PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **589/2023 (AD)**

BELAIR SLIEMA LIMITED (C88195)

VS

PETER JAMES FRENDO (KI NRU 369782M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) ta' Lulju, 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali wara talba għall-ħlas tas-somma dovuta mill-konvenut lis-soċjetà' attrici rapprezentanti bilanc ta' "commission" fl-ammont ta' erbgħa u sittin elf, tmien mija u ħamsin ewro (€64,850), imressqa permezz ta' rikors ta' Belair Sliema Limited preżentat fit-tnax (12) ta' Ġunju 2023 ai termini tal-Artikoli 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar it-tnax (12) ta' Ġunju 2023, David Aquilina debitament awtorizzat ikkonferma bil-ġurament tiegħu u talab kif isegwi:

(i) Illi fid-9 ta' Marzu 2022, l-intimat iffirma ftehim intitolat "Individual Commission Agreement" mas-soċjetà rikorrenti għall-bejgħ tal-fond sitwat ġewwa numru 54, fi Triq il-Kbira, Għargħur, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u markata Dok "A";

(ii) Illi skont it-termini tal-istess ftehim, l-intimat obbliga ruħu li jħallas lis-soċjeta rikorrenti s-somma ta' sebgha u ħamsin elf u ħames mitt ewro (EUR57,500) eskluż it-taxxa fuq il-valur mizjud, rappreżentanti l-kummissjoni għall-bejgħ tal-imsemmija proprjetà, liema somma kellha titħallas mal-kuntratt finali tal-bejgħ tal-istess proprjetà li kien prospettat li jsir fit-30 ta' Marzu 2023;

(iii) Illi n-negozju tal-bejgħ tal-imsemmija proprjetà ġie kristalizzat f'konvenju datat 9 ta' Marzu 2022 li ġie iffirmat fil-presenza tan-Nutar Joanne Cassar (Dok "B") bejn l-intimat u Krzysztof Jan Rutte;

(iv) Illi fi klawsola 8 tal-istess konvenju, ġie dikjarat mill-firmatarji fuq l-istess, fosthom l-intimat innifsu, illi "*estate agency fees are payable by the Vendor to Belair Sliema Limited C 88195*";

(v) Illi dan il-konvenju ġie mġedded permezz ta' estensjoni datata 28 ta' Marzu 2023 (Dok "C") u rinnovat bi skrittura oħra datata 12 ta' Mejju 2023 (Dok "D") li fiha giet miftiehma estensjoni ulterjuri tal-validità tal-konvenju imsemmi sat-30 ta' Mejju 2023;

(vi) Illi b'kuntratt ta' trasferiment pubblikat fit-30 ta' Mejju 2023 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joanne Cassar (Dok "E"), l-intimat biegħ il-fond inkwistjoni lil Krzysztof Jan Rutte għall-prezz u termini oħra stipulati fl-imsemmi kuntratt;

(vii) Illi, minkejja li s-soċjetà rikorrenti interpellat lill-intimat, permezz ta' ittra uffiċjali intavolata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar id-19 ta' Mejju 2023 (Dok "F"), sabiex iħallas dak minnu dovut mal-iffirmar tal-kuntratt finali ta' bejgħ huwa baqa' inadempjenti minkejja li ġie debitament notifikat u, di fatti, minkejja l-presenza tal-funzjonarji tas-socjetà rikorrenti fuq l-iffirmar tal-kuntratt, l-intimat mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi naqas milli jħallas dak minnu dovut, għajr għall-

ammont ta' tlett elef ewro (EUR 3,000) li n-Nutar Joanne Cassar, fuq struzzjonijiet tal-intimat, ħallset fil-jiem li għaddew lis-soċjetà rikorrenti akkont tal-ammont dovut;

(viii) Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawża;

(ix) Illi l-ammont pretiż mis-soċjetà rikorrenti huwa cert, likwidu u dovut, u fir-rigward ta' liema l-intimat m'ghandux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jaghti;

(x) Illi, fiċ-ċirkostanzi tal-kaċ, jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 167 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan ir-rikors jiġi deċiż bid-dispensa tas-smigħ, billi l-intimat m'għandu l-ebda eċċezzjoni valida fil-liġi xi jressaq kontra t-talba tar-rikorrenti;

(xi) Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment għal dak li jirrigwarda dak kollu premess;

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi u previa kull dikjarazzjoni talvolta neċessarja:

(i) Tipproċedi għas-sentenza skont it-talba tas-soċjetà rikorrenti bid-dispensa tas-smigħ tar-rikors, skont il-proċedura preskritta fl-Artikolu 167 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) Tikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' erbgħa u sittin elf, tmien mija u ħamsin ewro (EUR64,850) rappreżentanti bilanċ ta' 'commission' dovuta lis-soċjetà rikorrenti mill-intimat skont il-ftehim raġġunt fid-9 ta' Marzu 2022 liema somma tinkludi t-taxxa fuq il-valur miżjud.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra ufficjali numru 2054/2003 datata 19 ta' Mejju 2023, flimkien mal-ispejjeż u drittijiet relatati mal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 926/2023, u bl-imgħax legali mill-1 ta' Ġunju 2023 sad-data tal-pagament effettiv, lkoll kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt in subizzjoni.

Il-Qorti

3. Wara illi rat l-atti u semghat ixx-xhieda bil-ġurament ta' Gavin Salamone Reynaud.

4. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

5. Fl-ewwel lok, in konsiderazzjoni tan-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-konvenut sabiex il-kawża tinstema' bid-dispensa tas-smigħ, il-Qorti tqis illi l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tintlaqa;

6. Fit-tieni lok, il-Qorti tqis illi jista' jitqies sodisfaċentement pruvat il-fatt illi l-konvenut kien obbliga ruħu, permezz ta' ftehim datat 09 ta' Marzu, 2022 li kellu jħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma kumplessiva ta' seb**għa u hamsin elf u hames mitt Euro** (€57,500 (eskluz il-Taxxa fuq il-Valur Mizjud fuq dan l-ammont) mill-liema ammont huwa hallas biss is-somma ta' tlett elef Ewro (3,000)

7. Il-fatt illi l-bilanċ għadu dovut kwazi fl-intier tiegħu, huwa fatt illi ma ġiex kontestat. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Francis Fenech vs Joseph Xerry et***[1]:

> *Illi f'kawżi għall-ħlas ta' allegat dejn, il-piż tal-prova tal-eżistenza tad-debitu jaqa' fuq l-attur. Ġaladarba jressaq din il-prova, imbagħad il-piż idur fuq il-konvenut biex jipprova l-ħlas:*
>
> > *"Illi bħala kreditur, l-attur hu fid-dmir li jipprova li jeżisti debitu, li dan id-debitu għadu dovut, u li d-debitur tiegħu baqa' inadempjenti fil-ħlas. Hu biss meta tiġi realizzata u sodisfatta din il-prova illi mbagħad l-oneru jisposta fuq il-konvenut debitur li jallega l-pagament. Dan il-prinċipju għandu l-fondament tiegħu fuq il-bażi li kulħadd għandu jipprova l-allegazzjonijiet tiegħu. Kif*

[1] Rik Nru 1278/2008, Prim'Awla (Qorti Ċivili), Onor Imħ Grazio Mercieca, 10 t'Ottubru 2019 (in ġudikat)

> *deċiż, "fil-każ ta' konflitt serju bejn il-kontendenti fuq il-provi nkombenti rispettivament lilhom, cioe, l-attur l-esiġibilita' u l-konvenut is-soluzzjoni tad-debitu, in-nuqqas tat-tieni ma tikkolmax il-lakuna probatizja ta' l-ewwel u jibqa' dejjem jimpera l-prinċipju 'actore non probante reus absolvitur'" – "**Manuel Zerafa vs Nazzareno Muscat Scerri",** Qorti Ċivili, Prim'Awla, per Imħ Maurice Caruana Curran, 27 ta' Mejju 1970"* [Taliana Carmen v. Vassallo Cesareo Leonard 03.11.2004 QA(PS)]

Il-konvenut ma ġab l-ebda prova illi effettivament għamel xi ħlas fil-mori tal-proċeduri odjerni. Infatti, minkejja illi ġie debitament notifikat bir-rikors odjern, il-konvenut xorta waħda naqas milli jattendi għas-seduta u/jew mill-inqas jibgħat rappreżentant legali sabiex jidher għan-nom tiegħu. Saħansitra anke l-fatt innifsu illi l-konvenut għamel ħlas akkont ftit tal-jiem qabel ma gew intavolati l-proċeduri odjerni, jindika illi l-konvenut kien qed jirrikonoxxi illi għandu dejn pendenti fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti. **Għaldaqstant, il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni illi t-talba tas-soċjetà rikorrenti għandha tintlaqa'**;

8. F'dak illi jirrigwarda t-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-ħlas tal-imgħaxijiet legali, il-Qorti tinnota illi l-Artikolu 1141 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

> *(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew jgħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.*
>
> *(2) F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.*

9. L-Artikolu 5 tal-Kap 13 jiddefinixxi bħala *att ta' kummerċ*, *"kull operazzjoni li għandha x'taqsam ma' soċjetajiet kummerċjali jew ma' l-azzjonijiet tagħhom"*, u għalhekk m'hemm l-ebda dubju illi l-każ odjern jinkwadra ruħu fis-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1141 riprodott hawn fuq, b'dana illi l-imgħax legali għandu għalhekk jiddekorri mid-data illi fiha kellha tiġi esegwita l-obbligazzjoni.

Decide

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

(i) **Tiddikjara** illi l-ewwel talba ġiet sorvolata, u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

(ii) **Tilqa'** t-tieni talba rikorrenti inkwantu tikkundanna lill-konvenut iħallas lid-ditta Belair Sliema Limited is-somma dovuta ta' **erbgħa u sittin elf, tmien mija u ħamsin euro (EUR 64,850)** liema somma tirrappreżenta bilanċ ta' 'commission' mhux imħallas skont ftehim raġġunt fid-09 ta' Marzu, 2022, liema somma tinkludi t-taxxa fuq il-valur miżjud.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 2054/2003 (recte 2023) datata 19 ta' Mejju 2023 u tal-mandat ta' sekwestru li ġie intavolat kontestwalment mar-rikors guramentat, u l-imgħaxijiet legali dekorribbli mill-01 ta' Ġunju, 2023 sad-data tal-effettiv ghandhom jithallsu mill-l-konvenut.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur