TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

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

Udjenza tat-28 ta' Settembru 2023

Talba nru. 255/2016

MAR-PIERRE ESTATES LIMITED (C 16561)

VERSUS

KEVIN DEBONO (I.D. 465972 (M)) U FIONA DEBONO (I.D. 394177 (M))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat 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 illi l-konvenuti ippreżentaw ir-risposta tagħhom fis-6 t'April 2017 (a fol. 17) wara li dan it-Tribunal talab li n-notifika tal-konvenuti ssir wara l-ħin legali u okkorrendo permezz t'affissjoni u pubblikazzjoni.

Ra illi s-soċjeta'attriċi u l-konvenuti talbu korrezzjoni tad-data tal-kuntratt li għandha tinqara 27 t'Awwissu u mhux 28 t'Awwissu (a fol. 19).

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 fit-8 ta' Marzu 2019, 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-Reġistru Pubbliku li s-soċjeta´attriċi pprovdiet mal-affidavit u li jinsab a fol. 41 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 accetata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus*." F´dan il-każ jidher mill-provi prodotti illi s-soċjeta´attriċi ma kinitx is-sensara uffiċjali bejn il-partijiet u dawk tat-talba 254/2016 *stante* illi meta xehdet Pauline Debono in rappreżentanza tas-soċjeta´attriċi, Pauline Debono sostniet illi *"ftehmna li nithallsu bil-1% cedielu ghaxart 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 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 fit-talba 254/2016 flimkien ma´ dak li ntqal f´din it-talba mill-konvenuti hi aktar kredibbli mill-provi prodotti għaliex kif il-konvenuti eċċepew, żgur illi huma 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). 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.

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 kkonkludied illi *"L-istess gurisprudenza stabbilit ukoll illi fejn tonqos din l-operazzjoni u allura d-dritt 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 jaghmel xejn aktar jew ma jadoperax ruhu ma jidherx li jista' jkun intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi" - "Paolo Bonavia -vs- Carmelo Grech", Prim' Awla,*

[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

Qorti Civili, 21 ta' Frar 1947." F´dan il-każ jidher illi s-soċjeta´attriċi ma għamlet ebda kuntatt kbir mal-konvenuti *stante* illi s-soċjeta´attriċi imma sempliċiment jidher illi rreklamat dal-post fuq Maltapark. Fil-fatt anke fl-affidavit tagħha, s-soċjeta´attriċi sempliċiment ipprovdit kopja li rċeviet email minn Kevin Debono (il-bejjiegħ) u ma pprovditx xi tip ta´ komunikazzjoni oltre mal-konvenuti li seta´ jwassal għal sempliċiment informazzjoni bħal per eżempju li uriet dil-propjeta´ lil xi terzi lil hinn minn Sandro Gauci u martu sabiex dan kien iwassal għal serviġi. F´każ illi l-verżjonijiet ikunu litteralment l-oppost, hu ferm important li persuna tipprovdi 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 jipprovdi illi "*Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed 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 ghas-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 talassikurat taghha 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 ġie deċiż illi ""*Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-hsara. Fil-kawza Xuereb v Agius, deciza millPrim' 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 wieħed 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 ċioe´ 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 ghaddejt minn hdejn id-dar 10, Mula Street, Haz-Zebbug u bdejt nara li Sandro Gauci kien ikun hemm. Dan lili hassibni ghax 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-tfittxijiet tagħha meħtieġa bħal ma għamlet meta fetħet din it-talba.

F´każ ta´ serviġi, l-artikolu 2156 (f) ikun applikabbli sabiex tkun iddeterminata l-perjodu tal-preskrizzjoni. F´dan il-każ, pero´, ma japplikax stante illi ma ebda relazzjoni bejn il-partijiet, hekk kif kien spjegat iktar ´il fuq.

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

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jiċħad 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