MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-16 ta' Frar, 2015

Avviz Numru. 373/2012

Remax Park Estates Limited (C 38112)

vs

Nigel Limited (C 37476) u Sandro Grixti (ID 45187M)

Il-Qorti

Rat ir-rikors tas-socjeta rikorrenti ippresentat fil 5 ta' Novembru 2012 fejn l-istess socjeta talbet lill-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom is-somma komplessiva ta' ghaxart elef, sebgha mija u sebgha u disghin Euro (€10,797) rappresentanti *agency fees* dovuti in konnessjoni mal-bejgh ta' appartament internament numerat tnejn (2) u lock up garage internament numerat tnejn (2), it-tnejn formanti parti minn blokk bini imsejjah Milena Court, Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq, liema bejgh sehh fid-19 ta' Lulju 2012.

Rat ir-risposta ta' l-intimati ippresentata fit-23 ta' Novembru fejn l-intimat Sandro Grixti insista illi huwa kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi ma huwiex il-legittimu kontraditur. Dwar il-meritu, imbghad, gie sottomess illi s-socjeta rikorrenti ma pprestat ebda servizz illi wassal ghall-bejgh tal-fond u garage meritu tal-kawza odjerna filwaqt illi sahqu illi dak mitlub huwa ferm oghla minn dak solitament rikjest bhala hlas.

Semghet ix-xhieda in ezami u kontro ezami ta' **Trudy Causon**, Branch Manager fi hdan il-fergha tal-Bank of Valletta ta' San Pawl il-Bahar, prodotta mis-socjeta rikorrenti fl-10 ta' Mejju 2013.

Semghet ix-xhieda ta' **Sandro Grixti** prodott mis-socjeta rikorrenti fl-10 ta' Mejju 2013.

Rat l-affidavit ta' **Stephen Vella**, property consultant fi hdan is-socjeta rikorrenti, ippresentat fl-24 ta' Gunju 2013.

Rat l-affidavit ta' **Rodrick Cucciardi**, Manager fi hdan is-socjeta rikorrenti, ippresentat fl-24 ta' Gunju 2013.

Rat id-dokumenti esebiti mill-intimati fl-24 ta' Gunju 2013, ossija konvenju ghal bejgh tal-propjeta meritu tal-kawza odjerna datat 23 ta' April 2012 illi sar bejn is-socjeta Nigel Limited u Amy-Jo Borg u kuntratt finali ta' bejgh datat 19 ta' Lulju 2012 bejn l-istess partijiet u dwar l-istess propjeta.

Semghet ix-xhieda ta' **Amy-Jo Borg**, prodotta mis-socjeta rikorrenti fl-4 ta' Ottubru 2013, illi kienet xtrat il-propjeta meritu tal-kawza odjerna kif ukoll rat dokumentazzjoni minnha esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Robert Azzopardi**, prodott mis-socjeta rikorrenti fis 17 ta' Marzu 2014.

Rat illi fit 23 ta' Gunju 2014 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Semghet ix-xhieda ta' **Charles Attard**, direttur u azzjonist tas-socjeta intimata Nigel Limited, moghtija fit 13 ta' Novembru 2014.

Rat illi fit 13 ta' Novembru 2014 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet finali.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fis 26 ta' Jannar 2015, wara liema data il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Il-kawza odjerna tirrigwarda rikjesta, da parte tas-socjeta rikorrenti, illi tithallas is-senserija dovuta lilha rizultat tal-bejgh ta' propjeta tas-socjeta Nigel Limited ossija Flat 2, Milena Court, triq is-Sikka, Bahara ic-Caghaq flimkien ma' garage sottostanti lill Amy-Jo Borg.

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi impjegat tas-socjeta rikorrenti, Stephen Vella, kien dahal fi ftehim ma' Sandro Grixti fil-15 ta' Settembru 2011 ta', hekk imsejjah, 'Open Agency' ghall propjeta indikata bhala 'Milena Crt, Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq'

Jirrizulta illi, ai termini tal-ftehim iffirmat u esebit a fol 29 tal-process, il-ftehim kien jikkontempla li s-socjeta rikorrenti kellha tithallas senserija ta' hamsa fil-mija (5%) tal-prezz finali li biha l-propjeta' kellha tinbiegh.

Jirrizulta wkoll, skond dana il-ftehim illi:

> *"In the event that a prospective purchaser 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."*

Jirrizulta illi, mument minnhom, f'April tas-sena 2012, Stephen Vella kien gie ikkuntattjat minn Amy-Jo Borg, wara illi hija kienet rat riklam li s-socjeta rikorrenti kienet ghamlet, sabiex tara il-propjeta' tas-socjeta intimata.

Jirrizulta illi, sussegwentement, Amy-Jo Borg ltaqghet ma' Stephen Borg fit-13 ta' April 2012 u marret tara il-fond gewwa Bahar ic-Caghaq flimkien ma' ommha u deheret illi kienet interessata fil-post inniffsu. Kien ghalhekk illi l-istess Stephen Vella sussegwentement qalilha sabiex tmur il-fergha tal-Bank of Valletta gewwa San Pawl il-Bahar fejn huwa kien jaf xi hadd illi setgha jghinnha biex tottjeni facilita' bankarja, liema offerta Amy-Jo Borg hadet u marret tindaga dwar il-facilita' illi setghet tinghata.

Jirrizulta, madanakollu, illi sussegwentement Stephen Borg siefer ghal xi zmien u ma sema xejn aktar minghand Amy-Jo Borg. Zmien wara, madanakollu, beda jindaga u sar jaf illi kien sar konvenju fuq il-post minn Amy-Jo Borg mas-socjeta intimata Nigel Limited, u ghalhekk huwa beda jinsisti sabiex jithallas is-sensejija.

Jirrizulta illi, mument minnhom, rappresentanti tas-socjeta rikorrenti ltaqghu ma' rappresentanti tas-socjeta intimata bil-ghan illi tinstab soluzzjoni dwar dana il-bejgh, anke in vista tal-fatt illi l-istess socjeta rikorrenti kienet gia bieghet tlett propretajiet ohra tas-socjeta intimata u kien ghad fadal propretajiet ohra taghhom ghal bejgh fil-portfolio tas-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta illi s-socjeta intimata, sabiex tittransigi l-kwistjoni, kienet disposta illi thallas wiehed fil-mija (1%) bhala senserija izda s-socjeta rikorrenti kienet biss disposta illi tnaqqas is-senserija taghha dovuta minn hamsa fil-mija (5%) ghal tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%). Il-partijiet ghalhekk ma waslux ghal transazzjoni u inbdiet il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mix-xhieda ta' Amy-Jo Borg, illi hija kienet gia a konoxxenza tal-fond gewwa Bahar ic-Caghaq qabel ma hija ltaqghet ma' Stephen Vella, izda hija kienet ghadha qieghda tfittex postijiet ohra peress illi s-somma rikjesta lilha mis-socjeta intimata meta rat il-fond, ossija Lm80,000, kien gholi wisq ghaliha.

Jirrizulta, mill-istess xhieda ta' Amy-Jo Borg, illi meta hija ttiehdet fuq il-post minn Stephen Vella, hija mal-ewwel gharrfitu illi kienet gia rat il-fond in kwistjoni, u skond l-istess Amy-Jo Borg, l-istess Vella ma indikalha ebda prezz li kien qieghed jintalab mis-socjeta intimata, ghalkemm issuggerilha sabiex tmur ghand persuna illi kien jaf hu, fejn setghet tinghata facilita vantaggjuza.

Jirrizulta, dejjem mix-xhieda ta' Amy-Jo Borg, illi meta hija marret ghand il-persuna suggerita minn Vella, hija marret hemm unikament sabiex tivverifika kemm setghet tiehu loan bil-paga li kellha, fatt illi kien ikkorroborat anke mix-xhieda ta' Trudy Causon, illi kienet il-persuna li tkellmet maghha fil-Bank of Valletta.

Jirrizulta illi, eventwalment, meta Amy-Jo Borg hadet facilita' bankarja sabiex tixtri l-post, hija ma haditux mill-fergha suggerit minn Vella, izda haditu mill-fergha ta' l-Ibragg, fejn il-familja kollha taghha ghandha kontijiet.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi Sandro Grixti stqarr li kien jaf li, darba minnhom, Amy-Jo Borg kienet marret tara il-post qabel ma marret mas-socjeta rikorrenti, madanakollu huwa ma kienx jaf min kien fethilha il-fond.

Jirrizulta illi mument minnhom, wara li StephenVella kien hadha tar il-fond, Amy-Jo Borg ghamlet kuntatt dirett ta' Charles Attard, azzjonist tas-socjeta Nigel Limited u partner ta' Sandro Grixti, u kien minn hemm illi hija bdiet tinnegozja il-prezz tal-fond, li originalment kien ta' tmenin Elf Liri Maltin (Lm80,000), u li sa fl-ahhar qabblu illi jkun ta' anqas.

Jirrizulta illi fil-25 ta' April 2012, sar konvenju fejn dehru Charles Attard u Sandro Grixti ghas-socjeta Nigel Limited u Amy-Jo Borg, bhala xerrejja, fejn il-prezz finali tal-bejgh kien ta' mija tlieta u tmenin elf Euro (€183,000), ossija madwar tmienja u sebghin elf u hames mitt Liri Maltin (Lm78,500) u gie indikat illi ma kienx hemm senserija dovuta.

Jirrizulta illi, wara li kien gia iffrimat il-konvenju, Stephen Vella ikkomunika ma' Sandro Grixti sabiex jindaga dwar il-bejgh tal-fond, u Grixti ikkonfermalu li kien sar konvenju li kien qed jiehu hsiebu siehbu Charles Attard, u ma saret ebda referenza ghall-senserija peress illi ma issemma ebda sensar.

Jirrizulta wkoll illi meta Stephen Vella kellem lill Charles Attard dwar dina l-kwistjoni huwa insista illi ma kienx jaf li Vella kien avvicina lill Amy-Jo Borg ghall-propjeta u stqarr illi, meta eventwalment ikkuntattja lill-omm Amy-Jo Borg fuq numru tat-telefon lilu pprovdut minn Vella u fil-presenza ta' l-istess Vella, hija stqarret illi Vella kien hadhom diversi postijiet, fosthom il-post tas-socjeta intimata, fejn, ghal dan ta' l-ahhar, huma kienu indikawlu li kienu gia rawh bhala post.

Jirrizulta illi, eventwalment Amy-Jo Borg inghatat facilta' bankarja ta' mitt elf Euro (€100,000) mill-Bank of Valletta u fit-19 ta' Lulju 2012 sar il-kuntratt finali ta' bejgh mis-socjeta intimata lill Amy-Jo Borg.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mix-xhieda u sottomissjonijet illi saru mis-socjeta rikorrenti, li l-bazi ta' l-azzjoni taghha hija l-'*Commission Agreement*' milhuq ma' Sandro Grixti fil-15 ta' Settembru 2011. Huwa jikkontendu illi, abbazi ta' dana il-ftehim, huma ghandhom dritt ta' senserija.

Jirrizulta wkoll, mill-istess xhieda u sottomissjonijiet, illi s-socjeta rikorrenti qieghda tippretendi li hija kienet determinanti ghal bejgh tal-fond mis-socjeta rikorrenti lill Amy-Jo Borg ghax l-istess Borg kienet marret il-Bank suggerit minn Stephen Vella biex tinghata facilita' bankarja.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-intimati qieghdin jikkontendu li dak allegat mis-socjeta rikorrenti ma kienx minnu, peress illi Amy-Jo Borg kienet gia rat il-propjeta qabel ma hadha hemm Stephen Vella u n-negozjati kollha rigwardanti l-bejgh tal-propjeta sar direttament bejn Amy-Jo Borg flimkien ma' membri tal-familja taghha u Charles Attard, u fl-ebda mument ma ssemmiet is-socjeta rikorrenti jew Stephen Vella.

Ikkunsidrat

Fis-sentenza **Michael McNamara vs Mill Reef Limited et** tat-28 ta' Frar 2014, il-Qorti tal-Appell iccitat dak li tghid il-gurisprudenza dwar x-xoghol ta' sensar:

> *"il-gurisprudenza taghna in materja hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsens tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil- progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal- operazzjoni klassikament imsejha 'is- sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt" [AppC.Reynold Balzan et v. Tarcisio Mizzi et deciza 27 Novembru 1985; Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135 u sentenzi hemm citati] [PA Avukat Dottor Gavin Gulia noe v. Alfred Xuereb et, deciza 30 ta' Marzu 2005].*

F'sentenza ohra, il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio**, 23 ta' Novembru 2005, ikkonfermat illi:

> *"... huwa ferm logiku illi l-intitolar ghall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament ghax semplicement jigi demostrat illi f-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikolu dritt ghal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri ghas- sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim defenittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Ara Kollez. Vol. XXXVI.ii.294, Vol. XXXVII.i.89 u Vol. XLII.ii.1135 fost bosta ohrajn".*

Fil-kawza **Maria Dolores Portelli vs Tarcisio Azzopardi et** deciza fid-9 ta' Lulju 2008, il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti:

> *"Semplici ghoti ta' informazzjoni moghtija fi sforz biex tlaqqa' l-volonta tal-kontraenti biex jigi assikurata l-idem placitum consensus mehtieg biex il-kuntratt isir ma jaghti lok la ghall-hlas ta' senserija u lanqas ta' servigi" ("Alfred Antignolo -vs- Louis Magri et nomine", Appell, 21 ta' Frar, 1996);*
>
> *Din il-Qorti tifhem u tapprezza l-atteggjament assunt mill- Qrati taghna f'din il-gurisprudenza. Il-mera informazzjoni jew senjalazzjoni ma tillegittimax lill-pretendent tad- dritt ta' medjazzjoni jew tal-kumpens in kwantu dawn ma jikkostitwux dak ir-rizultat utli ta' xi ricerka maghmula minnu u lanqas jista' per se jekwivali ghal xi kontribut kawzali rilevanti ghall-konkluzjoni tal-kuntratt"*

Fis-sentenza tat-28 ta' Frar 2014, fuq gia imsemmija, il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat ukoll jekk kienx dovut xi hlas lill-attur ghas-servizz li seta' ta, u osservat:-

> *"30. Jinsab ritenut fir-rigward li: "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" [Pace v. Tabone, Vol.36.ii.394; Bonavia v. Grech 21.2.47; Vol.XXXIII.ii.23; Vol.XLIX.II.993]. [PA Anthony Camilleri v. Nicholas Jenson Testaferrata pro et noe, deciza 28 ta' Jannar 2004]".*

Ikkunsidrat

Abbazi tal-gurisprudenza, anke recenti, hawn fuq imsemmija, il-Qorti ghandha tindaga jekk attwalment is-socjeta rikorrenti, tramite ir-rappresentant taghha Stephen Vella, attwalment ghamlet dak illi l-Qorti ta' l-Appell iddefinitet bhala "*sehem attiv u intelligenti*" sabiex il-bejgh jigi finalizzat.

Il-Qorti, l-ewwel u qabel kollox, ma tistax ma tinnutax illi, ghalkemm is-socjeta rikorrenti tistrieh fuq il-'*Commission Agreement*' minnha esebit in atti, tali '*Commission Agreement*' ma jghid ftit li xejn, ghajr ghal fatt illi l-istess socjeta rkorrenti kellha tithallas hamsa fil-mija (5%) jekk ikun hemm bejgh.

Il-Qorti tifhem illi ma hemmx il-htiega illi jigu indikati fid-dettal is-servizzi li l-istess socjeta rikorrenti kienet ser toffri lis-socjeta intimata, ghalkemm ikun dejjem opportun li wiehed jispecifika aktar fid-dettall is-servizz li sensar ghandu jaghti.

Madanakollu, il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi imkien fil-ftehim ma hemm indikazzjoni tan-numru ta' appartamenti illi huma ghal bejgh u, wisq anqas, il-prezz illi s-socjeta intimata kienet qieghda tippretendi ghal tli flats u ghalhek kienet qieghda tippretendi li s-scjeta rikorrenti tottjeni ghaliha - dana il-ftehim ma jghid assolutament xejn dwar dan.

Il-Qorti tosserva ukoll illi, mix-xhieda prodotta quddiemha, ghajr ghal fatt illi Stephen Vella hadhom darba jaraw il-fond gewwa Bahar ic-Caghaq, ma jidher illi l-istess Vella ma ghamel xejn aktar intelligenti u attiv fit-transazzjoni ta' bejgh, ghajr illi jintroduci lill Amy-Jo Borg lill-persuna illi kien jaf gewwa il-Bank biex tara kemm setghet tinghata facilita' bankarja.

Ma jidher imkien mill-provi prodotti, anke fix-xhieda ta' Vella stess, illi huwa f'xi mument, laqqa lill Amy-Jo Borg ma' xi rappresentant tas-socjeta intimata biex huma jiddiskutu l-prezz tal-fond.

Apparti minn hekk, ma jidher imkien kemm attwalment kien qal Vella lill Borg li jiswa il-fond, lanqas fl-affidavit tieghu stess, indikazzjoni cara illi l-aktar element essenzjali fin-negozjati, ossija il-prezz, lanqas ma kien issemma minn Vella, kif del resto tikkonferma Amy-Jo Borg stess.

Ghalhekk, mill-provi kollha prodotti, il-Qorti ma tistax tara kif setghet, b'xi mod, is-socjeta rikorrenti u Stephen Vella, kellha involviment determinanti illi wassal ghall-bejgh tal-fond ossija Flat Nru 2, gewwa Milena Court, Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq ghax il-fatt li baghat lix-xerrej prospettiv ghand Bank sabiex jara x'facilita' tista tinghata certament ma tistax bl-ebda mod titqies bhala involviment determinanti fil-bejgh.

Finalment, il-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghall-argument li ressaq Vella fl-affidavit tieghu fejn stqarr li, la darba s-socjeta intimata kienet disposta li toffri li thallas wiehed fil-mija (1%) bhala senserija, allura dana jfisser illi kienu jafu bis-senserija. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi huwa zbaljat l-argument li ghamel Vella, peress illi deher car li dik kienet offerta li kienet lesta toffri is-socjeta intimata sabiex izzomm tajbin ir-relazzjonijiet kummercjali ta' bejniethom izda s-socjeta rikorrenti u Stephen Vella baqghu jinsistu li jithallsu hafna aktar minn dak offerut, u ghalhekkma kienux lesti jaccettaw l-offert illi kienet qed issirilhom.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha

Wara illi semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi beix taqta' u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati u ghalhekk

Tichad it-talbiet attrici kollha.

Spejjez tal-proceduri odjerni jkunu kollha a kariku tas-socjeta rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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