Kopja informali ta' Sentenza.

QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

Avviż Nru: 107/2018 LC

BEN ESTATES LTD

(C-45703)

vs

PETER AQUILINA – (K.I. 461653M) BĦALA PROKURATUR TA' GAETANO AQUILINA (K.I. 721057M) U ANTONIA AQUILINA – (K.I. 265461M)

U

PETER AQUILINA F'ISMU PROPJU

U PERMEZZ TA' DIGRIET DATAT 3 TA' JANNAR 2019, L-AVUKAT MARTHA MIFSUD ĠIET NOMINATA BĦALA KURATUR DEPUTAT GĦAL GAETANO AQUILINA U ANTONIA AQUILINA

Illum, 06 ta' Diċembru 2021

Il-Qorti

Rat ir-rikors tas-soċjetà rikorrenti ppreżentat fl-04 ta' Mejju 2018 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti tħallasha s-somma ta' disgħat' elef, erbgħa mija u erbgħin Ewro (€9,440), jew somma oħra verjuri bħala serviġi jew senserija, fejn *inter alia*, l-kumpanija rikorrenti wetqet is-sostanzjali u l-aċċidentali biex wasslet lill-partijiet għall-bejgħ, liema talba tar-rikorrenti hija msejsa minn ftehim iffirmat minn Peter Aquilina għan-nom tal-intimati l-oħra li għalkemm debitament interpellati baqgħu inadempjenti. Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru preżentat

kontestwalment ma dan l-avviż u l-interessi legali kontra l-intimati, li minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Peter Aquilina, ppreżentata fil-31 ta' Mejju 2018 fejn eċċepixxa s-segwenti:

1. Preliminarjament, Peter Aquilina f'ismu propju m'huwiex leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Ma teżisti ebda kuntrattazzjoni bejn Peter Aquilina f'ismu propju u s-soċjetà attriċi u lanqas ma għandu jħallasha xi flejjes kif mitlub minnha.

2. Preliminarjament ukoll, Peter Aquilina ma setax jiġi mħarrek fil-kwalità tiegħu bħala prokuratur ta' Gaetano Aquilina stante li huwa ma kienx prokuratur ta' Gaetano Aquilina u/jew ta' Antonia Aquilina meta saret il-kawża.

3. Preliminarjament ukoll, it-talbiet attriċi huma intempestivi stante li, sa fejn jaf l-eċċipjent, il-kuntratt finali għadu ma ġiex pubblikat.

4. F'kull każ u mingħajr preġudizzju, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti.

Rat illi permezz ta' rikors datat it-18 ta' Ottubru 2018, is-soċjetà rikorrent talbet li jinħatru Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lil Gaetano Aquilina u lil Antonia Aquilina.

Rat illi b'Digriet mogħti fl-24 ta' Ottubru 2018, il-Qorti laqgħet it-talba għall-ħatra ta' Kuraturi Deputati u li fit-3 ta' Jannar 2019, Dr Martha Mifusd ġiet nominata bħala Kuratur Deputat sabiex tirrappreżenta lil Gaetano Aquilina u Antonia Aquilina;

Rat illi fit-28 ta' Marzu 2019, il-Kuratur Deputat sottomettiet ir-risposta tagħha fejn eċċepiet illi hija m'hijiex edotta mill-fatti u qegħda tirriżerva li tippreżenta risposta ulterjui;

Rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif ppresjeduta nhar it-28 ta' Lulju 2021;

Rat l-atti kollha;

Rat ix-xhieda u l-provi preżentati;

Rat illi l-kawza ġiet imħollja għal-lum għas-sentenza;

Ikkonsidrat;

Illi permezz tal-preżenti kawża, is-soċjetà rikorrenti qed titlob lil dina l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-intimati iħallsuha s-somma ta' €9,440 rappreżentanti senserija dovuta lilha. Mill-provi jirriżulta mhux kontradett li fit-08 ta' Marzu 2017 ġie ffirmat konvenju għall-bejgħ tal-propjetà li tinsab f'numru 35, "John House", Triq Luqa Briffa, n-Naxxar[1]. F'dan il-kovenju deher il-konvenut Peter Aquilina għan-nom u in rappreżentanza ta' ħuħ Gaetano Aquilina u martu Antonia Aquilina, kif jirriżulta mill-istess konvenju. Preżenti għal dan il-kovenju kien hemm in-Nutara Dottor Joanne Spiteri, il-konvenut Peter Aquilina, il-kompraturi kif ukoll rappreżentanti tas-soċjeta' rikorrenti, senjatament Tanya Bezzina u Kevin Camilleri.

Jirriżulta mill-provi li waqt l-iffirmar tal-Kovenju, in-Nutara Joanne Spiteri ikkomunikat telefonikament mal-venditur Gaetano Aquilina u spjegatlu l-kondizzjonijiet tal-Konvenju, u anke kemm se jkun qiegħed iħallas bħala taxxa u bħala senserija. Dakinhar tal-iffirmar tal-Kovenju, Peter Aquilina, għan-nom ta' ħuħ Gaetano Aquilina, iffirma skrittura privata ma' Tanya Bezzina u Kevin Camilleri għan-nom tas-soċjetà rikorrenti għall-pagament ta' €8,000, eskluża il-VAT, bħala senserija fuq il-bejgħ tal-imsemmi fond fin-Naxxar. Jirriżulta minn din l-iskrittura li dan l-imsemmi ammont rappreżentanti senserija kellu jiġi mħallas mal-iffirmar tal-Att tal-Bejgħ.

Jirriżulta madanakollu li fil-perjodu ta' wara l-iffirmar tal-kovenju iżda qabel l-iffirmar tal-Att tal-Bejgħ, Gaetano Aquilina biddel il-fehma tiegħu rigward il-pagament tas-senserija u ma riedx iħallas lis-soċjetà rikorrenti. Is-soċjeta rikorrenti kienet diġa

[1] A fol. 88 tal-atti proċesswali.

informata b'dan kollu qabel ma seħħ l-Att tal-Bejgħ. Filfatt, id-Direttur u azzjonist tas-soċjetà rikorrenti Bernard Mangion xehed li hu stess kien ċempel lil Gaetano Aquilina u staqsieħ x'kienet ir-raġuni li ma riedx iħallas is-senserija. Jidher mix-xhieda tiegħu li Gaetano Aquilina ma taħx risposta iżda beda jgħajjat u jitkellem ħażin, u saħansitra qatalu t-telefon[2]. L-istess reazzjoni rċeviet in-nutara Dottoressa Joanne Spiteri. Filfatt hi xehdet li ftit ġimgħat qabel ma ġie ffirmat l-Att tal-Bejgħ, kienet bgħatitlu email[3] fejn spjegatlu l-fatti kif inhuma u anke x'inhu dovut bħala senserija. Xehdet li hu kien ċemplilha u kien irrabjat lejha "għax fil-fehma tiegħu ma kellix nindaħal".[4]

Jirriżulta wkoll li Peter Aquilina ma qabilx mal-posizzjoni ta' ħuħ rigward is-senserija u filfatt hu ma baqgħax mandatarju tiegħu u ta' martu Antonia Aquilina[5]. Jirriżulta li l-Att Finali ġie ffirmat fil-31 ta' Mejju 2018 u Gaetano u Antonia Aquilina kienu rappreżentati minn persuna oħra fuq dan l-Att.[6] Jirriżulta mix-xhieda ta' Kevin Camilleri[7] u ta' Bernard Mangion[8] li dan l-ammont ta' €8,000 bħala senserija, eskluża l-VAT, baqa' ma tħallasx minkejja li l-Att tal-Bejgħ ġie ffirmat.

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti hija fis-sens li Peter Aquilina f'ismu propju m'huwiex leġittimu kontradittur u b'hekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Jirriżulta ben ampju mid-dokumenti ppreżentati li Peter Aquilina kien qiegħed jaġixxi bħala mandatarju, ai termini tal-Artikolu 1856(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ta' ħuħ Gaetano Aquilina u Antonia Aquilina, *qua* sidien tal-fond 35, "John House", Triq Luqa Briffa, n-Naxxar. Filfatt, kemm mill-Kovenju u anke mill-iskrittura privata huwa ffirma f'din il-kapaċità.

[2] Ara l-Affidavit ta' Bernard Mangion, a fol. 83 tal-atti proċesswali.
[3] Ara fol. 90 tal-atti proċesswali.
[4] Ara l-Affidavit tan-Nutar Dottoressa Joanne Spiteri, a fol. 86 tal-atti proċesswali.
[5] Ara r-revoka tal-mandat a fol. 121 tal-atti proċesswali.
[6] Ara a fol. 91 tal-atti proċesswali.
[7] Ara fol. 86 tal-atti proċesswali.
[8] Ara l-Affidavit ta' Bernard Mangion, a fol. 83 tal-atti proċesswali.

Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **Salvatore Coleiro vs John Ellis**[9] *"la regola che il mandatario il quale nella contrattazione rispetta i confini del mandato obbliga il mandante e non s'impegna personalmente ha luogo quando egli contrae l'obbligazione nomine, cioe nella sua qualita di mandatario".*

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-mandant Gaetano Aquilina kien ben konsapevoli tas-senserija li kellha titħallas. Filfatt, in-Nutar Dottoressa Joanne Spiteri stess xehdet li waqt il-konvenju hija ċemplitlu u spjegatlu l-kondizzjonijiet tal-kovenju u tas-senserija. Filfatt, b'referenza għas-soċjeta rikorrenti in-Nutar Dottoressa Joanne Spiteri tgħid hekk[10]:-

Dr P Lia:	sewwa imma dawn kienu preżenti meta għamilt il-konvenju?
Xhud:	Iva definitely
Dr P Lia:	u semmejthomlu lilu?
Xhud:	Iva lilu għidtlu bihom
Dr P Lia:	Qabel għamilt il-konvenu?
Xhud:	Iva kont għidtlu
Dr P Lia:	jiġifieri kien jaf bihom?
Xhud:	Iva, iva
Dr P Lia:	Kien jaf mingħandek ukoll?
Xhud:	Iva kien jaf, kollox kien jaf.

Il-konvenut Peter Aquilia xehed li waqt li kienu preżenti għall-kovenju, in-Nutara Dottoressa Joanne Spiteri kienet ċemplet lil Gaetano Aquilina, li kien l-Awstralja, u tefgħet it-telefonata fuq *speaker phone*. Hu xehed is-segwenti[11]:-

Dr A Lia: Allura x'għamlet in-Nutara? Tgħidha fl-Affidavit

[9] Salvatore Coleiro vs John Ellis, Qorti tal-Appell, 4 ta' Frar 1914, Vol. XXII.i.93
[10] A fol. 114 tal-atti proċesswali.
[11] A fol 106 et seq tal-atti proċesswali.

Xhud: In-Nutara ċemplet, ċemplet lil ħija l-Awstralja.

Dr A Lia: U qabditu

Xhud: Qabditu u kellmitu fehmitu kollox xi jrid jagħmel għal prokura. Bagħtithomlu u suppost bagħthom lura

Dr A Lia: issa dwar is-senserija għax aħna hawnhekk dwar dik biss qed nitkellmu, in-Nutar inti kont fl-istess kamra meta kellmitu mhux hekk? X'qaltlu lil ħuk?

Xhud: In-Nutar qaltlu li l-ammont huwa daqshekk

Dr A Lia: Iva

Xhud: Sewwa u dana is-senserija ovvja mingħandu joħduha

... omissis...

Dr A Lia: Mela Nutara fehmitu kemm ħa jirċievi netti

Xhud: Netti u kemm se jaqla'

Dr A Lia: Eskluża l-Aġenzija u esklużit-Taxxa tal-Gvern naqblu Peter?

Xhud: Yes.

Minn dawn il-brani ċitati mix-xhieda, flimkien ma xhieda oħra[12] hija l-fehma tal-Qorti li l-mandant Gaetano Aquilina kien ben konsapevoli tas-senserija li kienet se tkun

[12] Ara x-xhieda ta' Tanya Bezzina a fol. 53 tal-atti proċesswali u is-subizzjoni ta' Peter Aquilina a fol. 62 et seq tal-atti proċesswali;

dovuta lis-soċjetà rikorrenti u b'hekk, il-mandatarju Peter Aquilina aġixxa entro l-mandat tiegħu meta ffirma l-iskrittura privata mas-soċjetà rikorrenti. Illi fid-dawl ta' dak enunċjat fis-sentenza **Salvatore Coleiro vs John Ellis** appena ċitata kif ukoll fid-dawl tal-Artikolu 1880(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, huma l-mandanti Gaetano Aquilina u Antonia Aquilina li huma marbuta mas-soċjetà rikorrenti permezz tal-iskrittura privata msemmija.

B'hekk, fid-dawl tas-suespost, il-Qorti qed tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrenti Peter Aquilina u tiddikkjara illi m'huwiex leġittimu kontradittur u konsegwentement qed tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi għar-rigward tat-tieni eċċezzjoni, jidher li din ġiet sorvolata bil-ħatra ta' Kuraturi Deputati fit-3 ta' Jannar 2019 biex din tirrappreżenta lil Gaetano Aquilina u lil Antonia Aquilina. B'hekk, il-Qorti qed tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-tieni eċċezzjoni.
Illi fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni, jirriżulta li l-azzjoni odjerna ġiet intavolata nhar l-04 ta' Mejju 2018 filwaqt li l-Att tal-Bejgħ sar fil-31 ta' Mejju 2018. B'hekk, huwa fattwalment korrett il-konvenut Peter Aquilina jgħid li l-azzjoni odjerna hija intempestiva u dan għaliex kif jirriżulta mill-istess skrittura privata msemmija, is-senserija għandha "*to be paid on contract date.*"[13]

Illi legalment, madanakollu, dan il-fatt jista' jiġi sanat bl-applikazzjoni tal-prinċipju *jus superveniens firmat actionem et exceptionem*. Illi f'dan ir-rigward, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza **Avukat Reno Borg noe vs Joseph Borg et[14]**, irriteniet li:

> *"Din id-duttrina, illum, ghandha applikazzjoni wiesgha u kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-decizjoni li tat fis-7 t'Ottubru, 1988, fil-kawza "<u>Laferla vs Falzon et</u>", din id-duttrina ghandha tigi applikata f'kull kaz li l-bazi ta' l-azzjoni tavvera ruhha fil-mori tal-kawza, u mhux necessarjament biss meta t-talba tkun soggetta ghal xi kundizzjoni li tavvera ruhha fil-mori (ara wkoll "<u>Bonanno vs Bonanno et</u>" deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar 1997."*

[13] Ara fol. 55 tal-atti proċesswali.
[14] Avukat Reno Borg noe vs Joseph Borg et, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 03 ta' Ottubru 2002 (Ċitazz Nru 121/1990/1 TM).

Illi din il-Qorti ma ssib xejn xi żżid ma' dan il-bran appena ċitat u bl-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għall-każ *de quo*, il-Qorti qed tiċħad din it-tielet eċċezzjoni u tqis li l-kondizzjoni għall-pagament tas-senserija, ċioe' l-iffirmar tal-Att tal-Bejgħ, avverat ruħha waqt il-mori tal-kawża.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Peter Aquilina hija diretta lejn il-mertu tal-proċeduri odjerni. Sfortunatament, Gaetano Aquilina u Antonia Aquilina baqgħu ma għamlu ebda kuntatt mal-Kuratur Deputat minkejja li pprovat tikkomunika magħhom diversi drabi. Għal raġuni mhux magħrufha, huma għażlu li ma jipparteċipawx f'dawn il-proċeduri u żammew lid-difensur u rappreżentanta tagħhom f'dawn il-proċeduri, u del resto anke lil dina l-Qorti, kompletament sajjma mill-posizzjoni u difiża tagħhom. B'hekk il-Qorti se tgħaddi biex tevalwa l-mertu tal-vertenza abbażi tal-eċċezzjoni mressqa mill-konvenut Peter Aquilina.

Illi bħala stat ta' fatt ebda parti ma kkontestat il-veraċità tal-iskrittura privata ppreżentata jew tal-kontenut tagħha. Ġie ppreżentat ukoll l-Att tal-Bejgħ, liema dokument ukoll ma sab ebda konfront. Illi per di piu, ir-rappreżentanti tas-soċjetà rikorrenti kkonfermaw li l-ammont hemm indikat għadu dovut fl-intier tiegħu. Illi b'hekk, il-Qorti ma ssib ebda raġuni għalfejn tiddubita li s-senserija hija tassew dovuta lis-soċjetà rikorrenti. Fir-rigward tal-*quantum*, Tanya Bezzina tispjega li l-ammont mitlub jirrappreżenta s-somma ta' €8,000 bħala senserija flimkien mat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud, (fl-ammont ta' €1,440), li flimkien jammontaw għal €9,440.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti, taqta' u tiddeċiedi billi

(i) tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Peter Aquilina b'dan illi qed tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju;

(ii) tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Peter Aquilina;

(iii) tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Peter Aquilina;

(iv) tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Peter Aquilina

u konsegwentement qed tilqa' t-talba tas-soċjetà rikorrenti Ben Estates Ltd u tikkundanna lil Gaetano Aquilina u Antonia Aquilina iħallsuha s-somma komplessiva ta' disgħat' elef, erbgħa mija u erbgħin Ewro (€9,440), bl-imgħax bl-ogħla rata permessibbli bil-liġi jiddekorri mid-data tal-04 ta' Mejju 2018, li hija d-data tal-preżentata tal-Avviż odjern.

Bl-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment jkunu a karigu esklussiv tal-kovenuti Gaetano Aquilina u Antonia Aquilina.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat