort Limited* biex tixtri l-proprjeta` in dizamina, (ara foll 231);

10.3. Illi f’dan il-perjodu tal-konvenju l-intimat ipprova jsib il-bejgh tal-istess proprjeta`, (ara foll 231);

10.4. Illi kien proprju fil-perjodu relattiv indikat fil-paragrafu precedenti li l-intimat iffirma l-*“agency agreement”* mas-socjeta` rikorrenti, (ara foll 5);

Ikkunsidrat:

11. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta pacifiku li meta l-intimat iffirma l-imsemmi *“agency agreement”* ma kienx is-sid tal-fond u tal-ispazju fl-istess mertu ta’ din il-procedura;

12. Illi *di piu`* jirrizulta wkoll li t-terminu indikat fil-konvenju bejn iz-zewg socjetatjiet fuq riferiti kien skada;

Ikkunsidrat:

13. Illi jirrizulta li l-appartament u l-ispazju ghal karozza in dizamina sussegwentement inbieghu lil Mark Wilson mis-socjeta` *Strandfort Limited*, u dan permezz ta’ kuntratt fuq gia` riferit datat id-9 ta’ Frar, 2009, (ara foll 6 u 103);

14. Illi jirrizulta assodat li l-intimat kien estraneju ghall-kompra-vendita hekk hemm konkluza;

Ikkunsidrat:

15. Illi fil-materja ta’ senserija ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim’Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Bugibba *Real Estate Limited* vs. Joseph u Anna konjugi Portelli**, datata t-**30 ta’ Mejju, 2003**, li applikat fir-rigward is-segwenti principji:

> “Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-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*. Fin-nuqqas ta’ wiehed minn dawn l-

ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss *'per equipollens'* jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium*";

16. Illi aktar minn hekk issir ukoll referenza ghas-sentenza tal-istess **Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet ***Legend Real Estate Limited*** **vs. Paul Pisani**, datata d-**29 t'Ottubru, 2004**, li sosstniet is-segwenti:

> "... il-gurisprudenza taghna in materia hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, s-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt;
>
> "Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni, b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija piena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-qorti" (**App. Borg vs Bartoli 2.3.1953 Vol 37.I.89 u Vol.36.II.394**);

Ikkunsidrat:

17. Illi in vista tal-premess jinghad allura li b'referenza ghal din l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat jigi ribadit li l-legittimu kontradittur tas-socjeta` rikorrenti hu dik il-persuna – fizika jew morali – li lilu jkunu gew rezi s-servizzi ta' senserija li jkunu efferttivament ukoll wasslu ghall-konkretizzazzjoni tal-kompra-vendita li tkun ezercitat ruhha ghaliha;

18. Illi jirrizulta li fil-procedura odjerna l-partijiet inkluzi fl-*"agency agreement"* tal-25 t'April, 2008, (ara foll 5), jirrizultaw li ma kienux dawk li eventwalment dehru fuq il-kuntratt ta' kompra-vendita tad-9 ta' Frar, 2009, (ara foll 6 u 103);

Ikkunsidrat:

19. Illi f'dan l-istadju ssir ukoll referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Magistrati** fl-ismijiet **Grace Sacco vs. Is-Supretendent Mediku fl-Isptar Generali t'Ghawdex** *et*, datata s-**16 t'Ottubru, 2007**, li sosstniet is-segwenti:

> "Hu fatt li sabiex jigi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-legittimu kontradittur ta' parti f'kawza, jehtieg li fl-ewwel lok jigi stabbilit fuq bazi ta' *prima facie* jekk il-persuna li giet imharrka kienitx materjalment involuta f'dak li minnu qeghda tilmenta l-attrici. Cioe` jekk bl-agir tieghu holoq relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif gew proposti mill-attrici";

Ikkunsidrat:

20. Illi in vista tal-insenjament guridiku fuq elenkat jirrizulta pacifiku li t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ma jistghux isibu l-avall ta' din il-qorti *stante* li s-senserija minnha offruta lill-intimat ma wasslitx lill-intimat ghall-konkluzjoni ta' ftehim definittiv;

21. Illi jirrizulta assodat li l-kuntratt ta' kompra-vendita definittiv kien gie konkretizzat bejn Mark Wilson u s-socjeta` *Strandfort Limited*, (ara foll 6 u 103), it-tnejn li huma terzi estranei ghall-kawza odjerna;

Ikkunsidrat:

22.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li l-intimat ipprova l-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari tieghu u konsegwentement:

DECIDE:

22.1. Tilqa’ l-ewwel eccezzjoni preliminari ipprezentata mill-intimat;

22.2. Tiddikjara li l-intimat mhux il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

22.3. Tillibera lill-istess intimat mill-osservanza tal-gudizzju;

22.4. Bl-ispejjez ta’ din il-procedura kontra s-socjeta` rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI