QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 2 ta' Marzu 2018

Numru 16

Citazzjoni numru 1148/05 CFS

Frank Salt Real Estate Limited (C-31667)

v.

1. Anthony Sammut
2. AS & B Limited (C 31884)

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni tas-socjeta` attrici pprezentat fit-2 ta' Dicembru, 2005, li permezz taghha inghad:

> "Premess illi bi skrittura iffirmata minnu fit-28 ta' Awissu 2003 (Dokument 'FS1'), il-konvenut Anthony Sammut intrabat illi jhallas lis-socjeta` attrici commission fee ta' Lm6842 mal-iffirmar tal-kuntratt definittiv ta' akkwist tal-fond bin-numru 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan;
>
> "Premess illi bi skrittura iffirmata minnhom fit-23 ta' Settembru, 2003 (Dokument 'FS2'), il-konvenuti ntrabtu li jhallsu lis-socjeta` attrici commission fee ta' Lm2415 mal-iffirmar tal-kuntratt definittiv ta' akkwist tal-fond bin-numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;

"Premess illi s-socjeta` konvenuta kkonkludiet l-akkwist tal-fond bin-numru 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro;

"Premess illi s-socjeta` konvenuta kkonkludiet l-akkwist tal-fond l-iehor bin-numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, permezz ta' kuntratt iehor tat-30 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro;

"Premess illi debitament imsejha, anke permezz ta' ittra ufficjali datata s-7 ta' Novembru 2005, sabiex ihallas is-somma kumplessiva ta' Lm9257 ghar-ragunijiet hawn spjegati, il-konvenuti baqghu inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

"Ghaldaqstant, ighidu l-konvenuti 'il ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

"1. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' sitt elef, tmien mija u tnejn u erbghin liri Maltin (Lm6842) ai termini ta' l-iskrittura ffirmata fit-28 ta' Awissu, 2003 (Dokument 'FS1');

"2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' elfejn, erba' mija u hmistax-il lira Maltin (Lm2,415) ai termini ta' l-iskrittura iffirmata fit-23 ta' Settembru 2003 (Dokument 'FS2').

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali dekorribbli, kwantu ghas-somma ta' Lm6842 b'effett mit-28 ta' Mejju, 2005 u kwantu ghas-somma ta' Lm2415 b'effett mit-30 ta' Marzu, 2005, f'kull kaz sal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti, tal-10 t'April, 2006, li permezz taghha ecceppew:

"1. Illi l-eccipjenti jikkontestaw il-hlas pretiz mis-socjeta` attrici. L-uniku ftehim li kien hemm mas-socjeta' attrici kien fis-sens li s-senserija (commission fee) tithallas biss fl-eventwalita' li din jirnexxielha tghaqqad in-negozju ta' xiri tal-proprjeta` numru 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 Triq Borg Olivier, San Giljan u numri 159 u 160 Main Street, San Giljan. Ftehim li sar wara li kienet is-socjeta` attrici li avvicinat lill-konvenut Anthony Sammut u ddikjarat li kellha kuntatt mas-sidien u inkwilini tal-proprjeta` u kienet kapaci tghaqqad in-negozju fi zmien qasir. Il-hlas kellu jkun ta' 3.5% pagabbli biss jekk is-socjeta` attrici jirnexxielha tghaqqad in-negozju kollu. Madankollu s-socjeta` attrici ma rnexxilhiex tghaqqad in-negozju u ghalhekk il-hlas pretiz m'huwiex dovut. Anzi wara rrizulta li ma kien veru xejn li s-socjeta` attrici kellha diga` kuntatt mal-proprjetarji u l-inkwilini u li setghet tghaqqad in-

negozju. Id-dikjarazzjonijiet li ghab-bazi taghhom is-socjeta` attrici qeghda tippretendi l-hlas gew iffirmati a bazi tal-ftehim fuq imsemmi. Sahansitra kif ser jirrizulta wkoll mill-provi s-socjeta` attrici hadmet ukoll kontra l-interessi tal-konvenuti.

"2. Illi fir-rigward tal-proprjeta` kollha fuq imsemmija kien biss ma' wiehed mill-proprjetarji li s-socjeta` attrici ntroduciet lill-konvenut Anthony Sammut. Il-konvenut kien ilu s-snin jinnegozja mas-sidien l-ohra u anke inkwilini tad-diversi proprjetajiet minghajr l-intervent tas-socjeta` attrici, u baqa' jinnegozja maghhom minghajr ebda intervent jew assistenza min-naha tas-socjeta` attrici. Jekk ghandu jsir xi hlas dan huwa biss fir-rigward tal-proprjetarji Dr. Rachel Bonello, madankollu zgur li m'huwiex dovut il-hlas mitlub in kwantu l-ftehim kien li l-hlas ikun dovut f'kaz biss li s-socjeta` attrici jirnexxielha tghaqqad in-negozju tal-proprjeta` kollha fuq imsemmija, haga li m'ghamlitx.

"3. Illi bla pregudizzju skond id-dikjarazzjoni mmarkata Dok. FS1 u ffirmata mill-konvenut Anthony Sammut u li a bazi ta' liema s-socjeta` attrici qeghda titlob il-hlas ta' Lm6842, l-ebda hlas mhu dovut in kwantu mic-citazzjoni stess jirrizulta li l-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan inxtara mill-kumpanija konvenuta AS & B Limited u mhux mill-konvenut Anthony Sammut.

"4. Illi bla pregudizzju ghall-premess fir-rigward tal-proprjeta` 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan is-socjeta` attrici ghamlet il-kalkoli taghha fuq prezz ta' mija u sebghin elf lira Maltija (Lm170,000) meta kif ser jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist il-prezz kien ta' sebghin elf lira Maltija (Lm70,000).

"Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li giett ingunta in subizzjoni."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Ottubru, 2013, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, dik il-Qorti, filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni, laqghet it-tieni eccezzjoni limitatament fis-sens illi rriteniet li l-hlas dovut dwar il-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier kien dak bit-2%, filwaqt li dwar il-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan bit-3.5% fuq il-prezz dikjarat, b'dan illi fiz-zewg kazijiet irid jizdied l-ammont ta' VAT dovut. Laqghat it-tielet eccezzjoni biss fis-sens li l-ammont huwa dovut mill-konvenuta AS & B Limited u mhux minn Anthony Sammut personalment, filwaqt li laqghet ukoll ir-raba' eccezzjoni.

Ghalhekk laqghat it-talbiet attrici limitatament u kkundannat lill-konvenuta AS & B Limited thallas lis-socjeta` attrici €5707 oltre l-ammont tal-VAT dovut; kif ukoll ikkundannat lill-konvenuta AS & B Limited thallas lill-attrici s-somma ta' €2795 oltre l-ammont ta' VAT dovut. Bl-ispejjez jinqasmu bin-nofs bejn is-socjetà attrici u dik konvenuta, AS & B Limited.

Dik il-Qorti waslet ghal dawk il-konkluzjonijiet, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "C. PROVI:
>
> "Rat id-Dokument FS1 a fol 5 tal-process datat 28 ta' Awissu, 2003 minn fejn jirrizulta li saret referenza minn Anthony Sammut ghall-konvenju tat-28 ta' Awissu, 2003, mal-konjugi Zahra Dedomenico dwar 159, Main Street, St. Julians' li fih jikkonferma li l-konjugi Dedomenico kienu "*introduced to the property by a representative of Frank Salt (Real Estate) Ltd and undertake to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the signing of the final deed of sale a commission fee due on the sale amounting to Lm6,842l*".
>
> "Bl-istess mod id-Dokument FS2 saret referenza minn AS & B Ltd (Mr. Anthony Sammut) ghall-konvenju ta' l-istess data ma' Rachel Bonello bl-obbligu li jsir hlas ta' Lm2,415 u l-bqija tal-kliem l-istess.
>
> "Gie esebit il-kuntratt tat-30 ta' Marzu, 2005 fejn fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, Dr. Rachel Bonello ghan-nom taghha u ta' ommha May armla ta' Dr. Edwin u l-P.L. Gerald Bonello u Jacqueline Meli u Suzanne Vassallo u l-familja Zammit La Rosa ttrasferew a favur il-kumpanija AS & B Ltd rapprezentata minn Anthony Sammut l-utile dominju temporanju 55, Triq Borg Olivier, San Giljan ghaz-zmien li fadal ta' cirka 66 sena ghall-prezz ta' Lm60,000.
>
> "Gie esebit il-kuntratt tas-27 ta' Mejju, 2005 fejn fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, il-konjugi Alfred u Victoria Zahra De Domenico bieghu u ttrasferew a favur il-kumpanija AS & B Ltd rapprezentata minn Anthony Sammut id-dar bl-arja fuqha 159, *Main Street*, St. Julians' ghall-prezz ta' Lm70,000. A fol 40 jinghad "*The parties declare that no brokerage is due to any agents on this transfer*."

"A fol 43 jinstab id-Dokument FS5 li huwa *Convenium Form* ta' Frank Salt San Gwann riferibbli ghal 54, Gorg Borg Olivier Street, St. Julians'. Fejn il-vendor's name hemm imnizzel Mr. Victor Buttigieg u l-*purchaser* Mr. Anthony Sammut ghal AS & B Ltd. Dan il-konvenju kien datat 25/08/03 bl-agent imnizzel FSRE bil-prezz ta' Lm50,000 u Nutar Peter Carbonaro. Fiha hemm "*subject to permits, bank loan, and that purchaser acquires adjacent, overlying and underlying properties.*"

"Id-Dokument FS6 a fol 44 tal-process huwa simili izda l-venditrici hija Rachel Bonello u riferibbli ghall-fond 55, ghall-ammont ta' Lm60,000 bil-*purchaser* Anthony Sammut ghal AS & B Ltd. u "*bank loan, permits, purchaser acquires adjacent, underlying and overlying properties (no 54 and 56)*."

"Id-Dokument FS7 huwa riferibbli ghall-fond 56, proprjeta` ta' Carmen Eynaud bil-*purchaser* l-istess Anthony Sammut ghal AS & B Ltd. bil-prezz ta' Lm120,000 u "*subject to bank loan, subject to permits and that purchaser acquires adjacent properties*."

"Dokument FS8 huwa riferibbli ghall-fond 159, Main Street, St. Julians', bil-vendor Zahra Dedomenico u bil-*purchaser* Anthony Sammut ghal AS & B Ltd. ghall-ammont ta' Lm170,000, "*subject to bank loan, subject that purchaser acquires adjacent and underlying properties*."

"Dwar dokument FS9, Anthony Sammut permezz ta' ftehim tal-25 ta' Awissu, 2003 jirreferi ghall-*preliminary agreement* tat-25th August, 2003 ma' Victor Buttigieg riferibbilment ghall-fond 54, George Borg Olivier Street, St. Julians' u "*undertake to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the singing of the final deed of sale a commission fee due on the sale amounting to Lm2,012*…".

"Dwar dokument FS10, Anthony Sammut permezz ta' ftehim tad-29 ta' Awissu, 2003 jirreferi ghall-*preliminary agreement* tat-29th August, 2003 ma' Carmen Eynaud riferibbilment ghall-fond 56, George Borg Olivier Street, St. Julians' u "*undertake to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the singing of the final deed of sale a commission fee due on the sale amounting to Lm4,830…".*

"Gie prezentat affidavit ta' Mary Anne Abela, *property negotiator* mal-kumpanija Frank Salt Real Estate Limited, fl-ufficju li din il-kumpanija ghandha f'San Gwann fejn semmiet li fil-25 ta' Frar, 2003 il-fond 159, fi Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan, gie registrat fuq il-kotba tal-kumpanija, ghall-bejgh fuq is-suq, liema fond kien proprjeta` tal-konjugi Alfred u Victoria Zahra de Domenico u kienu qed ifittxu prezz ta' Lm170,000. Dan il-fond kien sovrastanti ghal zewg proprjetajiet ohra, u cioe` 54 u 55 li kellhom il-bieb principali taghhom fuq Triq Gorg Borg Olivier (*Grenfell Street*), San Giljan u ghalhekk hi kienet avvicinat lis-sidien ta' dawn iz-zewg proprjetajiet sabiex tara jekk kienux interessati li jbieghu l-proprjeta` taghhom ukoll, halli possibbilment isir il-bejgh tat-

tliet fondi flimkien bhala sit wiehed li seta' jigi zviluppat bhala *block* appartamenti.

"B'hekk avviciniat lill-proprjetarji l-ohra li dwar il-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan talbu Lm60,000 u l-54 fl-istess triq b'Lm50,000 filwaqt li l-inkwilin ried 2-*bedroomed flat u car space* fil-blokk li seta' jinbena fuq listess sit.

"Wara tkellmet ukoll mas-sidien tal-fondi 56, 57 u 58 fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan li kienu kollha jmissu ma' xulxin u kollha qalulha l-pretensjonijiet taghhom. Kien f'dan il-mument li kien dahal fix-xena Anthony Sammut. Dan kien gie nfurmat bl-involviment tal-kumpanija mill-inkwilin tal-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier. Meta kellimha l-ewwel darba kien spjegalha li huwa kellu konvenji ghax-xiri tat-tlett idjar bin-numri 56, 57 u 58 fi Triq Gorg Borg Olivier, izda li meta huwa kien applika numru 57, is-Sur Joseph Bezzina kien oggezzjonalu. Spjegalha li l-konvenji kienu skadew. Kien qalilha li kien interessat li jipprova jakkwista s-sit shih okkupat mill-fondi bin-numri 52, 53, 54 u 55 Triq Gorg Borg Olivier, bil-fondi sovrastanti bin-numri 160 u 159 fi Triq il-Kbira, San Giljan.

"Bdiet negozjati difficli u twal ma' kull wiehed minnhom, u kellu jigi nkluz id-dritt tal-kompratur li jottjeni facilita` bankarja, li jigi ottenmut outline development permit ghall-izvilupp tas-sit kollu, u li l-proprjetajiet fuq is-sit shih kellhom jigu akkwistati mill-kompratur.

"Wara hafna negozjar intensiv irnexxielha tasal ghal ftehim dwar 159 fuq Triq il-Kbira, u 54, 55 u 56 fuq Triq Gorg Borg Olivier u saru erba' konvenji, liema konvenji gew ilkoll iffirmati fl-ufficju tal-kumpanija gewwa San Gwann. Sammut deher fuq dawn il-konvenji f'isem il-kumpanija tieghu AS & B Limited. Fuq kull wiehed mill-konvenji ffirmati, gie stipulat illi l-*estate agency* dovuta lil Frank Salt Real Estate Limited, kellha tithallas mill-kompratur, jigifieri minn AS & B Limited. Waqt laqgha li saret bejniethom Anthony Sammut innegozja maghhom hlas ta' kummissjoni ta' 3.5% u VAT relattiv fuq kull kuntratt separat illi jigi konkluz. Kienet saret skrittura privata u rreferiet ghal Dokument FS1 a fol 5 tal-process.

"Wara l-konvenji baqghet issegwi l-izviluppi dwar bank u MEPA. Eventwalment skopriet li s-Sur Sammut kien estenda l-validita` tal-konvenji. Finalment saru jafu li gew pubblikati zewg kuntratti u cioe` Dokument 'FS3' – kopja ta' kuntratt tat-30 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro relattiv ghall-bejgh tal-fond 55, G. Borg Olivier Street (*Grenfell Street*), San Giljan favur is-socjeta` konvenuta u Dokument 'FS4' – kopja ta' kuntratt tas-27 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro relattiv ghall-bejgh tal-fond 159, Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan favur is-socjeta` konvenuta wkoll. Intbaghtet ittra ufficjali lill-konvenut minn Frank Salt Real Estate Limited fejn din interpellat lill-konvenuti biex ihallsuha s-somma kumplessiva ta' Lm9257, billi kien gie konkluz l-akkwist ta' dawn iz-zewg fondi permezz

taz-zewg kuntratti separati fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro. Fir-risposta taghhom, f'ittra ufficjali tal-21 ta' Novembru 2005, il-konvenuti qalu li l-ewwel *commission fee* ta' Lm6842 ma kenitx dovuta ghaliex il-kuntratt ma giex iffirmat in segwitu ta' xi servizz rez mill-kumpanija, filwaqt illi t-tieni *commission fee* ta' Lm2415 kienet ezagerata.

"Semmiet l-involviment taghha biex intlahaq ftehim mal-konjugi Cauchi. Semmiet ukoll li wara saru jafu li gie konkluz ukoll it-trasferiment tal-fond 54, Triq Gorg Borg Oliver, San Giljan, favur is-socjeta` konvenuta, mil-liema trasferiment huwa dovut li jithallas commission fee ta' Lm2012 mis-Sur Sammut lil Frank Salt Real Estate Limited.

"In kontro-ezami Mary Anne Abela qalet li kienet avvicinat lis-sidien tal-fondi 54 u 55 u li kienet marret fuq il-postijiet u dwar il-fond 54 tkellmet mat-tifla ta' l-inkwilina li kienet qaltilha li lesti jittrattaw biex johorgu. Innegozjat ma' Ms. Lentini li kienet l-inkwilina tal-54 u ntlahaq ftehim li din tiehu proprjeta` fl-istess blokka. Sostniet li mill-54 sal-58 kollha kienu registrati mal-kumpanija, kemm inkwilini u kif ukoll proprjetarji hlief ghall-inwkilina tal-56. Ziedet li l-proprjeta` setghet tinbiegh *in block* u setghet ukoll tinbiegh individwalment. Sammut mill-ewwel kien qalilha li lis-sidien tal-56, 57 u 58 kien jafhom kif ukoll l-inkwilina jew inkwilin tal-56. Ma kenitx prezenti waqt in-negozjati bejn is-Sinjuri Cardona u Sammut. Il-konvenji li saru ma' Sammut kienu l-53, 54, 55, 56 kif ukoll il-159 u hi kienet prezenti ghall-konvenji kollha barra tal-55. Semmiet li Sammut kien jaf minn qabel lis-sid tal-56. Skond il-konvenji Sammut kien iffirma li ser jaghti l-*commissions*. Qalet li Sammut "kien accetta li jaghti l-*commissions* u ghaliex kien ser isir il-bejgh ta' dawn il-proprjetajiet kollha" (fol 109).

"Semmiet li s-*site* tinkludi l-159, Triq il-Kbira u n-numri 54, 55 u 56 bhala *site* wahda b'facata ta' tletin (30) pied. Qalet li n-negozju ma kienx fuq aktar bini izda fuq il-blokka 159 u 54, 55, 56. Il-konvenuti xtraw 159 Main Street u 54, 55 u 56 Triq Gorg Borg Olivier.

"Gie prezentat affidavit ta' Marcelle Bartoli fejn semmiet li l-intimat kien cempel f'dan l-ufficcju sabiex jistaqsi dwar sit ta' djar gewwa Gorg Borg Olivier Street, San Giljan. Huwa kien staqsa specifikatament ghal Mary Anne Abela u kien tkellem maghha. Mary Anne Abela kienet ilha tahdem fuq dan is-sit ta' San Giljan sa minn Frar 2003, u kienet wasslet biex irregistrat diversi proprjetajiet minn Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan, u kif ukoll fuq Triq Gorg Borg Olivier (Grenfell Street), San Giljan, bil-hsieb illi tipprova tghaqqad il-bejgh ta' dawn il-proprjetajiet kollha bhala sit wiehed ghall-izvilupp. Ziedet li Sammut kien interessat biex jixtri dan is-sit, tant illi huwa kien gja ghamel xi negozjati mal-proprjetarji tad-djar numri 56, 57 u 58 Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Biss meta tkellem ma' Mary Anne Abela, huwa kien qalilha biex tinnegozja f'ismu mas-sidien ta' dawn l-istess proprjetajiet, izda li ma kellhiex issemmih b'ismu. Ir-raguni kienet illi, wiehed mis-sidien u precizament is-Sur Bezzina, ma ried ikollu x'jaqsam xejn mas-Sur Sammut. Fil-fatt, dan Bezzina ma tantx kellu x-xewqa li jbiegh, izda

xorta wahda Mary Anne Abela kien irnexxielha li tikkonvincih li jaghmel dan.

“Semmiet ukoll il-ftehim bejn il-partijiet dwar il-*commission fee* mnaqqsa ghal 3.5% u VAT relattiv. Semmiet li saru diversi konvenji. Mary Anne Abela baqghet f’kuntatt mal-konvenut sakemm bdiet issib li Sammut kien qieghed jahrabha. Saru jafu mill-website tal-MEPA li kienu hargu l-permessi u wara li saru l-kuntratti mas-Sinjuri Zahra de Domenico dwar 159, Main Street, San Giljan u Dr. Rachel Bonello dwar 55, George Borg Olivier Street, St. Julians’. Semmiet li ftit xhur wara saru jafu wkoll li gie ffirmat kuntratt iehor fuq il-54, Borg Olivier Street bejn l-intimat u l-familja Buttigieg.

“Gie prezentat affidavit ta’ Petronella Cauchi li semmiet li flimkien ma’ zewgha kienet toqghod b’titolu ta’ cens fil-fond 55, Gorg Borg Olivier Street, San Giljan. L-intimat kien qalilha li jixtieq jixtri u li lilhom jaghtihom kumpens. Kien qalilhom li dan kollu jiddependi milli jilhaq ftehim mal-proprjetarji kollha. In segwitu kellmithom Mary Abela ghad-ditta attrici u kienu anke ltaqghu fl-ufficcju tal-kumpanija. Finalment ftehmu li Sammut jaghtihom Lm55,000. Sammut kien jghidilhom biex ma jinfurmawx lil Abela. Zewgha George Cauchi kkonferma dan.

“Xehed Joe Cardona li dak iz-zmien kien *branch manager* f’San Gwann mas-socjeta` attrici. Semma li kien sar ftehim ma’ Sammut li s-senseriji li generalment ihallashom il-venditur, kien ser ihallashom hu. Semma li fil-kaz ta’ Sammut hafna xoghol sar minn certu Lisa u Mary Anne Abela.

“In kontro-ezami qal li l-ftehim kien dwar il-fondi 51 sa 58 fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u mbaghad zewg fondi ohra f’*Main Street*, San Giljan numri 159 u 160. Sammut stess kien ippropona li mhux il-*vendor* ihallas is-senserija izda hu. Semma li l-informazzjoni fuq id-Dokumenti JL1 sa 9 tkun gabitha n-*negotiator* li ddahhal id-data u tkun fir-records tal-kumpanija. Sammut kien qalilhom li ma’ kull konvenju hu jiffirma s-senserija. Qal li ma kienx jaccetta li kieku Sammut qallu li jrid isir il-bejgh kollu biex tithallas is-senserija.

“Xehed in-Nutar Peter Carbonaro u esebixxa konvenji u kkonferma li Dok FS3 a fol 17 tal-process kif ukoll Dok FS4 a fol 29 kienu kuntratti pubblikati minnu. Mistoqsi kienux prezenti rapprezentanti tas-socjeta` attrici ghall-konvenji, ma ftakarx kienx hemm. Semma li dwar il-54, Triq Gorg Borg Olivier eventwalment sar il-kuntratt ghat-trasferiment fl-2006. Semma li kien ilu jahdem ghall-konvenut ghal xi ghaxar snin.

“Esebixxa Dok PC3 li huwa kopja ta’ kuntratt fl-atti tieghu datat 3 ta’ Frar, 2006 dwar il-fond 54, Borg Olivier Street.

“Gew esebiti l-kopji tar-registrazzjoni tal-propjetajiet 51 sa 58 Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u ta’ 159 u 160 Main Street San Giljan minn Joseph Lupi.

"Xehed Anthony Sammut u semma li kienu kellmuh nies assocjati ma' Frank Salt u qalulu li kien hemm il-binjiet u x-xoghol kien lest ghall-bejgh, kemm isir il-konvenju fir-rigward tal-postijiet kollha f'daqqa. Sostna li ghalkemm ta' Frank Salt laqqghuh ma' xi nies, hu kien gja jafhom ghax kellu konvenju maghhom u dwar dawn semma l-familja Coppini ta' l-appartament numru 56. Min-naha ta' Frank Salt mhux veru li kellhom il-ftehim lest man-nies li riedu jbieghu dawn il-binjiet in kwistjoni. Semma li ma kienx hemm ftehim mal-inkwilini li whud minnhom ma kienux qed jaqblu li jsir il-bejgh. Semma li kien ghadu qed jithabat ma' Dorothy Lentini, l-inkwilina tal-54 u anke hemm kawzi kontra xulxin. Dorothy Lentini ghamlet affidavit ukoll fejn stqarret li hija qatt ma kellha x'taqsam ma' Frank Salt. Fir-rigward ta' l-appartamenti l-ohra bin-numru 51, 52, 53, 55, 57 u 58 qal li fir-rigward ta' dawn l-appartamenti ghadu ma wasalx fi ftehmin. Dwar il-fond 159 u 160 *f'Main Street*, San Giljan stqarr li hu kien ikkuntattjahom zmien ilu biex jara jekk hux interessati jbieghu. Semma li dakinhar kienu ghadhom mhux interessati. Imbghad sussegwentement waslu u sar il-bejgh bi ftehim specifiku mieghu. Izda sostna li Frank Salt ma kienux involuti fir-rigward ta' dan il-ftehim li kien sar bejniethom, ghax kien sar ftehim gdid. Fir-rigward tal-fondi f'San Giljan bin-numri 160 *Main Street*, 51, 52, 53 u 57 u 58 fi Triq Borg Olivier, San Giljan, ghadu ma xtrahomx. Dwar Maryanne Abela qal li din kienet tiehu n-nies biex jaraw dawn il-fondi waqt li kien jiehu hsieb hu biex isir il-konvenju fuq il-bejgh taghhom, kif ukoll li kienu qed jippruvaw jixtruhom ukoll min-naha taghhom Frank Salt bhala kumpanija. Peress li hu kien interessat jixtri l-blokka kollha, lil Abela kien staqsiha li jekk qed jaghmlu konvenju parti parti, mhux bil-fors iridu jiffirmaw ghall-*fee*? Izda dejjem kien hemm il-ftehim li jrid isir in-negozju tal-bejgh tal-fondi kollha. Sostna li Abela dahqet bih peress li hi ma kien ghad ghandha l-ebda negozju lest ma dawn in-nies. Hu kien ftiehem li n-negozju jsir kollu u mhux isir negozju ta' post post, u dan kien ftiehmu ma' Maryanne Abela. Semma li jekk ma jghaqqadx in-negozju kollu ma jkun jista' jaghmel xejn. Qal li ghax ikollok inkwilina wahda biss li ma tridx tohrog minn hemmhekk, ma tistax tghaqqad il-binja kollha. Ghal dan id-diskors kienu prezenti wkoll martu u n-Nutar Carbonaro. Semma li hu kellu ftehim ma' ta' Cauchi li kienu joqghodu fil-55 u waslu f'arrangament li kellu jixtrilhom flat ta' Lm40,000 u biex wasal f'dan il-ftehim ma' Nella Cauchi kien hemm Maryanne Abela involuta. Semma li Maryanne Abela marret turiha post li kien jammonta ghal Lm55,000 u mhux ghal Lm40,000. Dwar il-fond 159 Triq il-Kbira San Giljan semma li hu kien kellimhom qabel Maryanne Abela min-naha ta' Frank Salt.

"Meta rega' xehed fis-7 ta' Marzu, 2008 Anthony Sammut enfasizza li l-intenzjoni tieghu dejjem kienet li jintlahaq ftehim mal-inkwilini kollha tal-blokka. Kiem dahhal agent proprju biex jintlahaq dan il-ftehim ghalkemm hu kien ilu f'kuntatti ma' xi whus mis-sidien u l-inkwilini u kien hemm min staqsieh ghalfejn dahhalt l-agenzija fin-nofs ladarba konna ftiehmna?

“Irrefera ghal Dorothy Lentini li din ghamlet affidavit li qatt ma kellha x’taqsam ma’ Frank Salt Real Estate jew ma’ Maryanne Abela. Semma li kellu xi erba’ kawzi ma’ Dorothy Lentini u li ta’ Frank Salt anqas biss jafu b’dawn il-kawzi. Esebixxa konvenju dwar il-fond 54 datat l-1 ta’ Frar, 2000, konvenju dwar il-fond 57 ta’ Jannar, 2000 ma’ Bezzina, proprjetarju ta’ l-utile dominju u dwar l-istess fond mal-inkwilina Pizzuto tal-15 ta’ Marzu, 2000.Ipprezenta konvenju iehor ma’ Martha Darmanin, inkwilina tal-fond 56 ta’ l-4 ta’ Jannar, 2000.

“Sostna li jekk ta’ Frank Salt ghamlu xi konvenji, dawn m’ghamlux hafna aktar milli kien wasal hu. Hass li x-xoghol ta’ taghqid ta’ blokka ma sarx u lil ta’ Frank Salt li lest ihallashom ta’ dak li ghamlu. Kienu skadew konvenji taghhom u kompla hu jahdem fuqhom b’mod li wasal fi ftehimijiet ahjar. Semma li hu dispost li jhallashom tax-xoghol li ghamlu.

“In kontro-ezami <u>Anthony Sammut</u> sostna li kien tkellem u kkonkluda konvenju dwar il-fond 56 Triq Borg Olivier, San Giljan, u l-159, Main Street pero` konvenju ma kellux fil-konfront tal-159 ghax kien biss tkellem maghhom. Kien anke dahal f’diskussjonijiet dwar il-54, u dan kollu qabel ma dahlu fl-istorja ta’ Frank Salt. Zied li konvenji gew imgedda ghax hu dejjem ried jiffinalizza dwar il-blokka. Dwar il-54 ma kienx ghamel konvenju izda kuntratt dirett. Dwar il-159 ma ftakarx il-konvenju sarx ghand Frank Salt. Zgur li kien sar konvenju gdid minhabba li kien indahal il-bank u bazikament hu kien xtara direttament mill-bank. L-ahhar ftehim ma sarx ghand Frank Salt ghax ma kellhomx ftehim veru kif qalulu fil-fatt man-nies. L-erba’ fondi zviluppahom fi blokk appartamenti.

“Zied li r-rata li kien ftiehem ma’ Frank Salt kienet ta’ 3.5% pero` bil-patt li tghaqqad in-negozju kollu tal-blokka. Ma ftakarx jekk il-54 inbighx b’Lm50,000. Il-fond 55 inxtara ghal Lm60,000.

“D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

“<u>D1. Fatti fil-qosor</u>:

“Illi l-kawza odjerna giet intavolata ghal senserija li s-socjeta` attrici tallega li dovuta lilha mill-konvenuti jew min minnhom. Qed tintalab is-senserija riferibbli ghall-bejgh tal-fondi 159, Triq il-Kbira, San Giljan u 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u ghalhekk intalbu s-somom ta’ Lm6,842 u Lm2,415. Min-naha taghhom il-konvenuti sostnew li l-ftehim ma kienx kif allegat mis-socjeta` attrici u kellha tithallas biss senserija fl-eventwalita` li jirnexxilha tghaqqad in-negozju ta’ xiri tal-proprjeta` bin-numru 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 Triq Borg Olivier, San Giljan u 159 u 160, Triq il-Kbira, San Giljan. Il-konvenuti nsistew li l-bejgh ma sarx b’effett tax-xoghol tas-socjeta` attrici u hafna konvenji regghu gew imgedda taht kundizzjonijiet godda, negozjati mill-konvenuti, Il-konvenut Anthony Sammut sostna li hafna kuntatti inizzjali kienu saru minnu qabel ma biss dahlet is-socjeta` attrici.

"<u>D2. Aspetti legali dwar senserija</u>:
"Illi din il-Qorti kif presjeduta fil-kawza deciza fis-6 ta' Lulju, 2007 - Citazz. Nru:484/02FS fl-ismijiet K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited ezaminat l-elementi tas-senserija u qalet:
"Issa dak li jrid, jigi determinat huwa jekk, fil-fatt, is-socjeta` attrici ghandhiex dritt ghas-senserija."

"Gie ritenut fil-kaz Schembri vs Bartolo deciz mill-Prim'Awla Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 1965 li:
"Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni, klassikament imsejha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt."

"Jibda biex jinghad li f'materja ta' senserija huma applikabbli dawn il-principji. Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi principali: (1) Illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, u (3) Illi l-attivita` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*. Illi sabiex tippersisti s-senserija jehtieg li jkun hemm dawn it-tliet elementi. Dan gie ribadit b'mod kostanti fil-gurisprudenza nostrana. (Ara Ciantar et vs Demarco, Appell Civili, 12/12/1919; Demajo vs Micallef, Appell Civili, 10/5/1922; Spiteri et vs Caruana, Prim'Awla 31/10/1924; Darmanin noe Vs Scicluna, Appell Kummercjali, 31/05/1935; Galea vs Caruana Dingli, Prim'Awla 21/12/1936; Bonavia vs Grech, Prim'Awla, 21/02/1947; Borg vs Cremona et, Prim'Awla, 27/06/1950; Caruana vs Schembri et, Appell Kummercjali, 24/10/1958; Scerri et vs Zahra et, Prim'Awla 20/11/1958; Ara wkoll, Legend Real Estate Ltd. vs Paul Pisani, Prim'Awla, 29/10/2004, Bugibba Real Estate Ltd. vs Joseph Portelli et, Prim'Awla, 30/05/2003)....

"Illi l-ezistenza ta' dan it-tielet element sabiex tippersisti s-senserija gie dikjarat mill-Qorti taghna bhala element importanti. Fil-fatt, f'Paolo Bonavia vs Carmelo Grech, Prim'Awla, deciza fil-21 ta' Frar 1947, inghad:

"...il-principju li s-sensal jew medjatur biex ikollu dritt ghas-senserija, irid jikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-operazzjoni, jew negozju guridiku, li jkun intraprenda b'mod illi l-istess ikun in segwitu perfezzjonat kif trid il-ligi, huwa sovran..."

"Hekk kif gie ribadit fis-sentenza Carmelo Pace vs Josephine sive Fanny Tabone Valletta, Prim'Awla fl-4 ta' Marzu 1952:
"Biex ikun hemm dritt ghall-prossenetiku hemm bzonn li l-medjatur ikun adopera ruhu b'mod li jkun laqqa' l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt. (Ara wkoll Louis Fava vs L-Avukat Dottor Philip Attard Montalto et, Appell, deciz fis-16 ta' April 2004. Il-gurista Azuni qal li s-sensal hu biss intitolat ghas-senserija meta,

"…egli abbia operato circa le cose estrisiche ed intrinsiche del contratto, circa il sostanziale e l'accidentale, compiuta l'intera opera sua, preparati e disposti gli animi delle parti, e nel prezzo, e negli altri patti…"

"F'Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli, Prim'Awla, deciza fil-21 ta' Frar 1936, il-Qorti qalet li sabiex persuna tkun intitolata ghas-senserija, huwa jrid:

"... ikun avvicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni...jew ghal kumpens analogu."

"Ukoll fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell (Gurisdizzjoni Inferjuri Ghawdex) fid-9 ta' Lulju, 2008 (Appell numru 21/2006MS) fl-ismijiet Maria Dolores Portelli vs Tarcisio u Maria Victoria konjugi Azzopardi; John Anthony Melloy bhala mandatarju ta' l-imsiefra Raymond u Elizabeth konjugi O'Neill,

"It-Tribunal tat-Talbiet Zghar:

"Dak li jrid jigi determinat f'din il-kawza huwa jekk fil-fatt, l-attrici ghandhiex dritt ghas-senserija jew, imqar, ghal kumpens ghas-servizzi resi. L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjonali. Ghall-akkwist tas-sensarija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni, klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt [Prim'Awla, Qorti Civili, Schembri vs Bartolo, 26/06/1965]. Fejn tonqos din l-operazzjoni, u allura d-dritt ta' senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz ta' inkarigu espress jew tacitu ghal xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur u mhux li bniedem semplicement jaghti nformazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhhu bl-ebda mod iehor [Prim'Awla, Qorti Civili, Pace vs Tabone Valletta, 04/03/1952; App. Civili, Raymond Balzan et vs Tarcisio Mizzi et, 27/11/1985]. Ma jirrikorrux l-elementi ta' senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intromettiet ruhha b'inkarigu ta' wahda biss mill-partijiet [Prim'Awla, Qorti Civili, Vassallo vs Gauci, 20/10/1995]."

"L-Imhallef P Sciberras kiteb:
"In linea ta' massima biex din il-premessa titqies fondata jrid jirrizulta li bejn il-hidma ta' l-appellanti u l-konkluzjoni ta' l-affari jissussisti ness validu ta' kawzalita`. Dan fis-sens illi, minn kif spjegat f'gurisprudenza pacifika, "il-medjatur ikun adopera ruhu b'mod li jkun laqqa' l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt". Ara "Carmelo Pace -vs- Josephine sive Fanny Tabone Valletta", Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Marzu, 1952. Fi kliem iehor, dik il-hidma tas-sensal hi *condicio sine qua non* tal-konkluzjoni ta' l-affari. F'dan il-kuntest ma tonqosx ukoll certa gurisprudenza li tqis ezawstiva dik il-hidma tas-

sensal, anke fejn il-kuntratt ma jsirx, bil-jedd ghas-senserija, anke pjena, meta dan hu hekk gustifikat mill-importanza tan-negozju u tac-cirkustanzi kollha tal-kaz. Ara "Pietro Grech -vs- Felice Abela", Appell Inferjuri, 15 ta' Frar, 1936 u "Francesco Bezzina et -vs- Grazio Mula et", Appell Civili, 3 ta' Gunju, 1968. Ohrajn invece jirritjenu, u dawn huma l-maggoranza, illi f'kaz bhal dan mhux dovuta s-senserija shiha imma kumpens fissabbli fid-diskrezzjoni tal-gudikant. Ara "Bernardo Attard -vs- Alfred Tonna et", Appell Kummercjali, 30 ta' Gunju, 1947 u "Carmelo Calleja et -vs- John Micallef", Appell Kummercjali, 11 ta' Frar, 1974;.....

"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;...

"Affermat dan il-hsieb, ikollu jinghad, bhat-Tribunal qabilha, illi fuq il-valutazzjoni taghha tal-provi processwali, la t-telefonata, la t-tlaqqigh flimkien tal-partijiet, u lanqas l-attendenza ta' l-appellanti fil-vizita li saret mill-partijiet kontraenti fil-post eventwalment komprat, ma jista' jinghad dwarhom illi dawn jikkostitwixxu fil-konkret dak l-antecedent necessarju li jwassal ghall-konkluzjoni ta' l-affari. Dan ghar-raguni li, fil-fehma tal-Qorti, dik l-attivita` ta' l-appellanti ma tistax, ragonevolment, tassumi dak il-karattru indiskutibbli tad-determinazzjoni u tal-kompletezza tan-ness kawzali, ghal liema saret referenza aktar 'il fuq. Dan ankorke` seta' kien hemm ukoll inkariku rikostruwibbli minn xi mgieba jew assens tal-kontraenti, avolja dan, fil-kaz prezenti, difficilment jista' jinghad li hu l-kaz. Jekk hemm bzonn jigi ripetut, biex l-appellanti setghet tirnexxi b'success fil-pretensjoni taghha, anke ghal xi forma ta' kumpens, hi riedet turi b'mod konklussiv u konvincenti li dik l-attivita` taghha anke fuq l-interpretazzjoni tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana (30 ta' Jannar, 2001 Numru 1290 u 12 ta' Settembru, 1997, Numru 9004) "*abbia avuto efficacia concausale ai fini della conclusione dell'affare*".

"Ukoll fis-sentenza fl-ismijiet Dahlia Real Estate Services vs Dunstan Vella l-Qorti ta' l-Appell (sede inferjuri) qalet:

"Ta' min jirrileva hawn pero` illi f'xi kazijiet, ukoll fejn il-kuntratt ma jkunx sar, l-ammont ta' kumpens hekk likwidat kapaci jikkorrispondi ghad-dritt intier tas-senserija."

"Ghalhekk fil-qasir wiehed jista' jghid li biex tkun dovuta senserija, is-sensar irid jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni, klassikament imsejha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt." Ghalhekk iridu jikkonkorru tliet elementi principali:
(1) Illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat;
(2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, u

(3) Illi l-attivita` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*
"Is-sensar irid ilaqqa' l-imhuh u l-kunsens tal-partijiet fil-prezz u l-aspetti ohra tal-ftehim. Il-fatti jridu jwasslu ghad-determinazzjoni u tal-kompletezza tan-ness kawzali. L-attivita` tas-sensar trid twassal ghall-konkluzzjoni tal-pattijiet tal-partijiet. Ma tkunx dovuta senserija meta wiehed jaghti biss informazzjoni minghajr ma jaghmel xejn aktar. Fil-kazijiet l-ohra jista' jkun hemm *locatio operarum*.

"Ukoll jinghad li dwar senserija fil-Kapitolu 16 artikolu 1362:
"Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi ta' wiehed fil-mija, meta l-bejgh hu ta' hwejjeg mobbli, u ta' tnejn fil-mija meta l-bejgh hu ta' immobbli."

"Izda kif jidher car mill-bidu ta' l-imsemmi artikolu dan huwa applikabbli jekk ma jkunx hemm ftehim differenti.

"<u>D3. Il-principji legali applikati ghall-kaz in ezami</u>:

"Irrizulta car li Anthony Sammut inkariga lil Mary Anne Abela u Marcelle Bartoli sabiex f'ismu jinnegozjaw l-akkwist ta' diversi proprjetajiet formanti parti minn sit gewwa San Giljan. Irrizulta li kien sar qbil illi s-socjeta` attrici tithallas commission fee ta' 3.5%, flimkien mal-VAT relattiv. Fil-waqt li r-rikorrenti jsostnu li s-senserija kellha tithallas ma' kull akkwist illi jirnexxielha tikkonkludi, minflok ir-rata normali ta' 5%, flimkien mal-VAT relattiv, l-intimati sostnew li din kellha tithallas jekk tigi akkwistata l-blokka bl-iskop li minflok jinbnew flats. Ghalhekk il-postijiet kellhom ikunu vojta minn inkwilini. Mill-affidavits ta' Abela u Bartoli irrizultat attivita taghhom biex isiru l-bejgh. Irrizulta pero` ukoll li ferm qabel ma' l-intimat Sammut staqsa ghall-ghajnuna tal-attrici hu kellu numru ta' konvenji u kien anke innegozja diversi drabi mas-sidien u l-inkwilini tal-blokka. Fil-waqt li r-rappresentanti tal-attrici jsostnu hidma kontinwa, l-intimat kif issemma 'l fuq jinsisti li ghalkemm l-attrici ghamlet xoghol dan ma wassalx ghal senserija dovuta.

"L-attrici ippruvat is-segwenti konvenji:
"(i) Dak tal-25 ta' Awwissu 2003 bejn Victor Buttigieg, Vince Buttigieg u ommhom, u l-konvenut Anthony Sammut dwar l-akkwist tal-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan (Meritu tal-proceduri, fl-istess ismijiet fuq premessi, mibdja b'rikors guramentat numru 736/2007LFS).

"(ii) Dak tat-28 ta' Awwissu 2003 bejn is-Sinjuri Zahra De Domenico u l-konvenut Anthony Sammut dwar l-akkwist tal-fond numru 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan;

"(iii) Dak tad-29 ta' Awwissu 2003 bejn Carmen Eynaud u l-konvenut Anthony Sammut dwar l-akkwist tal-fond numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;

"(iv) Dak tat-23 ta' Settembru 2003 bejn Dr. Rachel Bonello u ohrajn u l-konvenut Anthony Sammut dwar l-akkwist tal-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.

"Illi dwar il-fond numru 159, Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan, mill-provi rrizulta wkoll illi dak inhar tal-iffirmar tal-konvenju, ossija nhar it-28 ta' Awwissu 2003, l-konvenut Anthony Sammut iffirma skrittura fejn ikkonferma illi huwa kien gie "*introduced to the property by a representative of Frank Salt (Real Estate) Ltd*", u li kien qieghed jobbliga ruhhu "*to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the signing of the final deed of sale, a commission fee due on the sale amounting to Lm6,842*", ossija parti mill-ammont reklamat fic-citazzjoni promutorja tal-kawza; irrizulta wkoll illi l-kuntratt definittiv ta' akkwist gie ffirmat nhar is-27 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro.

"Ukoll dwar il-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, mill-provi rrizulta wkoll illi dak inhar ta' l-iffirmar tal-konvenju, ossija t-23 ta' Settembru 2003, il-konvenuti ffirmaw skrittura fejn ikkonfermaw illi huma kienu gew "*introduced to the property by a representative of Frank Salt (Real Estate) Ltd*", u li kienu qieghdin jobbligaw ruhhom "*to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the signing of the final deed of sale, a commission fee due on the sale amounting to Lm2,415*", ossija l-parti l-ohra tal-ammont reklamat fic-citazzjoni promutorja tal-kawza. Il-kuntratt definittiv gie ffirmat nhar it-30 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro.

"Il-partijiet ma jaqblux fuq punt sostanzjali. L-attrici ssostni li kienet dovuta senserija fuq kull bejgh maghluq bit-3.5%. L-intimati jaccettaw li dan kien ikun dovut li kieku tinbiegh il-blokka kollha ghax dan kien l-iskop tal-progett. In sosten ta' dak li tghid l-attrici hemm l-iskritturi prodotti. Min-naha l-ohra kien car li l-intenzjoni tal-intimati li kienu originarjament interessati fl-isvilupp tal-blokka u ghalhekk il-Qorti taghti affidament lit-tezi ta' l-intimati kieku mhux ghall-fatt li xorta wahda l-intimati ghazlu li jixtru dak li ikkonkludew fuqu. Il-Qorti tirreferi ghad-deposizzjonijiet kwotati fuq. F'dan is-sens tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

"Ukoll l-intimati sostnew li l-attrici ma kienx irnexxielha tghaqqad ix-xiri kollu kif inghad fl-ewwel eccezzjoni u ghalhekk mhux dovuta senserija. Dwar il-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan il-propjetarji kienu Dr. Rachel Bonello et u l-attrici talbet Lm2,415 minghand il-konvenuti jew min minnhom. Il-konvenuti sostnew li Sammut kien ilu s-snin jinnegozja mas-sidien l-ohra u anke inkwilini tad-diversi proprjetajiet minghajr l-intervent tas-socjeta` attrici, u baqa' jinnegozja maghhom minghajr ebda intervent jew assistenza min-naha tas-socjeta` attrici. Izda l-asserzjoni (pruvata wkoll bil-kopji ta' konvenji fuq il-54, 56, u 57) juri kemm kienet strumentali l-attrici biex gie konkluz il-bejgh ghax qabel l-intervent taghha dan ma sarx. Izda b'dan il-Qorti ma tridx tnaqqas il-kontribut tremend ta' Sammut biex intlahqu l-ftehimijiet, u bl-

istess mod il-Qorti thoss li kieku il-konvenuti hallew biss f'idejn l-attrici ma kienux jigu konkluzi l-ftehimijiet kollha.

"Irrizulta wkoll illi l-konvenut qatt ma kien iffirma konvenju mal-proprjetarji tal-fond numru 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan fis-sena 2000 - kif ammetta l- konvenut stess fix-xhieda tieghu in kontro-ezami waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2010.

"Fid-dawl ta' dawn il-principji legali, u mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-Qorti thoss li ghandha timmodera l-persentagg dovut lill-attrici bhala servizzi rezi dwar il-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier bit-2% waqt li ma thossx li ghandha tvarja dik riferibbli ghall-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan fuq il-prezz dikjarat, kif spjegat hawn taht.

"Fit-tielet eccezzjoni taghhom, il-konvenuti eccipew li l-iskrittura relattiva ghal fond numru 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan giet iffirmata mill-konvenut Anthony Sammut meta, effettivament, dan l-istess fond gie akkwistat mill-kumpannija konvenuta biex b'hekk l-ebda hlas ma huwa dovut fir-rigward. Irrizulta li l-kuntratt definittiv ta' akkwist gie ffirmat mill-kumpannija konvenuta. L-intimati ghalhekk sostnew li s-socjeta' attrici m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' AS & B Limited fir-rigward tal-fond bin-numru 159, Triq il-Kbira, San Giljan. Il-ftehim ta' brokerage gie iffirmat minn Anthony Sammut personalment, u mhux f'isem is-socjeta' AS & B Limited (li effettivament xtrat il-fond). Izda l-ishma tal-kumpanija huma propjeta` tal-konvenut. Kien il-konvenut stess illi deher fuq l-istess kuntratt sabiex jirrapprezenta lill-kumpannija konvenuta. Il-Qorti mhux ser tkun partecipi f'manuvra bhal din.

"Dwar ir-raba eccezzjoni jinghad li l-kuntratt definittiv ta' akkwist ta' din l-istess proprjeta' jghid illi din l-istess proprjeta' imbieghet bil-prezz ta' Lm70,000. L-attrici targumenta li kien inverosimili li l-prezz jinzel hekk izda dawn huma l-fatti li l-Qorti ghandha quddiemha. Se mai l-attrici setghet tistitwixxi proceduri ohra."

Rat ir-rikors tas-socjetà attrici tal-25 ta' Ottubru, 2013, li permezz tieghu ai termini tal-Artikolu 235 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) talbet lill-ewwel Qorti sabiex taqta' wkoll it-talba taghha ghall-hlas tal-imghax kif mitlub fic-citazzjoni, kif ukoll id-digriet tal-istess Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2013, li permezz tieghu cahdet it-talba attrici ladarba l-ammont ma kienx wiehed likwidat.

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà attrici Frank Salt Real Estate Limited, li permezz tieghu giet appellata s-sentenza tat-23 ta' Ottubru, 2013, fil-kawza fl-ismijiet premessi, u ghalhekk intalab li din il-Qorti tilqa' l-appell taghha billi:

(i) tirriforma s-sentenza appellata u filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-appellati, tghaddi sabiex tichad ukoll 'il bqija tal-eccezzjonijiet tal-istess appellati u minflok tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti fic-citazzjoni u konsegwentement tikkundanna lill-appellati ihallsuha s-somma ta' €23,563.01;

(ii) jew alternattivament tirriforma s-sentenza appellata billi thassarha fejn ikkundannat lis-socjetà appellata s-somma ta' €8,502, eskluza t-taxxa fuq il-valur mizjud u minflok tikkundanna lill-appellati jew min minnhom, sabiex ihallsuha somma ulterjuri li tigi likwidata minn din il-Qorti;

Bl-imghaxijiet legali dekorribbli mid-data tat-trasferimenti in kwistjoni u cioè b'effett mit-28 t'Awwissu, 2003, in kwantu s-somma tirreferi ghall-fond numru 159, Triq il-Kbira, San Giljan u b'effett mit-23 ta' Settembru, 2003, in kwantu s-somma tirreferi ghall-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati jew min minnhom.

Rat ir-risposta tal-konvenuti appellati, li permezz taghha talbu li din il-Qorti tikkonferma d-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta'

Ottubru, 2013, fl-ismijiet premessi (1148/2005 CFS), bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar, 2018, irrimettew ruhhom ghas-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub u ghalhekk l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xhieda u d-dokumenti esebiti mill-partijiet

Ikkonsidrat:

Illi l-azzjoni attrici titratta hlas ta' senserija, pattwita bejn il-kontendenti fil-kawza, ta' 3.5% fuq il-bejgh ta' zewg proprjetajiet f'San Giljan, flimkien mal-imghaxijiet legali dekorribbli minn kull kuntratt t'akkwist. Hija ssostni li, bhala *estate agent,* hija kienet strumentali sabiex il-komparenti fuq il-kuntratti ta' bejgh taz-zewg proprjetajiet fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro tat-30 ta' Marzu, 2005 u tas-27 ta' Mejju, 2005 ikkonkludew l-istess bejgh. Skont il-ftehim li kellha, kienu l-appellati li kellhom ihallsuha tas-senserija fl-ammont totali ta' LM9257, ekwivalenti ghal €21,563.01.

Da parti taghhom, il-konvenuti jichdu t-talbiet attrici ghal diversi ragunijiet, fosthom li l-ftehim kien kondizzjonat, fis-sens li kellu jigi

negozjat mis-socjetà attrici l-bejgh ta' blokka shiha ta' bini li jaghti fuq zewg toroq, bl-iskop li wara li jitwaqqa', jerga jigi zviluppat, liema skop ma ntlahaqx; li s-socjetà attrici ma kenitx dik li ntroduciet lill-konvenuti mas-sidien u/jew ir-residenti tal-blokka in kwistjoni peress li kienu saru numru ta' konvenji minghajr l-intervent tas-socjetà attrici; fi kwalunkwè kaz, il-hlas dovut lis-socjetà attrici kellu jkun limitat ghax-xoghol maghmul minnha u mhux a bazi ta' senserija u li l-hlas dovut kellu jkun ferm inqas minn dak pretiz, peress li s-senserija kellha tigi kkalkulata a bazi tal-valur dikjarat fil-kuntratt ta' bejgh.

Is-socjetà attrici appellanti qeghda ssejjes l-appell taghha fuq hames aggravji. L-ewwel aggravju, jitratta l-kuncett ta' *pacta sunt servanda.* Is-socjetà attrici appellanti titlaq mill-premessa li l-kuntratti li jigu maghmula skont il-ligi, ghandhom is-sahha ta' ligi ghal dawk li jkun ghamluhom u li dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens tal-partijiet jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi. (Artikolu 992 tal-Kodici Civili – Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.) Kif ukoll, tishaq li l-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni. (Artikolu 993 tal-Kodici Civili). Filwaqt li jiccitaw gurisprudenza ta' dawn il-Qrati in sostenn ta' dawn iz-zewg principji, jsostnu li permezz ta' zewg skritturi tat-28 t'Awwissu, 2003 u tat-23 ta' Settembru, 2003, l-appellati ntrabtu li jhallsuha bhala *commission fee,* s-

somma ta' LM6,842 fuq il-kuntratt ta' bejgh ta' 159, Triq il-Kbira, San Giljan, u LM2,415 fuq il-kuntratt ta' bejgh ta' 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Effettivament saru l-kuntratti ta' bejgh rispettivi fis-27 ta' Mejju, 2005 u fit-30 ta' Marzu, 2005. Kwindi targumenta li ladarba l-ammont intier mitlub minnha jirrizulta mill-iskritturi rispettivi, l-appellati kienu obbligati jonoraw l-istess ftehim pattwit.

Is-socjetà attrici appellanti taqbel mad-decizjoni tal-ewwel Qorti safejn jinghad minnha li s-senserija fuq il-bejgh ta' dawn iz-zewg proprjetajiet ma kienx kondizzjonat, kif isostnu l-appellati, li jsehh in-negozju kollu tax-xiri tal-proprjetajiet bin-numru 51 sa 58 fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u l-fondi bin-numru 159-160 Triq il-Kbira, San Giljan. Izda ssostni li ghall-istess raguni, l-ewwel Qorti ma kellhiex tirriduci s-senserija ghall-ammonti mitluba *arbitrio boni viri,* u dan fid-dawl tal-kontribut tal-appellat Sammut biex gew konkluzi l-kuntratti, u dak fuq il-fond 159, sabiex jirrifletti l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt t'akkwist. Wara kollox dawk l-ammonti dovuti bhala senserija kienu jirrizultaw minn zewg skritturi. Kwalunkwè kontribut moghti minn Sammut u tnaqqis fil-prezz, ma kenux jiffurmaw parti mill-ftehim bejn il-kontendenti fil-kawza. L-appellati liberament iffirmaw l-imsemmia skritturi u ghalhekk ma kienet tezisti l-ebda raguni sabiex il-Qorti tvarja l-ftehim milhuq. Kwindi tinsisti li r-riduzzjoni ma kenitx gustifikata a bazi tal-principju ta' *pacta sunt servanda.*

Jibda billi jigi osservat illi filwaqt li din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji esposti mis-socjetà attrici appellanti dwar *pacta sunt servanda,* in kwantu l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kuntrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraent kif espressa fil-konvenzjoni li ghandha tipprevali u li trid tigi osservata. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Gloria mart Jonathon Beacom v. AIC Anthony Spiteri Staines**" - deciza nhar il-5 ta' Ottubru 1998).

Hekk ukoll fis-sentenza taghha tat-25 ta' Frar, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Mark Calleja Urry et v. Joseph Portelli et.**, inghad minn din il-Qorti li:

> *"…il-prinċipju jibqa' l-istess, cioe` dak tal-liberta' kuntrattwali bil-korollarju tiegħu li l-eċċezzjonijiet għal dik il-liberta' m'għandhomx jiġu estiżi lil hemm mil-limiti tal-liġi li tistabilixxi l-eċċezzjoni ... il-Kodiċi Ċivili li jagħti lill-kuntratti magħmulin skont il-liġi is-saħħa tal-liġi stess, li hija l-aqwa liġi, cioe` l-liġi tal-partijiet, il-mezz u l-miżura tal-indipendenza personali tagħhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin jew għal raġunijiet mgħarufin mil-liġi.* (*Avukat Dr. Giuseppe Maria Camilleri vs Willam Parkey nomine deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Settembru 1973)."*

Issa ghalkemm huwa minnu mad-daqqa t'ghajn, miz-zewg skritturi jirrizulta li l-appellat Anthony Sammut intrabat li jhallas somma determinata bhala *commission fee* fuq il-kuntratti ta' bejgh, dan wiehed irid jikkunsidrahom fil-kuntest li dawn l-*fees* kellhom jithallsu, cioè fil-kuntest ta' senserija fuq bejgh ta' zewg proprjetajiet. Ghalhekk dawn iz-zewg skritturi ma jistghux jittiehdu in izolament, izda jehtieg li jigu

nvestiti fil-kuntest li saru u dan sabiex wiehed jiddetermina l-intenzjoni tal-partijiet meta saru l-istess skritturi, kif ukoll l-avvenimenti li segwew l-istess skrittura. Fil-fatt fis-sentenza hawn qabel citata ta' **Beacom v. Spiteri Staines,** inghad ukoll:

> *"Illi inoltre ġie deċiż illi "il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bzonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27)."* - sottolinjar mizjud minn din il-Qorti.

Huwa ritenut li meta l-appellat Sammut intrabat li jhallas iz-zewg somom ta' flus kontemplati fl-imsemmija skritturi dan ghamlu kontra l-obbligu assunt mis-socjetà attrici appellanti li taghti s-servizzi taghha, dawk ta' sensala li tressaq liz-zewg partijiet fuq kuntratt ta' bejgh. Dan ifisser li jkun utli li l-ewwel jigi investit il-punt krucjali f'din il-kawza, cioè x'jirrizulta li ghamlet is-socjetà attrici wara li gew iffirmati l-imsemmija skritturi, li ser jigi trattat taht it-tieni aggravju tas-socjetà attrici appellanti, dak dwar jekk il-hlas dovut lilha hux wiehed ta' senserija jew wiehed ta' kumpens.

Is-socjetà attrici appellanti tishaq illi hija ressqet prova cara quddiem l-ewwel Qorti li hija kienet strumentali sabiex l-appellati akkwistaw il-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u numru 159, Triq il-Kbira, San Giljan u ghalhekk kellha tithallas is-senserija pattwita mill-appellati fuq l-iskritturi qabel imsemmija u li ma kien hemm lok ghal ebda

riduzzjoni. Tirreferi ghax-xhieda ta' Mary Anne Abela u ta' Marcelle Bartoli, minn fejn jirrizulta li l-ftehim kien li l-appellati kellhom ihallsu rata ridotta ta' 3.5% minflok 5%, flimkien mal-VAT relattiv, fuq kull akkwist li l-kumpannija attrici jirnexxila taghmel. Minkejja li Abela ssostni li kienet strumentali sabiex saru l-konvenji, kemm mal-familja Bonello fuq il-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u mal-konjugi Zahra De Domenico fuq il-fond numru 159, Triq il-Kbira, San Giljan, jidher li ftit wara li gew iffirmati dawn il-konvenji u skritturi l-appellati bdew jevitaw kull kuntatt maghha u sahansitra wissew lis-sidien sabiex ma jibqghux jikkomunikaw maghha u ma jaghtuhiex informazzjoni. Is-socjetà attrici appellanti baqghet tipprova ssegwi l-andament, izda saret taf biss dwar il-kuntratti definittivi ta' bejgh permezz ta' ricerki ufficjali. Hija tishaq li, ghalkemm ma dehritx fuq il-kuntratti ta' bejgh, hija xorta ntitolata ghas-senserija jew ghall-hlas ghas-servizzi moghtija minnha, liema hlas ghandu jkun ekwivalenti ghas-somma shiha dovuta.

Ticcita estensivament mill-gurisprudenza sabiex issostni li ladarba in-negozju kien bazikament konkluz fil-waqt li sar il-konvenju, tant li l-ebda parti tieghu ma giet alterata b'tali mod li jista' jinghad li gie nterrott in-ness bejn l-attività taghha u l-kuntratt finali, kif ukoll kazijiet fejn ghalkemm il-kuntratt finali ma jkunx sar, xorta kien hemm lok ghal kumpens ekwivalenti ghad-dritt intier tas-senserija. Tishaq li l-fatt li l-appellat Sammut kellu diversi konvenji fis-sena 2000 mas-sidien, li

lahqu skadew, qabel ma huwa nkariga lis-socjetà attrici appellanti, *se mai* kellu jsahhah il-posizzjoni taghha li s-servizzi moghtija minnha kienu ndispensabbli, tant li wasslu ghal kuntratt definittiv, peress li wahdu l-appellat ma kienx wasal u ghalhekk ma kellu jitnaqqas xejn. Ghalhekk s-socjetà attrici appellanti tikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti u dan fid-dawl tal-fatt li mit-tieni eccezzjoni tal-appellati wiehed jista' jislet ammissjoni da parti taghhom li kienet is-socjetà attrici appellanti li ntroduciet lill-appellat Sammut mal-proprjetarja Dr. Rachel Bonello. L-unika rizerva li saret taht din l-eccezzjoni kienet identika ghal dik taht l-ewwel eccezzjoni, li s-senserija tkun dovuta biss jekk hija tirnexxi li tghaqqad ix-xiri tal-proprjetà kollha kif indikata taht l-ewwel eccezzjoni, li giet michuda mill-ewwel Qorti. Ghalhekk hija tishaq li pprestat is-servizzi minnha mweghda u li kienet tassew strumentali ghall-iffirmar tal-kuntratti tal-akkwist in kwistjoni u li konsegwentement ma kien hemm lok ghal ebda tnaqqis fl-ammont ta' senserija dovut lilha.

Trattat it-tieni aggravju tas-socjetà attrici appellanti, tajjeb li jinghad illi sa fejn issir referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati, li giet michuda mill-ewwel Qorti, ma sar ebda appell minn dak il-kap tas-sentenza u ghalhekk illum tikkostitwixxi gudikat. B'hekk l-ezami li ghandu jsir minn din il-Qorti jrid ikun limitat ghar-rwol li kellha s-socjetà attrici appellanti fil-bejgh tal-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u dak tal-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan. Mhux kontestat dak li

jirrizulta mill-formoli esebiti da parti tas-socjetà attrici li l-familja Bonello kienet qeghda titlob LM60,000 ghall-bejgh tal-imsemmi fond. Apparti li fl-eccezzjonijiet tieghu l-istess appellat Sammut jikkoncedi li kienet is-socjetà attrici li kellha r-rwol li laqqghatu mas-sidien ta' dan il-fond, in kontro-ezami waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2010, jikkoncedi wkoll li f'dan il-kaz ma kien hemm ebda tibdil bejn il-kondizzjonijiet fil-konvenju u fil-kuntratt finali, ghalkemm jikkontendi li l-konvenju kien skada u kien hu li kompla jithabat sabiex isehh in-negozju.

Tajjeb li jinghad ukoll li gewwa dan il-fond kienu joqoghdu b'titolu ta' cens, Petronella u George, konjugi Cauchi, u jidher li kien hawn li nqala d-disgwid bejn il-kontendenti fil-kawza. Filwaqt li Mary Anne Abela da parti tas-socjetà attrici tghid li t-talba tal-konjugi Cauchi kienet li riedu LM55,000 sabiex jivvakaw il-fond in kwistjoni, u dan sabiex jixtru iehor simili f'Tas-Sliema, l-appellat Sammut waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru, 2007, jghid li huwa kellu ftehim personali ma' Nella Cauchi li jixtrilha flat b'LM40,000, u li Mary Anne Abela kienet taf bih, izda jghid li Abela wriet lil Cachia post li kien jiswa LM55,000, u ghalhekk kellu johrog LM15,000 aktar milli kien miftiehem.

F'dan il-kaz jitqiesu relevanti l-provi mressqa mis-socjetà attrici appellanti fejn mill-formoli esebiti jirrizulta li l-okkupanti Cauchi, sa mill-bidu, talbu li jkollhom appartament f'Tas-Sliema li jkollu zewgt ikmamar

tas-sodda. Kif ukoll mill-affidavit ta' Petronella Cauchi, prodotta mis-socjetà attrici appellanti, jirrizulta li ghall-habta tas-sena 2000, l-appellat Sammut kien avvicinahom bil-proposta li jithallsu kumpens sabiex jivvakaw il-proprjetà in kwistjoni, izda kollox waqaf peress li kien infurmahom li s-sidien ta' proprjetà adjacenti ma kenux interessati li jbieghu. Madwar tliet snin wara avvicinathom Mary Anne Abela bl-istess proposta u huma kellhom l-istess risposta ghaliha cioè appartament iehor f'Tas-Sliema. Abela l-ewwel sabitilhom wiehed bil-prezz ta' LM65,000, izda l-appellat Sammut ma marx ghall-konvenju. Kien hawn li Abela ssuggeriet li huma jitolbu somma flus lil Sammut, sabiex imbaghad huma jixtru l-appartament in kwistjoni u kien hawn li jidher li l-partijiet qablu fuq is-somma ta' LM55,000. Kienet Abela li sabitilhom appartament iehor f'Tas-Sliema b'dak il-prezz, filwaqt li l-appellat Sammut insista maghhom li ma riedx jibqa' jiltaqa' ma' Abela, inkella jisfratta n-negozju. Ghalhekk huma l-ewwel marru ghand in-Nutar Carbonaro sabiex jithallsu mill-appellat, imbaghad iltaqghu separatament ma' Abela ghand in-Nutar Frans Micallef, sabiex xtraw l-appartament il-gdid taghhom. George Cauchi kkonferma x-xhieda tal-mara tieghu. Ma sar ebda kontro-ezami lill-konjugi Cauchi da parti tal-appellati.

Mill-assjem tal-provi appena esposti jsegwi li, ghalkemm in-negozju inizjat mill-appellat fis-sena 2000, sfratta, wara li dahlet is-socjetà attrici

appellanti, fis-sena 2003, ghalkemm kien hemm xi skossi, effettivament l-istess negozju gie konkluz fuq l-istess linji li kienu pattwiti, cioè l-okkupanti konjugi Cauchi nghataw il-fakoltà li jixtru appartament iehor f'Tas-Sliema, sabiex ivvakaw il-proprjetà okkupata minnhom b'titolu ta' cens. Filwaqt li s-sidien fil-25 t'April, 2003, originarjament talbu lis-sensala LM60,000, iffirmaw konvenju f'dan is-sens, fit-23 ta' Settembru, 2003, u effettivament fuq il-kuntratt ta' bejgh, li sar fit-30 ta' Marzu, 2005 thallsu LM60,000. Ghalhekk minkejja li skada l-konvenju, l-istess negozju gie konkluz fuq l-istess kondizzjonijiet li dwarhom kien sar qbil originarjament bejn il-partijiet, bl-intervent tas-socjetà attrici appellanti. Ghalhekk, ghalkemm is-socjetà attrici appellanti ma dehritx fuq il-kuntratt ta' bejgh, peress li l-appellat Sammut iddecieda li ma jibqax jinvolviha, mill-istess kuntratt jirrizulta car ukoll illi:

> *"…in the case of any brokerage fees due to third parties or agents, these will be paid by the purchaser exclusively."*

Ghalkemm din il-klawsola fil-kuntratt ma torbotx lis-socjetà attrici appellanti, hija tixhed l-intenzjoni cara tal-komparenti fuq il-kuntratt li kull senserija dovuta kellha tithallas mix-xerrej, f'dan il-kaz, is-socjetà konvenuta appellata.

Minghajr ma tnaqqas xejn mill-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti, li l-appellat Sammut kellu kontribut tremend sabiex jigu konkluzi numru

ta' kuntratti, jibqa' l-fatt li l-ewwel Qorti donnha skartat il-fatt ammess mill-istess appellat li fil-kaz tal-fond 55, is-socjetà attrici appellanti kellha rwol determinanti, kemm peress li ntroducietu lis-sidien Bonello, li maghhom ikkonkluda kuntratt ta' bejgh fuq l-istess linji tal-konvenju (minkejja li dan kien skada). Inoltre huwa ritenut ippruvat li s-socjetà attrici appellanti kellha wkoll rwol daqstant importanti sabiex jigi konkluz il-ftehim mal-konjugi Cauchi. Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-appellati fir-risposta taghhom, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-intervent tas-socjetà attrici appellanti kien wiehed utili li wassal ghall-ftehim fuq dak kollu li kellhom jiftehmu l-partijiet, jigifieri kemm *"is-sostanzjali, kif ukoll l-accidentali"* biex ikun jista' jsir in-negozju fuq il-fond 55. Kwindi fic-cirkostanzi din il-Qorti tqis dan it-tieni aggravju tas-socjetà attrici appellanti bhala gustifikat, f'dak li ghandu x'jaqsam il-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, fis-sens li timmerita l-hlas shih kif pretiz minnha. Wara kollox jinsab assodat illi:

> *"… biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi principali: (i) il-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (ii) l- intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (iii) li l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss per equipollens jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium" - Appell Civili,* ***Emmanuele Borg v. Emmanuele Bartoli et,*** *deciza fit-2 ta' Marzu 1953.*

Ghalhekk il-hlas dovut f'dan il-kaz ghandu jkun dak pattwit ta' LM2,415 (ekwivalenti ghal €5625.44) u din il-Qorti ma tara li tressqet ebda raguni valida da parti tal-appellati sabiex dan l-ammont jigi mnaqqas jew

rivedut u kwindi s-sentenza tal-ewwel Qorti ghandha tigi riformata f'dan is-sens. Tajjeb li jigi puntwalizzat li dan l-ammont jinkludi fih l-VAT, dan mhux biss kif jirrizulta mill-iskrittura li fuqha ssejjes l-azzjoni taghha s-socjetà attrici, fejn jinghad espressament li l-ammont ta' LM2415 jinkludi l-VAT, izda wkoll jekk wiehed jaghmel ftit kalkoli, jirrizulta illi 60,000x3.5%=2,100+315(VAT) = LM 2,415.

Huwa ritenut opportun li jsir l-istess ezercizzju dwar is-senserija jew kumpens dovut fuq il-fond 159, Triq il-Kbira San Giljan, fid-dawl tat-tielet aggravju, dak dwar il-prezz dikjarat fuq il-kuntratt t'akkwist. Is-socjetà attrici appellanti tilmenta li filwaqt li fuq il-konvenju l-prezz dikjarat kien dak ta' LM170,000, fuq il-kuntratt t'akkwist il-prezz tal-bejgh gie dikjarat bhala LM70,000. Hija tinsisti li l-ammont li kellu jigi likwidat bhala senserija, kellu jkun ikkalkolat fuq l-ammont indikat fuq il-konvenju u mhux dak indikat fuq il-kuntratt, peress li l-ammont indikat fuq il-konvenju kien ukoll l-ammont li a bazi tieghu kienet pattwita s-senserija dovuta lilha, mentri l-ammont li gie ndikat fuq il-kuntratt sar ad insaputa taghha, semplicement peress li l-appellati ddecidew li jwarrbuha. Issostni li l-fatt li l-ammont pattwit fuq il-konvenju mal-bejjiegha sidien, il-konjugi Zahra De Domenico, kien dak ta' LM170,000, jirrizulta mid-diversi xhieda prodotti minnha. Ghalhekk tikkontendi li huwa al kwantu nverosimili li wara li hija nqatghet il-barra min-negozju, li l-appellati nnegozjaw tnaqqis ta' LM100,000 fuq il-prezz inizjali miftiehem. Wara

kollox kienu l-appellati stess li kkoncedew li apparti l-prezz ta' LM70,000 imhallsa fuq il-kuntratt, kien hemm somom ohrajn li thallsu ghall-beneficcju tal-vendituri fuq l-istess kuntratt. Tikkontendi li ghalkemm l-appellat Sammut fix-xhieda tieghu naqas milli jindika kemm hallas aktar, huwa jikkoncedi li hallas kontijiet tal-VAT u tat-taxxa u ghalhekk aktar mis-LM70,000 indikati fuq il-kuntratt t'akkwist. Tishaq li ghalkemm l-appellati jinsistu li hallsu inqas mis-somma ta' LM170,000, ma ressqu ebda prova konkreta ta' kemm effettivament hallsu, filwaqt li hija ressqet prova konkreta li l-prezz fuq il-konvenju kien dak ta' LM170,000. Ghalhekk tinsisti li s-senserija dovuta kellha tinhadem bir-rata ta' 3.5% fuq is-somma ta' LM170,000 u mhux fuq Lm70,000, sabiex b'hekk tithallas is-somma ta' LM6,842 (ekwivalenti ghal €15,937.57 u mhux €5,707 kif likwidati mill-ewwel Qorti).

F'dan il-kaz, il-Qorti tirrileva li ghalkemm mhux kontestat li l-ammont fuq il-konvenju ghall-bejgh ta' fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan, kien dak ta' LM170,000, daqstant jirrizulta ppruvat mill-kuntratt ta' bejgh illi l-prezz kien dak ta' LM70,000. Issa ghalkemm id-diskrepanza bejn iz-zewg figuri hija wahda sostanzjali, f'dan il-kaz, kuntrarjament ghal dak ta' qabel, ma jirrizultawx provi cari li jixhdu li s-socjetà attrici appellanti kellha rwol determinanti fil-konkluzjoni tal-kuntratt. L-appellat Sammut jixhed li kellu kuntatt mas-sidien Zahra De Domenico sa mis-sena 1999', u li kien baqa' f'kuntatt maghhom. Jirrizulta mill-formoli esebiti mis-

socjetà attrici appellanti li s-sidien kienu qeghdin jitolbu LM168,000 fil-25 ta' Frar, 2003. Sar konvenju fit-28 t'Awwissu, 2003, li fih kienet partecipi s-socjetà attrici appellanti, fejn mhux kontestat li l-weghda ta' bejgh saret fuq is-somma ta' LM170,000. Fl-istess gurnata li sar il-konvenju, l-appellat Sammut iffirma skrittura fejn intrabat li mal-kuntratt finali kellu jhallas *commission fee* ta' LM6,842. Jirrizulta wkoll li dan il-konvenju skada. L-appellat Sammut jixhed fis-sens li wara li skadew il-konvenji, huwa baqa' jinnegozja mas-sidien, minghajr l-ghajnuna tal-agenzija sakemm wasal ghal konvenju iehor, imbaghad kuntratt, li fih il-prezz inbidel. Fil-kaz ta' dan il-fond jghid li nnegozja prezz ahjar u l-ammont indikat originarjament kien wiehed esagerat. Inoltre jirrizulta li l-proprjetà in kwistjoni kienet maqbuda mill-bank, u fil-fatt l-appellat Sammut jghid li mis-somma ta' LM70,000, il-prezz tal-bejgh rizultanti mill-kuntratt ta' bejgh tas-27 ta' Mejju, 2005, huwa hallas lill-bank principalment, izda huwa hallas ukoll xi taxxi u VAT dovuti mis-sidien Zahra De Domenico. Ma jirrizultax car kemm kien effettivament l-ammont li gie trasferit lill-bank u kemm kien dak imhallas lis-sidien u ghalkemm il-konvenut appellat intalab iressaq tali prova, din ma saritx. In kontro-ezami Mary Anne Abela tixhed illi wara li skada l-ewwel konvenju hija ma baqghetx involuta, peress li kemm is-sidien, kif ukoll l-appellat Sammut ma baqghux ikellmuha u ghalhekk ma setghetx tixhed dwar kundizzjonijiet godda u l-prezz differenti. Sussegwentement, izda, mir-ricerki li saru rrizultalha, li sar il-kuntratt ta' bejgh tal-proprjetà in

kwistjoni u d-differenza kienet biss fil-prezz, li tabilhaqq jirrizulta bhala wiehed sostanzjali.

Ghandu jinghad li fil-fehma ta' din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, kif sehhew l-affarijiet huwa l-prezz rizultanti mill-kuntratt li ghandu jorbot. Is-socjetà attrici appellanti naqset milli tressaq provi konvincenti li jirribattu prova hekk importanti, bhal per ezempju x-xhieda tas-sidien precedenti Zahra De Domenico. Mhux imholli lil din il-Qorti tispekula x'kienu l-flus addizzjonali li setghu ghaddew bejn il-partijiet. Inoltre jigi osservat li s-senserija pretiza fuq il-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan, ta' LM6842, jinkludi kemm is-senserija kalkolata bir-rata ta' 3.5% fuq l-ammont ta' LM170,000 li jgib LM5,950, kif ukoll il-VAT (5950+892(VAT)=LM6,842). Li hu important huwa li r-rwol tas-socjetà attrici appellanti fil-kaz tal-fond 159, ma kienx wiehed utili u determinanti (kif spjegat qabel, fil-kaz tal-fond numru 55), izda fil-fehma ta' din il-Qorti kien l-appellat Sammut li kellu rwol importanti ghall-konkluzjoni tan-negozju fir-rigward ta' dan il-fond, negozju li s-socjetà attrici appellanti ftit li xejn kienet konsapevoli tad-dettalji finali tieghu. Ghalhekk ma jistax jinghad li jezisti n-ness guridiku, jew li s-socjetà attrici appellanti kkonciljat lill-partijiet fuq is-sostanzjali u l-accidentali tan-negozju.

Ghalkemm dan ifisser li hija mhix intitolata ghas-senserija shiha pattwita, kif pretiz minnha fuq il-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan,

madankollu xorta jibqa' l-fatt li hija ntitolata ghal kumpens ghas-servizzi taghha, peress li effettivament kienet involuta sew fl-istadji inizjali tan-negozju. Kunsidrat dan kollu, ghalhekk din il-Qorti hija propensa li taqbel mal-ewwel Qorti li l-ammont dovut lis-socjetà attrici appellanti, fil-kaz tal-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan, ghandu jkun dak ikkalkolat mill-ewwel Qorti, jigifieri LM2450 (ekwivalenti ghal €5707). Isegwi li t-tielet aggravju ma jimmeritax li jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat ir-raba' aggravju, dak rigwardanti l-imghaxijiet. Is-socjetà attrici appellanti tispjega li fl-att tac-citazzjoni hija talbet ukoll il-hlas tal-imghax legali, dekorribbli b'effett mid-dati tal-kuntratti definittivi rispettivi, id-data li fiha, wara kollox, l-appellati obbligaw ruhhom li jhallsu l-ammonti mitluba skont l-istess skritttura ffirmata minnhom. Ghalhekk tikkontendi li ladarba l-kuntratti saru fit-28 ta' Awwissu, 2003, fil-kaz tal-fond numru 159, u fit-23 ta' Settembru, 2003, fil-kaz tal-fond numru 55, l-imghax fuq is-somom pretizi minnha kellhom jibdew jiddekorru minn dawk id-dati. Is-socjetà attrici tilmenta li l-fatt li l-ewwel Qorti ma qalet xejn dwar l-imghax, fis-sentenza appellata, ifisser li l-imghax kellu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza. Kien ghalhekk li hija ressqet ir-rikors taghha jumejn wara li nghatat is-sentenza, sabiex dik il-Qorti tiddeciedi dwar it-talba taghha ghall-imghax. Hassitha aggravata, pero', meta l-ewwel Qorti cahdet it-talba taghha peress li l-ammont ma kienx wiehed likwidat u ghalhekk l-imghax kellu jiddekorri

mid-data tas-sentenza. Is-socjetà attrici appellanti tikkontendi li l-ammont mitlub minnha kien wiehed fiss u filwaqt li tirreferi ghall-Artikolu 1141(1) tal-Kodici Civili, u gurisprudenza fir-rigward, tishaq li l-imghax kellu jibda jiddekorri mit-28 ta' Awwissu, 2003, fil-kaz tal-fond numru 159, u mit-23 ta' Settembru, 2003, fil-kaz tal-fond numru 55.

Jibda billi jigi osservat fir-rigward ta' dan l-aggravju, li s-socjetà attrici appellanti tizbalja meta fir-rikors tal-appell taghha tikkontendi li l-imghax kellu jibda jiddekorri mit-28 ta' Awwissu, 2003, fil-kaz tal-fond numru 159, u mit-23 ta' Settembru, 2003, fil-kaz tal-fond numru 55, peress li dawn id-dati jirrelataw mal-iskrittura fejn ix-xerrej obbliga ruhu li jhallas ammont ta' flus bhala senserija, li kienu jipprovdu li l-hlas isir mal-iffirmar tal-kuntratt finali ta' bejgh. Probabbli li dan l-izball tas-socjetà attrici appellanti sar bi zvista, peress li mill-att tac-citazzjoni jirrizulta li hija kienet qeghda titlob li l-imghax legali kellu jiddekorri fil-kaz tal-fond 159 b'effett mit-28 ta' Mejju, 2005, u fil-kaz tal-fond 55 b'effett mit-30 ta' Marzu, 2005, id-dati tal-kuntratti ta' bejgh taz-zewg proprjetajiet rispettivi.

Issa tajjeb li jigi specfikat li dan il-kaz kien jitratta talba ghall-hlas ta' senserija da parti ta' socjetà kummercjali lill-appellati, Sammut li huwa persuna jahdem fin-negozju, u s-socjetà appellata li hi wkoll wahda kummercjali. M'hemmx dubju li r-relazzjoni bejn il-kontendenti hija

wahda ta' negozju li kien wiehed b'element qawwi ta' spekulazzjoni, u allura din il-Qorti ssib li r-relazzjoni bejn il-kontendenti hija tabilhaqq wahda kummercjali. F'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li ladarba *si tratta* ta' obbligazzjoni naxxenti minn obbligazjoni ta' natura kummercjali ezistenti bejn socjetajiet kummercjali, l-imghax ghandu jiddekorri skont kif jipprovdi l-Artikolu 1141(1) tal-Kap. 16, u f'dan il-kuntest issir riferenza wkoll ghal dak li nghad fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fit-28 ta' Frar 1994, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Gatt MBE v Francis Vella"** (Vol. XXXII. i. 505) fejn inghad illi:

> *"l-interessi huma dovuti mill-gurnata li fiha l-obbligazzjoni kellha tigi adempita jekk din hija ta' natura kummercjali…".*

Min-naha l-ohra, huwa validu wkoll il-punt imqajjem fir-risposta tal-appellati li l-ammont ahhari dovut lis-socjetà attrici mhux dak pretiz minnha u allura ghandu japplika l-principju ta' *in liquidandis non fit mora*. Din il-Qorti taqbel li dan il-principju ghandu jigi applikat fil-kaz tal-fond 159, b'dan illi l-imghax f'dak il-kaz ghandu jibda jiddekorri mid-data tac-citazzjoni, ghax ghalkemm l-ammont mitlub kien wiehed specifiku u mhux wiehed *da liquidarsi,* fl-istess hin l-ammont akkordat huwa ferm inqas minn dak pretiz. Dan mhux il-kaz tal-fond 55, fejn qieghed jigi akkordat l-ammont shih mitlub mis-socjetà attrici.

Ghalhekk ser tilqa' dan l-aggravju parzjalment fis-sens li l-imghax ghandu jiddekorri fil-kaz tal-fond 55, fuq l-ammont ta' €5625.44, b'effett mit-30 ta' Marzu, 2005, filwaqt li fil-kaz tal-fond 159, fuq l-ammont ta' €5707, l-imghax jibda jiddekorri, b'effett mit-2 ta' Dicembru, 2005,

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak dwar ir-responsabbilità ghall-hlas. Is-socjetà attrici appellanti tikkontendi li filwaqt li mill-iskrittura relattiva ghall-fond numru 159 l-appellat Sammut intrabat li jhallas l-ammont dovut lis-socjetà attrici appellanti, sussegwentement, kienet is-socjetà konvenuta appellata li akkwistat l-istess fond. Filwaqt li ticcita parti mis-sentenza appellata fir-rigward, tishaq li fil-fehma taghha z-zewg appellati flimkien ghandhom jirrispondu ghat-talbiet ta' hlas. Issostni li meta l-appellat iffirma l-iskrittura personalment u imbaghad ffirma l-kuntratt t'akkwist f'isem is-socjetà konvenuta appellata, li hija proprjetà tieghu stess, dan sar sabiex l-appellati jevitaw li jonoraw l-obbligi taghhom versu s-socjetà attrici appellanti. Tishaq li fil-fehma taghha kellhom ikunu z-zewg appellati flimkien li kellhom jigu kkundannati jhallsu dak dovut lilha, peress li ghalkemm kien l-appellat Sammut li ffirma, kienet is-socjetà appellata li bbenefikat mis-servizzi moghtija.

Fil-fehma ta' din il-Qorti r-risoluzzjoni ta' dan il-punt jinsab fil-formoli li fuqhom is-socjetà attrici appellanti ssejjes il-pretensjonijiet taghha. Jigi

osservat li filwaqt li l-iskrittura relattiva ghall-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan hija wahda fejn deher Anthony Sammut personalment li ntrabat li jhallas il-*commission fee* fuq il-kuntratt ta' bejgh, fil-kaz tal-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, hemm imnizzel kemm AS & B Limited, kif ukoll Anthony Sammut li obbligaw ruhhom ihallsu l-istess *commission fee.* Issa huwa minnu li fuq il-kuntratt finali taz-zewg proprjetajiet deher Anthony Sammut f'isem is-socjetà AS & B Limited bhala x-xerrejja, izda s-socjetà attrici appellanti ghandha relazzjoni guridika ma' dik il-persuna li ffirmat skrittura maghha. Ghalhekk huwa ritenut li l-aggravju tas-socjetà attrici ghandu jintlaqa' limitatament fis-sens li filwaqt li Anthony Sammut ghandu jaghmel tajjeb ghall-kumpens ghas-servizzi moghtija mis-socjetà attrici appellanti relattivi ghall-bejgh tal-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan, bid-dritt ta' rivalsa li dan l-appellat jista' jkollu fil-konfront tas-socjetà konvenuta appellata, iz-zewg appellati f'daqqa, ghandhom jaghmlu tajjeb ghas-senserija dovuta relattiva ghall-bejgh tal-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunjiet kollha, din il-Qorti tiddeciedi li tiddisponi mill-appell interpost mis-socjetà attrici appellanti, billi tilqghu parzjalment u tirriforma s-sentenza tat-23 ta' Ottubru, 2013, tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet premessi billi, filwaqt li tikkonfermaha safejn cahdet l-ewwel eccezzjoni u laqghet ir-raba' eccezzjoni tal-appellati, thassaraha fil-kumplament u ghalhekk tilqa' t-talbiet attrici

limitatament kif spjegat u (1) tikkundanna lill-konvenut appellat Anthony Sammut sabiex ihallas l-ammont ta' hamest elef, seba' mija u sebgħa Euro (€5707), (oltre l-VAT dovut), bhala kumpens ghas-servizzi moghtija mis-socjetà attrici appellanti relattivi ghall-bejgh tal-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan, b'dan illi l-imghax ghandu jiddekorri b'effett mit-2 ta' Dicembru, 2005; u (2) tikkundanna liz-zewg konvenuti appellati, sabiex solidalment bejniethom ihallsu lis-socjeta attrici appellanti, s-somma ta' hamest elef, sitt mija u hamsa u ghoxrin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€5625.44) (VAT inkluz), bhala senserija dovuta wara l-bejgh tal-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, b'dan illi l-imghax f'dan il-kaz, ghandu jiddekorri b'effett mit-30 ta' Marzu, 2005.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal terz mis-socjetà attrici appellanti, u in kwantu ghal zewg terzi ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellati solidalment bejniethom.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df