



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

**IMHALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION**

SEDUTA TAS-27 TA' OTTUBRU, 2022

Kawza Numru: 6

Rik. Ġur. nru. 927/2017 RGM

Central Real Estate Limited

vs.

Victor Vella

Il-Qorti:

Din hija sentenza dwar talba tas-soċjeta' attriċi li topera fil-qasam tax-xiri u bejgħ tal-immobiljari, għall-ħlas ta' senserija minnha pretiża kontra l-konvenut.

Preliminari.

1. Rat ir-**Rikors Ġuramentat tas-soċjeta' attriċi Central Real Estate Limited** ipprezentat fl-10 ta' Ottubru, 2017 li permezz tiegħu talbet lill-Qorti:-

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` attrici prestart servizz ta' senserija u agixxiet bhala commission agent bil-bejgh tal-proprjeta` li tinsab gewwa Triq Dun Karm Psaila kantuniera ma Triq Giovanni Papaffi fil-kontrada ta' Paris, B'Kara;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut huwa obligat joneri l-ftehim ta' bejn il-partijiet datata 13/04/2016 u li l-istess konvenut ghandu jhallas lis-socjeta` attrici l-*commission agency fee* ta' 5% specifikata fuq l-istess ftehim pero` l-ammont huwa ridott.

3. Tiddikjara lill-konvenut bhala debitur versu s-socjeta` attrici fl-ammont ta' erbghin elf euros (euros 40,000) jew ammont iehor verjuri.

4. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici l-imsemmi ammont komplessiv ta' erbghin elf euros (euros 40,000) jew ammont iehor verjuri. “

2. Rat ir-**Risposta Ġuramentata tal-konvenut Victor Vella** ipprezentata fis-17 ta' Novembru, 2017 fejn gie eċċepiet:

1. Illi preliminarjament s-socjeta attrici jehtiegilha tiddikjara taht liema istitut tal-ligi qieghda tipprocedi u cioe' jekk hux abbazi ta' senserija jew bhala commission agent u f'dan is-sens l-intimat jirrizerva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante li s-socjeta rikorrenti ma hijiex intitolata ghal hlas ta' senserija galadarba hija ma

wasslitx lil partijiet ghal ftehim finali u n-negozju finali gie milhuq minghajr l-intervent jew is-servizzi tas-socjeta rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, s-socjeta rikorrenti ma tistax tagixxi abbazi tal-open agency agreement ezebit bhala Doc C mar-rikors promotur galadarba hija ma kienetx firmatarja ta' l-istess ftehim u fi kwaliasi kaz ma jissusitux l-elementi necessarji u l-kundizzjonijiet ikkontemplati fl-istess ftehim ghal hlas ta flus mill-intimat lis-socjeta rikorrenti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, s-socjeta rikorrenti ma tistax tagixxi abbazi tal-ftehim ezebit bhala Doc D mar-rikors promotur galadarba l-konvenju indikat fl-istess ftehim ma baqax fis-sehh u galadarba n-negozju finali huwa differenti minn dak originarjament maqbul fil-konvenju indikat;`

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tas-socjeta rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante li huma privi minn kull fundament guridadiku u fattwali;

3. Ezaminat il-provi mressqa.

4. Semghat it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2022.

5. Rat li l-kawza thalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Provi.

6. Is-soċjeta' attriċi resqet bħala xhud lil **James Busuttil**, azzjonist u direttur maniġerjali tagħha. Spjega li s-soċjeta' attriċi xtrat franchise taht Remax Malta u topera bħala aġent immobiljari fil-qasam tax-xiri u bejgħ tal-immobbli minn uffiċju ġewwa Birkirkara. Il-proprjetajiet li jiġu registrati minn uffiċju partikolari ta' Remax jitqiegħdu fuq il-pjattaforma diġitali komuni ta' bejn l-uffiċini li joperaw taht il-franchise REMAX u għalhekk kull uffiċju għandu dritt li jiffaċilita' n-neġozju ta' bejgħ ta' proprjeta' mhux biss ta' dawk li jkun irregistra dak l-uffiċju partikolari iżda wkoll il-proprjetajiet li jkunu ġew registrati minn uffiċji oħra li wkoll qed joperaw taht il-franchise REMAX.

7. Spjega kif il-konvenut kien qiegħed fuq konvenju sabiex jixtri proprjeta' ġewwa s-Swatar, mar f'uffiċju tar-REMAX ġewwa San Ġwann u irregistra proprjeta' tiegħu sabiex isib xerrej prospettiv.

8. Fl-20 ta' Ottubru 2015 ġiet iffirmata skrittura intestata "Real Estate Agency Fees Agreement" bejn il-konvenut u l-aġent fl-uffiċju ta' San Ġwann Marco Satariano¹. Il-proprjeta' għall-bejgħ ġiet deskritta bħala 'Louis House', Triq Dun Karm c/w Triq Gianni Papaffy, Swatar.

9. Meta assoċjat fl-uffiċju ta' Remax Birkirkara, ċertu Aldo Bezzina, ra din il-proprjeta' fuq is-sistema tagħhom huwa avviċina lill-konvenut li min-naħa tiegħu kien spjegalu li huwa ried iċedi parti mid-drittijiet li kellu fuq il-konvenju peress li ried iżomm circa n-nofs ta' dik l-art. Aldo Bezzina beda jaħdem fuq dik il-proprjeta' flimkien ma' kollega ieħor tagħhom fl-uffiċju ta' Birkirkara, ċertu Mark Nurton.

10. Bezzina u Nurton kienu identifikaw żewġ persuni li kienu interessati f'din il-proprjeta', ċertu Jesmond Micallef u Darryl Borg, laqqawhom mal-konvenut Vella, u wara diversi laqgħat intlaħaq ftehim illi l-konvenut iċedi favur Micallef u Borg id-drittijiet tiegħu naxxenti mill-konvenju imsemmi fir-rigward ta' nofs mill-art mertu tal-konvenju ma' terzi. Il-prezz inizjalment

¹ Kopja tal-iskrittura tinsab f'paġna 20 tal-proċess

mitlub mill-konvenut sabiex iċedi d-drittijiet tiegħu fuq dik l-art kien ta' miljun u għaxart elef ewro (€1,010,000), inkluż €460,000 li kellhom jithallsu lis-sidien, filwaqt li l-ftehim milhuq kien għal disa' mitt elf ewro (€900,000) ukoll inkluż €460,000 li kellhom jithallsu lis-sidien. L-akkordju kien fis-sens illi Micallef u Borg jixtru l-art li dwarha kien sar il-ftehim direttament mingħand is-sidien filwaqt li għall-prezz taċ-ċessjoni ammontanti għal €440,000 minflok iħallsu flus lill-konvenut iħallsu billi jiskavaw u jikkonstruwixxu sal-livell ta' gebel u saqaf, dik il-parti mill-art li kellu jixtri l-konvenut.

11. Xhed illi huwa flimkien ma' Aldo Bezzina kienu iltaqgħu mal-konvenut u max-xerrejja prospettivi fl-uffiċju tal-konvenut għewwa Gwardamangia u kien preżenti wkoll in-Nutar Dr Paul George Pisani. F'dik l-okkazzjoni l-konvenut kien qalilhom li oltre x-xogħolijiet ġia miftehma li kellhom jeżegwixxu Micallef u Borg huwa ried ukoll numru ta' garaxxijiet li kellhom jinbnew fuq l-art li kienu ser jixtru Micallef u Borg. Għalkemm għal bidu din it-talba ma gietx aċċettata minn Micallef u Borg, ix-xhud spjega li sew hu kif ukoll Aldo Bezzina ħadmu ħafna sabiex isir akkordju anke dwar il-garaxxijiet li ried il-konvenut liema ħidma waslet sabiex fit-13 ta' April 2016 Micallef, Borg u l-konvenut iffirraw sew wegħda dwar ċessjoni ta' parti mill-konvenju li kellu l-konvenut² kif ukoll skrittura konsistenti f'appalt tax-xogħolijiet li Micallef u Borg kellhom jagħmlu lill-konvenut skond il-ftehim ta' bejniethom³.

12. Dakinhar ukoll il-konvenut ftiehem li jħallas is-senserija lis-soċjeta' attriċi fis-somma ta' erbgħin elf ewro (€40,000). Il-konvenut iffirma dikjarazzjoni f'dan is-sens.⁴

13. Beda għaddej iż-żmien iżda l-kuntratt finali ma ġiex ippubblikat u kien jidher illi kien hemm problemi li ma kienux ser jiġu riżolti qabel l-iskadenza tal-wegħda ta' ċessjoni. Il-konvenut kien aċċetta li jestendi għal żmien qasir iżda imbagħad irrifjuta li jerga jestendi u l-wegħda ta' ċessjoni skadiet.

² Kopja tal-konvenju tinsab f'paġna 5 et. seq. tal-proċess

³ Kopja tal-appalt tinsab f'paġna 10 et. seq. tal-proċess

⁴ Kopja tal-ftehim dwar senserija tinsab f'paġna 21 tal-proċess

14. Sussegwentement il-konvenut kien mar għand is-soċjeta' attriċi jitlobhom sabiex inaqqsu s-senserija lilhom dovuta minn €40,000 għal €28,000. Huma rrifjutaw għaliex b'tentativ sabiex iseħħ l-akkordju bejn il-konvenut u Borg u Micallef huma kienu diġa irriduċew is-senserija tagħhom minn €53,000 għal €40,000.

15. Il-konvenut imbagħad qata' kull kuntatt minn mas-soċjeta' attriċi. Meta x-xhud sar jaf li l-konvenut xorta waħda kien ser jikkonkludi n-negozju mal-imsemmija Borg u Micallef, is-soċjeta' attriċi ipproċediet sabiex intavolat il-kawża odjerna kif ukoll ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra l-konvenut li wassal għad-depożitu taħt l-awtorita' tal-qorti tas-somma ta' €40,000 li għadha hekk depożitata pendent i-eżitu ta' din il-kawża.

16. Ix-xhud James Busuttil spjega li personalment huwa kien biss preżenti għal dik il-laqgħa li fiha gie ffirmat il-konvenju u li d-dettalji l-oħra huwa gie mgħarraf bihom mill-kollegi tiegħu Aldo Bezzina u Mark Nurton.

17. **Aldo Bezzina** xhed illi huwa aġent tal-proprjeta' fl-uffiċju tar-Remax ġewwa Birkirkara. Spjega li l-proprjeta' in kwistjoni ġiet registrata fl-uffiċju tar-Remax f'San Ġwann f'Novembru 2015 u meta ġiet inkluża fuq id-data base huwa sar jaf biha u beda jaħdem sabiex isib xerrej prospettiv. Kien avviciina lill-konvenut sabiex jitlob aktar informazzjoni fejn sar jaf li l-konvenut ma kienx proprjament is-sid tal-proprjeta' iżda kien fuq konvenju biex jixtri u ried jitrasferixxi parti mill-proprjeta' u parti jixtriha hu. Ix-xhud spjega li kien ra potenzjal f'din il-proprjeta' u għalhekk beda jirreklamaha u jofriha lill-klijenti li kienu qed ifittxu proprjeta' simili. Semma kif wera l-proprjeta' lil diversi klijenti. Finalment kien iltaqa' ma' Jesmond Micallef u Daryll Borg li interessaw ruħhom fil-proprjeta' u għalhekk laqqagħhom mal-konvenut Vella. It-talba tal-konvenut kienet ta' €1,010,000 u waslu f'akkordju għall-prezz ta' €900,000.

18. Parti mill-akkordju milhuq bejn il-konvenut u dawn Borg u Micallef kien li jiżviluppaw a spejjeż tagħhom l-art li kien ser jixtri l-konvenut u dan bħala hłas tal-prezz taċ-ċessjoni. Il-konvenju gie ffirmat fl-uffiċju tal-konvenut. Spjega kif qabel gie ffirmat il-konvenju l-konvenut semma li ried ukoll xi

garaxxijiet li Micallef u Borg kienu ser jibnu fuq l-art li kienu ser jixtru u bl-iskop li jiffacilitaw il-konklużżjoni tal-ftehim l-aġenti tal-proprjeta' aċċettaw li jnaqqsu l-kummissjoni lilhom dovuta minn €45,000 (5% tal-prezz ta' €900,000) oltre l-VAT għal €40,000 (inkluż il-VAT) u gie ffirmat commission agreement dwar din l-aħħar somma.

19. Meta qorbot id-data tal-iskadenza tal-konvenju l-konvenut qallu li kien hemm xi problemi li minhabba fihom il-kuntratt ma setax isir. Micallef u Borg iffirmaw estensjoni tal-konvenju iżda l-konvenut irrifjuta u għalhekk il-konvenju skada.

20. Sussegwentement il-konvenut avvicina lix-xhud u pproponilu illi sabiex jiffirma halli n-negozju milhuq jitkompla is-senserija kellha tiġi ridotta minn €40,000 għal €28,000. Huwa rrifjuta din il-proposta u meta sar jaf li l-kuntratt kien ser isir xorta waħda s-soċjeta' attriċi ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra l-konvenut għas-somma ta' €40,000.

21. Is-soċjeta' attriċi resqet bħala xhud lil **Mark Norton** billi prezentat l-affidavit tiegħu⁵ li essenzjalment ikkorrobora dak li xhedu James Busuttil u Aldo Bezzina.

22. Gie msejjaħ bħala xhud in-**Nutar Dr Paul George Pisani** li pprezenta diversi dokumenti fosthom kopja ta' kuntratt minnu ippubblikat fis-27 ta' Settembru 2017 li permezz tiegħu il-konvenut u kumpaniji tiegħu xtraw parti mill-proprjeta' in kwistjoni filwaqt li Micallef u Borg u l-konjuġi rispettivi tagħhom xtraw parti oħra mill-istess art.⁶

23. **Jesmond Micallef**, prodott mis-soċjeta' attriċi,⁷ xhed illi l-proprjeta' li huwa xtara kienet ġiet introdotta lilu minn James Busuttil bħala aġent tar-Remax u li kienu wkoll Remax li laqqawh mal-konvenut Victor Vella peress li qabel ma kienx jafu. Sjega li l-ftehim oriġinali mal-konvenut kien li ser jixtru nofs l-art għall-prezz ta' €460,000 pagabbli lis-sidien u jibnu l-parti li kien ser

⁵ Pagna 113 et seq tal-proċess

⁶ Kopja tal-kuntratt u pjanti annessi tinstab minn pagina 135 sa pagina 187 tal-proċess.

⁷ Pagna 231 et seq tal-proċess

jixtri l-konvenut a spejjeż tagħhom. Jgħid li meta gie biex jiskadi l-konvenju l-konvenut ma ried iġedded għall-ebda raġuni. Huwa kien inkwetat ħafna peress li fil-frattemp kien diġa beda jiżviluppa l-parti li kienet ser tmiss lilhom kif ukoll kien resaq fuq xi konvenji sabiex ibiegh lil terzi.

24. Jgħid li l-konvenju skada peress li l-konvenut baqa' jirrifjuta li jġedded u finalment kellhom jaċċettaw il-proposta tal-konvenut illi jieħdu anqas proprjeta' minn dak li kienu ftehm u oriġinarjament miegħu.

25. Xhed **Darryl Borg** prodott mis-soċjeta' attrici⁸ fejn gie mistoqsi biss jekk apparti l-kuntratt mal-konvenut għamlux xi kuntratti, konvenji jew ċessjonijiet oħra ma' terzi persuni. Huwa rrisponda li kienu għamlu konvenji ma' terzi iżda mhux ukoll kuntratti jew ċessjonijiet.

26. Meta Daryl Borg gie msejjaħ sabiex jixhed mill-konvenut⁹ huwa spjega li huwa u Jesmond Micallef ma kienux resqu fuq il-kuntratt relattiv għall-ewwel wegħda ta' ċessjoni peress li sakemm gie biex jiskadi ma kellhomx f'idejhom is-somma ta' €460,000 li kienu ntrabtu li jhallsu lis-sidien.

27. Wara l-iskadenza tal-ewwel wegħda ta' ċessjoni bejn il-konvenut, Borg u Micallef, huma kienu laħqu ftehim ġdid mal-konvenut fejn allura l-ftehim fir-rigward tal-akkwist da parti ta' Micallef u Borg ma baqax li jakkwistaw nofs il-plot sabiex fuqha jibnu blokka sħiħa iżda li jakkwistaw l-arja sabiex fiha jiżviluppaw żewġ penthouses, appartament wiehed u numru ta' garaxxijiet f'diversi livelli b'dan illi minflok ma jhallsu lis-sidien is-somma imsemmija fl-ewwel wegħda ta' ċessjoni ta' €460,000 ihallsu prezz anqas. Il-kuplament tal-prezz tal-akkwist tal-arja imsemmija kellha jiġi jthallas bl-istess mod kif kien miftiehem oriġinarjament u cioe' li Borg u Micallef jiskavaw iż-żewġ plots li fuqhom kienu ser jinbnew iż-żewġ blokko ta' appartamenti kif ukoll li jibnu ż-żewġ blokko kollha a spejjeż tagħhom bid-differenza illi minflok ma jzommu għalihom dak kollu mibni fuq blokka A, iżommu għalihom żewġ penthouses, appartament wiehed u numru ta' garaxxijiet f'diversi livelli.

⁸ Paġna 236 et seq tal-proċess

⁹ Xhieda f'paġni 276 et seq tal-proċess

28. Il-konvenut **Victor Vella**¹⁰ xhed kif fl-10 ta' Mejju 2010 huwa kien iffirma konvenju ma' diversi ko-proprjetarji sabiex jixtri porzjon diviża ta' art biswit il-Bye-pass ta' Birkirkara ta' kejl ta' disa' mija u tletin metru kwadru (930 m.k.) u dan għall-prezz ta' miljun, tlett mija u sittax-il elf ewro (€1,316,000) bil-kondizzjoni li jinħareġ il-permess tal-iżvilupp mill-awtorita' kompetenti kif ukoll li jikseb il-finanzjament neċessarju mingħand il-bank.

29. Jgħid li l-proġett kien jikkonsisti fil-kostruzzjoni ta' żewġ blokk ta' appartamenti biswit xulxin. Kull blokka kellha żewġ penthouses, tmien appartamenti kif ukoll showroom u garaxxijiet sew fil-pjan terran kif ukoll taħt il-livell tat-triq. Il-konvenju tal-10 ta' Mejju 2010 mas-sidien gie estiż diversi drabi. F'dak iż-żmien huwa kien beda jirreklama l-appartamenti li eventwalment kellhom jiġu kostruwiti u kien inkariga fir-rigward lir-Remax sabiex isibu xerrejja prospettivi.

30. Spjega kif Aldo Bezzina mill-uffiċju tar-Remax ta' Birkirkara kien laqqgħu ma' Darren Borg u ma' Jesmond Micallef li wassal għall-akkordju sabiex dawna jixtru għall-prezz ta' disa' mitt elf ewro (€900,000) nofs l-art li dwarha l-konvenut kien fuq konvenju mas-sidien Dan il-prezz Borg u Micallef ma kellhomx iħallsuh kollu fi flus iżda in parti b'xogħolijiet ta' kostruzzjoni fuq l-art li kien ser jixtri l-konvenut. B'dan illi Borg u Micallef kellhom iħallsu akkont tas-somma ta' €900,000 is-somma ta' €460,000 direttament lis-sidien u l-kumpliment permezz tal-kostruzzjoni tal-blokka fuq l-art li kien ser jixtri l-konvenut.

31. Is-somma ta' €460,000 kellhom jithallsu €40,000 fuq il-konvenju li jinżammu min-nutar sakemm johroġ il-permess; €184,000 fi żmien għaxart ijiem mill-ħruġ tal-permess u r-rimanenti €230,000 fuq il-kuntratt finali" Skond il-konvenju ta' bejn il-konvenut u Micallef u Borg il-kuntratt kellu jiġi pubblikat sa Diċembru 2016. Xhed illi Borg u Micallef ma kienux f'posizzjoni li jersqu għall-kuntratt finali sa Diċembru 2016 u għalhekk ftehm li jestendu l-konvenju b'xahar sa Jannar 2017. F'Jannar 2017 Borg u Micallef baqgħu ma kienux f'posizzjoni li jersqu għall-kuntratt u din holqitlu problema mas-sidien

¹⁰ Paġna 256 et seq tal-proċess

peress li ma riedux iġeddu u n-negozju kien ser jisfaxxa. Jgħid li huwa ma riedx jerga jġedded il-konvenju ma' Borg u Micallef. Wara li rnexxilu jakkwista estensjoni mas-sidien huwa applika għal self mill-bank sabiex ikun jista' jixtri wkoll il-parti li oriġinarjament kienu ser jixtru Borg u Micallef.

32. Peress li Borg u Micallef kienu diġa għamli xi konvenji ma' terzi dwar il-proprijeta' formanti parti mill-konvenju li skada, dawna baqgħu jigrū wara l-konvenut sabiex jilħqu akkordju. Jgħid li anke tar-Remax baqgħu jigrū warajh sabiex jilħaq ftehim ma' Borg u Micallef pero' huwa rrifjuta peress li skond il-konvenut, l-aġir ta' Borg u Micallef kien kwazi wassal sabiex jitlef in-negozju li huwa kellu mas-sidien.

33. Spjega li finalment, mingħajr l-involviment ta' Remax, huwa wasal fi ftehim ma' Borg u Micallef li jixtru anqas minn dak li oriġinarjament kienu resqu fuq l-ewwel wegħda ta' ċessjoni li kien skada. Il-kuntratt finali gie ppubblikat fis-27 ta' Settembru 2017. Jgħid illi fil-qosor id-differenza bejn it-tieni akkordju u l-ewwel akkordju li sfaxxa kien illi il-prezz pagabbli minn Borg u Micallef lis-sidien gie ridott minn €460,000 għal €200,000 oltre li kellhom jikkostruwixxu l-parti li kien ser jixtri l-konvenut. Mill-art li qabel kienu ser jakkwistawha kollha kemm hi sabiex jibnu blokka sħiħa li tinkludi għaxar appartamenti ħadu biss l-arja fejn kellhom jibnu appartement wieħed u żewġ penthouses u numru ta' garaxxijiet fil-livell tal-pjan terran u fiż-żewġ livelli ta' taħt l-art u kien għalhekk li l-prezz li kellhom iħallsu Borg u Micallef lis-sidien gie ridott filwaqt li xorta baqgħu Borg u Micallef obbligati li jibnu a spejjeż tagħhom iż-żewġ blokko.

34. Il-konvenut xhed illi una volta Remax ma kienux involuti f'dan it-tieni ftehim iqis li ma għandhomx dritt għal senserija.

Ikkonsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

35. Kif rajna s-soċjeta' attriċi qed titlob (i) dikjarazzjoni ġudizzjarja li hija prestat servizz ta' senserija u li aġixxiet ta' *commission agent* fil-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-kawża; (ii) dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-konvenut huwa obligat iħallasha kummissjoni skond ftehim ta' bejniethom datat 12 ta' April 2016; (iii) dikjarazzjoni li l-konvenut huwa debitur versu s-soċjeta' attriċi fis-somma ta' €40,000 jew ammont ieħor verjuri.

36. Id-difiża tal-konvenut hija msejsa fuq tlett binarji:

- (i) Is-soċjeta' attriċi għandha tiddikjara taħt liema istitut tal-liġi qed tadixxi lill-qorti jekk hux abbażi ta' senserija jew inkella bhala *commission agent*.
- (ii) Is-soċjeta' attriċi ma hi intitolata għal ebda hłas ta' senserija għaliex ma kenitx hi li waslet lill-partijiet għall-ftehim finali milħuq;
- (iii) Is-soċjeta' attriċi ma tistax issejjes it-talba tagħha fuq il-ftehim ta' bejn il-partijiet tat-13 ta' April 2016 peress li n-negozju finali bejn il-konvenut u t-terzi kien differenti min-negozju milħuq fuq il-konvenju datat 12 ta' April 2016 imsemmi fil-ftehim;

37. Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut li s-soċjeta' attriċi għandha tiddikjara taħt liema istitut tal-liġi qed tadixxi lill-qorti hux abbażi ta' senserija jew inkella bhala *commission agent*, is-soċjeta' attriċi għamlitha ċara fil-premessi u t-talbiet tagħha fir-rikors promotur illi l-azzjoni tagħha hija msejsa fuq il-ftehim milħuq bejn il-partijiet datat 13 ta' April 2016 fejn il-konvenut iddikjara illi b'rabta mal-wegħda ta' ċessjoni li huwa ffirma quddiem in-Nutar Dr Paul George Pisani fit-12 ta' April 2016 (recte. 13 ta' April 2016) flimkien ma' Daryl Borg u Jesmond Micallef, huwa kellu jhallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' erbgħin elf ewro (€40,000) rappreżentanti *estate agency fees* sa mhux aktar tard mid-data tal-att finali ta' trasferiment jew il-hłas tal-ammonti kollha imsemmija fil-konvenju, skond liema sseħħ l-ewwel. F'dak

il-ftehim jingħad illi s-somma miftehma kienet tinkludi l-VAT dovut u li kienet tirrapreżenta:

“.... a service fee as agreed with Central Real Estate Ltd for his/her services of introducing the purchaser to the property/ies and the vendor/s and being effective in the conclusion of this transactionj.

For the sake of clarity, the above mentioned service fees shall remain due to Central Real Estate Ltd should The Client (cioe' il-konvenut Victor Vella) or The Customer (cioe' Daryl Borg u Jesmond Micallef) substitute themselves and/or their rights in favour of third party.

Should the final transfer not take place then the above mentioned service fee shall no longer be due however if any of the above parties benefit of and hence, be in receipt of an amount forfeited in his/her/their favour then a service fee equivalent to 10% of the sum forfeited shal become due to Central Real Estate Ltd.

38. Is-soċjeta' attriċi qed titlob il-ħlas tas-somma ta' €40,000 jew somma verjuri bis-saħħa ta' dak il-ftehim. Dak il-ftehim ġie ffirmat bejn il-partijiet fil-kawża odjerna fl-istess ħin li l-konvenut kien qed jersaq fuq wegħda ta' ċessjoni ma' Borg u Micallef u fuq kuntratt ta' appalt bis-saħħa tal-negozjati faċilitati minn rappreżentanti tas-soċjeta' attriċi. Dan il-ftehim ġie ffirmat meta l-ħidma tas-soċjeta' attriċi ġiet fi tmiemha bl-akkordju milħuq bejn il-konvenut u t-terzi li ssarraff fl-iffirmar ta' wegħda ta' ċessjoni ta' drittijiet li l-konvenut kellu fuq konvenju ma' terzi kif ukoll ftehim ta' appalt bħala parti mill-ħlas tal-prezz taċ-ċessjoni li kien is-sugġett tal-ftehim.

39. Jirrizulta mill-atti illi l-bidu tal-ħidma tar-rappreżenanti tas-soċjeta' attriċi fl-interess tal-konvenut bdiet lura fl-20 ta' Ottubru 2015 meta l-konvenut iffirma *open agency agreement* intitolat *Real Estate Agency Fees Agreement*

no. 005463 ma' certu Marco Satariano mill-uffiċju ta' Remax ġewwa San Ġwann ġestit minn kumpanija oħra taħt l-umbrella ta' REMAX Alliance bl-isem ta' M.P.M. Investments Ltd. fejn ġie miftiehem *agency fee* ta' hamsa fil-mija (5%) oltre t-taxxa fuq il-valur miżjud. Wahda mill-klawsoli fuq dan il-ftehim taqra kif ġej:

3. In the event that a prospective purchaser originally introduced to the property by the agency re-engages with me/us with the scope of negotiating/purchasing the above mentioned property it shall be my sole responsibility to immediately inform the agency of this event.

40. Jirriżulta mix-xhieda mogħtija minn James Busuttil illi d-diversi uffiċji ta' Remax f'Malta huma operati minn kumpaniji diversi taħt l-istess *franchise* u li bi ftehim bejniethom, proprjeta' immobiljari registrata għall-bejgħ fuq il-pjattaforma diġitali Remax minn uffiċju minnhom tagħti d-dritt lill-kumpaniji l-oħra kollha li joperaw taħt l-istess *franchise* id-dritt li jfitxxu xerrejja prospettivi.

41. In konkluzzjoni fuq l-ewwel binarju tad-difiża ossia talba għal kjarifika da parti tal-konvenut, jirriżulta mingħajr ebda ombra ta' dubju li s-soċjeta' attriċi qed tadixxi lill-Qorti fil-kawża odjenra bis-saħħa tal-ftehim ta' bejn il-partijiet datat 13 ta' April 2016.

42. It-tieni binarju fid-difiża tal-konvenut hi illi ma ghandu jagħti xejn lis-soċjeta' attriċi peress li ma kenitx hi li waslet lill-konvenut għall-ftehim finali ma' Borg u Micallef.

43. Bħala punt tat-tluq tajjeb li jiġu delineati d-diversi rapporti ġuridiċi li joħorġu mill-fattispecie ta' dan il-każ.

44. Fl-ewwel lok hemm **il-konvenju li l-konvenut iffirma mas-sidien tal-art in kwistjoni datat 10 ta' Mejju 2010**¹¹ imġedded diversi drabi fuq liema konvenju l-konvenut intrabat li jixtri żewġ porzjonijiet ta' raba b'xi kmamar fihom sitwata fi Triq Dun Karm Psaila kantuniera ma' Triq Giovanni Papaffy u fi Triq it-Torri Birkirkara fil-kuntrada Ta' Paris, Birkirkara, tal-kejl komplessiv ta' 857 metri kwadri għall-prezz ta' €1,316,000 soġġett fost l-oħrajn għad-dritt tal-konvenut "illi jissostitwixxi ruħu b'terzi persuni fuq il-kuntratt finali".¹²

45. Fit-tieni lok hemm ir-**Real Estate Agency Fees Agreement datat 20 ta' Ottubru 2015**¹³ dwar l-immobbli mertu tal-kawża iffirmit mill-konvenut fuq naħa u min-naħa l-oħra ċertu Marco Satariano, liema dokument huwa stampat fuq *letterhead* ta' RemaxAlliance San Gwann Office u fil-parti ta' isfel tad-dokument hemm indikata l-kumpanija M.P.M. Investments Ltd. Permezz ta' dan il-ftehim il-konvenut inkariga lill-aġenzija sabiex issib xerrej għal din il-proprijeta' u f'każ ta' eżitu favorevoli jhallas dritt ta' aġenzija ekwivalenti għal hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgħ tal-immobbli oltre l-VAT.

46. Fit-tielet lok hemm **il-wegħda ta' ċessjoni datata 13 ta' April 2016**¹⁴ **bejn il-konvenut bhala ċ-ċedent u Daryl Borg u Jesmond Micallef** u n-nisa rispettivi tagħhom **bhala ċ-ċessjonarji** fejn dawn ta' l-aħħar intrabtu li jakkwistaw circa nofs l-art il-mertu tal-konvenju tal-10 ta' Mejju 2010 li l-konvenut kellu ma' terzi. Din iċ-ċessjoni kellha ssir għall-prezz ta' €460,000 li minnhom is-somma ta' €459,000 tirrapreżenta il-parti mill-prezz originali dovut lill-vendituri originali fuq il-konvenju tal-10 ta' Mejju 2010 filwaqt li l-bilanċ ta' €1,000 gie dikjarat mill-konvenut Victor Vella bhala l-profitt li ser jagħmel fuq din iċ-ċessjoni.

47. Fir-raba' lok hemm **il-kuntratt ta' appalt**¹⁵ **ta' bejn il-konvenut Victor Vella fuq naħa u Micallef u Borg fuq in-naħa l-oħra ffirmit**

¹¹ Kopja tal-konvenju datat 10 ta' Mejju 2010 u seba' estensjoni jinstabu f'paġni 190 et seq tal-proċess bl-aħħar estensjoni iġġedded il-validita' tal-konvenju sat-30 ta' Settembru 2017. Fl-estensjonijiet jissemma ftehim ta' bejn il-konvenut u s-sidien datat 18 ta' Jannar 2012 li ma' giex eżebiet fl-atti.

¹² Klawnsola 3 a tergo ta' paġna 192 tal-proċess

¹³ Kopja f'paġni 5 et seq tal-proċess

¹⁴ Kopja f'paġni 125 et seq tal-proċess

¹⁵ Kopja f'paġni 10 et seq tal-proċess

kontestwalment mal-preċitat weghda ta' ċessjoni fit-13 ta' April 2016 fejn dawn ftehm u s-segwent:

Bil-preżenti il-partijiet jirreferu għall-iskrittura ta' promessa ta' ċessjoni bid-data tal-lum stess dwar trasferiment ta' arja fil-limiti ta' Birkirkara, Malta, kif ahjar deskritta fl-istess skrittura li kopja tagħha tinsab hawn annessa u markata dokument 'A'.

B'zieda ma' dak miftiehem fl-istess skrittura, il-komparenti Vella qiegħed jagħti lill-komparenti Borg-Micallef, li jaccettaw, appalt sabiex jibnu sa stat ta' gebel u saqaf il-korp ta' bini, muri delinejat bl-ahmar fuq il-pjanti annessi mal-imsemmija skrittura u li ser jibqa' proprjeta ta-Cedent (Victor Vella)

Ix-xogħol għandu jsir skond l-arti u s-sengħa, b'materjal tajjeb u skont il-permessi tal-bini mahruġa u approvati.

Lis-spejjez kollha sabiex isir il-bini ta din il-blokka għandhom jithallsu kollha mic-ċessjonarji (Borg-Micallef) inkluz spejjez ta thammil, bini, materjal, haddiema, bjut, periti u professjonisti oħrajn u ic-cedenti ma huwa obbligat ihallas l-ebda hflus sal livel ta gebel u saqaf. Dan jinkludu anke il membrane u water proofing necerssarju kif ukoll il-kontrabejt, sabiex il-binja tkun lesta biex jibda isirilha ix xogħolijiet ta finishing.

Dan ix-xogħol qed jigi stmagħat għas-somma ta circa Erba mija u erbghajn elf ewro (€440,000) liema somma ġia' thallset qabel dan il-ftehim u tiegħu tithalla id-debita ricevuta fuq dan il-ftehim.(sottolinear tal-Qorti).

Fil-kaz li ma jinhargux il-permessi ta' zvilupp jew jekk l-att finali ta' trasferiment ta' xi wieħed mill-blokki ma' jigix ippubblikat għal kwalsiasi raguni, din is-somma ta' Erba mija u erbghajn elf ewro

(€440,000) m'ghandiex tigi restitwita mill-komparenti Borg u Micallef lill-komparenti Vella.

[...]

Jekk ikun il-kaz (cioe' Borg-Micallef ma jezegwux l-appalt) iccessjonarji ghandhom jaghtu lic-cedenti "pre-liquidated damages" li jammontaw ghas-somma ta' Erba mija u erbhajn elf ewro (€440,000).

It-taxxa tat-trasferiment ghanda tithallas fuq il-prezz tal-arja kif ukoll fuq il-prezz ta' dan l-appalt u cioe' fuq total ta' disa' mitt elf Ewro (€900,000).(sottolinear tal-Qorti).

48. Fil-ħames lok hemm **kuntratt ta' xiri u bejgh ippubblikat min-Nutar Dr Paul George Pisani fis-27 ta' Settembru 2017**¹⁶ li permezz tiegħu *inter alia*:

- (i) Il-konvenut Victor Vella għan-nom tas-soċjeta' Deluxe Properties Limited issellef mingħand il-Bank of Valletta p.l.c. is-somma ta' disa' mitt elf ewro (€900,000) deskritta bhala in kwantu ghas-somma ta' €450,000 "ser tintuza biex ikunu jistgħu jixtru u jakkwistaw il-proprjeta' deskritta u trasferita fit-tieni lok ta' dan l-att, u liema somma Victor Vella nomine iddelega lill-bank sabiex iħallasha lill-vendituri bhala parti minn u ghas-saldu tal-prezz tal-bejgh akkwistat " u in kwantu għar-rimanenti €450,000 sabiex ikunu jistgħu ihallsu għat-tlestija tal-proprjeta'".
- (ii) Daryl Borg għan-nom tas-soċjeta' JD Properties xtara l-arja tal-kejl ta' circa 190 metri kwadri fil-lower basement level; l-arja tal-kejl ta' circa 250 metri kwadri fl-upper basement level; l-arja fil-first floor level ta' circa 248 metri kwadri; l-arja fil-fourth

¹⁶ Kopja f'paġni 133 et seq tal-proċess

floor level ta' circa 493 metri kwadri; l-arja fil-fifth floor level ta' circa 493 metri kwadri; u l-arja fil-fifth floor level ta' circa 493 metri kwadri. U dan għall-prezz ta' €200,000 liema somma Daryl Borg nomine hallasha direttament lill-vendituri.

- (iii) Jesmond Micallef u martu xtraw l-arja tal-kejl ta' circa 485 metri kwadri fil-ground floor level u dan bil-prezz ta' €60,000 li thallsu direttament mill-konjuġi Micallef lill-vendituri.
- (iv) Il-konvenut Victor Vella f'ismu personali kif ukoll għan-nom tas-soċjeta' tiegħu Deluxe Properties Ltd xtraw il-kumplament għall-prezz komplessiv ta' €788,218.¹⁷

49. Elenkati l-atti li juru d-diversi rapporti ġuridici sew dawk li huma direttament rilevanti għall-mertu tal-kawża kif ukoll dawk li huma parti mir-retroxena iżda daqstant ieħor siewja sabiex isir eżami sħiħ tal-fatti rilevanti; imiss issa li neżaminaw jekk hux minnu dak li qed jeċċepixxi l-konvenut li s-soċjeta' attriċi ma kellha x'taqşam xejn mal-ftehim finali milhuq bejn il-konvenut u Borg u Micallef u li allura skond il-konvenut ma għandu jhallas xejn bħala *agency fees*.

50. Jiġi osservat illi mill-provi mressqa jirriżulta illi l-aġenti immobiljari tas-soċjeta' attriċi, senjatament James Busuttil, Aldo Bezzina u Mark Nurton kienu qed jipprestaw is-servizzi tagħhom lill-konvenut in forza ta' ftehim li l-konvenut iffirma mal-agent immobiljari Marco Satariano li għalkemm minn soċjeta' oħra, l-istess bħas-soċjeta' attriċi joperaw fil-qasam tax-xiri u bejgħ tal-proprjeta' taħt l-istess franchise bl-isem REMAX. Mill-atti jirriżulta illi meta l-aġenti immobiljari tas-soċjeta' attriċi kienu qed jassistu lill-konvenut isib xerrej prospettiv ta' nofs l-art li huwa kien marbut li jixtri b'konvenju mas-sidien, tali servizzi kienu qed jiġu prestati bil-konsapevolezza taż-żewġ naħat illi jekk l-aġenti immobiljari tas-soċjeta' attriċi jirnexxilhom iwasslu fi tmiemu b'suċċess in-negozju li ried jagħmel il-konvenut allura s-soċjeta' attriċi operanti wkoll taħt il-franchise Remax, kienet ser tithallas id-dritt lilha dovut

¹⁷ €588,218 + €200,000

kalkolat bil-5% tal-valur tan-negozju oltre l-VAT kif hemm stipulat fl-*agency fees agreement* tal-20 ta' Ottubru 2015.

51. Dwar meta hija dovuta s-senserija lil aġent immobiljari jehtieg li l-Qorti teżamina jekk l-intromissjoni tas-soċjeta' attriċi fin-negozju tax-xiri li għamlu Borg u Micallef finalment kentix tali li tintitolaha għall-*agency fee*.

52. **Skond il-liġi sensal għandu jedd ta' senserija għan-negozju li jkun ittratta, ukoll jekk il-partijiet jilhqu akkordju bejniethom minghajru imma bla ma jkun indaħal sensal iehor.**¹⁸ Meta sensal ikun beda jiffacilita' n-negozjati bejn venditur u xerrej prospettivi, iżda mbagħad jirnexxilu jikkonkludi n-negozju sensal iehor, fuq il-kondizzjonijiet ittrattai mill-ewwel sensal, id-dritt tas-senserija jinqasam indaqs bejn iż-żewġ sensala; iżda jekk l-akkordju finali jsir fuq kondizzjonijiet differenti minn dawk ittrattai mill-ewwel sensal, allura is-senserija tmiss kollha kemm hi lit-tieni sensal.¹⁹

53. Għall-akkwist tas-senserija is-sensal irid jipprova li permezz tal-ħidma tiegħu laqqa' lill-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha "is-sostanzjali" u "l-aċċidentali" tal-kuntratt. Meta tonqos din l-operazzjoni jonqos ukoll id-dritt għas-senserija; għalkemm jista' jkun hemm lok ta' kumpens f'każ ta' inkarigu espress jew taċitu fir-rigward tax-xogħol li jkun għamel is-sensal. (**S.G. South Limited v. Joseph Scicluna et** - Prim' Awla - 2 ta' April 2004). Meta persuna kull ma tkun għamlet hu li semplicement tat informazzjoni minghajr ma għamlet xejn aktar ma hiex intitolata għal senserija. (**Paolo Bonavia v. Carmelo Grech** - Prim' Awla - 21 ta' Frar 1947; **George Bonnici vs Edwin Camenzuli** - Qorti tal-Appell (Inferjuri) - 28 ta' Marzu 2003; **Harry Cefai v. Francis sive Tarcisio Galea** - Qorti tal-Appell (Inferjuri) - 28 ta' April 2003). Fl-istess ħin "għandu dejjem jimpera l-principju illi kull prestazzjoni għandha tigi sodisfatta bir-retribuzzjoni appattwita u mhux accettabli li, taht pretest jew iehor, jekk mhux ukoll b'inkejja, din għandha tinzamm lura, jew alternattivament ridotta, fuq il-mera volonta` unilaterali u anti-guridika tal-parti msejha għall-hlas." (**Nicholas**

¹⁸ Artikolu 93 tal-Kodiċi tal-Kummerċ

¹⁹ Artikolu 94 tal-Kodiċi tal-Kummerċ

John Dunkley v. Joseph Cardona - Qorti tal-Appell (Inferjuri) - 9 ta' Jannar 2008).

54. Sabiex “jiskatta d-dritt ghas-senseriya jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) il-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti; u (3) l-attivitá tas-sensar 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' senseriya, imma jista' biss ‘per equipollens’ jinghata kumpens ghax-xoghol magħmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium*.....Irid fi ffit kliem, jkun hemm, permezz ta' l-intervent tas-sensar, “a meeting of the minds” b’mod li l-partijiet jistghu jaslu ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' comprovendita taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li jkun fteħmu fuqhom. Biex isir dan huwa, qabel xejn, mehtieg li s-sensar jlaqqa` lill-partijiet, u cioe` l-venditur u l-kompratur”. (**Legend Real Estate Limited v. Paul Pisani** - Qorti tal-Appell - 25 ta' Mejju 2007).

55. Inżamm ukoll dwar senseriya ai termini tal-Kap. 16 u mhux ai termini ta' *estate agency agreement* illi “hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbd u jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali. Konsegwentement ma jirrikorru l-elementi tas-senseriya izda ta' semplici *locatio operarum* meta l-persuna tkun intromettiet ruhha b'inkariku ta' wahda biss mill-partijiet. (**Anthony Ferris v. Ronald Cachia** - Prim' Awla - 24 ta' Settembru 1999).

56. Finalment issir referenza għall-prinċipji ġenerali regolanti l-kuntratti kif inkorporati fil-Kodiċi Ċivili, ta' l-ewwel illi fejn hemm kuntratt huwa mistenni li kull parti tonora l-obbligi minnha assunti bil-bona fidi, u t-tieni illi l-kuntratti jobligaw mhux biss għal dak li jingħad espressament fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu u bil-liġi. (**Artikolu 993 tal-Kap. 16**).

57. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in ezami jirriżulta bl-aktar mod evidenti illi l-aġenti li jaħdmu f'isem is-soċjeta' attriċi u li ġew ingaġġati mill-konvenut sabiex isibulu xerrejja prospettivi ħadmu qatiegħ sabiex mhux biss ilaqqgħu mal-konvenut persuni interessati fil-proprijeta' in

kwistjoni iżda wkoll li pparteċipaw attivament fin-negozjati f'xi drabi diffiċli li kienu għaddejjin. L-aġenti immobiljari fi hdan is-soċjeta' attriċi laqqgħu diversi drabi lil Borg u Micallef mal-konvenut u pparteċipaw b'mod attiv f'kull fażi tad-diskussjonijiet. Jirriżulta illi f'mument minnhom, meta kien jidher għall-kulhadd li kien intlaħaq akkordju bejn il-konvenut, Borg u Micallef li jixtru nofs l-art li dwarha l-konvenut kien fuq konvenju għas-somma komplessiva ta' €900,000 rappreżentanti in kwantu għal €460,000 il-prezz pagabbli lis-sidien u in kwantu għal €440,000 il-prezz pagabbli minn Borg u Micallef lill-konvenut bi hlas għaċ-ċessjoni pagabbli mhux fi flus iżda permezz ta' xogħolijiet ta' skavar u kostruzzjoni; il-konvenut ressaq pretensjoni oħra fl-aħħar mument meta kienu ltaqgħu għall-konvenju u kien bl-intervent ta' James Busuttil u Also Bezzina tas-soċjeta' attriċi li n-negozju ma sfaqqax tant li l-aġenti immobiljari ċedew parti mis-senserija lilhom dovuta sabiex l-akkordju jiġi konkluż. Din ix-xhieda ta' James Busuttil ma ġiet bl-ebda mod kontradetta mill-konvenut.

58. Kif rajna, l-ewwel ftehim ta' wegħda ta' ċessjoni bejn il-konvenut, Borg u Micallef spiċċa sabiex skada mingħajr ma ġie ppubblikat il-kuntratt finali peress sakemm ġie biex jiskadi, anke wara li ġie estiż, Borg u Micallef ma kellhomx il-fondi meħtieġa sabiex iħallsu lis-sidien is-somma ta' €460,000.

59. Hareġ ċar ukoll illi wara l-iskadenza tal-ewwel wegħda ta' ċessjoni Borg, Micallef u l-konvenut baqgħu jiddiskutu bejniethom il-possibilita' li xorta waħda jaslu f'akkordju dwar il-proprjeta' in kwistjoni. Din id-darba pero' hallew lir-rappreżentanti tas-soċjeta' attriċi fl-għama.

60. Finalment il-konvenut, Borg u Micallef waslu f'akkordju illi Borg u Micallef jixtru anqas minn dak oriġinarjament miftiehem fuq l-ewwel wegħda ta' ċessjoni b'dan illi l-prezz li Borg u Micallef kellhom iħallsu lis-sidien vendituri ma baqax €460,000 iżda niżel għal €260,000. Pero' il-ftehim li l-prezz taċ-ċessjoni ammontanti għal €440,00 mistur bħala kuntratt ta' appalt ġia mħallas jidher li baqa' hemm u ma ġiex rexxiss u fil-fatt jirriżulta li ġie eżegwit. Qed jingħad li dan il-prezz taċ-ċessjoni ġie mistur bħala appalt peress li fuq din

it-tieni parti tal-ftehim deskritt mill-konvenut bħala appalt jingħad illi “Dan ix-xogħol qed jiġi stmat għas-somma ta’ circa Erbgħa mija u erbghajn elf ewro (€440,000) liema somma gia tħallset qabel dan il-ftehim u tiegħu tithalla id-debita riċevuta fuq dan il-ftehim.” (sottolinear tal-Qorti). Dikjarazzjoni din tal-konvenut illi manifestament m’għandiex mis-sewwa u hija intiża biss sabiex il-prezz taċ-ċessjoni ma jiġiex inkluz fil-wegħda ta’ ċessjoni fejn jingħad illi l-prezz taċ-ċessjoni kien biss is-somma redikola fiċ-ċirkostanzi ta’ elf ewro (€1,000).

61. Minn analiżi tal-provi mressqa jirriżulta illi l-ftehim oriġinali ta’ bejn il-konvenut, Borg u Micallef milhuq bl-interventi tas-soċjeta’ attriċi kellu valur ta’ €900,000 filwaqt li l-ftehim aħħari kellu valur ta’ €700,000 li kellhom jithallsu in kwantu lis-sidien is-somma ta’ €260,000 u in kwantu lill-konvenut f’xogħolijiet b’valur ta’ circa €440,000.

62. M’għandux raġun il-konvenut meta jgħid illi l-ebda hlas ma hu dovut lis-soċjeta’ attriċi peress li sabiex wasal għat-tieni akkordju ma’ Borg u Micallef l-aġenti tas-soċjeta’ attriċi ma kienux involuti. Tajjeb li jiġi osservat illi l-istess aġenti kienu javviċinaw lill-konvenut bl-ħsieb li jerggħu jinfethu n-negozjati bejn il-konvenut, Borg u Micallef pero’ l-konvenut baqa jinsisti magħhom li negozju ma’ Borg u Micallef ma riedx jagħmel peress li kienu waqqawh għaċ-ċajt mas-sidien u poġġew f’riskju in-negozju tiegħu fuq din il-ħaġa. Fil-verita’ mhux hekk ġara. Huwa evidenti illi una volta li l-ewwel wegħda ta’ ċessjoni skadiet, il-konvenut imbarka fuq pjan illi jasal f’akkordju ieħor ma’ Borg u Micallef din id-darba minn wara dahar u mingħajr l-involvement tal-interventi tas-soċjeta’ attriċi b’tentativ sabiex jevita s-senseriya. Rilevanti wkoll il-fatt illi l-ebda sensar ieħor ma kien involut wara s-soċjeta’ attriċi.²⁰

63. Fil-verita’, meta jiġi kkumparat il-ftehim oriġinali ta’ bejn il-konvenut, Borg u Micallef bil-partecipazzjoni tal-aġenti tas-soċjeta’ attriċi mal-ftehim aħħari id-differenzi ma humiex radikali għaliex jirriżulta illi l-partijiet kontraenti baqgħu l-istess filwaqt li d-differenza tikkonsisti filli Borg u Micallef ħadu anqas proprjeta’ għall-prezz ridott sabiex jirrifletti dik il-

²⁰ Artikolu 93 tal-Kodiċi tal-Kummerċ

proprijeta’; b’dan illi l-prezz minnhom imħallas lis-sidien naqas bis-somma ta’ €200,000 filwaqt li l-ħlas permezz lill-konvenut permezz ta’ xogħolijiet ta’ kostruzzjoni baqa’ intatt.

64. Kif rajna, sabiex seħħ l-ewwel akkordju bejn il-konvenut, Borg u Micallef, is-soċjeta’ attriċi aċċettat li tnaqqas mill-ammont lilha dovut bir-rata ta’ 5% oltre l-VAT dovut skond l-*estate agency agreement* u ċioe minn €53,100 (€900,000 x 5% + 18% VAT) għal €40,000 inkluża l-VAT, differenza ta’ ‘1 fuq minn €13,000.

65. Il-Qorti tqis illi għalkemm il-konvenut żamm fil-għama lis-soċjeta’ attriċi meta huwa kien qed jinneozja mill-gdid ma’ Borg u Micallef wara l-iskadenza tal-ewwel wegħda ta’ ċessjoni, xorta waħda jirriżulta illi l-faċilitazzjoni u l-interventi tas-soċjeta’ attriċi fin-negozjati li wettqu l-aġenti tas-soċjeta’ attriċi kien strumentali u l-fondament prinċipali sabiex il-konvenut wasal fl-akkordju aħhari. Li mill-akkordju oriġinali tnaqqas parti mill-proprijeta’ u *pari passu* tnaqqas il-prezz ta’ dik il-parti mwarrba ma jgħibx fix-xejn id-dritt għas-senserija reklamata mis-soċjeta’ attriċi.

66. Dwar it-**tielet binarju fid-difiża tal-konvenut fis-sens li s-soċjeta’ attriċi ma tistax issejjes it-talba tagħha fuq il-ftehim ta’ bejn il-partijiet tat-13 ta’ April 2016** peress li n-negozju finali kien differenti minn dak redatt fil-wegħda taċ-ċessjoni tat-12 ta’ April 2016, il-konsiderazzjonijiet magħmula fir-rigward tat-tieni binarju fid-difiża tal-konvenut japplikaw perfettament għal din l-aħħar linja ta’ difiża u għall-istess raġunijiet qed tiġi respinta.

Likwidazzjoni tas-Senserija.

67. Jonqos issa li l-Qorti tiddelibera dwar il-*quantum* tas-senserija dovuta lis-soċjeta’ attriċi tenut kont il-valur tal-akkordju finali tal-konvenut, Borg u Micallef li kif rajna huwa anqas minn dak oriġinarjament pattwit.

68. Il-Qorti tqis illi r-riga applikabbli għal-likwidazzjoni tas-senserija dovuta għandu jkun il-ftehim milhuq bejn is-soċjeta’ attriċi u l-konvenut fuq l-

iskrittura tat-13 ta' April 2016 fejn fuq valur ta' €900,000 ftehm u li s-soċjeta' attriċi tithallas mill-konvenut is-somma ta' €40,000 inkluż il-VAT bħala senserija.

69. Tqis għalhekk illi b'mod proporzjonali, is-senserija fuq il-valur ta' €700,000 għandha tkun wieħed u tletin elf, mija u hdax-il ewro (€31,111) inkluż il-VAT u mhux erbgħin elf ewro (€40,000).²¹

Spejjeż Ġudizzjarji.

70. Fir-rigward tal-ispejjeż tal-kawża il-Qorti tqis illi tenut kont ir-rebħ u t-telf rispettiv tal-partijiet, l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati in kwantu għal kwart (1/4) mis-soċjeta' attriċi u in kwantu għal tlett kwarti (3/4) mill-konvenut.

Dikjarazzjonijiet Foloż mill-Konvenut u terzi.

71. Il-Qorti osservat li f'uħud mid-dokumenti ipprezentati in atti ffirmati mill-konvenut u terzi, uħud minnhom saħansitra registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi fosthom il-wegħda ta' ċessjoni ta' bejn il-konvenut u terzi, hemm dikjarazzjonijiet foloż. Għaldaqsant il-Qorti qed tordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi notifikata lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex jagħmel l-indaġini li jidhirlu xierqa fir-rigward.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċhad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;
2. **Tilqa'** l-ewwel talba attriċi, tiddikjara li s-soċjeta' attriċi pprestat servizzi ta' agent immobiljari fl-interess tal-konvenut;

²¹ 700,000

3. **Tilqa' in parte** t-tieni talba attriċi, tiddikjara li l-konvenut huwa fl-obbligu li jonora l-ftehim ta' bejn il-partijiet datat 13 ta' April 2016 billi jhallas ammont ridott minn dak hemm miftiehem;
4. **Tilqa' in parte** t-tielet talba attriċi, tiddikjara illi l-konvenut huwa debitur tas-soċjeta' attriċi fis-somma ta' wieħed u tletin elf, mija u ħdax-il ewro (€31,111) rappreżentanti l-*estate agency fees* fuq imsemmija;
5. **Tilqa' in parte** r-raba' talba attriċi, tordna lill-konvenut iħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma imsemmija ta' €31,111.00.

Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż jithallsu in kwantu għal kwart (1/4) mis-soċjeta' attriċi u in kwantu għal tlett kwarti (3/4) mill-konvenut.

TORDNA li a karigu tar-Registratur tal-Qrati u Tribunali kopja tas-sentenza tintbghat lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex, in vista ta' dak fuq premiss, jagħmel l-indagini li jidhirlu xierqa.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imhalled

27 ta' Ottubru 2022

Deputat Registratur