# 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 15**

**Citazzjoni numru 736/07 CFS**

**Frank Salt Real Estate Limited (C-31667)**

**v.**

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

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tas-socjeta` attrici, tad-9 ta' Lulju, 2007, li permezz tieghu nghad:

> "1. Illi bi skrittura ffirmata minnu fil-25 ta' Awissu 2003 (Dokument 'A'), il-konvenut Anthony Sammut intrabat illi jhallas lis-socjeta` attrici commission fee ta' Lm2012 mal-iffirmar tal-kuntratt definittiv ta' akkwist tal-fond bin-numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;
>
> "2. Illi bi skrittura ohra ffirmata minnu fid-29 ta' Awissu 2003 (Dokument 'B'), il-konvenut Anthony Sammut intrabat illi jhallas lis-

socjeta` attrici commission fee ta' Lm4830 mal-iffirmar tal-kuntratt definittiv ta' akkwist tal-fond bin-numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;

"3. Illi s-socjeta` konvenuta kkonkludiet l-akkwist tal-fond bin-numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Frar 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro;

"4. Illi ricentement is-socjeta` konvenuta kkonkludiet ukoll l-akkwist tal-fond l-iehor bin-numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro;

"5. Illi, madanakollu, il-konvenuti baqghu inadempjenti fl-obbligu taghhom li jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma kumplessiva ta' Lm6842 ghar-ragunijiet hawn spjegati, u dan 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' elfejn u tnax-il lira Maltin (Lm2012) ai termini ta' l-iskrittura ffirmata fil-25 ta' Awissu 2003 (Dokument 'A');

"2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' erbat elef, tmien mija u tletin lira Maltin (Lm4830) ai termini ta' l-iskrittura ffirmata fid-29 ta' Awissu 2003 (Dokument 'B').

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni kawtelatorju prezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali dekorribbli, kwantu ghas-somma ta' Lm2012 b'effett mit-3 ta' Frar 2006 u kwantu ghas-somma ta' Lm4830 b'effett mid-data tal-kuntratt ta' trasferiment relattiv tal-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, f'kull kaz sal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti tas-6 ta' Frar, 2008, li permezz taghha eccepew:

"1. Illi l-intimati 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-intimat 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 ghab-bazi tal-ftehim fuq imsemmi. Sahansitra kif ser jirrizulta wkoll mill-provi s-socjeta` attrici hadmet ukoll kontra l-interessi ta' l-intimati.

"2. Illi fir-rigward tal-proprjeta` kollha fuq imsemmija kien biss ma' wiehed mill-proprjetarji li s-socjeta` attrici ntroduciet lill-konvenut Anthony Sammut. L-intimat 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 Victor Buttigieg u Carmen Eynaud rispettivament, 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 ghaldaqstant, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-esponenti jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi."

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 iddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni u laqghet limitatament it-tieni eccezzjoni, fis-sens illi dwar il-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, akkordat kumpens bit-2% ekwivalenti ghal €2,329, u dwar il-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, ukoll akkordat kumpens bit-2%, ekwivalenti ghal €3,727, b'dan illi fiz-zewg kazijiet jrid jizdied l-ammont tal-VAT dovut. Konsegwentement laqghet it-talbiet attrici kif inghad u kkundannat lis-socjetà konvenuta AS & B Limited thallas lis-socjeta` attrici €6,056, oltre l-ammont tal-VAT dovut. Spejjez bin-nofs bejn ir-rikorrenti u s-socjeta` 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 20 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 Lm6,842*…".
>
> "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 56 jinghad "*The parties declare that no brokerage is due to any agents on this transfer."*
>
> "A fol 58 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 59 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 l-istess 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 ottenut *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 20 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 131).

"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 32 tal-process kif ukoll Dok FS4 a fol 44 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 whud 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 alt 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 Anthony Sammut 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. KONSIDERAZZJONIJIET:

"D1. Fatti fil-qosor:

"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 54 u 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u ghalhekk intalbu s-somom ta' Lm2,012 u Lm4,830. Min-naha taghhom l-intimati sostnew li l-ftehim ma kienx kif allegat mis-socjeta` rikorrenti 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. L-intimati nsistew li l-bejgh ma sarx b'effett tax-xoghol tas-socjeta` rikorrenti u hafna konvenji regghu gew imgedda taht kundizzjonijiet godda, negozjati mill-intimati. L-intimat Anthony Sammut sostna li hafna kuntatti inizzjali kienu saru minnu qabel ma biss dahlet is-socjeta` attrici.

"D2. Aspetti legali dwar senserija:

"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'affar*e".

"Ukoll fis-sentenza fl-ismijiet Dahlia Real Estate Services vs Dunstan Vella il-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` wkoll li ferm qabel ma l-intimat Sammut staqsa ghall-ghajnuna ta' l-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 736/2007 LFS).

"(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 54, Goerge Borg Olivier Street, San Giljan, mill-provi rrizulta li kien hemm konvenju datat l-1 ta' Frar, 2000. Ukoll dwar il-fond numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, mill-provi rrizulta li kien hemm konvenju ta' Jannar, 2000.

"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. 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.

"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-fondi 54 u 56, Triq Gorg Borg Olivier bit-2% fuq il-prezz dikjarat, kif spjegat hawn taht."

Rat ir-rikors tas-socjetà attrici tal-25 ta' Ottubru, 2013, li permezz tieghu ai termini tal-Artikolu 235 tal-Kodici ta' 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' €15,937.57;

(ii) jew alternattivament tirriforma s-sentenza appellata billi thassarha fejn ikkundannat lis-socjetà appellata s-somma ta' €6,056, 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-3 ta' Frar, 2006, in kwantu s-somma tirreferi ghall-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u b'effett mit-23 ta' Ottubru, 2006, in kwantu s-somma tirreferi ghall-fond numru 56, fl-istess Triq, 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 (736/2007 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 bazikament din il-kawza in ezami hija wkoll wahda ghall-hlas ta' senserija pattwita, bhal dik li qeghda tigi deciza llum, bir-referenza Citazzjoni Numru 1148/2005. Il-hlas ta' senserija pattwita bejn il-kontendenti fil-kawza kienet wahda ta' percentagg ta' 3.5% fuq il-bejgh ta' zewg proprjetajiet f'San Giljan, flimkien mal-imghaxijiet legali dekorribbli minn kull kuntratt ta' Akkwist. Is-socjetà attrici appellanti 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-3 ta' Frar, 2006 u tat-23 ta' Ottubru, 2006,

ikkonkludew l-istess bejgh. Skont il-ftehim li kellha, kienu l-appellati li kellhom ihallsuha tas-senserija fl-ammont totali ta' LM6,842, ekwivalenti ghal €15,937.57.

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 jkunu 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 tal-25 ta' Awwissu, 2003 u tad-29 ta' Awwissu, 2003, l-appellati ntrabtu li jhallsuha bhala *commission fee,* s-somma ta' LM2,012 fuq il-kuntratt ta' bejgh ta' 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, u LM4,830 fuq il-kuntratt ta' bejgh ta' 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Effettivament saru l-kuntratti ta' bejgh rispettivi fit-3 ta' Frar, 2006 u fit-23 ta' Ottubru, 2006. 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-konvenuti 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. Issostni, izda, 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-konvenut appellat Sammut biex gew konkluzi l-kuntratti. 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. Il-konvenuti appellati liberament iffirmaw l-imsemmija 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-kjawza fl-ismijiet **Gloria mart Jonathon Beacom v. AIC Anthony Spiteri Staines**" - deciza nhar il-5 ta' Ottubru 1998).

Hekk ukoll, fis-sentenza taghha tal-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 li mad-daqqa t'ghajn, miz-zewg skritturi jirrizulta li l-konvenut appellat Anthony Sammut intrabat li jhallas somma

determinata bhala *commission fee* fuq il-kuntratti ta' bejgh, dan wiehed irid jikkonsidrahom 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-konvenut 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 appellanti 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 54 u l-fond nuru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u ghalhekk kellha tithallas is-senserija pattwita mill-konvenuti appellati fuq l-iskritturi hawn 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 Buttigieg, sidien tal-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, kif ukoll mas-sidien (Carmen Eynaud flimkien ma' hutha – l-ahwa Coppini) tal-fond numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, ftit wara li gew iffirmati dawn il-konvenji u skritturi, l-konvenuti 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-konvenut 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-konvenut appellat ma kienx wasal u ghalhekk ma kellu jitnaqqas xejn. Dan apparti li tghid li fil-kaz tal-fond numru 54, Sammut ma kellu ebda konvenju u dan kif ammetta huwa stess in kontro-ezami u ghalhekk certament ma jistax jinghad li hija ma tatx is-servizz pattwit in konnessjoni ma' dan l-istess fond. Ghalhekk s-socjetà attrici appellanti tikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti u dan fid-dawl tal-fatt li mit-tieni eccezzjoni tal-konvenuti appellati wiehed jista' jislet ammissjoni da parti taghhom li s-socjetà attrici appellanti kellha rwol fejn assistiet l-appellat Sammut sabiex jiffirma konvenju mas-sidien Buttigieg u Eynaud. 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 u ghalhekk kellhom jigu michuda l-eccezzjonijiet kollha, filwaqt li tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez u bl-imghax kif mitlub.

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-proprjetajiet bin-numri 54, u 56 fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Apparti li fl-eccezzjonijiet tieghu l-istess konvenut appellat Sammut jikkoncedi li s-socjetà attrici kellha r-rwol sabiex jasal fuq il-konvenju tas-sena 2003 mas-sidien ta' dan il-fond, l-appellat Sammut jikkontendi li l-konvenju kien skada u kien hu li kompla jithabat sabiex isehh in-negozju. Iz-zmien twal peress illi fil-fond kien hemm bhala nkwilina Evelyn Lentini, li skont l-istess formola tas-socjetà attrici appellant, riedet akkomodazzjoni alternattiva ghad-durata tal-progett, kif ukoll appartament b'zewgt ikmamar tas-sodda. Wara li eventwalment giet nieqsa din l-inkwilina, l-appellat Sammut kellu jitratta ma' bintha, Dorothy Lentini, li kienet qeghda tavvanza pretensjonijiet fuq l-istess fond. L-appellat Sammut spicca biex kellu numru ta' proceduri

gudizzjarji ma' Dorothy Lentini u jishaq li s-socjetà attrici appellanti ma kellha ebda rwol sabiex ikkonkluda fir-rigward tal-inkwilin ta' dan il-fond. Mary Anne Abela li kienet tinnegozja l-proprjetà ghan-nom tas-socjetà attrici appellanti, tikkoncedi li hija qatt ma kellha x'taqsam mal-inkwilin tal-fond 54, peress li tghid li l-inkarigu moghti lilha minn Anthony Sammut kien li twasslu fi ftehim mas-sidien, li hija wettqet, izda l-ftehim kien li l-istess Sammut kellu jiehu hsieb li jillibera l-fond mill-inkwilin.

Mill-assjem tal-provi jirrizulta li, ghalkemm in-negozju kien inizjat mill-konvenut appellat fis-sena 2000, fis-sena 2003 dahlet fix-xena s-socjetà attrici appellanti, u ghalkemm waslet sabiex assistiet lill-konvenut appellat jidhol f'konvenju mas-sidien, (il-familja Buttigieg) l-istess negozju dam ma gie konkluz, peress li kien hemm diversi skossi riskontrati konsegwenza tal-pretensjonijiet tal-okkupanti Lentini jew ta' l-eredi taghha. Filwaqt li s-sidien fil-25 ta' April, 2003, originarjament talbu lis-sensala LM40,000, iffirmaw konvenju ta' Lm50,000, fit-25 ta' Awwissu, 2003, u effettivament sar il-kuntratt ta' bejgh, sentejn u nofs wara fit-3 ta' Frar, 2006, fejn thallsu LM50,000. Ghalhekk minkejja li skada l-konvenju, l-istess negozju gie konkluz mas-sidien fuq l-istess kondizzjonijiet li dwarhom kien sar qbil originarjament bejn il-partijiet, bl-intervent tas-socjetà attrici appellanti. Madankollu l-konvenut appellat kellu ostaklu konsiderevoli pprezentat mill-inkwilin fil-fond in kwistjoni, li

huwa baqa' jhabbat wiccu mieghu u li kellu jirrinfaccja permezz tal-proceduri gudizzjarji.

Minghajr ma tnaqqas xejn mill-fatt ammess mill-istess appellat li fil-kaz tas-sidien tal-fond 54, is-socjetà attrici appellanti kellha rwol ta' assistenza, u li maghhom ikkonkluda kuntratt ta' bejgh fuq l-istess linji tal-konvenju (minkejja li dan kien skada u n-negozju twal konsiderevolment), jibqa' l-fatt li l-konvenut appellat kellu problemi li kellu jirrisolvi huwa stess mal-inkwilini. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, ghalkemm l-intervent tas-socjetà attrici appellanti kien wiehed utili li wassal ghall-ftehim mas-sidien, izda ma jistax jinghad li l-qbil kien wiehed li jkopri kemm "*is-sostanzjali, kif ukoll l-accidentali*" biex seta' jsir in-negozju fuq il-fond 54, ladarba nqalghu l-problemi mal-inkwilini li kellu jinfacca l-konvenut appellat. Kwindi fic-cirkostanzi din il-Qorti tqis li l-ezercizzju mwettaq mill-ewwel Qorti bhala wiehed validu meta minflok is-senserija pattwita ta' 3.5%, akkordat kumpens ta' 2% fuq il-prezz. F'dan il-kaz ma tqisx it-tieni aggravju tas-socjetà attrici appellanti bhala gustifikat, f'dak li ghandu x'jaqsam il-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, u dan billi:

> *"… 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"* – ara 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 ta' LM1,000 (LM50,000x2%=LM1,000 ekwivalenti ghal €2329.37), peress li f'dan il-kaz din il-Qorti ma tara li tressqet ebda raguni valida da parti tas-socjetà attrici appellanti sabiex dan l-ammont jigi rivedut. Tajjeb li jigi puntwalizzat li ma' dan l-ammont jrid jizdied il-VAT. Kwindi s-sentenza tal-ewwel Qorti ghandha tigi kkonfermata f'dan is-sens.

Issa jrid isir l-istess ezercizzju dwar is-senserija jew kumpens dovut fuq il-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, liema ezercizzju ghandu jinkludi l-apprezzament tat-tielet aggravju, dak dwar il-prezz dikjarat fuq il-kuntratt ta' Akkwist. Fil-kaz tal-fond numru 56, jirrizulta li l-konvenut appellat Sammut kellu konvenju mal-inkwilina Martha Darmanin datat 4 ta' Jannar, 2000 u konvenju mas-sidien li sar fl-1 ta' Frar, 2000. Fis-sena 2003, dahlet fix-xena s-socjetà attrici appellanti. Interessanti huwa li fuq il-formola tas-socjetà attrici appellanti, datata 18 ta' Gunju, 2003, hemm imnizzel mhux biss li kien hemm inkwilina certa Mary Naizer (omm Martha Darmanin), izda wkoll li Tony Sammut kellu konvenju fuq in-numri 56 u 58. Hemm innutat ukoll li l-inkwilina kienet ilha tikri l-imsemmija proprjetà ghal hamsa u erbghin sena u li riedet appartament b'zewgt ikmamar tas-sodda fl-istess blokk li kien ser jigi zviluppat.

F’dan il-kaz ukoll, fl-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut appellat Sammut jikkoncedi li s-socjetà attrici kellha r-rwol sabiex jasal fuq il-konvenju tas-sena 2003 mas-sidien ta’ dan il-fond. Huwa jikkontendi li l-konvenju kien skada u kien hu li kompla jinnegozja mas-sidien (ahwa Coppini) sakemm lahaq ftehim gdid, aktar vantagguz fil-prezz. F’dan il-kaz huwa kellu ftehim ukoll mal-inkwilina Martha Darmanin, li skont l-istess konvenju riedet ukoll appartament b’zewgt ikmamar tas-sodda fil-blokka li kienet ser tinbena. Il-konvenut appellat Sammut jishaq li huwa kellu ftehim kemm mas-sidien u anke mal-inkwilina, qabel ma dahlet fix-xena s-socjetà attrici appellanti. Mary Anne Abela li kienet tinnegozja l-proprjetà ghan-nom tas-socjetà attrici appellanti, tikkoncedi li hija qatt ma avvicinat l-inkwilin tal-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, peress li kien diga` jezisti ftehim mal-konvenut appellat, Anthony Sammut f’dan ir-rigward.

Mill-assjem tal-provi jirrizulta li, ghalkemm in-negozju kien inizjat mill-konvenut appellat Sammut fis-sena 2000, fis-sena 2003 dahlet fix-xena s-socjetà attrici appellanti, u ghalkemm waslet sabiex assistiet lill-konvenut appellat jidhol f’konvenju mas-sidien, izda *ex admissis* ma kellhiex x’taqsam mal-inkwilin. Ghal xi raguni mhux daqstant cara*,* fil-kaz tal-fond numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, l-istess negozju twal sabiex gie konkluz ukoll. Filwaqt li s-sidien fit-18 ta’ Gunju, 2003, originarjament talbu lis-sensala LM127,000, iffirmaw konvenju ta’

Lm120,000, fid-29 ta' Awwissu, 2003, u effettivament sar il-kuntratt ta' bejgh, aktar minn tliet snin wara fit-22 ta' Ottubru, 2006, fejn thallsu LM80,000, kif jirrizulta min-nota ta' l-insinwa esebita in atti. Ghalhekk in-negozju ma giex konkluz mas-sidien, ezattament fuq l-istess kondizzjonijiet li dwarhom kien sar qbil originarjament bejn il-partijiet, bl-intervent tas-socjetà attrici appellanti.

Minghajr ma tnaqqas xejn mill-fatt ammess mill-istess appellat li fil-kaz tas-sidien tal-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, is-socjetà attrici appellanti hawn ukoll kellha rwol ta' assistenza, jibqa' l-fatt li l-konvenut appellat kellu jilhaq ftehim huwa stess mal-inkwilini. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, ghalkemm l-intervent tas-socjetà attrici appellanti kien wiehed utili li wassal ghall-ftehim mas-sidien, izda ma jistax jinghad li l-qbil kien wiehed li jkopri kemm "*is-sostanzjali, kif ukoll l-accidentali*" biex seta' jsir in-negozju fuq il-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan ladarba kien il-konvenut appellat stess li nnegozja ftehim mal-inkwilini. Kwindi f'dawn ic-cirkostanzi wkoll, din il-Qorti tqis li l-ezercizzju mwettaq mill-ewwel Qorti bhala wiehed validu meta minflok is-senserija pattwita ta' 3.5%, akkordat minflok kumpens ta' 2% fuq il-prezz. Hawn ukoll ma tqisx it-tieni aggravju tas-socjetà attrici appellanti bhala gustifikat, f'dak li ghandu x'jaqsam il-fond numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.

Is-socjetà attrici appellanti taht it-tielet aggravju taghha tilmenta li filwaqt li fuq il-konvenju, l-prezz dikjarat kien dak ta' LM120,000, fuq il-kuntratt ta' Akkwist il-prezz tal-bejgh gie dikjarat bhala LM80,000, differenza li fil-fehma taghha mhix gustifikata peress li l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt, ma jirriflettix il-prezz tal-proprjetà fuq is-suq. 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-konvenuti appellati ddecidew li jwarrbuha. Issostni li huwa al kwantu nverosimili li wara li hija nqatghet il-barra min-negozju, li l-konvenuti appellati nnegozjaw tnaqqis ta' LM40,000 fuq il-prezz inizjali miftiehem. Ghalhekk tinsisti li s-senserija dovuta kellha tinhadem bir-rata ta' 3.5% fuq is-somma ta' LM120,000 u mhux fuq Lm80,000, sabiex b'hekk tithallas is-somma ta' LM4,830 (ekwivalenti ghal €11,250.87 u mhux €3,727 kif likwidati mill-ewwel Qorti).

F'dan il-kaz, il-Qorti tirrileva li ghalkemm mhux kontestat li l-ammont fuq il-konvenju ghall-bejgh tal-fond, 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, kien dak ta' LM120,000, daqstant jirrizulta ppruvat mill-kuntratt ta' bejgh illi l-prezz kien dak ta' LM80,000. Issa ghalkemm id-diskrepanza bejn iz-zewg figuri hija wahda sostanzjali, f'dan il-kaz ukoll, ma jirrizultawx

provi cari li jixhdu li s-socjetà attrici appellanti kellha rwol determinanti fil-konkluzjoni tal-kuntratt, specjalment fil-kaz tal-inkwilin. 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. In kontro-ezami, Mary Anne Abela tixhed illi wara li skada l-konvenju tas-sena 2003, ghalkemm ippruvat tibqa' ssegwi l-andament tan-negozju, hija ma baqghetx involuta, peress li l-konvenut appellat Sammut ma baqghax ikellimha. Izda sussegwentement, mir-ricerki li saru, irrizultalha li sar il-kuntratt ta' bejgh tal-proprjetà in kwistjoni u li kien hemm differenza fil-prezz, li jirrizulta bhala wiehed konsiderevoli.

Ghandu jinghad li fil-fehma ta' din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, huwa l-prezz rizultanti mill-kuntratt li ghandu jorbot, wara kollox il-kwistjoni dwar id-differenza fil-prezz bejn il-konvenju tas-sena 2003 u l-kuntratt tas-sena 2006, mhux il-mertu proprju tal-kawza. Fi kwalunkwè kaz, ir-rwol tas-socjetà attrici appellanti fil-kaz tal-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan ma kienx wiehed utili u determinanti izda, fil-fehma ta' din il-Qorti, kien il-konvenut 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 kollha fuq is-sostanzjali u l-accidentali tan-negozju ta' din il-proprjetà.

Ghalkemm dan ifisser li s-socjetà attrici appellanti mhix intitolata ghas-senserija shiha pattwita, kif pretiz minnha fuq il-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, madankollu xorta jibqa' l-fatt li hija ntitolata ghal kumpens ghas-servizzi taghha, peress li effettivament kienet involuta fin-negozju tal-proprjetà mas-sidien. Konsidrat 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 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan ghandu jkun dak ta' LM1,600 (LM80,000x2%=LM1,600 ekwivalenti ghal €3727) u f'dan il-kaz ukoll, din il-Qorti ma tara li tressqet ebda raguni valida da parti tas-socjetà attrici appellanti sabiex dan l-ammont jigi rivedut. Tajjeb li jigi puntwalizzat ukoll li ma' dan l-ammont jrid jizdied il-VAT. Kwindi s-sentenza tal-ewwel Qorti ghandha tigi kkonfermata f'dan is-sens. Isegwi li f'dan il-kaz lanqas t-tielet aggravju ma jimmerita 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-3 ta’ Frar, 2006, fil-kaz tal-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u fit-23 ta’ Ottubru, 2006, fil-kaz tal-fond numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, 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, 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 mid-dati tal-kuntratti rispettivi ta’ bejgh tal-proprjetajiet in kwistjoni.

Tajjeb li jigi specifikat li dan il-kaz kien jitratta talba ghall-hlas ta’ senserija da parti ta’ socjetà kummercjali lill-konvenuti appellati, Sammut li huwa persuna jahdem fin-negozju, u s-socjetà konvenuta 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, 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-konvenuti 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 in ezami ghaz-zewg proprjetajiet in kwistjoni fil-kawza odjerna, b'dan illi l-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-prezentazzjoni tar-rikors guramentat, ladarba l-ammont mitlub kien wiehed specifiku u mhux wiehed *da liquidarsi,* izda fl-istess hin l-ammont akkordat huwa ferm inqas minn dak pretiz.

Ghalhekk ser tilqa' dan l-aggravju parzjalment fis-sens li l-imghax ghandu jibda jiddekorri fuq it-total ta' €6056.37, (€2329.37+€3727),

b'effett mid-9 ta' Lulju, 2007, data tal-prezentata tar-rikors promotur fil-kawza odjerna.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak dwar ir-responsabbilità ghall-hlas. Is-socjetà attrici appellanti tikkontendi li filwaqt li mill-iskritturi relattivi ghaz-zewg proprjetajiet in kwistjoni, l-konvenut appellat Sammut intrabat personalment li jhallas l-ammont dovut lis-socjetà attrici appellanti, sussegwentement, kienet is-socjetà konvenuta appellata li akkwistat l-istess fond fuq il-kuntratti definittivi ta' bejgh. Filwaqt li ticcita fir-rigward parti mis-sentenza li ggib referenza 1148/2005, li qeghda tigi deciza llum ukoll, tishaq li fil-fehma taghha, z-zewg konvenuti appellati flimkien ghandhom jirrispondu ghat-talbiet ta' hlas. Issostni li meta l-konvenut appellat iffirma l-iskrittura personalment u imbaghad ffirma l-kuntratt ta' Akkwist f'isem is-socjetà konvenuta appellata, li hija proprjetà tieghu stess, dan sar sabiex il-konvenuti appellati jevitaw li jonoraw l-obbligi taghhom versu s-socjetà attrici appellanti. Tishaq li fil-fehma taghha, kellhom ikunu z-zewg konvenuti appellati flimkien, li kellhom jigu kkundannati jhallsu dak dovut lilha, peress li ghalkemm kien il-konvenut appellat Sammut li ffirma, kienet is-socjetà konevnuta 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 fl-iskritturi relattivi li fuqhom isejjes it-talbiet taghha s-socjetà attrici appellanti ghaz-zewg proprjetajiet in kwistjoni, deher Anthony Sammut li qieghed hemm specifikat bhala x-xerrej, fejn personalment ntrabat li jhallas il-*commission fee* fuq il-kuntratt ta' bejgh. 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 l-aggravju tas-socjetà attrici ghandu jintlaqa' limitatament fis-sens li l-konvenut appellat Anthony Sammut ghandu jaghmel tajjeb ghall-kumpens ghas-servizzi moghtija mis-socjetà attrici appellanti relattivi ghall-bejgh taz-zewg proprjetajiet in kwistjoni, bid-dritt ta' rivalsa li dan l-appellat jista' jkollu fil-konfront tas-socjetà konvenuta appellata.

Dan qieghed jinghad ukoll fuq il-bazi tal-principju li gie kostantament applikat mill-Qrati taghna, li min jikkuntratta f'ismu personali ghandu jwiegeb ghall-konsegwenzi naxxenti mill-istess kuntratt. Hekk, fil-kawza fl-ismijiet **Charles Mizzi et noe. v Teddie (sive Edward) Borg** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-10 ta' Mejju, 1990, qalet hekk:

> *"Ladarba rrizulta li l-ordni saret mill-konvenut sta ghall-istess konvenut li jipprova li meta ghamel l-ordni ma ghamilhiex f'ismu personalment izda ghamilha ghal xi hadd iehor. Jekk din il-prova ma ssirx ghas-sodisfazzjon tal-Qorti ssegwi li l-konvenut ikun tenut responsabbli personalment ghall-konsegwenzi kollha li jiskaturixxu mill-istess ordni li ghamel."*

Hekk ukoll hija rilevanti l-osservazzjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Lawrence Formosa et nomine v Silvio Felice**, 6 ta' Ottubru, 1999, fejn inghad hekk:

> "*Jispetta lill-gudikant li jizen ic-cirkostanzi ta' kull kaz biex jasal ghall-konvinciment jekk kellux jew le jkun apparenti lill-kontraenti illi xi parti kienet qed tidher in rapprezentanza ta' haddiehor. Certi kazijiet huma ovvji, ohrajn mhux daqstant ovvji.* ***Fejn hemm dubju pero`, wiehed kellu jippresumi illi l-persuna li qed tikkontratta kienet hekk qed taghmel f'isimha proprju***". (enfasi mizjud)

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: (i) tikkonfermaha safejn cahdet l-ewwel eccezzjoni u tikkonfermaha wkoll sa fejn laqghet limitatament it-tieni eccezzjoni, fis-sens illi dwar il-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier akkordat kumpens bit-2% ekwivalenti ghal elfejn, tliet mija u disgha u ghoxrin Euro (€2,329), u dwar il-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier ukoll akkordat kumpens bit-2%, ekwivalenti ghal tliet elef, seba' mija u sebgħa u għoxrin Euro (€3,727), b'dan illi fiz-zewg kazijiet irid jizdied l-ammont tal-VAT dovut; (ii) thassaraha fejn ikkundannat lis-socjetà konvenuta AS&B Limited thallas is-socjetà attrici sitt elef u sitta u hamsin Euro (€6,056), oltre l-ammont ta' VAT dovut; u (iii) minflok tilqa' t-talbiet attrici limitatament kif spjegat, fis-sens li tikkundanna lill-konvenut appellat Anthony Sammut sabiex ihallas l-ammont ta' sitt elef u sitta u hamsin Euro (€6,056), oltre l-ammont ta'

VAT bhala kumpens ghas-servizzi moghtija mis-socjetà attrici appellanti relattivi ghall-bejgh tal-proprjetajiet 54 u 56 Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. B'dan illi l-imghax f'dan il-kaz, ghandu jiddekorri b'effett mid-9 ta' Lulju, 2007.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal terz mis-socjetà attrici appellanti, u in kwantu ghal zewg terzi ghandhom jithallsu mill-konvenut appellat Anthony Sammut.

| | | |
|---|---|---|
| Silvio Camilleri<br>Prim Imhallef | Tonio Mallia<br>Imhallef | Joseph Azzopardi<br>Imhallef |

Deputat Registratur
df