MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MICALLEF JOSEPH R.

Seduta ta' 27 ta' Settembru, 2002

Citazzjoni Numru. 2287/2000/1

S.G. SOUTH LIMITED

vs

Joseph SCICLUNA, Josephine *sive* Josette Scicluna, Andrew Scicluna, Francis *sive* Franco Scicluna, Marlene Scicluna, Frank Aquilina, Emmanuela *sive* Eliana Aquilina

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-12 t'Ottubru, 2000, li bih il-kumpannija attriċi ippremettiet:
Illi s-soċjeta' attriċi hija estate agency;

Illi l-konvenuti qabbdu lis-soċjeta' attriċi bħala estate agency sabex issbilhom il-bejgħ tal-fond deskritt bħala elevated ground floor maisonette bla isem fi Triq il-Grammastri, Marsaxlokk u dan kif jiġi ppruvat waqt din il-kawża u ukoll skond l-anness Dokument "A";

Illi għad insaputa ta' l-istess soċjeta' istanti l-istess Christopher Camilleri u Christine Formosa u l-konvenuti ttrattaw bejniethom u weħidhom u mingħajr ma urew lill-attur għamlu konvenju b'intenzjoni ta' bejgħ permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Christopher Gatt;

Illi l-konvenuti ġew interpellati verbalment sabiex jersqu għall-ħlas tas-senserija u/jew serviġi prestati mill-istanti, liema ħlas jammonta għal elf, sitt mija u sebgħa u sittin lira maltin u ħamsin ċentezmu (Lm1667.50) izda ciononostante dawn baqgħu indempjenti;

Għalhekk is-soċjeta' attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta' attriċi hija intitolata għall-senserija u jew/serviġi in konnessjoni mal-kompravendita tal-fond bla isem, Triq il-Grammastri, Marsaxlokk;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lis-soċjeta' attriċi is-somma ta' elf, sitt mija u sebgħa u sittin lira maltija u ħamsin ċentezmu (Lm1667.50) in linea tas-senserija u/jew serviġi prestati kif fuq ingħad fi żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tistabbilixxi;

Bl-interessi u bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-mandat ta' sekwestru numru 3637/00 kontra l-konvenuti ingunti minn issa għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attriċi, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa fis-26 ta' Jannar, 2001, li biha l-imħarrkin kollha eċċepew:

Illi t-talbiet tas-soċjeta’ attriċi kif dedotti kontra l-eċċipjenti għandhom jiġu respinti in vista tal-fatt li huma għal kollox infondati kemm legalment kif ukoll fattwalment għal diversi ragunijiet fosthom is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok jingħad li l-konvenuti qatt ma jistgħu jiġu kundannati jħallsu lis-soċjeta’ attriċi l-ammont rikjest stante li d-dritt ta’ senserija skond il-liġi versu r-rata ta’ wieħed fil-mija minn kull naħa huwa ferm inferjuri minn dak mitlub u għalhekk qed jiġi eċċepit in linea preliminari n-nuqqas ta’ kompetenża ta’ din il-Qorti ratione valoris;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr pregudizzju għal premess jingħad li ma kienet tezisti ebda rabta kontrattwali bejn is-soċjeta’ attriċi qua agenzija u l-konvenuti bħala vendituri in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond meritu ta’ din il-kawża;

3. Illi l-bejgħ in kwistjoni seħħ mingħajr ebda intervent ta’ xi sensar u/jew xi agenzja f’dan il-qasam u tanto meno għalhekk bl-intervent tas-soċjeta’ attriċi;

4. Illi la x-xerrejja u wisq anqas xi rapprezentant tas-soċjeta’ attriċi ma nformaw u/jew ġibdu l-attenzjoni tal-konvenuti li s-soċjeta’ attriċi kienet b’xi mod involuta fil-bejgħ tal-fond trasferit lill-għarajjes Christopher Camilleri u Christine Formosa;

5. Illi l-azzjoni odjerna fil-fatt kienet intempestiva in vista tal-fatt li ġiet prezentata qabel ma ġie konkluz l-eventwali bejgħ in kwistjoni liema akkadut setgħa anzi ppregudika l-istess negozju minflok assista u għen biex iseħħ kif dal resto se mai huwa l-mestier ta’ sensar bil-għaqal;

6. Illi l-elementi rikjesti mil-liġi għal dritt ta' ħlas ta' senserija huma nieqsa u għalhekk wisq anqas jinkorru l-elementi rikjesti għal ħlas ta' drittijiet ta' agenzija stante li l-attur nomine la kien introduċa lix-xerrejja mal-vendituri, la ha sehem fin-negozjati benjiethom biex iseħħ l-istess u wisq anqas għamel xi nterventi biex wassalhom għal konkluzjoni ta' ftehim u għall-eventwali kuntratt pubbliku ta' trasferiment;

7. B'riserva li jiġu prezentati eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi li minn issa qed tiġi ngunta għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrkin;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet;

Rat id-dokumenti mressqin mill-partijiet matul is-smigħ tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet imqanqlin mill-imħarrkin;
Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-23 t'April, 2002, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-imsemmija żewġ eċċezzjonijiet preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża fejn il-kumpanija attriċi qegħda tfittex lill-imħarrkin għall-ħlas ta' senserija (jew aħjar, *agency fee*) fis-somma ta' LM 1667.50. Dan qiegħed jintalab wara li l-imħarrkin biegħu post li l-istess kumpannija kienet

għamlet xi żmien imqabbda minnhom bħala aġent biex issibilhom il-bejgħ tiegħu;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu b'għadd ta' eċċezzjonijiet, fosthom li din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża u dan għal raġunijiet ta' valur; u wkoll li m'hemm l-ebda rabta ġuridika bejnhom bħala bejjiegħa u l-istess kumpannija attriċi, u għalhekk, fiż-żewġ każijiet, qegħdin jitolbu li jinħarġu 'l barra mill-kawża;

Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis kull waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet, ikun xieraq li jissemmew xi fatti marbuta ma' dan il-każ;

Illi l-kumpannija taqdi l-funzjoni ta' aġenzija tal-bejgħ ta' immobbli. F'Marzu tal-2000, impjegat tagħha kien ħa lil żewġ żgħażagħ għarajjes f'post ġdid f'Marsaxlokk biex jurihulhom u jħajjarhom jixtruh. Il-prezz riklamat kien ta' wieħed u tletin elf lira Maltija (Lm 31,000): iż-żgħażagħ ressqu offerta li kienu lesti jħallsu disgħa w għoxrin elf lira (Lm 29,000) għall-post. Il-kumpannija wasslet l-offerta tal-għarajjes lill-imħarrkin, li aċċettaw. L-għarajjes iffirmaw dikarazzjoni li biha qalu li saru jafu bil-post mingħand il-kumpannija[1]. Fl-14 ta' Novembru, 2000,[2] l-imħarrkin biegħu lil dawk l-għarajjes il-post imsemmi, bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Christopher Gatt., għall-prezz ta' Lm 29,000 u bil-patti u kundizzjonijiet l-oħrajn hemm imsemmijin ;

Illi jiġi rilevat li l-kawża nbdiet qabel ma kien sar l-imsemmi kuntratt ta' bejgħ, u kemm hu hekk, il-kumpannija attriċi tgħid li hija kien għad kellha sa dak iż-żmien tagħrif li kien sar ftehim preliminari bejn l-għarajjes u l-imħarrkin. Sa ma l-imħarrkin laqgħu l-atti tal-kawża f'Jannar tal-2001, l-imsemmi kuntratt kien ilu max-xahrejn li sar. Irid jingħad ukoll li, meta nbdiet il-kawża, kawżi ta' valur 'il fuq minn elf lira Maltija kienu jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati superjuri[3] ;

---

[1] Dok "A", f'pa[. 4 tal-pro`ess

[2] Dok "AM", pa[[. 21 sa 30 tal-pro`ess

[3] Art 47(1) tal-Kap 12

Illi **<u>għar-rigward tal-eċċezzjoni li l-Qorti m'għandhiex is-setgħa tisma' l-kawża *rationae valoris*</u>** irid jingħad li l-imħarrkin qegħdin isejsuha fuq il-premessa li, ladarba l-azzjoni attriċi hija waħda għal ħlas ta' senserija jew kumpens ta' serviġi, u ma kienx hemm ftehim miktub ta' ħlas ta' *agency fee*, allura t-talba attriċi (kieku kellha tintlaqa') tabilfors taqa' fl-ogħla limitu tagħha f'ammont li ma jidħolx fil-kompetenza ta' qorti superjuri. Fuq dan l-argument, iż-żewġ partijiet ressqu bosta xiehda li, madankollu, l-Qorti ma ssibx li fil-biċċa l-kbira tagħhom jitfgħu dawl fuq is-soluzzjoni tal-eċċezzjoni taħt eżami;

Illi jibda biex jingħad illi s-setgħa ta' qorti li tieħu qies ta' kawża mressqa quddiemha hija determinata qabel kull ħaġ'oħra mit-termini li l-kawża li fihom tkun imfassla. Huwa l-att li bih tinbeda l-kawża, bit-talbiet u l-premessi tagħhom, li jifforma l-parametri li fihom il-Qorti teżerċita l-ġudizzju tagħha[4];

Illi f'din il-kawża jidher li l-imħarrkin ikkonċentraw għal kollox fuq l-ewwel talba tal-kumpannija attriċi biex baqgħu jisħqu dwar l-ewwel eċċezzjoni tagħhom. Huwa minnu li l-ewwel talba timmira għal dikjarazzjoni li l-kumpannija jistħoqqilha l-ħlas ta' senserija jew serviġi. Huwa minnu wkoll li, bil-liġi[5], s-senserija hija determinata b'perċentwali speċifika li titħallas minn kull parti fil-kuntratt tal-bejgħ. Imma dak li l-imħarrkin jonqsu li jqisu hi li l-ewwel t-talba fiha nnifisha hija talba għal dikjarazzjoni ta' jedd, preordinata għat-tieni talba;

Illi b'hekk wieħed jista' jgħid li d-dikjarazzjoni mistennija fl-ewwel talba hija asserzjoni ta' dritt li jikkwalifika bħala talba ta' valur indeterminat, għall-finijiet tal-artikolu 747(1) tal-Kap 12. Skond l-imsemmi artikolu, valur indeterminat jitqies li jaqbeż dejjem il-kompetenza tal-qorti ta' ġurisdizzjoni limitata. Imma ukoll kieku ma kellux jitqies li l-ewwel talba tikkostitwixxi talba ta' valur inċert jew indeterminat, wieħed ma jistax jittratta dik l-ewwel talba bħallikieku ma kienx hemm talbiet oħrajn. Biżżejjed jingħad li s-setgħa tal-qorti li tisma' u tqis kawża ma

---

[4] App. ~iv. **7.10.1997** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Refalo noe vs Azzopardi et***

[5] Art. 1362 tal-Kap 16

tonqosx għax xi talba ma tkunx tal-kompetenza tagħha: dik is-setgħa hija determinata mqar jekk talba waħda magħmula tkun tista' tismagħha u tqisha hi[6];

Illi fit-tieni talba attriċI tissemma somma determinata. Dik is-somma li l-kumpannija attriċi tippretendi li l-imħarrkin għandhom iħallsuha hija l-mertu ewlieni tal-azzjoni attriċi. Is-somma msemmija tikkostitwixxi valur determinat u kwantifikabbli li jfisser il-valur tal-oġġett tal-kawża għall-finijiet tal-artikolu 748(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili. Fuq kollox, dik is-somma hija ammont li, fiż-żmien li nbdiet il-kawża, kien jaqa' fis-setgħa ta' din il-Qorti mingħajr ħjiel ta' dubju;

Illi b'dan mhux qiegħed jingħad li l-kumpannija attriċi qegħda tingħata raġun dwar il-mertu ta' dik it-talba; lanqas ma qiegħed jingħad li l-imħarrkin għandhom tort jinsistu li l-kriterji ta' xi kumpens li l-kumpannija għandha jedd tippretendi għandhom jitqiesu b'mod differenti minn kif jaħsbu huma. Kulma qegħda tgħid il-Qorti hu li, tajjeb jew ħażin, il-kumpannija attriċi qegħda titlob somma speċifika, u hija dik is-somma li ssejjes il-kompetenza ta' din il-Qorti biex tisma' u tqis is-siwi ta' dik it-talba;

Illi, għalhekk, hija l-fehma sħiħa ta' din il-Qorti li l-eċċezzjoni tal-imħarrkin dwar il-valur tal-kawża ma jistħoqqilhiex tintlaqa';

Illi **<u>għar-rigward tal-eċċezzjoni li ma kienet teżisti l-ebda rabta kontrattwali bejn il-partijiet</u>** jingħad li din ġiet imfissra mill-imħarrkin ukoll fid-dawl tan-nuqqas ta' ftehim bil-miktub bejn il-kumpannija u huma. Jista' jingħad li kien f'dan ir-rigward li l-partijiet ressqu l-biċċa l-kbira mill-provi tagħhom: il-kumpannija attriċi biex turi li kien hemm rabta kontrattwali u l-imħarrkin biex jeskluduha. Dwar din l-eċċezzjoni, l-Qorti sejra ttenni li xogħolha hu li tqisha fl-aspetti proċedurali tagħha biss, minn dak li jirriżulta mill-atti proċesswali, u mingħajr ma tidħol fil-mertu tal-kwestjoni. L-aspett proċedurali tal-eċċezzjoni taħt eżami hu dak li jqis jekk l-imħarrkin jibqgħux fil-kawża;

[6] App. Inf. **31.7.1996** fil-kaw\a fl-ismijiet ***|ammit vs Ellul noe***

Illi, fis-sempliċita' kollha tagħhom, il-fatti huma li l-kumpannija attriċi hija aġenzija li tinnegozja fix-xiri u bejgħ ta' proprjeta'. Tgħid li l-imħarrkin qabbduha tbigħ proprjeta' tagħhom li huma kellhom għall-bejgħ. L-imħarrkin jiċħdu li huma qatt tawha ħatra bħal din. Jistqarru, iżda, li kienu ħadmu bis-servizzi tagħha għal xi snin imma fuq proprjeta' oħra.[7] Dwar il-post mertu tal-każ, jeskludu għal kollox li kien hemm imdaħħlin xi sensara, u dan itennuh fid-dawl tal-fatt li l-istess kuntratt ta' bejgħ ma jsemmi xejn dwar ħlas ta' senserija u wisq anqas *agency fees.* Min-naħa tagħhom, rappreżentanti tal-kumpannija attriċi jisħqu dwar qagħda għal kollox differenti minn dik imfissra mill-imħarrkin, u juru li kien hemm ftehim, saħansitra bil-miktub[8]. L-imħarrkin jiċħdu li qatt sar dak il-ftehim, u jgħidu li d-dokument imressaq ma jistax ikun sewwa għaliex għandu data li tiġi żmien qabel ma huma kisbu l-proprjeta'[9], u dan minbarra li min iffirmah f'isimhom mhux magħruf;

Illi fid-dawl ta' din ix-xhieda li ma taqbilx, jidher ċar li biex jiġi stabilit tassew jekk hemmx rabta kuntrattwali bejn l-kumpannija u l-imħarrkin, se' jkun meħtieġ eżami tal-mertu, fosthom it-tressiq ta' persuni oħrajn li kellhom sehem attiv fin-negozju li seħħ u fin-negozjati ta' qabel. Fi kliem ieħor, għalkemm l-eċċezzjoni taħt eżami tissejjaħ waħda preliminari, ma tistax titqies kif imiss jekk mhux flimkien mal-mertu. U jekk il-Qorti tażżarda tasal f'konklużjoni issa, fl-istat li tinsab fih il-kawża, tista' tkun qegħda tagħmel eżerċizzju prematur u sanzjonabbli[10];

Illi dak li din il-Qorti tista' tgħid biss għar-rigward hu li l-azzjoni għall-ħlas ta' senserija jew serviġi mogħtija għandha l-għeruq tagħha fil-qasam tal-kważi-kuntratt li ma jirrikjedix bħala sies tiegħu l-eżistenza ta' ftehim preventiv u formali biex jagħti lok għall-eżerċizzju tal-jedd innifsu;

---

[7] Xhieda ta' Franco Scicluna 24.4.2001, f'pa[[. 31-3 tal-pro`ess (ripetuta f'pa[[. 51-4)

[8] Xhieda Adrian Chetcuti, Paul Sammut u Gordon Valentino 26.6.2001, f'pa[[. 39 sa 50 tal-pro`ess u Dok "PS1", f'pa[. 36

[9] Dok "FS1", f'pa[[. 55-9 tal-pro`ess

[10] Ara per e\empju, App. ~iv. **6.10.1999** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Fenech Adami vs Abela et*** (Kollez. Vol: **LXXXIII.ii.331**, f'pa[[. 341-2)

Illi, għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li, fiċ-ċirkostanzi attwali tal-kawża, din l-eċċezzjoni għandha tiġI determinata mal-ġudizzju dwar il-mertu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Filwaqt li **tiċħad l-ewwel eċċezzjoni** tal-imħarrkin, u tiddikjara li hija għandha s-setgħa li tisma' u tqis l-azzjoni attriċi;

Tastjeni milli tqis it-tieni eċċezzjoni, billi din għandha tiġi definita u deċiża flimkien mal-mertu; u

Tordna li s-smigħ tal-kawża jissokta bit-trattazzjoni fil-mertu;

L-imħarrkin għandhom iħallsu **l-ispejjeż** relattivi għall-ewwel eċċezzjoni; dawk marbuta mat-tieni eċċezzjoni jibqgħu biex jiġu determinati mas-sentenza aħħarija.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
27 ta' Settembru, 2002

Charles Falzon,
Deputat Reġistratur,
27 ta' Settembru, 2002