



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 484/2002/1

K.B. Real Estate Limited

v.

Silvio Felice Limited

**Il-Qorti:
Preliminari:**

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' April, 2002 is-socjeta` attrici ppremettiet hija kienet tinsab kreditrici tas-socjeta` konvenuta fis-somma ta' tmint elef seba' mija hamsa u sebghin Liri Maltin (Lm8,775) ammont dovut rapprezentanti bilanc ta'

estate agency fees ossija kummissjonijiet dovuti ghas-servizzi rezi mis-socjeta` attrici fuq l-inkarigu u ghal beneficcju tas-socjeta` konvenuta; illi s-servizzi rezi mis-socjeta` attrici kienu determinati [recte: determinanti] sabiex, bl-opera taghha bhala *estate agency* kienet inkarigata mis-socjeta` konvenuta u permezz tal-medjazzjoni tal-istess socjeta` attrici, kienu jigu finalizzati u ezegwiti zewg trasferimenti separati ta' proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta a favur terzi; illi nonostante li s-socjeta` konvenuta kienet giet interpellata diversi drabi, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Dicembru 2001, u notifikata lis-socjeta` konvenuta fis-27 ta' Dicembru 2001, l-istess socjeta` konvenuta kienet baqghet inadempjenti fl-obbligi taghha tal-hlas dovut lis-socjeta` attrici, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi; dan premess is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti:

1. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta li thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' tmint elef seba' mija hamsa u sebghin Liri Maltin (Lm8,775), rapprezentanti l-bilanc ta' *estate agency fees* ossija kummissjonijiet dovuti ghas-servizzi rezi mis-socjeta` attrici fuq l-inkarigu u ghal-beneficcju tas-socjeta` konvenuta in konnessjoni ma' zewg trasferimenti separati ta' proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta a favur terzi.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Dicembru 2001 u tal-mandati kawtelatorji ta' sekwestru u inibizzjoni prezentati kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali kwantu ghas-somma ta' Lm3,600 b'effett mis-16 ta' April 1998 u kwantu ghas-somma ta' Lm5,175 b'effett mis-27 ta' Novembru 2000 f'kull kaz sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fl-24 ta' Mejju, 2002 (fol. 8) is-socjeta` konvenuta eccepjet:

“Illi preliminarjament ic-citazzjoni attrici kienet monka stante li kienet nieqsa minn dettalji rigward il-pretensjonijiet attrici, kif ukoll kienet nieqsa minn talbiet dikjaratorji essenzjali ghall-azzjoni, u ghaldaqstant kienet nulla u bla effett fil-ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

“Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici kienet preskritta in parte ai termini tal-Artikolu 2148(e) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

“Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, is-socjeta` attrici ma pprestat l-ebda servizz li taghha kien ghad ghandha tithallas.

“Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammont mitlub mis-socjeta` attrici kien eccessiv u esagerat, u s-socjeta` konvenuta kienet gja` effettwat pagamenti li ma kienux gew akkreditati fil-kont, u ghalhekk ma kien dovut l-ebda ammont ta' flus mill-istess socjeta` konvenuta.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fis-6 ta' Lulju, 2007 meta, wara li cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, laqghat it-talba attrici u kkundannat lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' Lm8,200 bilanc ta' *estate agency fees*, bl-imghax dekorribbli mid-data tas-sentenza. Dwar l-ispejjes ipprovdiet li $\frac{7}{8}$ jithallsu mis-socjeta` konvenuta u $\frac{1}{8}$ mis-socjeta` attrici u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet.

“Rat li fit-18 ta' Marzu, 2003 inghatat sentenza in parte minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhalled Dr. Joseph R. Micallef fejn il-Qorti kkonkludiet:

““Illi, ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li m'hemm l-ebda nuqqas fl-Att taç-Citazzjoni kif imressaq u ghalhekk ma tistax taqbel mal-ilment tal-kumpanija mħarrka f'dan ir-rigward. Anqas u anqas, ghalhekk, ma jista' jinghad li hija qegħda għarrab xi għamla ta' pregudizzju mhux rimedjabbli bl-att kif infassal;

“Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

“Tiċhad l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija m'harrka, b'hala mhix misthoqqa fil-fatt u fil-liġi, u tiddikjara li l-att taċ-Ċitazzjoni jiswa u jhāres għal kollox dak mitlub mil-liġi...”

“Xehed Dr. Simon Tortell li semma li l-kumpanija Sisiell Ltd. hija kumpanija tiegħu u tal-mara tiegħu. Kien xtara garaxx kbir fi Graham Street, għall-bzonnijiet tal-familja tiegħu, deherlu minghand Silvio Felice Limited. Ma kienx jafx jekk hux minghand Silvio Felice Limited jew Tower Limited għax Silvio Felice għandu diversi kumpaniji. Ikkonferma d-data tas-16 ta' April, 1998. Is-socjeta` attrici kienet involuta f'dan il-kuntratt fis-sens illi biex ix-xhud wasal għall-proprjetarju kien cempel K.B. u li kellem lil Albert jew lil missieru, u kienu huma li għamlu n-negozju. Hu kien jahseb li kien hemm Albert fuq il-kuntratt. Zied jgħid li l-hlas tal-fee lis-socjeta` attrici kellu jsir mill-venditur u cioe` Silvio Felice Ltd. Qal li hu qatt ma kien hallas lil Silvio Felice Limited il-prezz kollu izda kien għad fadal bilanc dovut.

“Aldo Bonello kien gieli jcempillu dwar il-bilanc dovut fis-sens li x-xhud dejjem zamm il-pagamenti kif kienu pattwiti izda s-Sur Bonello kien icempillu u r-raguni kienet li kien għad kellu jigbor is-senserija. Il-hlasijiet li kien qed jagħmel ix-xhud kienu direttament lil Silvio Felice Limited u l-ahhar hlas sar fit-2 ta' Awwissu, 2001. Lil Aldo Bonello dejjem kien iwiegħdu li meta jmur biex jagħmel l-ahhar pagament jinfurmah biex jigbor is-senserija izda ma ninfurmahx għax kien imhabbat hafna bix-xogħol.

“Gie prezentat affidavit ta' Henry sive Harry Calleja Managinig Director tas-socjeta` Veduta Estates Limited li fih issemma li hu matul it-tletin sena li ilu jokkupa din il-kariga dejjem kellu l-poteri necessarji fil-kumpanija sabiex jiffirma kull att jew dokument li jorbot lill-istess kumpanija ma' terzi. B'kuntratt tas-27 ta' Novembru 2000 il-kumpanija Veduta Estates Limited kienet xtrat il-fond Brighton Guest House minghand il-kumpanija Silvio Felice Limited. Għand in-Nutar kienu prezenti Aldo Bonello Ghio u Albert Bonello Ghio f'isem K.B. Real Estate li kienet l-*Estate Agent*. Ix-xhud kien kellem lil Aldo Bonello Ghio u wara kien mar jara l-proprjeta` mat-tifel Albert Bonello

Ghio li kellu c-cavetta ghall-post. Il-post kien ghogbu u ghamel offerta ghalih. Ix-xhud tkellem ma' Silvio Felice personalment biex forsi jnaqqaslu xi haga mill-prezz izda dan kien qallu li ma setax inaqqaslu. Ir-rata li kien ser jithallas biha l-agent kienet ta' 5%. L-ghada kienu regghu ltaqghu fl-ufficcju ta' K. B. Real Estate Limited u kien gie ffirmat il-konvenju. Ghall-konvenju kienu prezenti s-Sur Felice, is-Sinjuri Bonello Ghio u x-xhud. Il-validita` tal-konvenju kien gie mgedded diversi drabi minhabba li kienet inqalghet kumplikazzjoni fis-sens li f'dak il-fond ma setax jinfetah hanut minghajr il-permess tas-sidien l-ohra fil-blokk. Din kienet inqalghet wara li kien gie ffirmat il-konvenju. Ix-xhud qal li ma kienx lest jersaq ghall-kuntratt sakemm is-Sur Felice ma jirrangax mas-sidien.

“Is-Sur Felice kien anke introducieh ma' proprjetajiet ohra personalment u kien qallu biex ma jghid xejn lill-agent K.B. Real Estate Limited ghax ma riedx jehel il-5% *commission*. Kien qallu wkoll li kellu jaghti xi flus lil K.B. Real Estate Limited izda ma kellux biex ihallashom. Il-kuntratt kien sar xi zmien wara ghand in-Nutar John Gambin u prezenti kien hemm ix-xhud, Silvio Felice u Aldo u Albert Bonello Ghio. Dakinhar is-Sur Felice kien fahhar lil Aldo u Albert Bonello Ghio li ma kienux insistew li jithallsu l-*commission* dovuta lilhom.

“Xehed Henry Calleja li qal li bhala valur tal-post qal li deherlu li kien ta' Lm120,000 ghalkemm ma kienx cert. Kien hemm lista ta' affarijiet li kienu jistghu jsiru u ta' affarijiet li le. Is-Sur Felice kien qallu biex jaghmel *business* dirett mieghu ghax ma riedx ihallas il-*commission*. Ma setax jiftakar li l-postijiet kienu ta' K.B. Real Estate Limited. Silvio Felice kien hadu l-Qawra jara blokka kbira flattijiet.

“Gie prezentat affidavit ta' Aldo Bonello Ghio direttur tal-kumpanija attrici li fih issemma li hu kien qed jikkonferma l-veracita` tal-kontenut shih tal-affidavit prezentat minn ibnu Albert Bonello Ghio.

“Gie prezentat affidavit ta' Aldo sive Albert Bonello Ghio direttur tal-kumpanija attrici li fih issemma li l-kumpanija

tieghu u ta' missieru ilha tirrendi servizz lil Silvio Felice u lill-kumpanija tieghu ghal diversi snin. Il-ftehim kien dejjem li Silvio Felice jhallas 5% tal-prezz tal-kuntratt li jkun gie konkluz bl-intervent taghhom bhala *estate agents*. Is-Sur Felice dejjem onora dan il-ftehim fuq kull kuntratt li kienu involuti fih hlief ghall-ahhar zewg kuntratti li minkejja hafna wegħdjet hu baqa' ma hallashomx. Dawn il-kuntratti kienu fuq trasferiment ta' garaxx numru 55, Graham Street, Sliema favur Sisiell Limited u l-fond 126A, Tower Road, Sliema favur Veduta Estates Ltd. Sostna li fuq l-ewwel kuntratt kellhom jithallsu Lm4,025 (5% fuq Lm70,000 = Lm3,500 + VAT @ 15% = Lm4,025) u fuq it-tieni kuntratt kellhom jithallsu Lm4,600 (5% fuq Lm80,000 + 15% VAT = Lm4,600). Zied jghid li huma kienu accettaw li jistennew li jithallsu z-zewg *commissions* sakemm isir il-hlas minn Dr. Simon Tortell għat-trasferiment tal-garaxx fi Graham Street minhabba li l-hlas tal-kuntratt l-iehor kien mar interament għand il-bank. Huma kienu jfakkru lil Silvio Felice biex ihallas, verbalment u bil-miktub. Silvio Felice kien iwieghed li se jhallas izda baqa' ma hallasx. Hu kkonferma li l-hlas dovut lil K.B. Real Estate Limited hu ta' Lm8,200 u mhux Lm8,775 kif imsemmi fic-citazzjoni u dan minhabba zball ta' kalkolazzjoni, fis-sens li kienu naqqsu l-hlas ta' Lm425 ta' hlas akkont (Dok ABG21). L-ammont dovut kien ta' Lm4,025 + Lm4,600 – Lm425 b'total ta' Lm8,200.

“Xehed Aldo sive Albert Bonello Ghio li qal li l-ftehim ma' Silvio Felice kien wiehed bil-miktub kif jirrizulta mid-dokument ABG1 a fol. 59 tal-process kif ukoll kien hemm ftehim verbali. Zied igħid li d-dokument ABG1 mhuwiex tal-proprjeta` in kwistjoni. Huma għamlu hafna xogħol ma' Silvio Felice u dejjem tkellmu b'mod li l-prezzijiet jinkludu 5% *commission* tagħhom u sa fejn jaf hu s-Sur Felice dejjem kien hallas apparti z-zewg kazijiet in kwistjoni. Silvio Felice qatt ma ried ricevuti u huma ma kienux jagħmlu ricevuti u jzommuhom fil-*file*. Il-kuntratt ma' Michele Peresso ma kienx sar għax kien lahaq miet u għalhekk ma kienix għaddiet *commission*. Huma dejjem jithallsu fuq il-kuntratt. Fil-kaz ta' Antoine Salamone il-5% kien gie mħallas. F'kaz iehor lis-Sur Felice krewlu *flat* il-Mellieha għal *short let* u hadu 10% *commission* li hija l-

commission reali kemm jiehu agent fuq *short lets*. Meta s-Sur Felice kien jixtri l-*commission* kienu jehduha minghand min ibiegh u meta s-Sur Felice kien ibiegh il-*commission* kienu jehduha minghandu.

“Gie prezentat affidavit tan-Nutar John Gambin li fih issemma li hu kien in-Nutar li kien ippubblika l-kuntratt tas-27 ta' Novembru, 2000. Dan il-kuntratt kien gie ffirmat fl-ufficcju tax-xhud u prezenti kienu Harry Calleja ghan-nom tas-socjeta` kompratrici u Silvio Felice f'isem is-socjeta` venditrici, u Albert u Aldo Bonello Ghio f'isem il-kumpanija K.B. Real Estate Limited. Qal li l-konvenju kien gie mgdedd diversi drabi sakemm sar il-kuntratt finali u meta kien ikun wasal biex jerga' jigi mgdedd, ix-xhud kien jibghat lil Albert Bonello Ghio bid-dokument tal-estensjoni sabiex jigbor il-firem minghand il-partijiet u dan specjalment minhabba l-fatt li Silvio Felice kien ghmel zmien Ghawdex. Generalment Albert Bonello Ghio kien jirritornalu d-dokument dik il-gurnata stess. K.B. Real Estate Limited dejjem ipprezentaw ruhhom bhala l-*estate agents* u ma kienx hemm *estate agents* ohra u anqas xi sensal. Meta gie ffirmat il-kuntratt is-Sinjuri Bonello Ghio kienu prezenti biex jithallsu. Il-bilanc ta' prezz ta' Lm9,600 kien gja` thallas. Ma kien baqa' xejn biex jithallas l-*estate agent*. Ix-xhud kien ha l-impressjoni li Silvio Felice kien ser ihallas lis-Sinjuri Bonelli Ghio wara l-kuntratt minhabba li kienet inqalghet il-problema li l-bank ried ir-rikavat kollu ta' dak il-bejgh.

“Rat id-dikjarazzjoni ta' Silvio Felice ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` konvenuta.

“Gie prezentat affidavit ta' Silvio Felice li fih issemma li hu beda jahdem ma' K.B. Real Estate Limited fl-1988. Kien mar ghandhom biex ibiegh proprjeta` f'San Giljan. Dik l-ewwel darba kienu geghluh jiffirma d-dokument li bih obbliga ruhu jhallas *commission* ta' 5%. Hu kien irrifjuta u qalilhom li jhallas biss jekk igib il-prezz li jkun talab u jekk il-prezz ma jintlahaqx jaghtihom anqas. Hu kien lest ikun flessibbli fil-prezz tal-bejgh u ppretenda li jkunu flessibbli huma fil-*commission* li jiehd. Cahad li kienu ftehm li kellu jaghtihom xi ammont jew persentagg fiss. Qal li

huma kienu jiffittawh biex jiehd u xi tip ta' *commission*. Qal li fil-kaz ta' Michele Peresso, K.B. Real Estate Limited xorta talbu li jithallsu. Sostna li l-pozizzjoni tieghu mas-socjeta` attrici dejjem kienet cara. Qal li hu kien klijent tajjeb ta' K.B. Real Estate Limited u ghalhekk kienu jirrangaw u jimxu skond is-sitwazzjoni. Cahad li kien hallas 5% ghall-bejgh fil-kaz ta' Salomone. Kien kera post fi Triq San Pawl il-Belt u lis-socjeta` attrici kien hallasha xi haga. Meta xtara l-Brighton Guesthouse kien tahom somma bhala rigal li zgur ma kienitx tammonta ghal 5%. Ippreciza li dik kienet l-unika darba li xtara proprjeta` u tahom xi somma flus. Qal li fil-kaz ta' meta xtara minn Ghawdex, u fil-kazijiet tal-garaxx go Grech Street, Sliema u tal-hanut f'St. Anne Square, Sliema hu kien xtara u allura ma hallas l-ebda *commission*. Zied ighid li lil Ms. Oswald ma jafhiex. Hu qal li ma setax juri l-hlas li kien jaghti lil K.B. Real Estate Limited ghax huma qatt ma tawh ricevuti.

“Dwar il-bejgh tal-garaxx fi Graham Street, Sliema qal li qabel ma ghamlu l-konvenju ma tkellmux fuq *commission*. Il-konvenju kien sar il-Belt fl-ufficcju ta' Dr. Tortell. Huma u sejr in lura wara li kienu ffirmaw il-konvenju x-xhud qal lil Albert Bonello Ghio li kien lest jaghtihom Lm2,000 bhala *commission* u dan irrisponda li ried jitkellem ma' missieru izda ma kellhomx ghalfejn ma jirrangawx. Huma qatt ma kienu regghu ddiskutew dan l-ammont.

“Dwar Brighton Guesthouse qal li ffirmaw l-ewwel konvenju ma' Veduta Estates Ltd fl-1997. Sa dakinhar hu kien irranga mal-girien tal-*flats* l-ohra li kienu ser ihalluh jiftah hanut. Dan kien arrangament verbali. Wara li gie ffirmat l-ewwel konvenju l-girien bidlu l-hsieb u ma setghux jaslu ghal ftehim. Minhabba f'hekk din il-bicca negozju damet ghaddejja u l-konvenju kellu jiggedded diversi drabi. Il-konvenji dejjem iffirmawhom fl-ufficcji ta' K.B. Real Estate Ltd, hlief wiehed ghax kellu jmur l-isptar Ghawdex.

“Fl-1997 kien ftiehem li jbiegh Brighton Guesthouse ghal Lm120,000 u sostna li qatt ma ftiehem mas-Sur Bonello Ghio fuq l-ammont ta' *commission* li kien ser jaghtihom. Cahad li wera xi proprjeta` lil Harry Calleja minn wara

dahar is-socjeta` K.B. Real Estate Ltd u sostna li z-zewg proprjetajiet l-oħra li semma Harry Calleja kienu fuq il-kotba ta' K.B. Real Estate Ltd. Harry Calleja kien qallu li ser jiftahlu kawza ghad-danni jekk ma jiffirmawx il-kuntratt u l-avukat tieghu kien anke baghatlu ittra. Cahad li ma riedx jasal għall-kuntratt ghax ma kien ser ikollu xejn f'idejh. Qal li l-kwistjoni mal-bank inqalghet fl-aħhar mument u dan ghax il-bank riedu jnehhi l-ipoteki anke ta' Tower Ltd u mhux ta' Silvio Felice Ltd biss. Għalhekk il-flus marru kollha dritt il-bank. Sostna li r-raguni għaliex hu ma kienx kuntent kien għaliex il-prezz kien ridikolu u fil-fatt hu biegh din il-proprjeta` għal somma hafna anqas minn dik li kien talab erba' snin qabel.

“Qal li s-socjeta` attrici baqghet tiffittah biex ihallas iz-zewg *commissions* izda qal li qatt ma għamlu referenza għall-ammont dovut. Anqas meta tahom cekk ta' Lm425 ma kitbu xi bilanc li allegatament kien għadu dovut u kien biss f'it qabel ma nfethet il-kawza odjerna li kienu semmewlu l-5% tal-prezz tal-bejgh bhala *commission*. Cahad li hu kien qal li z-zewg *commissions* kien ha jhallashom flimkien wara li jhallsu Dr. Tortell u għalih dawn kienu zewg affarijiet separati. Hu sostna li qatt ma kellu ftehim ma' K.B. Real Estate Ltd li kien ser ihallashom meta jkun ircieva l-bilanc tal-prezz minn Sisiell Limited.

“Xehed Silvio Felice li qal li mhux dejjem hallas 5% tal-prezz kull darba li biegh proprjeta`. Deherlu li fil-kaz ta' Salomone ma kienx hallas il-5%. Huma kellhom somma bhala *commission* li kienet ta' 5% u dan kien inkluz fil-prezz reklamati. Qal li hu dejjem hallas il-5% *commission*. Qal li għandu 5 kumpaniji tieghu. Hu kien jahdem ma' K.B. Real Estate bhala *sole agency*. Qal li apparti xi senserija individwali hu magħhom kien jinnegozja. Ma kienx jaf kemm bieghulu proprjetajiet. Kien hemm diversi drabi li anke baghat nies għandhom għall-bejgh. Mistoqsi jekk K.B. Real Estate qattx bieghulu minghajr ma hadu *commission* qal li kien hemm xi haga ta' Salomone.

“Qal li l-bejgh taz-zewg proprjetajiet mertu ta' din il-kawza sar tramite K.B. Real Estate. Qal li fil-kazijiet in kwistjoni ma kienux ziedu l-ammont tal-*commission* tagħhom fuq l-

ammont mitlub minnu. Qal li l-5% kienu inkluzi fil-prezz. Dwar il-proprjeta` li xtrat Sisiell Limited qal li Sisiell xtrat bil-prezz li talab hu izda kien hemm differenza li ma thallsux mal-kuntratt dakinhar *cash* imma wara erba' snin imma sostna li ma tigix li ha dik is-somma. Hu kien innegozja ma' Dr. Tortell li kien direttur fis-Sisiell Limited pero` dan ifisser li kien naqqas mill-prezz.

"Il-proprjeta` mixtrija mis-Sur Harry Calleja thallset bil-prezz reklamta jew ftit anqas. Kien hemm il-klawzola jew ftehim ma' l-owners tal-postijiet li ma jistax isir xejn hlief li tibqa' *guesthouse*. Meta rranga li jkunu jistghu jsiru *commercial outlets*, kien hallas is-somma ta' Lm10,000. Kienu miftehmin ma' ta' fuq li ha jsir hekk imma fil-fatt ma sar xejn ghax ta' fuq ma riedux jersqu ghall-*agreement*.

"D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

"Din hija kawza ghall-hlas ta' senserija u/jew servizzi rezi mitluba mis-socjeta` attrici, li bhala *estate agent* allegat li kienet hi li resset lil Dr. Simon Tortell u lil Harry Calleja, lejn il-konvenut Silvio Felice Limited sakemm dawn waslu li jikkonkludu l-bejgh ta' proprjetajiet permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis, datat 16 ta' April 1998, u kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 27 ta' Novembru 2000.

"Is-socjeta` attrici qed tallega li hi giet imqabbda mis-socjeta` konvenuta sabiex issib il-bejgh tal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawza. Gie sostnut li s-servizzi rezi mis-socjeta` konvenuta sabiex issib il-bejgh tal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawza. Gie sostnut, li s-servizzi rezi mis-socjeta` attrici kienu determinanti sabiex jigu finalizzati zewg trasferimenti ta' proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta lil terzi persuni. Illi gie eccepit mis-socjeta` konvenuta li l-azzjoni attrici hija preskritta *in parte* ai termini tal-Artikolu 2148 (e) tal-Kap. 16, u li s-socjeta` attrici ma pprotestat l-ebda servizz li ghandha tithallas is-senserija tieghu. Gie eccepit ukoll li l-ammont mitlub hu eccessiv u esagerat u li gja` saru pagamenti li ma gewx akkreditati fil-kont.

“D2. It-tieni eccezzjoni – Preskrizzjoni taht 2148(e):

“Fit-tieni eccezzjoni taghha, is-socjeta` konvenuta laqghet billi qalet li t-talba attrici waqghet bi preskrizzjoni taht l-Artikolu 2148(e) tal-Kap. 16. L-Artikolu 2148 ighid hekk:

“L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' tmintax-il xahar...

(e) L-azzjonijiet tas-sensala, ghad-dritt tas-senserija.”

“Bilfors li trid issir riferenza wkoll ghal dak li nghad fl-Artikolu 2160(1):

“Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-Artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa.”

“Illi jirrizulta li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, fejn min-naha l-wahda deher Silvio Felice, bhala l-venditur u min-naha l-ohra deher Dr. Simon Tortell bhala l-kumpratur, sar fis-16 ta' April 1998. U l-kuntratt l-iehor fl-atti tan-Nutar John Gambin, fejn min-naha l-wahda deher Silvio Felice ghas-socjeta` venditrici, u min-naha l-ohra, Harry Calleja, sar fis-27 ta' Novembru 2006. Illi jirrizulta li l-ittra ufficjali li ntbaghtet lil Silvio Felice fid-19 ta' Dicembru 2001 u gie notifikat fis-27 ta' Dicembru 2001 (a fol. 105 u 106).

“Jedd ghal senserija jinkiseb mis-sensal meta jkun gie pubblikat l-att dwar il-bejgh finali u mhux mal-weghda tal-bejgh b'mod li l-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2148(e) tibda tiddekorri mal-pubblikazzjoni tal-att (ara sentenza Onor. Imh. G. Caruana Demajo tad-9 ta' Jannar 2004 fl-ismijiet **K.B. Real Estate Limited v. P & JC Company Limited**). Ghalhekk jekk bdiet tghaddi l-preskrizzjoni din bdiet tiddekorri minn dakinhar tal-kuntratt mis-16 ta' April 1998 sa meta gie prezentat l-att gudizzjarju fid-19 ta' Dicembru 2000, u kienu ghaddew ferm iktar minn tmintax-il xahar.

“Issa meta wiehed iqis ukoll dak li jghid l-Artikolu 2160(1) jista' wiehed jikkonkludi li l-preskrizzjoni ddekorriet jew le? Il-ligi taghmilha cara li l-preskrizzjoni m'ghandhiex effett jekk il-konvenut li jkun eccepixxa l-preskrizzjoni meta jinghata l-gurament ma jistqarrx li mhux debitur jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa. F'dan l-istadju l-Qorti tirreferi wkoll ghall-Kapitolu 12 Artikolu 559 li jsemmi specifikament li l-Qorti ghandha fil-kazijiet kollha tordna li ssirilha l-ahjar prova li l-parti tista' ggib. Sfortunatament dan ma jemergix daqshekk car mill-mod kif saru d-domandi lill-konvenut izda meta wiehed jaqra d-dikjarazzjoni guramentata, l-affidavit u d-depozizzjoni ta' Silvio Felice, li kollha nghataw bil-gurament, wiehed jasal ghal dawn il-konkluzjonijiet. Fil-paragrafu 5 tad-dikjarazzjoni guramentata Silvio Felice jiddikjara li l-ammont mitlub huwa esagerat (u mhux li mhux dovut).

“Fl-affidavit Felice jsemmi li meta l-prezz ma kienx intlahaq kien jaghti *commission* anqas. Felice jammetti li l-bejgh sar tramite s-servizzi tas-socjeta` attrici. Felice jsemmi li ta Lm425 (li kien pagament li s-socjeta` attrici rceviet minghand certu Antoine Farrugia).

“Fil-kontro ezami a fol. 151 Felice jsemmi li ghalkemm il-prezz kien ingab kollu hu ma kienx ried ihallas il-5% *commission* ghax il-flus ma thallsux mal-kuntratt u allura ma jkunx gie li ha dik is-somma u ghalhekk ikkontenda li ma jkollux ihallas il-5% minhabba li kif sostna hu kien sar tnaqqis fil-prezz.

“Dan kollu jwassal illi Silvio Felice kien qed jikkontendi l-*quantum* tal-ammont u mhux li mhux debitur jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa. Infatti mill-affidavit ta' Felice stess jirrizulta li hu kien offra li jhallas Lm2,000. Il-Qorti wkoll taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Pace and Associates Limited v. Drawing Techniques** deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fis-7 ta' Dicembru 2005 u ghall-kawza fl-ismijiet **Victor Calleja noe v. Nazzareno Vassallo et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998 u ghal **Ramel u Zrar Limited v. Mixer Limited et** deciza fit-22 ta' April 2004 fejn gie sostnut li

fejn id-debitur ma jichadx id-dejn izda jikkontesta l-*quantum* tal-ammont dovut f'dak il-kaz id-debitur ikun qiegħed jinterrompi u tacitament jirrinunzja għall-preskrizzjoni li tkun qed tiddekorri. Jingħad ukoll li s-socjeta` konvenuta fl-ahhar eccezzjoni tagħha eccepjet li l-ammont esagerat li tfisser fiha nfisha li d-debitu huwa rikonoxxut izda l-*quantum* kontestat (ara f'dan is-sens is-sentenza msemmija ta' **Ramel u Zrar limited v. Mixer Limited et** fejn gie ritenut li eccezzjoni mogħtija anke jekk *in subsidium* ma tkunx kompatibbli ma' l-eccezzjoni tal-prekskrizzjoni jkun qed jigi rikonoxxut debitu u għalhekk hemm il-ksur tal-preskrizzjoni). Dan iwassal għall-fatt li b'referenza għall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fuq il-kummissjoni dwar senserija fuq il-kuntratt tas-16 ta' April 1998, din qed tigi michuda.

“Illi fir-rigward tal-kuntratt l-iehor fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 27 ta' Novembru 2000, sa meta nkisret il-preskrizzjoni f'Dicembru 2001, għaddew anqas minn tmintax-il xahar. Għalhekk tichad din l-eccezzjoni.

“D3. Senserija dovuta:

“Issa dak li jrid, jigi determinat huwa jekk, fil-fatt, is-socjeta` attrici għandhiex dritt għas-senserija. Gie ritenut fil-kaz **Schembri v. Bartolo** deciz mill-Prim Awla Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 1965 li:

““Għall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tiegħu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni, klassikament imsejha “is-sostanzjali u l-accidentali” tal-kuntratt.”

“Jibda biex jingħad li f'materja ta' senserija huma applikabbli dawn il-principji. Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi principali: (1) Illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, u (3) Illi l-attivit` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet għal *idem placitum consensus*. Illi sabiex tippersisti s-senserija jeħtieg li jkun hemm dawn it-tlett elementi. Dan gie ribadit

b'mod kostanti fil-gurisprudenza nostrana. (Ara **Ciantar et v. Demarco**, Appell Civili, 12/12/1919; **Demajo v. Micallef**, Appell Civili, 10/5/1922; **Spiteri et v. Caruana**, Prim Awla 31/10/1924; **Darmanin noe. v. Scicluna**, Appell Kummercjali, 31/05/1935; **Galea v. Caruana Dingli**, Prim Awla 21/12/1936; **Bonavia v. Grech**, Prim Awla, 21/02/1947; **Borg v. Cremona et**, Prim Awla, 27/06/1950; **Caruana v. Schembri et**, Appell Kummercjali, 24/10/1958; **Scerri et v. Zahra et**, Prim Awla 20/11/1958; Ara wkoll, **Legend Real Estate Ltd. v. Paul Pisani**, Prim Awla, 29/10/2004, **Bugibba Real Estate Ltd. v. Joseph Portelli et**, Prim Awla, 30/05/2003).

“Illi fir-rigward tal-ewwel element necessarju mhux kontestat il-fatt illi n-negozju fir-rigward tal-bejgh favur Veduta Estates Ltd. sar fis-27 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar John Gambin (a fol. 84 sa 87). Illi jirrizulta li dan il-bejgh gie konkjuz bl-intervent tas-socjeta` attrici. Illi Harry Calleja fl-affidavit tieghu qal hekk:

“.....nikkonferma li kienet is-socjeta` K.B. Real Estate Ltd. Illi introducietni ma' din il-proprjeta` u mar sidha, Silvio Felice Ltd. u li kienet bis-sahha tal-medjazzjoni taghha li gie finalizzat u ffirmat il-kuntratt ta' xiri ta' din il-proprjeta` mill-kumpanija tieghi.” (a fol. 45).

“Illi t-tieni element rikjest cioe` li l-intromissjoni tkun giet rikjesta, jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, jippersisti wkoll. Illi jirrizulta mix-xhieda taz-zewg partijiet li dan it-tip ta' medjazzjoni da parti tas-socjeta` attrici fir-rigward tad-diversi proprjetajiet li kellha ghall-bejgh is-socjeta` konvenuta, kienu ilhom ghaddejin sa mill-1988. Ghalhekk jidher li din l-intromissjoni kienet tezisti.

“Illi t-tielet element rikjest huwa li l-attivita` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet interessati ghal *in idem placitum consensus*. Fil-kaz in ezami, dan l-element jippersisti wkoll. Kienet fil-fatt, is-socjeta` attrici, li laqqghet lill-konvenut max-xerrejja. Illi jirrizulta li f'kull hin, is-socjeta` attrici kienet qed tigi involuta fin-negozjati sabiex jigi ffissat il-prezz u l-bejgh. Aldo Bonello Ghio, bhala Direttur tas-socjeta` attrici qal li l-kumpanija tieghu dejjem kienet

involuta direttament fid-diskussjonijiet li kienu qed isiru minn zmien ghal zmien, u anke jircievu l-komunikazzjonijiet taz-zewg partijiet, u kienu wkoll jikkupjaw l-istess korrispondenza u jibghatuha lis-Sur Felice, hekk kif jidher mid-dokumenti a fol. 93 u 97. Illi n-Nutar John Gambin fl-affidavit tieghu, qal li prezenti ghall-kuntratt tal-bejgh fl-ufficju tieghu kien hemm Silvio Felice u Harry Calleja kif ukoll Aldo Bonello Ghio, u Albert Bonello Ghio, bhala *Estate Agents*, it-tnejn f'isem il-kumpanija K.B. Real Estate Ltd. Qal ukoll, li l-konvenju bejn l-istess parti venditrici u kompratrici kien gie redatt u ffirmat fl-ufficju tal-istess K.B. Real Estate Ltd.

“Silvio Felice stess semma fl-affidavit tieghu li l-konvenji dejjem iffirmawhom fl-ufficju tas-socjeta` K.B. Real Estate Ltd. (a fol. 116). Illi l-ezistenza ta' dan it-tielet element sabiex tippersisti s-senserija gie dikjarat mill-Qorti taghna bhala element importanti. Fil-fatt, f'**Paolo Bonavia v. Carmelo Grech**, Prim Awla, deciza fil-21 ta' Frar 1947, inghad:

“...il-principju illi s-sensal jew medjatur biex ikollu dritt ghas-senserija, irid jikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-operazzjoni, jew negozju guridiku, li jkun intraprenda b'mod illi l-istess ikun in segwitu perfezzjonat kif trid il-ligi, huwa sovrani.....”

“Hekk kif gie ribadit fis-sentenza **Carmelo Pace v. Josephine sive Fanny Tabone Valletta**, Prim Awla fl-4 ta' Marzu 1952:

“Biex ikun hemm dritt ghall-prossenetiku hemm bżonn li l-medjatur ikun adopera ruhu b'mod li jkun laqqa' l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt. (Ara wkoll Louis Fava v. L-Avukat Dottor Philip Attard Montalto et, Appell, deciz fis-16 ta' April 2004. Il-gurista Azuni qalli s-sensal hu biss intitolat ghas-senserija meta, “.....*egli abbia operato circa le cose estrinseche ed intrinseche del contratto, circa il sostanziale e l'accidentale, compiuta l'intera opera sua, preparati e disposti gli animi delle parti, e nel prezzo, e negli altri patti.....*”

“F’Bartolomeo Galea v. Luigi Caruana Dingli, Prim Awla, deciza fil-21 ta’ Frar 1936, il-Qorti qalet li sabiex persuna tkun intitolata ghas-senserija, huwa jrid:

“..... ikun avvicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni.....jew ghal kumpens analogu.”

“Fil-kaz odjern, wara li rrizulta li jippersistu l-elementi kollha necessarji ghas-senserija, mhux ikkontestat li ma kienitx, fil-fatt, is-socjeta` attrici li rravvicinat lill-partijiet sakemm sar il-kuntratt tal-bejgh. Ix-xoghol ta’ sensal hu dak li jlaqqa` l-partijiet u jwassalhom ghall-ftehim, u lanqas is-socjeta` konvenuta ma tichad li s-socjeta` attrici ghamlet dan. Fid-dawl tal-principji legali enuncjati hawn fuq, u mehud in konsiderazzjoni c-cirkustanzi tal-kaz, jirrizulta li l-partijiet waslu ghall-ftehim bis-sahha tal-intervent tas-socjeta` attrici. Ghalhekk, is-socjeta` attrici ghandha jedd ghas-senserija. Ghalhekk tichad din l-eccezzjoni wkoll.

“D4. Ammont mitlub eccessiv u esagerat:

“Fir-raba’ lok is-socjeta` konvenuta eccepjet li l-ammont mitlub huwa eccessiv u esagerat u li kien gew effettwat pagamenti li ma gewx akkreditati fil-kont u ghalhekk ma hu dovut l-ebda ammont ta’ flus mill-eccipjenti. Jinghad li dwar senserija fil-Kapitolu 16 Artikolu 1362 ighid:

““Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi ta’ wiehed fil-mija, meta l-bejgh hu ta’ hwejjeg mobbli, u ta’ tnejn fil-mija meta l-bejgh hu ta’ immobbli.”

“Izda kif jidher car mill-bidu tal-imsemmij artikolu dan huwa applikabbli jekk ma jkunx hemm ftehim differenti. Fil-kaz in ezami rrizulta car li saru diversi transazzjonijiet bejn il-kontendenti u li dejjem intlahaq ftehim hlief ghaz-zewg ammonti mitlubin fil-kawza odjerna. Irrizulta car li l-kummissjoni kellha tkun wahda ta’ 5% ghalkemm il-konvenut isostni li meta ma kienx igib l-ammont kollu mitlub dan ma kienx aktar applikabbli. Silvio Felice kkontenda wkoll li meta l-hlas ma jsirx kollu f’daqqa dan

ikun qed jammont ghal riduzzjoni fil-prezz u li ghalhekk mhux applikabbli r-rata tal-5%.

“Irrizulta li sar hlas akkont ta' Lm425 u li fil-kors tal-kawza u infatti fl-affidavit tieghu Albert Bonello Ghio semma li l-ammont dovut mhux ta' Lm8,775 kif pretiz fic-citazzjoni izda ta' Lm8,200. Il-Qorti thoss li kieku s-socjeta` konvenuta verament kienet qed tikkontesta dan l-aspett kien messha ssostni dan u mhux tipprova l-eccezzjonijiet bl-isperenza li tolqot xi wahda kif fil-fatt ghamlet. Ghalhekk tichad ukoll din l-eccezzjoni hlief ghall-ammont pretiz ta' Lm8,775 li fil-fatt Lm8,200 qed jigu accettati.”

L-appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fis-26 ta' Lulju, 2007 talbet li ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghghobha thassar u tirrevoka dik is-sentenza u tghaddi sabiex tilqa' l-appell u tichad t-talbiet tas-socjeta` appellata billi tilqa' l-eccezzjonijiet taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

Il-kontro-parti ma pprezentat ebda risposta, biss fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru, 2009 talbet li din il-Qorti tikkunsidra bhala risposta n-nota tal-osservazzjonijiet gia` prezentata quddiem l-ewwel Qorti fl-4 ta' Awwissu, 2006. Fl-imsemmija data tat-13 ta' Ottubru 2009 d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell li thalla ghas-sentenza ghal-lum.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

F'dawn il-proceduri s-socjeta` attrici qed tfittex ghal hlas tas-somma ta' Lm8,775 (ekwivalenti ghal €20,440.25) li hi tghid li hija dovuta lilha mis-socjeta` konvenuta bhala *commission* ghal servizzi rezi fil-kapacita` taghha bhala *Estate Agent* fil-bejgh ta' xi proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta. Is-socjeta` konvenuta eccepjet fl-ewwel lok li parti minn dan l-ammont huwa preskritt a tenur tal-Artikolu 2148(e) tal-Kap. 16; li ma kienu gew ipprestatu ebda servizzi mis-socjeta` attrici u fl-ahharnett li l-ammont mitlub kien esagerat.

Bis-sentenza appellata l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta gew michuda billi dik il-Qorti fl-ewwel lok irriteriet li l-preskrizzjoni ma kienitx applikabbli stante li kien hemm ammissjoni tad-debitu da parti tas-socjeta` konvenuta u din kienet qed tikkontesta biss l-*quantum* kif jidher mill-ahhar eccezzjoni; il-Prim Awla wkoll irriteriet li kienu gew prestati servizzi mis-socjeta` attrici in konnessjoni mal-bejgh ta' zewg fondi dwar liema kienet qed tintalab il-*commission*. Dwar l-ammont reklammat il-Qorti osservat li kien hemm ftehim bejn il-kontendenti dwar il-percentwali ta' *commission* dovut, biss finalment l-ammont gie ridott ghas-somma ta' Lm8,200 billi l-istess socjeta` attrici rikonoxxiet li kien sar pagament akkont tad-debitu fis-somma ta' Lm425. Naturalment din ir-riduzzjoni kellha effett fuq l-kap tal-ispejjez.

Ikkunsidrat:

Mir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta jidher li din, bazikament, qed tilmenta fuq zewg aspetti tas-sentenza u cioe`:

a) Il-kwistjoni tac-cahda tal-preskrizzjoni eccepita, billi qed issostni li din kellha tigi akkolta fir-rigward ta' parti mill-kreditu li kien jirrisali ghas-16 ta' April, 1998 u cioe` ferm qabel ma intbghatet l-ittra ufficjali interruttiva tal-preskrizzjoni; u

b) Li l-ammont reklammat fi kwalunkwe kaz kien eccessiv billi qatt ma kien hemm ftehim dwar *commission* bil-5%.

Ikkunsidrat:

Minn ezami akkurat tal-provi prodotti jirrizulta li bejn il-kontendenti kien hemm arrangamenti ta' *sole agency* li permezz tieghu s-socjeta` attrici kienet tiehu hsieb ir-reklamar, it-trattativi kif ukoll il-bejgh tal-proprjeta` li s-socjeta` konvenuta kienet tpoggi fuq is-suq. Infatti jirrizulta li sahsitra mill-1988 is-socjeta` attrici kienet involuta f'dan in-negozju mas-socjeta` konvenuta u kienet, f'diversi

okkazzjonijiet, bieghet proprjeta` tas-socjeta` konvenuta, naturalment fuq istruzzjonijiet tal-istess socjeta`. Is-socjeta` attrici tikkontendi li kien hemm ftehim in iskritt dwar il-*commission* li huwa rifless fid-dikjarazzjoni ta' Silvio Felice kif jidher fid-dokument ABG1 a fol. 59 tal-process fejn gie stabbilit li hi kellha tithallas 5% mill-prezz tal-bejgh. Huwa minnu li din id-dikjarazzjoni tikkoncerna l-bejgh ta' proprjeta` partikolari ohra u mhux dik mertu tal-kawza odjerna, biss is-socjeta` attrici issostni li matul is-snin dan l-obbligu tas-socjeta` konvenuta baqa' jigi rispettati billi kien hemm ftehim verbali li l-*commission* dovuta lilha kellu jkun fl-istess percentwali. Effettivament hekk gara f'diversi okkazzjonijiet ghalkemm ma tirrizulta ebda skrittura jew dikjarazzjoni bhal dik a fol. 59 tal-process imsemmija. Il-konvenut jikkontendi li ma kienx hemm ftehim verbali simili u li l-arrangement kien biss fis-sens li din il-percentwali tithallas kemm-il darba s-socjeta` konvenuta tbiegh il-proprjeta` bil-prezz li hija stess tkun stabbiliet *a priori* billi l-istess *commission* kien ikun inkluz fil-prezz indikat. Ghall-kuntrarju, jekk il-prezz jigi varjat, allura l-*commission* tinbidel. Issa apparti li ma ingiebet ebda prova min-naha tal-konvenut dwar kif din is-sistema minnu esposta kienet jew kellha tithadem, dak li qed jghid l-istess Silvio Felice ma jaghmilx sens. Percentwali tibqa' dejjem percentwali sew jekk il-prezz jkun ezempju Lm100,000 sew jekk jkun Lm50,000 u l-agent jiehu l-ekwivalenti ta' 5% fuq il-prezz tal-bejgh. Li tghid li l-*commission* tonqos jekk il-prezz jonqos ifisser biss li l-venditur, li wara kollox ghandu *the last say* fuq il-prezz tal-vendita, ikun qed jinneozja l-bejgh tal-proprjeta` billi jirriduci "*di sua sponte*" il-prezz tal-bejgh u hekk jirriduci l-*commission* a skapitu tal-agent li jkun wassal lill-partijiet f'akkordju. Jekk is-sid, ghax hekk ikun jidhirlu fl-interess tieghu, jirriduci l-prezz biex jasal ghall-bejgh, din irriduzzjoni ma tista` qatt taffetwa l-*commission* prestabbilita bejn il-partijiet, hlief li naturalment l-istess agent jircievi biss 5% tal-prezz ridott tal-bejgh u mhux percentwal anqas.

Kwantu ghall-preskrizzjoni estintiva, kif sewwa gie osservat fir-rikors tal-appell, u kif sewwa rrilevat l-ewwel Qorti, jirrizulta li kienu ghaddew numru ta' snin bejn il-

pubblikazzjoni tal-kuntratt li sehh fl-1998 u l-ittra ufficjali. Biss, kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, l-istess socjeta` konvenuta, bl-istess nota tal-eccezzjonijiet taghha, qeghda tirrikonoxxi d-debitu taghha u tikkontesta biss il-*quantum*. Inoltre, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, il-preskrizzjonijiet hekk imsejha 'qosra', inkluza dik kontemplata fl-Artikolu 2148 mertu tal-eccezzjoni sollevata, ma ghandhom ebda effett jekk ma jigix osservat dak li jinghad fl-Artikolu 2160(1). Infatti dan l-artikolu jippreskrivi li dawn l-preskrizzjonijiet ma jkollhom ebda effett "jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa". Ma hemm xejn fil-ligi li jippreskrivi li dan l-gurament ghandu jigi konferit mill-kontro parti u jista' jinghata fuq talba tal-istess eccipient. Dan, kif irrilevat l-ewwel Qorti, qatt ma sar; anzi hemm provi bizzejjed li jindikaw li, ghall-kuntrarju, l-istess socjeta` konvenuta ma kienitx qed tikkontesta l-ezistenza tad-debitu jew li dan kien imhallas, izda biss li l-ammont pretiz kien eccessiv.

Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li l-aggravji tas-socjeta` appellanti hawn fuq riportati huma gustifikati u konsegwentement ma jistghux jigu akkolti, u ghalhekk qed jigu michuda.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fit-totalita` taghha, bl-ispejjez ta' dan l-appell ikunu ghas-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----