QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 6 ta' Mejju 2024

Avviż Nru: 208/2023
Nru fuq il-Lista: 1

Sara Grech Ltd (C7360)

vs

Mohib *sive* Michael Abouzidan (K.I. 347204(L))

Il-Qorti;

Rat l-Avviż tas-soċjetá attriċi mressqa fit-22 ta' Awwissu 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi (inkluż traduzzjoni tal-istess Avviż) permezz ta' liema talbet li l-konvenut jiġi ikkundannat iħallasha l-ammont ta' sebat elef u erba' mitt Ewro (€7,400). Ġie *ad litteram* premess u mitlub li l-konvenut iħallas:

> *is-somma ta'* ***seba t'elef u erba' mitt Ewro (€7,400.00)*** *rappreżentanti l-kummissjoni dovuta lill-Sara Grech Limited (Minn hawn "is-soċjetá mittenti") għal servizzi professjonali reżi mis-soċjetá mittenti;*

---

[1] A fol 1 tal-proċess.

Illi l-intimat kien is-sid tal-proprjetá li tinsab fl-indirizz Apt. 3, 'Nicole Apartments', Triq il-Flotta, il-Gzira, u permezz ta' konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Dott. Nicholas Vella fil-ħmistax (15) ta' Ottubru, elfejn u ħmistax (2015), l-intimat intrabat li jbiegħ u jitrasferixxi l-proprjetá su ċitata lil ċertu Sandra Rainieri (detentriċi tal-karta tal-identitá Taljana numru AT 3936323 għal-prezz ta' mija u sebgħa u ħamsin elf Ewro (€ 157,000) (u dan kif jirriżulta min kopja tal-konvenju hawn anness u mmarkat bħala ***Dok SG 1****).*

Illi huwa indikat ċar fil-konvenju, proprju fl-aħħar paġna tiegħu, fejn hemm miżjud aktar kliem u sentenzi għal-konvenju, li "Estate Agency fees due to Sara Grech Ltd (C7360) shall be borne by the vendor").

*Illi apparti minn hekk, kien l-intimat stess li rrikonoxxa l-ħidma tas-soċjetá mittenti meta ffirma ftehim ta' kummissjoni, hawn annessa u mmarkata bħala '****Dok. SG2'****, fil-ħmistax (15) ta' Ottubru, elfejn u ħmistax (2015), għall-ammont globali ta' sebat elef u erba' mitt Ewro (€7,400.00) rappreżentanti l-kummissjoni dovuta mal-att tal-bejgħ finali tal-fond.*

Illi l-bejgħ eventwalment sar fit-tlettax (13) ta' Lulju tal-elfejn u tlieta u għoxrin (2023) fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella, u minkejja li saret talba sabiex titħallas il-kummissjoni dovuta lis-soċjetá mittenti, huwa qiegħed jirrifjuta li jħallas l-ammont minnhu dovut, tant li kellha ssir din il-proċedura.

Bl-imgħax legali dekkorribli mid-data ta' meta sar l-att tal-bejgħ, u l-ispejjeż kollha, inkluż tal-ittra uffiċjali intavolata ai termini tal-artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li ġġib in-numru 1064/2023 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1195/2023.

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Awwissu 2023[2].

Rat dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[3], fejn għad li l-konvenut kien ġie debitament notifikat, huwa naqas milli jħejji risposta jew jidher fl-istess seduta. Dakinhar il-kawża ġiet differita għall-provi kollha.

Semgħet ix-xhieda ta' Sara Grech[4] u tan-Nutar Nicholas Vella[5] u ra d-dokumenti minnhom imressqa. Fl-istess seduta ta' din ix-xhieda, l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota tas-soċjetà attriċi mressqa fl-1 ta' April 2024[6], fejn ġew annessi l-atti ġudizzjarji annessi ma l-avviż promotur.

Rat l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidrat

Illi kif ġie indikat mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, il-konvenut għażel li ma jweġibx formalment għal din l-azzjoni u lanqas irreġistra dehra fihom.

---

[2] A fol 20 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 33 tal-proċess.
[4] Xhieda magħmula fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2024 u tibda a fol 37 tal-proċess.
[5] Xhieda magħmula fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2024 u tibda a fol 50 tal-proċess.
[6] A fol 70 tal-proċess.

Illi f'din l-azzjoni, s-soċjetà attriċi qiegħda titlob il-ħlas tal-ammont ta' sebat elef u erba' mitt (€7,400) fuq is-saħħa ta' skrittura datata 15 ta' Ottubru 2015[7]. Huwa aċċettat li l-oneru tal-prova dwar xi kreditu jibqa' dejjem fuq spallejn min jallega l-istess, u sakemm l-attur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitur tiegħu, dan tal-aħħar ma jaħtix għal dan in-nuqqas[8]. Jekk l-attur mbagħad jipprova tali kreditu, l-piż tal-prova jdur fuq id-debitur sabiex jipprova xi ċirkostanzi jew difiżi li jista' jqanqal sabiex jinħeles mill-obbligazzjoni tal-kundanna tal-ħlas[9].

Illi mix-xhieda mressqa mis-soċjetà attriċi u mill-provi dokumentarji mressqa, din il-Qorti ssib li l-azzjoni ġiet ipprovata b'mod komplet. Naturalment, il-fatt li l-konvenut naqas milli jipprova xi forma ta' difiża ma tistax tkun ħaġa t'għajnuna għalih. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[10]. Kien fl-interess tiegħu li jkun attiv f'dan il-proċeduri.

---

[7] Dokument jinsab a fol 17 tal-proċess.

[8] Fost oħrajn, jiġi senjalat dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **360 Retail Supplies Limited vs Maged Fawzy Shokry Iskandar *et,*** (Rik Nru: 1174/19/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023, fejn fost affarijiet oħra ġie mfakkar hekk: *"Din il-Qorti tqis li, fl-ewwel lok, skont il-prinċipji tal-liġi dwar l-evidenza u dwar kif għandu jitqassam il-piż tal-provi, jaqa' fuq il-kreditur li jagħti prova tajba biżżejjed tal-eżistenza tal-kreditu li dwaru huwa jkun fetaħ il-kawża (ara Carmelo Zammit et v. Emanuele Galea et, Appell Superjuri, 27 ta' Frar, 2003 u Maria Stella Calleja v. Brian Degiorgio, Appell Superjuri, 17 ta' Marzu, 2022). Dan għaliex l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (ara l-Artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk sakemm lattur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitur tiegħu, il-piż tal-prova jibqa' mixħut fuq l-attur (ara Joseph Camilleri v. Emanuel Calleja, Appell Inferjuri, 20 ta' Jannar, 2003). Tassew, jekk l-attur ma jirnexxilux jipprova dak li jallega, il-konvenut m'għandux ibati minn dan in-nuqqas, u dan sewwasew skont il-prinċipju actore non probante reus absolvitur (ara Angelo Xuereb nomine v. Godwin Migneco et nomine, Appell Superjuri, 18 ta' Lulju, 2017);"*

[9] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbara,** (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess s-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio,** (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.

[10] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

Għaldaqstant, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-talba tas-soċjetà attriċi u tikkundanna lill-konvenut jħallas lis-soċjetà attriċi l-ammont ta' sebat elef u erba' mitt Ewro (€7,400) bl-imgħax legali[11] mill-14 ta' Lulju 2023[12] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, tal-ittra uffiċjali bin-numru 1064/2023 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1195/2023 jitħallsu mill-konvenut.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[11] Bir-rata ta' 12% ġaladarba ir-rata ta' referenza fi żmien tal-kuntratt (ta' bejgħ) kien 4% u dan skond l-artikolu 26A tal-Kapitolu 13 tal-Liġijiet ta' Malta.

[12] Ġurnata wara li ġie konkluż il-bejgħ kif jemerġi minn Dok NV1 li jibda a fol 64 *et seq* tal-proċess, u dan skond dak li jrid l-artikolu 26Ċ(3) tal-Kapitolu 13 tal-Liġijiet ta' Malta, ġaladarba ġiet stabbilita ġurnata għal-ħlas. Dwar dan (u b'mertu simili) wieħed huwa mistieden jara dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **JK Properties Limited vs Lumen Company,** (Rik Maħluf Nru: 64/2019) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 ta' Mejju 2022 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2023.