MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2014

Avviz Numru. 284/2013

Frank Salt Real Estate Limited (C 31667)

vs

Sebecca Holdings Limited (C 40631)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici pprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-20 ta' Settembru 2013, li permezz tieghu s-socjeta' attrici talbet lill-Qorti tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallasha s-somma ta' sitt elef, mija u tlieta w ghoxrin ewro u erbatax-il centezmu (€6,123.14), inkluz it-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, rapprezentanti *commission fees* dovuti minnha ghal servizzi ta' agenzija tal-proprjeta' li gew rezi mill-kumpanija attrici in konnessjoni mal-kiri tal-hanut sitwat f'Level 0, gewwa l-Plaza Shopping Centre, Bisazza Street, Sliema, liema kirja giet konkluza bejnha u bejn is-sid tal-istess hanut bis-sahha tal-agenzija tal-kumpanija attrici.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-23 t'Awwissu 2013 (1978/13), u bl-imghax kummercjali, dekorribbli mid-data meta giet konkluza l-kirja in kwistjoni sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-kumpanija konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta Sebecca Holdings Limited li giet prezentata fit-18 ta' Ottubru 2013 fejn eccepiet:

1. *"Illi l-ewwel u qabel kollox is-socjeta' attrici ghandha tipprova illi ghandha jedd sabiex tezigi minghand dik esponenti commission fees ghal servizzi ta' agenzija tal-proprjeta' in konnessjoni mal-kiri tal-hanut sitwat f'Level 0, gewwa l-Plaza Shopping Centre, Bisazza Street, Sliema aktar u aktar fl-ammont ta' €6,123.14, liema ammont huwa ferm ezagerat;*
2. *Illi, minghajr pregudizzju ghal dak precitat ma jikkonkorrux l-elimenti rikjesti mill-ligi sabiex is-socjeta' attrici tkun intitolata ghall-commission fees minghand is-socjeta' esponenti in konnessjoni mal-kiri tal-hanut sitwat f'Level 0, gewwa l-Plaza Shopping Centre, Bisazza Street, Sliema;*

3. *Illi, minghajr pregudizzju ghal dak precitat lanqas ma jikkonkorru l-elimenti rikjesti mill-ligi sabiex is-socjeta' attrici tkun intitolata ghall-hlas ta' sensarija minghand is-socjeta' esponenti in konnessjoni mal-kiri tal-hanut sitwat f'Level 0, gewwa l-Plaza Shopping Centre, Bisazza Street, Sliema;*
4. *Illi, minghajr pregudizzju ghal dak precitat, lanqas ma jikkonkorru l-elimenti rikjesti mill-ligi sabiex is-socjeta' attrici tkun intitolata ghall-hlas ta' servigi jew ta' kumpens mod iehor minghand is-socjeta' esponenti in konnessjoni mal-kiri tal-hanut sitwat f'Level 0, gewwa l-Plaza Shopping Centre, Bisazza Street, Sliema;*
5. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak precitat, is-socjeta' esponenti qatt ma obbligat ruhha a favur tas-socjeta' attrici u ghalhekk ma mhux il-kaz li jigu applikati jghaddu l-imghaxijiet kummercjali kontra taghha hekk kif qed titlob is-socjeta' attrici;*
6. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak precitat, f'kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez."

Rat l-affidavit ta' **Joseph G. Pace** li gie pprezentat fit-23 ta' Ottubru 2013 fejn iddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' *Commercial Division Manager* mal-kumpanija Frank Salt Real Estate Limited (Frank Salt) u fost affarijiet ohra jbiegh u jikri postijiet kummercjali lill-klijenti ta' Frank Salt. Fil-bidu ta' Frar 2013 huwa rcieva telefonata minghand Ms Kristina Mangion li qaltlu li riedet tikri hanut ta' madwar 160 metru kwadru ghan-negozju/kumpanija taghha li kien jinkludi l-*franchise brand* bl-isem ta' 'Jennyfer'. Ix-xhud ipproponielha tlett ihwienet gewwa l-Plaza Commercial Centre, fi Triq Bisazza, Sliema - wiehed fit-tielet sular u t-tnejn l-ohra fis-sular t'isfel (level 0). Hija mill-ewwel

qaltlu li kienet interessata tara l-hwienet fil-Plaza u kienet sorpriza li ma kinitx saret taf li hemm xi hwienet disponibbli hemmhekk. Izda peress illi l-hanut fil-livell t'isfel kien ta' 87 metru kwadru biss hi qaltlu li mhux tajjeb ghall-ezigenzi taghha u kienet interessata tara t-tnejn l-ohra.

Xi granet wara t-telefonata, x-xhud baghtilha email datata 8 ta' Frar 2013 bl-informazzjoni kollha pertinenti ghall-hwienet li pproponielha. F'din l-email infurmaha wkoll li f'kull kaz li tikri fond kummercjali tramite s-socjeta' attrici tkun obbligata thallas 'commission' ekwivalenti ghal 10% tal-ewwel sena kera u l-VAT fuq il-'commission'. Dawn it-termini huma l-istess mal-agenti tal-propjeta' kummercjali kollha (Dok A anness mal-affidavit). Ix-xhud qal illi meta Ms Mangion irceviet l-email, kienet talbitu jiehu hsieb jorganizza biex tkun tista tara' l-hwienet malajr kemm jista' jkun.

Fil-11 ta' Frar 2013, fis-13:28 ix-xhud kien ircieva SMS minghandha fejn xtaqet tkun taf kienx hemm xi progress u huwa cemplilha u nfurmaha li kien ghamel appuntament biex imorru l-Plaza fit-12 ta' Frar 2013 peress illi qaltlu li kienet se ssiefer u ma setghetx qabel. Dok B anness mal-affidavit huwa *screen shot* tat-telefon cellulari tax-xhud tal-11 ta' Frar 2013 minghand Ms Mangion. Filfatt kif hija giet lura Malta marru l-Plaza flimkien biex jaraw il-hwienet fit-12 ta' Frar 2013 fl-10:30. Kif waslu huwa laqqaghha ma' rapprezentanta tal-Plaza, certa Ms Dorianne Galea u Ms Mangion giet murija l-hwienet disponibbli, kemm tat-tielet sular u tas-sular t'isfel.

Waqt din iz-zjara hija ndunat li l-hanut ta' 87 metru kwadru kien imiss ma' hanut iehor li hi kienet diga' qieghda tikri ghad-ditta 'Okaidi' u Ms Mangion immedjatament espremiet interess kbir f'dan il-hanut tant illi talbet lil Ms

Galea biex tnehhieh mis-suq ghax riedet tiehdu hi. Kien hemm hanut iehor ta' 172.97 metru kwadru u riedet li jzommuhulha ghad-ditta 'Jennyfer' ghax kienet ser tinforma d-ditta barra minn Malta li kienet sabet hanut tajjeb ghall-bzonnijiet taghha u li kienet tistenna li tinzel Malta rapprezentanta sabiex tikkonferma minn-naha tad-ditta. Filfatt wara x-xhud mar lura l-ufficcju tieghu u baghat email lil Dorianne Galea, b'kopja lil Ms Mangion sabiex jikkonferma l-ftehim f'dan ir-rigward. Ms Mangion qatt ma oggezzjonat dwar il-kontenut ta' dan id-dokument anzi kienet sodisfatta li sabilha hwienet tajbin kif riedet (vide Dok. C anness mal-affidavit).

Ftit wara Ms Mangion kienet talbitu biex jaghmel il-preparamenti sabiex hi u rapprezentanta tad-ditta Jennyfer ikunu jistghu jzuru l-Plaza u jekk kollox imur sew, anke tiltaqa' mat-*top management* biex jikkonkludu l-ftehim. Bhala parti mill-preparamenti ic-Chief Executive tal-Plaza, is-Sur Lionel Lapira baghtlu email bid-dettalji u l-prezzijiet applikabbli. Dan id-dokument intbaghat lilu, qua Frank Salt, u mhux lil Ms Mangion direttament ghax ma kienx hemm dubju li Frank Salt kien l-*estate agent* ta' Ms Mangion u n-negozji taghha. Huwa spjega li din hija l-prassi f'dawn il-kazijiet (Dok 'D1' u Dok 'D2').

Fid-19 ta' Frar 2013 Ms Mangion ittiehdet ghal zjara ohra fil-Plaza, din id-darba fil-kumpanija ta' sinjorina Franciza, rapprezentanta tad-ditta 'Jennyfer'. Kif waslu l-Plaza ltaqghu ma' Ms Charmaine Xuereb Vella li wriethom il-hwienet mill-gdid. Iz-zjara tant marret tajjeb illi Ms Mangion hasset il-htiega li titolbu jirranga dak il-hin stess sabiex tkun tista' tiltaqa' mat-*top management* tal-Plaza biex tiddiskuti aktar fid-dettall. Huwa immedjatamenet ikkuntatja lis-Sur Lionel Lapira u lkoll iltaqghu madwar mejda fl-ufficcju tas-Sur Lionel Lapira f'temp ta' ftit minuti. Fl-ahhar tal-laqgha Ms Mangion u r-rapprezentanta

Franciza qalu li riedu jiehdu d-decizjoni taghhom u ghalhekk il-laqgha giet aggornata b'dan il-mod bi qbil ta' kulhadd li jistenna l-ezitu ta' decizjoni f'dan ir-rigward.

Ix-xhud spjega li ftit wara huwa rcieva telefonata stramba minghand Ms Mangion fejn qaltlu li certu Anthony D'Amato, agent tal-proprjeta' iehor li jahdem mal-kumpanija Belair Real Estate kien qed idejjaqha. Hi qaltlu li dan l-individwu kien wrieha hafna propjetajiet izda qatt ma kien irnexxielu jorganizzalha zjara fil-Plaza Complex. Pero' is-Sur D'Amato kien qed jipretendi kumpens. Ix-xhud spjegalha li ladarba s-Sur D'Amato ma kienx hadha l-Plaza ma kellux ghalfejn jinqala' dizgwid fuq min ghandu jithallas il-commission f'kaz li xi kirja tigi konkluza mal-Plaza. Hija qablet mieghu u talbitu skuza tal-hin li haditlu fuq il-bicca. Fl-ebda hin ma gergret mieghu li kienet ser ikollha thallas commission, hija ma xtaqitx biss li thallas commission darbtejn. Ix-xhud stqarr li dan kien il-bidu ta' agir stramb u irrazzjonali minn naha ta' Ms Mangion.

Ix-xhud tenna li filwaqt illi l-Plaza u Frank Salt kienu qed jistennew l-ezitu tad-decizjoni minn Franza fir-rigward tal-ghazla ta' hanut, Ms Mangion iddecidiet unilateralment li taqsam il-hlas tal-commission dovuta lil Frank Salt nofs bin-nofs mal-agent l-iehor biex tehles minnu. Dan hija kkomunikatu lil Frank Salt permezz ta' email arroganti tal-25 ta' Frar 2013 (Dok. E anness mal-affidavit). Filwaqt li f'din l-email hija kkonfermat li hi obbligata thallas commission, il-modalita' li kienet qed tipprova timponi ma kinitx accettabbli ghal Frank Salt u ghalhekk sar skambju ta' emails f'dan ir-rigward liema skambju spicca b'email minghandha li fiha kienet qed thedded li tmur ghand l-avukat taghha (Dok. F u Dok. G annessi mal-affidavit).

Ix-xhud hass li din is-sitwazzjoni kienet inaccettabbli u ghalhekk sejjah laqgha mas-Sur Anthony D'Amato fil-prezenza ta' diretturi taz-zewg kumpaniji sabiex il-Belair ikunu jistghu jispjegaw il-pozizzjoni taghhom. Huwa ghamel dan dakinhar stess fil-25 ta' Frar 2013 permezz ta' email lil Anthony D'Amato b'kopji lis-Sur Douglas Salt ta' Frank Salt u lis-Sur Ian Casolani tal-Belair Real Estate Limited. (Dok H1 u Dok H2 annessi mal-affidavit). Prezenti ghal din il-laqgha kien hemm Anthony D'Amato u David Aquilina ghal Belair Real Estate Limited, ix-xhud u Douglas Salt ghal Frank Salt. Minn din il-laqgha irrizulta li Belair ma kellhom l-ebda dritt ghall-commission peress li ma hadux lil Ms Mangion tara l-hwienet il-Plaza. Huma ammettew li minhabba l-inesperjenza tas-Sur D'Amato li kien ghadu kemm beda jahdem mal-Belair Real Estate Limited huwa naqas milli jkun hu li jintroduci u jmexxi l-klijent mal-Plaza. Belair xtaqu b'bona volonta tas-socjeta' attrici li jigi kkunsidrat kumpens ghax-xoghol li ghamel D'Amato pero' dan ma kienx accettabbli ghax li gara ma kienx ikkagunat minn xi agir skorrett jew zbaljat minn naha ta' Frank Salt. Wara din il-laqgha ma semghu xejn izjed minghand il-Belair Real Estate Limited dwar il-kaz.

Fis-27 ta' Frar 2013 ix-xhud baghat SMS lil Ms Mangion fejn staqsiha jekk id-ditta barranija kinitx ghamlet decizjoni dwar il-hanut li jippreferu. Hi wegbitu li ghadhom le u li kienet ser tinfurmah ladarba jkun hemm decizjoni. (Dok I). L-ghada huwa rcieva SMS minghandha u nfurmatu li d-ditta barranija Jennyfer kienet ghazlet hanut li kienu ddiskutew mal-Plaza u ghalhekk kienet ser tkellem lis-CEO tal-Plaza l-ghada filghodu sabiex tikkonkludi l-kirja u wara tikkuntatjah. Huwa wegibha u rringrazzjaha u offrielha aktar assistenza fejn kellha bzonn (Dok J).

Peress illi x-xhud ma kien sema xejn aktar minghand Ms Mangion ghal xi zmien, fit-13 ta’ Marzu 2013 huwa baghtilha SMS jistaqsiha jekk kinitx ikkonkludiet il-kuntratt tal-kiri mal-Plaza. Hi wegbitu b’mod xott li kien ser jisma’ minn ghandha u minghand il-Plaza meta jkunu kkonkludew il-kuntratt (Dok K anness mal-affidavit).

Wara tliet gimghat ix-xhud kien ghadu bla risposta u ghalhekk fl-1 ta’ April 2013 baghat email lil Ms Mangion u lil Plaza biex jitlobhom jaghtuh update tas-sitwazzjoni. Ftit minuti wara Ms Mangion cemplitlu u nfexxet tghajjat u twerzaq u nsistiet li kienet ser tmur ghand l-avukati taghha ghax ma ridithomx ikellmuha peress li kienet ser tghidilhom meta tiffirma l-kuntratt mal-Plaza. Hija nsistiet li Frank Salt ma kellu x’jaqsam xejn mal-kirja tal-hanut iz-zghir l-iehor, cioe’ dak li kienet se tniffed mal-hanut ezistenti taghha tal-Okaidi u li hi kellha thallashom commission relattiva ghall-kirja tal-hanut ghal Jennyfer biss. Ms Mangion hedditu wkoll li kienet ser tkellem lill-missierha sabiex dan ikellem lis-sur Frank Salt peress li huma hbieb u qatghet il-linja. Ftit wara huwa rcieva email minghandha fejn informatu li meta jigi ffirmat il-kuntratt relattiv kienet ser tavzah (Dok L).

Fit-3 ta’ April 2013 jigifieri jumejn wara x-xhud ircieva bil-posta ittra minghand l-avukati ta’ Ms Mangion liema ittra kienet totalment skorretta u inaccettabbli ghax ma kinitx tikkorrispondi mar-realta’ tal-fatti. Ix-xhud sostna li din probabilment kienet fabbrikazzjoni ta’ Ms Mangion biex tehles mill-obbligu taghha li thallas commission lil Frank Salt. Ghar minn hekk, kien hemm theddida ta’ rapport lill-pulizija fuq *harassment* meta kull ma ghamel ix-xhud kien li hares l-interessi tal-kumpanija li kien qed jirraprezenta (Dok M). In vista ta’ dan l-avukati ta’ Frank Salt irrispondew lill-avukati ta’ Ms Mangion

f'attentat illi jfehmuhom il-fatti korretti tal-kaz peress illi l-ittra taghhom kienet ibbazata fuq verzjoni zbaljata tal-fatti u li f'kaz li l-klijent taghhom jipprova jevita li jhallas il-commission dovuta, ma kienx ikun baqa' triq ohra hlief dik tal-proceduri legali (Dok. N1 u Dok N2).

Fit-13 ta' Mejju 2013 is-CEO tal-Plaza nfurmah li kienu ffirmaw kuntratt ghall-kiri tal-hanut fis-sular f'isfel (level 0) ma' Ms Mangion izda l-hanut iz-zghir li kienet ser tnifdu mal-hanut ezistenti Okaidi ma kinitx krietu. Ghalhekk il-Plaza talbitu johorgu 'invoice' ghall-parti tal-commission dovuta minnhom fir-rigward tal-kiri tal-hanut lil Ms Mangion fl-ammont ta' €6,123.14 (VAT inkluza). (Dok. O anness mal-affidavit). Filfatt il-Plaza hallset is-sehem tal-commission taghha kollu (Dok. P1 u P2 anness mal-affidavit).

Ghalkemm intbaghtet invoice ghall-ammont ta' €6,123.14 lil Ms Mangion ukoll, din baqghet ma hallsitx il-commission lil Frank Salt minkejja l-weghdiet ripetuti taghha kif spjega qabel. Dan l-ammont kien ekwivalenti ghal 10% ta' sena kera jigifieri €5,189.10 *plus* il-VAT fuq dan l-ammont ekwivalenti ghal €934.04 (Dok Q). In vista ta' dan u talli Ms Mangion kienet wissiet permezz ta' ittra legali tat-3 ta' April 2013 (annessa Dok L) sabiex ma tkunx *harassed,* is-socjeta' attrici pprezentat twissija b'ittra ufficcjali fit-23 ta' Awissu 2013 ghall-hlas tal-commission dovuta lilhom (ara Dok R). Ix-xhud tenna li minkejja l-attentati ta' Frank Salt biex tevita l-litigazzjoni, ir-risposta ta' Ms Mangion fil-Qorti tal-Magistrati tal-5 ta' Settembru 2013 wasslet ghal din il-kawza (Dok S).

Lionel Lapira xehed fl-4 ta' Dicembru 2013 fejn iddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' kap ezekuttiv tal-Plaza Shopping Centre u ilu jokkupa din il-kariga ghal dawn l-ghaxar snin. Il-kumpanija hija maghrufa bhala Plaza Centre Plc u

hija tikri x-shopping centre. Effettivament qal li dan huwa centru kummercjali u qal li mhux hwienet biss hemm izda hemm ukoll ufficini. Mistoqsi jekk jafx lil Joseph Pace, wiegeb li iva jafu bhala manager tas-socjeta' attrici. Huwa jiftakar li darba fost l-ohrajn kien cempel Joseph Pace fl-ufficcju tieghu u xtaq ikellem lill-manager, li kumbinazzjoni dakinhar kien bil-leave u s-segretarja tieghu qaltlu li xtaq jitkellem mieghu. Pero' jaf li effettivament diga' kellu kuntatt mal-manager taghhom, certu Glorianne Galea u effettivament kien diga' ghamel spezzjoni fuq il-propjeta' taghhom.

Ix-xhud spjega li dakinhar is-sur Pace kien talbu xi informazzjoni dwar rata tal-hwienet u jekk mhux sejjer zball ghal habta ta' nofsinhar, huwa kien wiegbu permezz ta' email u dakinhar stess ghal habta tal-erbgha kien mar ghandhom flimkien ma' xi klijenti. Huwa gie muri dokument esebit f'dawn l-atti li huwa mmarkat bhala dokument D1 u qal li hija l-istess email li huwa kien baghat lil Joseph Pace. Fil-fatt sahansitra anke kien ghamel referenza ghal konverzazzjoni li kellhom dakinhar.

Mistoqsi jekk ix-xhud jafx lil Christina Mangion, wiegeb li jafha, u jafha peress li hija kienet ilha klijenta taghhom ghal dawn l-ahhar sentejn. Fil-fatt ix-xhud qal li f'Novembru 2012 kien iltaqa' ma' Christina Mangion u kien hajjarha biex tiehu lokazzjoni ta' hanut. Pero' jaf li s-sinjura Mangion hija bniedma mpenjattiva hafna u effettivament ma kellhomx inkontru. Qabel ma ntervjenew Frank Salt, kienet ukoll ghamlet kuntatt tramite l-agenzija Belair, u l-isforz ta' Belair sabiex jaghmlu kuntatt mal-manager taghhom li dak iz-zmien kienet bil-leave ma kellhomx rizultat pozittiv. Sussugwentement dahlet Frank Salt fil-kwistjoni, pero' meta huwa baghat ir-rati lis-sur Pace, ix-xhud ma kienx jaf li r-rati kienu ghall-interess ta' Christina Mangion. Huwa jaf pero' li s-sur Joe

Pace kien mar fuq il-post flimkien mal-klijenta tieghu, li possibilment setghet kienet Christina Mangion u ltaqa' mal-manager taghhom certu Dorianne, pero' huwa mhux cert ma' min kien mar ezattament.

Ix-xhud tenna li l-ewwel kuntatt tieghu ma' Joe Pace pero' kien dakinhar stess cioe' fid-19 ta' Frar 2013. Jekk mhux zball fil-konversazzjoni li kellhom ma semmietx min kienet il-klijenta tieghu u dakinhar fil-fatt kien baghat l-assistenza tieghu biex idawwar lis-sur Pace. Dakinhar, wara sar jaf li flimkien mas-sur Pace kienet giet Christina Mangion. Dakinhar kienet Charmaine Xuereb Vella li dawret lil Joseph Pace mal-istabbiliment taghhom. In segwitu tal-inkontru li kien hemm u d-diversi skambji ta' emails saru diversi laqghat fl-ufficcju tax-xhud. Jekk mhux sejjer zball f'wiehed minn dawn il-laqghat kien hemm prezenti s-sur Pace u s-sinjura Mangion u xi rapprezentant ta' xi socjeta' Franciza. Fil-fatt kien ghamilielhom cara li huma kienu qeghdin il-qorti mal-inkwilin precedenti rigwardanti l-kiri ta' dan l-istess font Level 0 u kienu qalulhom ukoll li sakemm din il-kawza tibqa' pendenti subjudice ma setghux jirregistraw progress. Minkejja dan, il-bord tad-diretturi tas-socjeta' attrici, il-kumpanija ha decizjoni sabiex jippruvaw jiehdu *out of court* settlement mal-inkwilini precedenti. Effettivament ix-xhud iddikjara li waslu ghal ftehim u l-kawzi gew ceduti u ghalhekk il-lokazzjoni giet vakata u setghu jaghmlu lokazzjoni mill-gdid. Effettivament ghalhekk waslu biex ghamlu l-ftehim mill-gdid mas-socjeta' Sebecca Holdings Limited, is-socjeta' konvenuta odjerna. Fil-fatt stqarr li din is-socjeta' ma kinitx wahda gdida ghalihom ghax effettivament din kienet diga' qieghda hemm minn Marzu 2011, pero' kienet hemmhekk bi brand iehor. Pero' naturalment kienet tokkupa hanut iehor fuq l-istess sular. Ix-xhud jiftakar li dakinhar meta kienu wrew lil Christina Mangion, kienet Charmaine Vella Xuereb li urietha il-postijiet li kienu vakanti u available. Naturalment pero' billi jkollok *enquiry* ma jfissirx li ghandek il-kuntratt. Huwa

spjega li anke f'dan iz-zmien meta kien hemm Frank Salt involut u kien interessat, kien hemm socjetajiet ohrajn li wrew interess. Naturalment ix-xhud jidhol fin-negozjati propju f'dak il-mument meta jkun hemm interess li jigi ffirmat il-kuntratt, u kien ghalhekk li kien ghadu mhux involut fit-transazzjoni mas-sinjura Mangion.

Mistoqsi jekk kienx jaf li kien hemm laqgha ohra bejn Sebecca Holdings u Frank Salt ma' dirigenti tax-xhud qabel din fejn kien hemm prezenti Charmaine Vella Xuereb, wiegeb li kien hemm *enquiry* fejn is-sur Pace kien gie mas-sinjura Mangion. Ghax-xhud, l-ewwel interess serju kien hemm meta intervjena huwa stess u cioe' fid-19 ta' Frar, id-data tal-istess email li hemm esebita fl-atti. Sussugwentement gie ffirmat il-kuntratt. Huwa gie muri email ohra mibghuta minnu stess fit-13 ta' Mejju 2013 lil Joseph Pace, liema email tinsab inserita fl-atti a fol 31. Effettivament din hija risposta li giet mibghuta lilu minn Joseph Pace nhar l-10 ta' Mejju 2013. Huwa stqarr li fl-email tal-10 ta' Mejju 2013 Joseph Pace qalilhom li effettivament fil-fehma tieghu kienu gew konkluzi f'zewg kirjiet, rigwardanti hwienet fl-Level 0, izda x-xhud iddikjara li dik l-informazzjoni hija skorretta ghax effettivament f'dak l-istadju kien ftehim wiehed biss li kien gie konkluz. Huwa sostna li sallum il-gurnata, effettivament t-tieni ftehim ghadu ma giex konkluz u ghalhekk, ghalkemm fil-bidu kien hemm interess ghal kiri ta' zewgt ihwienet, gie konkluz kuntratt biss wiehed rigwardanti hanut wiehed. Kif indikat fl-email tieghu ta' 13 ta' Mejju rigwardanti kiri ta' hanut ta' 172.97 square metres, mistoqsi jekk Plaza Centre Plc hallsitx xi kummissjoni rigwardanti din il-kirja, wiegeb li effettivament iva u hemm ricevuta a fol 32, li hija mmarkata bhala dokument P1. Ix-xhud ikkonferma li c-cekk esebit fl-atti a fol 33 mmarkat bhala dokument P2, ghas-somma ta' €6,123.14 jirreferi ghall-commission dovuta mis-socjeta' Frank Salt Real Estate Limited dwar il-ftehim li sar in konnessjoni mal-kirja in dezamina.

Fil-fatt hemm miktub fl-email tax-xhud li €5,189 huwa l-kummissjoni dovuta oltre l-VAT waqt li €51.891 hija l-*first year annual rent*. Huwa stqarr li in konnessjoni ma' dan ic-cekk esebit fl-atti a fol 33 is-socjeta' Frank Salt Real Estate Limited ma baghtitilhom l-ebda ricevuta u lanqas tax invoice u ghalhekk huma ma rcevew l-ebda *acknowledgement* tal-hlas li ghamlu u x-xhud esebixxa *bank statement* li jindika li dan ic-cekk filfatt issarraf minn din l-istess socjeta'. Dan id-dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala dokument LL. Ix-xhud esebixxa wkoll fattura abbazi ta' meta huma ghamlu l-pagament li mhix *tax invoiced* u li giet immarkata mill-Qorti bhala dokument LL1.

Dorianne Galea xehdet fil-15 ta' Jannar 2014 fejn iddikjarat li hija tahdem il-Plaza Centre plc u tokkupa l-kariga ta' Centre Manager. Hija ilha tahdem il-Plaza Centre ghal dawn l-ahhar tmien snin u ghalhekk tiehu hsieb il-leasing u l-maintenance tal-istess centre. Mistoqsija jekk tafx lil Joseph Pace wiegbet li tafu tramite x-xoghol taghha. Hija taf li jahdem ma' Frank Salt u kienet iltaqghet mieghu fuq kwistjoni ta' leasing. Hija tiftakar li Joseph Pace kien kellimha u nfurmaha li xtaq jaghmel xi *viewing* ta' xi hanut *ground floor* u kien mar flimkien ma' klijenta tieghu. Filfatt kienu ghamlu appuntament biex jiltaqghu fit-12 ta' Frar 2013 u kien mar flimkien mal-klijenta tieghu Christina Mangion u ltaqghet maghhom fl-Level 0. Hija kienet uriethom il-hanut pero' hija lil Christina Mangion kienet diga' tafha peress li kienet inkwilina taghhom fl-2011 fl-istess centru u fl-istess livell. Ix-xhud stqarret li dakinhar hija fethet il-hanut u urietulha sabiex hija tara dak li kien hemm gewwa fih. Pero' hija ma nnegozjatx maghha dwar il-kirja per se.

Mistoqsija jekk effettivament kienitx irceviet xi nformazzjoni jew xi e-mails dwar din il-laqgha wiegbet li ma kinitx irceviet pero' taf li fid-19 ta' Frar 2013,

Joe Pace kien cempel l-ufficcju. Hija kienet bil-leave u taf li effettivament kien tkellem mas-segretarju tas-CEO certu Lionel Lapira u dan sabiex jaghtih xi rati. Ix-xhud taf li fl-istess hin kien hemm persuna ohra mill-Belair li xtaqet tikkomunika mieghu dwar il-kirja da’ dan l-istess post. Pero’ stqarret li qatt ma ltaqghet ma’ din il-persuna.

Ix-xhud giet murija Dokument C li jinsab a fol 16 tal-atti li hija e-mail. Hija kkonfermat li effettivament hija kienet ircevieta din l-email. Hija sostniet li fl-ebda hin ma kienet giet infurmata minn Christina Mangion li kellha xi *franchise* li kienet gejja minn barra, kien Joe Pace li qalilha hekk. Filfatt hija stqarret li r-relazzjoni taghha kienet ma’ Frank Salt u mhux mal-klijenta tieghu u fil-fatt jekk hi kienet tibghat email lil Christina Mangion, kienet tibghat kopja lil Joe Pace ghax hekk imorru l-affarijiet. Mistoqsija jekk il-kirja in kwistjoni saritx jew le wiegbet li minn informazzjoni li ghandha l-kirja saret.

Charmaine Xuereb Vella nhar il-15 ta’ Jannar 2014 fejn iddikjarat li hija tahdem il-Plaza Centre plc fil-kapacita’ taghha ta’ *Finance and Administrative Executive*. Hija ghandha l-kariga ta’ assistenta ta’ CEO tal-kumpanija wkoll. Mistoqsija jekk tafx lil Joe Pace wiegbet li iva, ltaqghet mieghu fid-19 ta’ Frar tas-sena 2013. Tiftakar li dakinhar tad-19 ta’ Frar, 2013 ic-CEO kien qieghed meeting u s-sur Pace xtaq juri l-hanut lill-klijenta tieghu. Dan il-hanut in kwistjoni kien jinsab f’Level 0. Fil-fatt ix-xhud tiftakar li dakinhar hija kienet marret flimkien mas-sur Pace sabiex jara dan il-hanut. Mieghu kien hemm il-klijenta tieghu Christina Mangion. Mistoqsija jekk kienx hemm xi persuna ohra, wiegbet li iva, effettivament kien hemm persuna ohra pero’ nsiet x’kien jisimha. Hija kull ma ghamlet dakinhar huwa li uriethom il-hanut in kwistjoni. Il-laqgha, wara li kienet uriet il-hanut lis-sur Pace, tkompliet fl-ufficcju tas-CEO

u hi kienet prezenti wkoll. Il-prezz kienet diga' baghtu b'email ic-CEO lil Frank Salt, u ghalhekk f'din il-laqgha huma ddiskutew l-issue brand li kienu ser jaghmlu tal-hanut. Mistoqsija jekk kellhiex xi partecipazzjoni ohra apparti din il-laqgha, wiegbet li le ma kellhiex. In segwitu taf pero' li l-partijiet kienu ffirmaw kuntratt f'April 2013 u kienu hallsu wkoll is-sehem taghhom ta' commission lil Frank Salt.

Anthony D'Amato, prodott mis-socjeta' konvenuta xehed fis-26 ta' Frar 2014 u spjega illi jiehu hsieb il-kirjiet kummercjali tas-socjeta' Belair. Mistoqsi jekk kellux relazzjoni kummercjali mas-socjeta' Sebecca Holdings Limited spjega li Christina Mangion li hija direttrici ta' Sebecca Holdings Limited xtaqet tikri l-hanut li hija kellha gewwa Bisazza Street. Fil-fatt kien sabilha klijent biex jiehu din il-kirja. Naturalment hija xtaqet issib hanut iehor sabiex tkun tista' tirriloka n-negozju taghha, u dan kollu kien sehh fis-sena 2012 u sussegwentement bdew jaghmlu hafna studji biex jaraw fejn kien hemm l-aktar nies, jekk kienx Bay Street, Plaza jew The Point bhala kumpless. Bdew jevalwaw sitwazzjonijiet u xjelti diversi u fosthom kien hemm il-Plaza Complex.

F'Jannar 2013 huwa flimkien ma' Christina Mangion bdew jippjanaw diversi meetings u dan sabiex juru xi ufficini li kienu gja ghazlu, anzi biex juru diversi hwienet li kienu ghazlu lill-manager tal-kumpanija li hija kellha barra minn Malta. Fosthom qal li kien hemm hanut li jinsab gewwa l-Plaza u li ta' dan il-hanut huwa kien diga' baghat diversi dettalji lill-istess Christina Mangion. Huwa esebixxa kopja ta' email li kien baghat lil Christina Mangion in konnessjoni ma' dan il-hanut gewwa l-Plaza. Qal li l-informazzjoni f'din l-email kienet giet mibghuta lilu mill-Plaza stess. Illum stqarr li ma ghandux f'idu l-email li kien ircieva minghand il-Plaza Complex, pero' ghandu f'idejh l-email li

huwa kien baghat lil Christina Mangion u pprezentaha u giet immarkata bhala Dok BL. Qal li l-hanut in kwistjoni kien Plaza Level 0.

Mistoqsi mill-Qorti jekk effettivament kienx tkellem mad-dirigenti tal-Plaza qal li iva, naturalment kien kellimhom qabel ma baghtulu l-informazzjoni hawn imsemmija. Naturalment l-informazzjoni li giet mibghuta lilu huwa ghaddiha lil Christina Mangion. Sussegwentement wara li kienu raw l-options kollha li kellu, kienu waslu u ghazlu zewg propjetajiet wahda gewwa Plaza Complex Level 0, li hija dik indikata fid-Dok BL u l-ohra gewwa Bay Street, pero' huwa kien qal lil Christina Mangion sabiex tara tkellimx lil xi agent iehor forsi jkollhom xi offerta differenti. Qal li f'dan in-negozju specjalment dak kummercjali kollox jinzamm sigriet u mistur u dan ghax naturalment ikun hemm certu hwienet li huma *running concerns* u ma jkunux iridu juru li qeghdin fuq is-suq. Ghalhekk kien issuggerixxa li hija ccempel lil Joe ta' Frank Salt u qal li sa dak il-hin Christina ma kienetx taf min kien dan Joe u ghalhekk ghaddielha l-mobile number tieghu. Dan ghaddihulha f'Jannar u fil-fatt wera lill-Qorti l-mobile message li ntbaghat lilha fit-30 ta' Jannar 2013.

Christine Mangion xehdet fis-26 ta' Frar 2014 bil-Lingwa Ingliza li giet tradotta ghall-Malti mill-Qorti u kkonfermat li hija d-direttrici tas-socjeta' Sebecca Holdings Limited. Qalet li hija ghandha hanut iehor f'Level 0 gewwa l-Plaza b'ditta ohra msejha Okaidi. Ghalhekk iddikjarat li kienet gja taf fiex jikkonsisti l-hanut mertu tal-kawza.

Ix-xhud stqarret li kull darba li Anthony ittenta jcempel lill-Plaza u fil-fatt qalet li kienet mieghu f'uhud minn dawn l-okkazzjonijiet, hu qatt ma rnexxielu jottjeni appuntament sabiex imorru jaraw il-hanut flimkien. Nel frattemp hija

rceviet din it-telefonata minghand dan Joe li qallha li kellu din il-proprjeta’ x’juriha fuq level 3. Hija marret tiltaqa’ mieghu u raw din il-proprjeta’ flimkien u waqt li kienu qed jaraw din il-proprjeta’ qalilha dwar il-proprjeta’ fuq level O. Hija kienet qaltlu li Anthony D’Amato ta’ Belair kien diga’ qalilha dwar din il-proprjeta’ ghalkemm Anthony kien ghadu ma rnexxilux jottjeni appuntament. Cio’ nonostante qalet li kienet taf li dan il-hanut kien ser ikun wiehed mill-favuriti taghha. Hija spjegat li Joe rnexxielu jottjeni c-cavetta ta’ dan il-hanut u marru jarawh flimkien. Hija marret tara din il-proprjeta’ fl-istess okkazjoni li rat il-hanut fit-tielet sular. Joe ma kellux ic-cavetta pero’ kien hemm certu Dorianne Galea li kienet il-manager tal-Plaza Complex li marret tiltaqa’ maghhom u fethitilhom il-hanut. Hija spjegat li l-hanut fit-tielet sular kien *a going concern* u ghalhekk qabdu u dahlu go fih waqt li dak fil-level 0 kien maghluq. Ghalhekk meta giet biex jigi tiffirma l-kuntratt infurmat kemm lill-avukat kif ukoll lil Joe ta’ Frank Salt. Qalet li kienet wahedha meta nnegozjat il-hanut u kienet hi li spjegat is-sitwazzjoni lil Lionel gewwa l-Plaza u kienu waslu fi ftehim li l-kummissjoni kellha tinqasam u cioe’ l-Plaza jhalsu hamsin fil-mija lil Frank Salt u hija thallas hamsin fil-mija tal-commission lil Belair. Qalet li hija qed tistenna direzzjoni mill-Qorti lil min ghandha thallas. Qalet li sa fejn taf hi Lionel hallas lil Frank Salt. Ghalhekk qalet li llum is-sitwazzjoni hi sabiex tara lil min ser thallas hi u cioe’ jekk ghandhiex thallas lil Belair jew le. Ikkonfermat li d-dettalji dwar il-hanut inghataw lilha minn Anthony D’Amato ta’ Belair u kkonfermat li kienet irceviet e-mail minn ghandu fit-30 ta’ Jannar 2013 u hija l-istess email immarkata Dok BL.

Mistoqsija jekk qattx dahlet fil-hanut level 0 qalet li iva peress li ghandha hanut fl-istess sular. Spjegat illi meta Lawrence kienet waslet minn Franza kienet ghamlet meeting ma’ Joe li kien tahom dhul fil-hanut f’livell 0 ghax hasbet li dik kienet il-haga tajba li kellha taghmel. Pero’ t-termini tal-kuntratt

gew finalizzati minnha direttament. Kienet hi li tkellmet mad-dirigenti tal-Plaza. Fil-fatt irriteniet li kienet iddecidiet li tiehu dan il-hanut sa minn qabel ma tkellmet ma’ Joe. Kienet kwistjoni semplici li Frank Salt kellu c-cavetta qabel Belair u hu ghalhekk li tirritjeni li l-commission ghandha tigi maqsuma. Is-socjeta’ Frank Salt ma kienitx involuta fin-negozjar tal-prezz.

Joseph Pace xehed in kontro-ezami fit-2 ta’ April 2014 fejn cahad li meta huwa tkellem mas-sinjura Mangion huwa kien ftihem maghha li kien ser juriha font fit-tielet sular tal-Plaza Complex. Huwa ddikjara li l-ewwel diskors li kellu maghha kien jikkoncerna tlett hwienet li hemm fil-fond fl-istabbiliment Plaza Complex. Ix-xhud sostna li mhux korrett li huwa kien iltaqa’ maghha sabiex jehodha tara fond fit-tielet sular ghax huwa kien qalilha li kien hemm zewg fondi, wiehed Level 0 u l-iehor fit-tielet sular. Sussegwentement kien qalilha li kien hemm it-tielet font available fl-istess kumpless. Pero’ t-tielet ghazla ma kinitx tajba ghaliha ghax hija stqarret li dan kien zghir wisq ghaliha. Huwa spjega li huma ma jkollhomx ic-cwievet tal-proprjetajiet tan-nies bhala Frank Salt Real Estate Ltd salv kazijiet eccezzjonali pero’ huwa kien diga’ ghamel preparamenti mal-management tal-Plaza Complex sabiex juruh il-postijiet li kienu identifikaw. Ghalhekk meta huwa mar flimkien mas-sinjura Mangion, il-management tal-Plaza kienu diga’ jafu bih. Filfatt kien halla f’idejn il-management tal-Plaza minn fejn kellhom jibdew jekk kienx minn Level 0 jew mit-tielet sular u filfatt illum il-gurnata nesa mil-liema fond bdew. Pero’ jaf li dakinhar rawhom it-tlieta li huma. Mistoqsi jekk setghax kien il-kaz li effettivament kienet marret certu Dorianne u gabet ic-cwievet tal-font Level 0 wiegeb li llum il-gurnata huwa ma jiftakarx bl-ezatt, pero’ l-ftehim mal-Plaza zgur kien li jaraw it-tlett fondi kollha dakinhar. Huwa stqarr li din hija prattika normali meta jkun hemm aktar minn proprjeta’ wahda *available* fl-istess lokal li juruhom kollha lill-klijent.

Mistoqsi jekk kienx hemm xi korrespondenza permezz ta’ email wiegeb li ma jiftakarx illum il-gurnata ghalkemm jista’ jaghti l-kaz li seta’ kien hemm. Mistoqsi kemm kien ftiehem minn qabel ma’ din Dorianne Galea wiegeb li ma jiftakarx bil-preciz pero’ jaf zgur li kien ftiehem maghha biex jara t-tlett fondi bil-quddiem. Huwa cahad li dakinhar li kienu qed jaraw il-font fit-tielet sular kienet cemplitlu Dorianne biex igib ic-cwievet tal-font fl-Level 0. Il-ftehim kien li appena huwa jasal fil-Plaza kellu jcempel lil Dorianne biex jghidilha li kienu waslu u huwa hekk ghamel. Huwa ddikjara li l-affidavit ittajpjah huwa stess li qieghed esebit fl-atti. Mistoqsi biex jivverifika jekk kienx hu li baghat xi email lil Dorianne Galea wiegeb li ser jaghmel hekk sas-seduta li jmiss.

Christine Mangion xehdet bl-Ingliz u in kontro-ezami fis-seduta tat-2 ta’ April 2014 fejn iddikjarat li Anthony kien infurmaha li huwa ma rnexxielux igib ic-cwievet tal-hanut ta’ Level 0 u hija kienet mieghu meta huwa prova jcempel lil Plaza. Hija sostniet li kienet mieghu meta prova jcemplilhom. Hija ddikjarat ukoll li kienet hi li kkuntatjat lis-Sur Pace u mhux is-Sur Pace kkuntatja lilha. Mistoqsija mill-avukat tas-socjeta’ attrici jekk is-Sur Pace kienx offrielha zewg propjetajiet jew wahda wiegbet li filfatt kien offrielha wahda. Ix-xhud saritilha referenza ghall-email li hi esebita fl-atti a fol 14 datata 8 ta’ Frar 2013 u kkonfermat li filfatt kienet irceviet din l-email u li hemm proprjeta’ wahda biss indikata fiha li hija l-proprjeta’ li qieghda Level 3.

Ix-xhud ikkonfermat li kien hemm laqgha wahda biss li saret bejnha u bejn is-Sur Pace rigward il-proprjeta’ in kwistjoni. Ghall-ewwel din il-laqgha saret bejniethom it-tnejn u sussegwentament meta kienu f’Level 0 marret tiltaqa’ maghhom Dorianne. Il-proprjeta’ li kien hemm Level 3 kienet miftuha pero’ l-

proprjeta’ sitwata f’Level 0 kienet maghluqa. Dan kollu gara fl-istess gurnata. Hija ma tiftakarx li kien hemm xi laqgha ohra fejn kien hemm prezenti s-Sur Lionel Lapira. Ix-xhud taf li kien hemm laqgha ohra meta kellha maghha r-rapprezentant mill-kumpanija barranija Jennyfer u f’din il-laqgha kien hemm prezenti Lionel Lapira, Dorianne, is-Sur Pace u hija stess. Ghalhekk f’dan is-sens kien hemm zewg laqghat fejn is-Sur Pace kien prezenti ghalihom. Waqt it-tieni laqgha mas-Sur Lapira kienu gew diskussi z-zewg proprjetajiet in kwistjoni. Filfatt iddiskutew l-*availability* u l-prezz u s-Sur Lapira ghamlilhom prezentazzjoni fuq Plaza Complex sabiex jippruvaw ibieghu lil Plaza bhala kuncett lir-rapprezentant barrani. Hija nnegozjat il-prezz tal-kera u l-kuntratt mas-Sur Lapira u ma’ rapprezentant iehor ta’ Plaza. Ix-xhud stqarret li kienet diga’ taf il-prezz tal-kera ghaliex kienet familjari mal-proprjeta’ in kwistjoni. Hija mhix certa jekk is-Sur Pace kienx qalilha bil-prezz tal-kera pero’ timmagina li kien infurmaha b’dan. Filfatt hija kienet qalet lis-Sur Pace li kienet taf b’din il-proprjeta’ u li s-socjeta’ Belair kellha xi diffikulta’ biex taghmel kuntatt mal-Plaza. Filfatt is-Sur Pace wegibha li huwa seta’ johodha f’hafna postijiet gewwa Malta li huma ghall-kiri pero’ ma kienux fil-kotba tieghu. B’hekk hija hasbet li r-raguni ghalfejn is-socjeta’ Belair ma setghatx tikkuntatja lill-Plaza kienet ghaliex din ma kinitx fil-kotba ta’ Plaza. Kien ghalhekk li hija marret tara l-hanut f’Level 0 flimkien mas-Sur Pace.

Mistoqsija jekk is-Sur Pace kienx infurmaha li jekk kellu jsir ftehim ta’ kera kellha tithallas 10% mill-kerrej u 10% minn min ikun kera l-post, wiegbet li din ma kinitx kwistjoni ta’ commission ghaliha. Hija sostniet li ma tiftakarx li kellha din id-diskursata. Ma kinitx kwistjoni ghaliha. Fl-opinjoni taghha s-socjeta’ Belair ghamlet sewwa ghaliex qaltilha biex ma tibqax sejra b’dil-kwistjoni, twaqqa’ kollox u ma taghtihomx commission. Hija pero’ ma ghamlitx hekk ghax hassitha urtata mis-socjeta’ attrici. Ix-xhud qablet illi Belair ma

pprezentat l-ebda *formal claim* kontra taghha ghall-*commission* relatata ma' din il-kera. Hija ghandha biss invoice. Pero' hija taf illi kien hemm lagha bejn is-socjeta' Belair u s-socjeta' attrici rigward din il-commission. Hija taf ukoll li r-rapprezentant ta' Frank Salt qal li ma kienx is-Sur D'Amato li taha n-numru tat-telefon ta' Joseph Pace u hija kkonfermat li hekk kien. Sa fejn taf hi ma kien hemm l-ebda konkluzjoni milhuqa f'din il-laqgha bejniethom. Il-ftehim li kellha ma' Lionel kien li Frank Salt tinghata 50% commission mill-Plaza filwaqt illi l-kumplament 50% tinghata minnha lis-socjeta' Belair ghaliex hasbet li dan kien il-mod sewwa f'dawn ic-cirkostanzi.

Dorianne Galea xehdet in kontro-ezami fl-14 ta' Mejju 2014 fejn giet mistoqsija jekk kinitx baghtet xi emails lil Anthony D'Amato u hija wiegbet li kienet baghtitlu. Fil-fatt kien baghtilha talba ghal hanut ta' Level O liema email kienet mibghuta lilha u hija datata 29 ta' Jannar 2013 u hija kienet wegibtu l-ghada 30 ta' Jannar 2013. Hija esebiet kopja ta' dawn iz-zewg emails li l-Qorti mmarkat bhala Dokument X u Dokument X1. Pero' taf li Anthony d'Amato kien ipprova jcemplilha fuq il-mobile, hija kienet bil-leave, pero' kuntatt bit-telephone ma kellhomx. Sussugwentamnet hija ma tafx li kienet waslet xi telefonata.

Rat illi l-partijiet dehru quddiemha nhar it-18 ta' Gunju 2014 u ttrattaw il-kawza odjerna u talbu lill-Qorti tghaddi ghas-sentenza definittiva taghha.

Ikkunsidrat:

Dwar il-fatti specie tal-kaz ma jidhirx li hemm kontestazzjoni. Jirrizulta mix-xhieda li tat Christina Mangion, Direttrici tas-socjeta' konvenuta li hija xtaqet

tikri fond kummercjali ghal xi negozju li kellha u kienet marret tkellem lis-socjeta’ Belair u hemmhekk tkelmet ma’ certu Anthony D’Amato dwar dak li kellha f’mohhha. In fatti dan Anthony D’Amato jikkonferma li marret tkelmu u li talbitu l-assistenza tieghu dwar kirja ta’ fond. Xehdet u hu dan ikkonfermat minn D’Amato stess u mhux kontradett mis-socjeta’ attrici li hija daret xi postijiet ma’ dan D’Amato pero’ ma ghogobha l-ebda post. Qalet li fl-ahhar wara li kienu raw diversi proprjetajiet dan D’Amato kien issuggerilha li kellha tkellem lil Joseph Pace li jahdem mas-socjeta’ attrici tant li anke kien taha n-numru tat-telefon tieghu. Dan ukoll huwa kkonfermat minn D’Amato stess.

Illi jidher li din is-sinjura Mangion kienet cemplet lil Joseph Pace fuq il-mobile number li kien taha dan D’Amato u kienet qaltlu dak li xtaqet tfittex u Pace jghid li fil-fatt kien baghtilha e-mail fejn infurmaha x’kellu available fil-Plaza Complex. Jinghad li D’Amato kien infurmaha li kien hemm hanut fil-Level O ta’ dan il-kumpless pero’ qatt ma hadha tarah u ma taha l-ebda informazzjoni dwaru. Is-sinjura Mangion kienet ftehmet li tiltaqa’ ma’ dan Pace u marru fil-kumpless Plaza wara li dan Pace kien ghamel il-verifiki tieghu mad-dirigenti tal-Plaza Complex.

Jghid li kien uriha tlett ihwienet u dan, Mangion ma tichdux. Ghalkemm tghid li it-tielet hanut li qieghed fi ground floor kienet taf dwaru ghaliex ghandha hanut mikri ghandha fl-istess kumpless pero’ ma kienet tkelmet ma’ hadd dwar il-kirja tieghu u ghalhekk dahlet tarah flimkien mas-sur Pace.

Hawnhekk il-Qorti taghmel refernza ghal e-mail li pprezenta Joseph Pace li tinsab esebita fl-atti a fol. 14 mmarkata bhala Dok A u fiha jidher li Joseph Pace ghan-nom tas-socjeta’ attrici kien ikkomunika mas-sinjura Mangion ghan-

nom tas-socjeta' konvenuta dwar il-fondi kummercjali li huwa kellu listed fil-kotba tal-kumpanija tieghu u li setgha jurihomlha. F'din l-email hemm indikat il-kobor tal-fondi, l-prezz tal-krija u kwalsiasi kunsiderazzjoni relattiva ghal tali negozju. Jidher ukoll li s-sinjura Mangion kienet uriet xi interess f'dawn il-proprjetajiet ghaliex kienet baghtet sms lil Joseph Pace li jinsabu esebiti fl-atti a fol. 15 mmarkati bhala Dok B fejn hija qed tistaqsi lil dan Pace jekk kellux xi risposta dwar in- negozju tal-Plaza u jidher li kellhom jiltaqghu fl-10.30 a.m. tal-jum 12 ta' Frar 2013 sabiex jaraw il-fondi mertu tal-email. Jidher ukoll mill-e-mail esebita fl-atti datata 12 ta' Frar 2013 li Joseph Pace kien qed jitkellem mal-opertur tal-kumpless Plaza certu Dorianne Galea fejn dak inhar stess wara l-laqgha li kellu ma' Christina Mangion huwa kien irringrazzjaha talli uriet il-fondi lilu u lill-klijent tieghu Christina Mangion u talabha sabiex tirriservja il-fondi ghall-klijent tieghu sakemm jasal l-*overseas franchisor* taghha minn barra. Jidher ukoll li is-sur Pace baqa' jikkomunika mar-rapprezentanti tal-kumpless Plaza fis-sens li fl-atti hemm esebita email ohra datata 19 ta' Frar 2013 mibghuta lil Joseph Pace minn Lionel Lapira li huwa l-Manager tal-Plaza fejn tah aktar dettalji dwar iz-zewgt ihwienet.

Jidher li ghalkemm kien Joseph Pace li kien qed jiehu hsieb in-negozjati tal-kirja tal-hanut gewwa il-Plaza, Christina Mangion ma xtaqitx thallas l-commission kollu lilu izda xtaqet li taqsam l-istess bejn is-socjeta' attrici u s-socjeta' Belair ghalkemm sal-gurnata li xehdet ma kienet ghamlet l-ebda pagament lil hadd minnhom. Cio' nonostante pero' Christina Mangion baqghet tikkomunimka ma' Joseph Pace dwar in-negozju in kwistjoni kif jidher mill-exchange of e-mails esebiti fl-atti a fol 24 et seq. Jidher li s-sur Pace baqa' jigri warajha sabiex jikkonkludi n-negozju pero' s-sinjura Mangion huwa evidenti li bdiet tiskartah u tkompli bin-negozjati gja mibdija fl-assenza tieghu. Pero' interessanti dak li kitbet fl-email taghha mmarkata bhala Dok L a fol. 27 li

hija kienet lesta li tinnotifikah appena il-kuntratt relattiv jigi iffimrat. Illi cio' nonostante s-sinjura Mangion ghamlet il-kuntratt relattiv direttament mal-kumpless Plaza u ma nfurmatx lil Joseph Pace meta kien ser jigi iffirmat. Jidher pero' li s-socjeta' Plaza xorta hasset il-htiega li thallas lis-socjeta' attrici tas-senserija dovuta minnha u fil-fatt fl-atti hemm esebita l-invoice li kienet bagthet is-socjeta' attrici lill-Plaza complex u l-pagament li sar minn l-istess Plaza Complex skond l-invoice nhar it-12 ta' Gunju 2013 (Dok P2 fol. 33). Dan huwa ndikattiv li anke d-dirigenti tal-Plaza Complex gharfu li kienet is-socjeta' attrici li resqet lis-socjeta' konvenuta ghan-negozju li sar bejniethom.

Illum il-gurnata s-socjeta' konvenuta qed tghid li m'ghandhiex thallas is-senserija lis-socjeta' attrici ghaliex ma kinitx prezenti ghall-iffirmar tal-kuntratt u in oltre li kienet is-socjeta' Belair li l-ewwel infurmatha bl-ezistenza jew ahjar bl-availability ta' dan il-hanut ghalkemm fix-xhieda taghha taqbel li s-socjeta' Belair qatt ma wrietha il-fond in desamina mertu tal-kirja.

Kunsiderazzjonijiet Legali.

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza moghtija nhar it-28 ta' Marzu 2002 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet '**George Bonnici Noe vs Edwin Camenzuli'** dwar meta hu dovut is-senserija. Infatti inghad li:

"Il-gurisprudenza rilevanti fl-istat attwali tal-gurisprudenza Maltija jirreduci ruhu ghal dan, illi fil-kamp civili, jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-

sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz allura jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu, huwa ghandu dejjem dritt ghal hlas, izda mhux ghas-senserija pjena, imma ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti.

Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkariku espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur.

Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi.

Biex ikun hemm lok ghas-senserija hu rikjest li jkollok fis-sensal partecipazzjoni attiva fl-unjoni tal-kunsens. F'kaz li dan l-estrem ma jirrikorrix jista' invece jinghata kumpens korroletat mat-tahbit tas-sensal. Tali kumpens jigi ffissat arbitrio boni viri".

Jinghad ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet '**Anthony Camilleri vs Nicholas Martin Pen Jensen Testaferrata**', deciza minn dik l-istess Qorti nhar it-28 ta' Jannar 2004:

"Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal-partijiet, ma jaghtix dritt la ghal senserija u lanqas ghal kumpens. Biex ikun

hemm lok ghal tali kumpens hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu.

Sensal jista' jkollu dritt ghall-kumpens allavolja ma jkunx wassal il-partijiet ghall-ftehim jekk dawn jabbandunaw dolozament lis-sensal biex jiddefradawh mid-drittijiet tieghu".

Giet ritenut ukoll mill Qorti ta' l-Appelli Civili nhar it-23 ta' Novembru 2005 fil-kawza fl-ismijiet '**Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio'** li:

"Huwa ferm logiku illi l-intitolar ghall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament ghax sempliciment jigi demostrat illi l-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt ghal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri ghas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni"

Fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **'Arthur Ebejer nomine vs John Farrugia**' nhar it-12 ta' Dicembru 2001 inghad li:

"Huwa generalment ritenut li sakemm ma jkunx hemm il-konkluzjoni tat-transazzjoni, liema konkluzjoni saret permezz tax-xoghol li ghamel is-sensar allura ma jistax wiehed jitkellem dwar senserija.

Sabiex tigi perfezzjonata l-medjazzjoni jinhtiegu zewg elementi: (a) illi l-

intromissjoni tas-sensar tigi, anki jekk semplicement tacitament, accettata miz-zewg kontraenti; u (b) jigi ottjenut l-in idem placitum consensus permezz tax-xoghol tal-medjatur.

Wiehed jista' jitkellem biss fuq senserija mal-finalizzazzjoni tat-transazzjoni, u kwindi hu biss f'dak il-mument li l-intermedjarju jkun intitolat ghal xi remunerazzjoni.

Wiehed irid jiddistingwi bejn senserija u kumpens dovut lil min jircievi inkarigu specjali biex jikkonkludi affari, u li huwa dovut mill-persuna li taghti dak l-inkariku fl-interess esklussiv taghha. B'hekk filwaqt li persuna ma tkunx intitolata ghal senserija minhabba li l-affari ma gietx konkluza, pero` tista' tkun intitolata ghal remunerazzjoni mill-persuna li ghamlet uzu mis-servizzi rezi."

Issa fil-kaz in desamina ma hemmx dubju u dan lanqas Christina Mangion ma tixhdu li kien Joseph Pace li kien uriha il-fond kummercjali fl-level O fil-kumpless tal-Plaza u li kienet taf bl-ezistenza ta' dan il-fond minn Anthony D'Amato. Jirizulta wkoll li dan D'Amato QATT ma wera dan il-fond lil Christina Mangion u qatt ma tkellem dwar il-kundizzjonijiet ta' kirja jew dwar xi termini ta' kutnratt ta' lokazzjoni. Jirrizulta bic-car li s-sinjura Mangion rat dan il-fond flimkien mas-sur Pace, li kien is-sur Pace li kien qed jirrangja u jikkonkludi n-negozju u li kien hu li taha l-informazzjoni kollha dwar il-fond, il-kobor tieghu, il-quantum tal-kera u l-kundizzonijiet kollha l-ohra marbuta mal-istess kuntratt. Jidher ukoll li Christina Mangion kienet konxja li Joseph Pace kien intrometta fin-negozju ghaliex kienet qed twiegeb l-smses tieghu b'mod ripetut u kienet obbligat ruhha ukoll li tgharrfu una volta tasal biex taghmel il-

kuntratt, haga li pero' ma ghamlitx. U hu appuntu ghalhekk li issa qed tirrifjuta li tghaddi l-kummissjoni lilu.

Fil-fatt kif gie deciz fis-sentenza '**Galea vs Caruana Dingli'** (1938):

"*Jista... s-sensal ikollu dritt ghall-kumpens awolja ma jkunx wassal il-partijiet ghall-ftehim jekk dawn jabbandunaw dolozament is-sensal biex jiddefrawdawh fid-drittijiet tieghu.*"

M'hemmx dubbju li Joseph Pace ghan-nom tas-socjeta' attrici kien il-persuna li rrikonciljat il-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentalita' tal-operazzjoni b'mod li kien bil-kapacita' tieghu li ghaqqad in-negozju guridiku. Il-fatt li l-kumpless tal-Plaza ukoll gja halset sehma mill-kummissjoni isahhah it-tezi tal-Qorti li parti minn dan in-negozju gja gharaf l-obbligi tieghu u kien biss is-socjeta' konvenuta li ghadha ma gharfitx l-obbligi taghha.

Ghaldaqstant, din il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, qieghda tilqa' it-talba attrici b'dan illi qieghda tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma pretiza minnha fir-rikors promotur fl-ammont ta' sitt elef, mija u tlieta w ghoxrin ewro u erbatax-il centezmu (€6,123.14).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-23 t'Awwissu 2013 (1978/13), u bl-imghax kummercjali, dekorribbli mid-data meta giet konkluza l-kirja in kwistjoni sad-data tal-pagament effettiv.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------