



TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR

GUDIKATUR
AVV. DR. ILONA SCHEMBRI
LL.B., LL.D., LL.M. (Lond.), Ph.D. (Birm.)

Udjenza tat-28 ta' Settembru 2023

Talba nru. 254/2016

MAR-PIERRE ESTATES LIMITED (C 16561)

VERSUS

SANDRO GAUCI (I.D. 446471 (M)) U JOSIANNE
GAUCI (I.D. 238371 (M))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ipprezentat fit-8 ta' Lulju 2016 (a fol 1 et seq), is-soċjeta' attriċi talbet l-ammont ta' tliet elef u mitejn Ewro (Eur 3200) rappreżentanti senserija jew kumpens għal servizz ta' senserija u serviġi li s-soċjeta' attriċi forniet lill-konvenuti in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond 18, Mula Road, Ħaż-Żebbuġ li sar b'kuntratt tat-28 ta' Marzu 2013.

Ra d-digriet ta' dan it-Tribunal tat-8 ta' Lulju 2016 fejn is-soċjeta' attriċi ġiet awtorizzata tipproċedi bin-notifika lill-konvenuti (a fol. 4).

Ra illi l-konvenuti ipprezentaw ir-risposta tagħhom fid-19 ta' Settembru 2016 (a fol. 10).

Ra illi s-soċjeta' attriċi u l-konvenuti talbu korrezzjoni tad-data tal-kuntratt li għandha tinqara 27 t' Awwissu (a fol. 18).

Ra illi saru diversi seduti fir-rigward ta' dan il-każ u xehdu diversi persuni.

Ra illi fis-17 ta' Novembru 2017, is-soċjeta' attriċi għalqet il-provi.

Ra illi fil-25 ta' Jannar 2018, il-konvenuti għalqu l-provi.

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Bħala l-ewwel punt, dan it-Tribunal innota illi għalkemm fit-talba tagħha s-soċjeta' attriċi għamlet referenza għall-indirizz 18, Mula Road, Ħaż-Żebbuġ filwaqt li tul is-smiegħ saret referenza ampja għal 10, Mula Road, Ħaż-Żebbuġ, jidher illi l-estratt tar-Registru Pubbliku li s-soċjeta' attriċi pprovdiet mal-affidavit u li jinsab a fol. 29 juri illi din it-tali propjeta' illum għandha n-numru 10 iżda kellha n-numru 18 fil-passat.

1. Senserija u serviġi

Il-Kodiċi Ċivili ma jipprovdix għal definizzjoni ċara ta' senserija. Biss pero', l-Onorabbli Qorti fis-sentenza *Legend Real Estate Limited vs Paul Pisani*¹ ddiskutiet b' mod ampju x-xogħol tas-sensar u t-tliet elementi prinċipali li jridu jikkonkorru illi huma "(1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-ntromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivitá tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet għal in idem placitum consensus." F'dan il-każ jidher mill-provi prodotti illi s-soċjeta' attriċi ma kinitx is-sensara uffiċjali bejn il-partijiet stante illi meta xehdet Pauline Debono in rappreżentanza tas-soċjeta' attriċi, Pauline Debono sostniet illi "*ftehmna li nithallsu bil-1% cedielu għaxart elef u hallihielu three hundred and ten*" (a fol. 32) iżda pero' in kontro-eżami, Pauline Debono jidher illi xehdet illi hi ma kinitx għaqdet dan it-tali bejgħ (a fol. 48). Jidher ukoll li fil-kuntratt finali illi gie ppreżentat fit-talba numru 255/2016 jidher illi deher Central Real Estate Limited C 40925 bħala sensar (a fol. 57 *et seq*). Dan it-Tribunal iħoss illi t-teżi tal-konvenuti hi aktar kredibbli mill-provi prodotti għaliex kif il-konvenuti eċċepew, żgur illi Kevin Debono u martu kien jaqblilhom li kieku ħallsu biss l-ammont ta' tliet elef u mitt Ewro (Eur 3,100) senserija milli l-ammont ta' dsatax il-elf u mija u ħamsa u sebgħin Ewro (Eur 19175) f' senserija (a fol. 60 tat-talba numru 255/2016), u b'dan illi anke li kieku ħallsu s-senserija tal-konvenuti wkoll kienu jħallsu inqas mill-ammont globali illi Kevin Debono u martu ħallsu lir-Remax. Għal kull buon fini qed jingħad illi l-kumpanija Central Real Estate Limited C 40925 għandha l-uffiċju rreġistrat Remax b'dan illi għalhekk tela' jixhed John Brincat mir-Remax. Biss pero' dan it-Tribunal ukoll innota kif il-konvenut Sandro Gauci ma ftakarx l-isem tas-sensar meta tela' jixhed (a fol. 63) u anke martu tenniet l-isem Ivan Brincat fl-affidavit tagħha (a fol. 55) u mhux John Brincat.

Għar-rigward ta' serviġi, il-Kodiċi Ċivili wkoll ma jipprovdix għal definizzjoni ċara. Biss pero', fis-sentenza *Harry Cefai vs Francis sive Tarcisio Galea* bħala direttur et,² l-Onorabbli Qorti kkonkludiet illi "*L-istess guriprudenza stabbilit ukoll illi fejn tonqos din l-operazzjoni u allura d-dritt*

¹ Qorti Ċivili Prim' Awla, 29 t' Ottubru 2004, Ċitazzjoni Numru: 781/2001/1

² Qorti Ċivili Prim' Awla, 28 t- April 2003, Ċitazzjoni Numru: 1119/1990/2

ghal senserija ma jkunx dovut, "ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz ta' inkariku espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur" - "Carmelo Pace -vs- Josephine sive Fanny Tabone Valletta", Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Marzu 1952; Biex jigi kompletat il-kwadru fuq is-suggett tajjeb li jinghad ukoll illi "bniedem li sempliciment jaghti nformazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar jew ma jadoperax ruhu ma jidherx li jista' jkun intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi" - "Paolo Bonavia -vs- Carmelo Grech", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Frar 1947." F'dan il-każ jidher illi s-soċjeta' attriċi ma għamlet ebda kuntatt kbir, jekk dejjem kien hemm, mal-konvenuti *stante* illi s-soċjeta' attriċi ma gabet ebda prova li turi li verament tkellmet b'xi mod mal-konvenuti. Fil-fatt anke fl-affidavit tagħha, s-soċjeta' attriċi sempliciment ipprovdit kopja li rċeviet email minn Kevin Debono (il-bejgiegħ) u ma pprovditx xi tip ta' komunikazzjoni ċara mal-konvenuti. F'każ illi l-verżjonijiet ikunu litteralment l-oppost, hu ferm important li persuna tipprovdit l-iktar prova ċara sabiex ikunu determinati ċerti fatti.

2. Preskrizzjoni

Il-konvenuti eċċepew illi tali azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 2148 (e) tal-Kodiċi Ċivili. Min-naħa l-oħra, is-soċjeta' attriċi eċċepit illi kien biss fis-2016 illi hi kellha ċ-ċertezza illi sar il-bejgħ bejn il-konvenuti u Kevin Debono u Fiona Debono meta rat lil Sandro Gauci jwaħħal l-isem tad-dar fuq il-fond in kwistjoni.

Illi f'dan ir-rigward qed issir referenza għall-artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdit illi "*Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi eżerċitata; mingħajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.*" Dan ifisser illi persuna tista' tressaq l-azzjoni tagħha minn meta jsir l-aggravju u mhux minn meta ssir taf bl-aggravju. F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal qed jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti fis-16 ta' Diċembru 2015 fl-ismijiet *Citadel Insurance p.l.c. (C 21550) kif surrogata bil-polza u bil-ligi fid-drittijiet tal-assikurat tagħha Mario Difesa u l-istess Mario Difesa (KI 333055M) vs Anthony Mizzi (KI 529562M)*,³ fejn l-Onorabbli Qorti kienet għamlet referenza għal sentenza oħra fejn kien gie deciz illi "*Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn meta ssir il-ħsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-ħsara. Fil-kawza Xuereb v Agius, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih.*" L-Onorabbli Qorti qieset illi jrid ikun applikat test oġġettiv sabiex wiehed jistabilixxi minn meta tali preskrizzjoni tibda' tiddekorri. F'dan il-każ ma hemm ebda dubju illi tali preskrizzjoni bdiet tiddekorri mis-27 t' Awwissu 2013 u cioè' mid-data tal-kuntratt tal-bejgħ, iktar u iktar meta s-soċjeta' attriċi rriteniet fl-affidavit tagħha illi kienet iltaqgħet mal-konvenuti diversi drabi u inoltre qalet ukoll illi "*Jien kemm il darba għaddej minn hdejn id-dar 10, Mula Street, Haz-Zebbug u bdejt nara li Sandro Gauci kien ikun hemm. Dan lili hassibni għax Sandro Gauci kien jghix is-Siggiewi*" (a fol. 23). F'dan id-dawl, is-soċjeta' attriċi kellha r-responsabbilta' illi tagħmel ir-riċerki u t-fittxijiet tagħha meħtieġa bħal ma għamlet meta fetħet din it-talba.

F'każ ta' servigi, l-artikolu 2156 (f) ikun applikabbli sabiex tkun iddeterminata l-perjodu tal-

³ Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), Appell Numru: 90/2010

preskrizzjoni. F'dan il-każ, pero', ma japplikax stante illi ma ebda relazzjoni bejn il-partijiet, hekk kif kien spjegat iktar 'il fuq.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jiċhad it-talba tas-soċjeta' attriċi fl-intier tagħha. L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tas- soċjeta' attriċi.

Avv. Ilona Schembri

Ġudikatur