



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 1148/2005

Frank Salt Real Estate Limited (C31667)

VS

1. Anthony Sammut
2. AS & B Limited (C31884)

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici li permezz taghha ippremettiet:

Illi bi skrittura iffirmata minnu fit-28 ta' Awissu 2003 (Dokument 'FS1'), il-konvenut Anthony Sammut intrabat illi jhallas lis-socjeta` attrici *commission fee* ta' Lm6842 mal-iffirmar tal-kuntratt definittiv ta' akkwist tal-fond bin-numru 159, Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan;

Illi bi skrittura iffirmata minnhom fit-23 ta' Settembru, 2003 (Dokument 'FS2'), il-konvenuti ntrabtu li jhallsu lis-socjeta` attrici *commission fee* ta' Lm2415 mal-iffirmar tal-kuntratt

Kopja Informali ta' Sentenza

definitiv ta' akkwist tal-fond bin-numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;

Illi s-socjeta` konvenuta kkonkludiet l-akkwist tal-fond bin-numru 159, Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro;

Illi s-socjeta` konvenuta kkonkludiet l-akkwist tal-fond l-iehor bin-numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, permezz ta' kuntratt iehor tat-30 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro;

Illi debitament imsejha, anke permezz ta' ittra ufficjali datata s-7 ta' Novembru 2005, sabiex ihallas is-somma kumplessiva ta' Lm9257 ghar-ragunijiet hawn spjegati, il-konvenuti baqghu inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' sitt elef, tmien mija u tnejn u erbghin liri Maltin (Lm6842) *ai termini* ta' l-iskrittura ffirmata fit-28 ta' Awissu, 2003 (Dokument 'FS1');
2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' elfejn, erba' mija u hmistax-il lira Maltin (Lm2,415) *ai termini* ta' l-iskrittura iffirmata fit-23 ta' Settembru 2003 (Dokument 'FS2').

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali dekorribbli, kwantu ghas-somma ta' Lm6842 b'effett mit-28 ta' Mejju, 2005 u kwantu ghas-somma ta' Lm2415 b'effett mit-30 ta' Marzu, 2005, f'kull kaz sal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mis-socjeta` attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha ecceppew:

1. Illi konvenuti jikkontestaw il-hlas pretiz mis-socjeta` attrici. L-uniku ftehim li kien hemm mas-socjeta` attrici kien fis-sens li s-senserija (*commission fee*) tithallas biss fl-eventwalita` li din jirnexxielha tghaqqad in-negozju ta` xiri tal-proprjeta` numru 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 Triq Borg Olivier, San Giljan u numri 159 u 160 Main Street, San Giljan. Ftehim li sar wara li kienet is-socjeta` attrici li avvicinat lill-konvenut Anthony Sammut u ddikjarat li kellha kuntatt mas-sidien u inkwilini tal-proprjeta` u kienet kapaci tghaqqad in-negozju fi zmien qasir. Il-hlas kellu jkun ta` 3.5% pagabbli biss jekk is-socjeta` attrici jirnexxielha tghaqqad in-negozju kollu. Madankollu s-socjeta` attrici ma rnexxihex tghaqqad in-negozju u ghalhekk il-hlas pretiz m'huwiex dovut. Anzi wara rrizulta li ma kien veru xejn li s-socjeta` attrici kellha diga` kuntatt mal-proprjetarji u l-inkwilini u li setghet tghaqqad in-negozju. Id-dikjarazzjonijiet li ghab-bazi taghhom is-socjeta` attrici qeghda tippretendi l-hlas gew iffirmati a bazi tal-ftehim fuq imsemmi. Sahansitra kif ser jirrizulta wkoll mill-provi s-socjeta` attrici hadmet ukoll kontra l-interessi tal-konvenuti.

2. Illi fir-rigward tal-proprjeta` kollha fuq imsemmija kien biss ma' wiehed mill-proprjetarji li s-socjeta` attrici ntroduciet lill-konvenut Anthony Sammut. Il-konvenut kien ilu s-snin jinnegozja mas-sidien l-ohra u anke inkwilini tad-diversi proprjetajiet minghajr l-intervent tas-socjeta` attrici, u baqa' jinnegozja maghhom minghajr ebda intervent jew assistenza min-naha tas-socjeta` attrici. Jekk ghandu jsir xi hlas dan huwa biss fir-rigward tal-proprjetarji Dr. Rachael Bonello, madankollu zgur li m'huwiex dovut il-hlas mitlub in kwantu l-ftehim kien li l-hlas ikun dovut f'kaz biss li s-socjeta` attrici jirnexxielha tghaqqad in-negozju tal-proprjeta` kollha fuq imsemmija, haga li m'ghamlitx.

3. Illi bla pregudizzju skond id-dikjarazzjoni mmarkata Dok. FS1 u ffirmata mill-konvenut Anthony Sammut u li a

bazi ta' liema s-socjeta` attrici qeghda titlob il-hlas ta' Lm6842, l-ebda hlas mhu dovut in kwantu mic-citazzjoni stess jirrizulta li l-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan inxtara mill-kumpanija konvenuta AS & B Limited u mhux mill-konvenut Anthony Sammut.

4. Illi bla pregudizzju ghall-premess fir-rigward tal-proprijeta` 159, Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan is-socjeta` attrici ghamlet il-kalkoli taghha fuq prezz ta' mija u sebghin elf lira Maltija (Lm170,000) meta kif ser jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist il-prezz kien ta' sebghin elf lira Maltija (Lm70,000).

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li giett ingunta in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mill-konvenuti.

C. PROVI:

Rat id-Dokument FS1 a fol 5 tal-process datat 28 ta' Awissu, 2003 minn fejn jirrizulta li saret referenza minn Anthony Sammut ghall-konvenju tat-28 ta' Awissu, 2003 mal-konjugi Zahra Dedomenico dwar 159, *Main Street*, St. Julians' li fih jikkonferma li l-konjugi Dedomenico kienu "*introduced to the property by a representative of Frank Salt (Real Estate) Ltd and undertake to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the signing of the final deed of sale a commission fee due on the sale amounting to Lm6,842...*".

Bl-istess mod id-Dokument FS2 saret referenza minn AS & B Ltd (Mr. Anthony Sammut) ghall-konvenju ta' l-istess data ma' Rachel Bonello bl-obbligu li jsir hlas ta' Lm2,415 u l-bqija tal-kliem l-istess.

Gie esebit il-kuntratt tat-30 ta' Marzu, 2005 fejn fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, Dr. Rachel Bonello ghan-nom taghha u ta' ommha May armla ta' Dr. Edwin u l-P.L. Gerald Bonello u Jacqueline Meli u Suzanne Vassallo u l-familja Zammit La Rosa ttrasferew a favur il-kumpanija AS & B Ltd rapprezentata minn Anthony Sammut l-utile

dominju temporanju 55, Triq Borg Olivier, San Giljan ghaz-zmien li fadal ta' cirka 66 sena ghall-prezz ta' Lm60,000.

Gie esebit il-kuntratt tas-27 ta' Mejju, 2005 fejn fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, il-konjugi Alfred u Victoria Zahra De Domenico bieghu u ttrasferew a favur il-kumpanija AS & B Ltd rapprezentata minn Anthony Sammut id-dar bl-arja fuqha 159, *Main Street*, St. Julians' ghall-prezz ta' Lm70,000. A fol 40 jinghad "*The parties declare that no brokerage is due to any agents on this transfer.*"

A fol 43 jinstab id-Dokument FS5 li huwa *Convenium Form* ta' Frank Salt San Gwann riferibbli ghal 54, Gorg Borg Olivier Street, St. Julians'. Fejn il-*vendor's name* hemm imnizzel Mr. Victor Buttigieg u l-*purchaser* Mr. Anthony Sammut ghal AS & B Ltd. Dan il-konvenju kien datat 25/08/03 bl-agent imnizzel FSRE bil-prezz ta' Lm50,000 u Nutar Peter Carbonaro. Fiha hemm "*subject to permits, bank loan, and that purchaser acquires adjacent, overlying and underlying properties.*"

Id-Dokument FS6 a fol 44 tal-process huwa *simili* izda l-venditrici hija Rachel Bonello u riferibbli ghall-fond 55, ghall-ammont ta' Lm60,000 bil-*purchaser* Anthony Sammut ghal AS & B Ltd. u "*bank loan, permits, purchaser acquires adjacent, underlying and overlying properties (no 54 and 56).*"

Id-Dokument FS7 huwa riferibbli ghall-fond 56, proprjeta` ta' Carmen Eynaud bil-*purchaser* l-istess Anthony Sammut ghal AS & B Ltd. bil-prezz ta' Lm120,000 u "*subject to bank loan, subject to permits and that purchaser acquires adjacent properties.*"

Dokument FS8 huwa riferibbli ghall-fond 159, *Main Street*, St. Julians', bil-*vendor* Zahra Dedomenico u bil-*purchaser* Anthony Sammut ghal AS & B Ltd. ghall-ammont ta' Lm170,000, "*subject to bank loan, subject that purchaser acquires adjacent and underlying properties.*"

Dwar dokument FS9, Anthony Sammut permezz ta' ftehim tal-25 ta' Awissu, 2003 jirreferi ghall-*preliminary agreement* tat-25th August, 2003 ma' Victor Buttigieg riferibbilment ghall-fond 54, George Borg Olivier Street, St. Julians' u "*undertake to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the signing of the final deed of sale a commission fee due on the sale amounting to Lm2,012...*".

Dwar dokument FS10, Anthony Sammut permezz ta' ftehim tad-29 ta' Awissu, 2003 jirreferi ghall-*preliminary agreement* tat-29th August, 2003 ma' Carmen Eynaud riferibbilment ghall-fond 56, George Borg Olivier Street, St. Julians' u "*undertake to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the signing of the final deed of sale a commission fee due on the sale amounting to Lm4,830...*".

Gie prezentat affidavit ta' Mary Anne Abela, *property negotiator* mal-kumpanija Frank Salt Real Estate Limited, fl-ufficju li din il-kumpanija ghandha f'San Gwann fejn semmiet li fil-25 ta' Frar, 2003 il-fond 159, fi Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan, gie registrat fuq il-kotba tal-kumpanija, ghall-bejgh fuq is-suq, liema fond kien proprjeta` tal-konjugi Alfred u Victoria Zahra de Domenico u kienu qed ifittxu prezz ta' Lm170,000. Dan il-fond kien sovrastanti ghal zewg proprjetajiet ohra, u cioe` 54 u 55 li kellhom il-bieb principali taghhom fuq Triq Gorg Borg Olivier (*Grenfell Street*), San Giljan u ghalhekk hi kienet avvicinat lis-sidien ta' dawn iz-zewg proprjetajiet sabiex tara jekk kienux interessati li jbieghu l-proprjeta` taghhom ukoll, halli possibbilment isir il-bejgh tat-tliet fondi flimkien bhala sit wiehed li seta' jigi zviluppat bhala *block* appartamenti.

B'hekk avviciniat lill-proprjetarji l-ohra li dwar il-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan talbu Lm60,000 u l-54 fl-istess triq b'Lm50,000 filwaqt li l-inkwilin ried 2-*bedroomed flat* u *car space* fil-blokk li seta' jinbena fuq l-istess sit.

Wara tkellmet ukoll mas-sidien tal-fondi 56, 57 u 58 fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan li kienu kollha jmissu ma' xulxin u kollha qalulha l-pretensjonijiet taghhom. Kien

f'dan il-mument li kien dahal fix-xena Anthony Sammut. Dan kien gie nformat bl-involviment tal-kumpanija mill-inkwilin tal-fond 56, Triq Gorg Borg Olivier. Meta kellimha l-ewwel darba kien spjegalha li huwa kellu konvenji ghax-xiri tat-tlett idjar bin-numri 56, 57 u 58 fi Triq Gorg Borg Olivier, izda li meta huwa kien applika numru 57, is-Sur Joseph Bezzina kien oggezzjonali. Spjegalha li l-konvenji kienu skadew. Kien qalilha li kien interessat li jipprova jakkwista s-sit shih okkupert mill-fondi bin-numri 52, 53, 54 u 55 Triq Gorg Borg Olivier, bil-fondi sovrastanti bin-numri 160 u 159 fi Triq il-Kbira, San Giljan.

Bdiet negozjati difficili u twal ma' kull wiehed minnhom, u kellu jigi nkluz id-dritt tal-kompratur li jottjeni facilita` bankarja, li jigi ottenmut *outline development permit* ghall-izvilupp tas-sit kollu, u li l-proprietajiet fuq is-sit shih kellhom jigu akkwistati mill-kompratur.

Wara hafna negozjar intensiv irnexxielha tasal ghal ftehim dwar 159 fuq Triq il-Kbira, u 54, 55 u 56 fuq Triq Gorg Borg Olivier u saru erba' konvenji, liema konvenji gew ilkoll iffirmati fl-ufficju tal-kumpanija gewwa San Gwann. Sammut deher fuq dawn il-konvenji f'isem il-kumpanija tieghu AS & B Limited. Fuq kull wiehed mill-konvenji ffirmati, gie stipulat illi l-*estate agency* dovuta lil Frank Salt Real Estate Limited, kellha tithallas mill-kompratur, jigifieri minn AS & B Limited. Waqt laqgha li saret bejniethom Anthony Sammut innegozja magghom hlas ta' kummissjoni ta' 3.5% u VAT relattiv fuq kull kuntratt separat illi jigi konkluz. Kienet saret skrittura privata u rreferiet ghal Dokument FS1 a fol 5 tal-process.

Wara l-konvenji baqghet issegwi l-izviluppi dwar bank u MEPA. Eventwalment skopriet li s-Sur Sammut kien estenda l-validita` tal-konvenji. Finalment saru jafu li gew pubblikati zewg kuntratti u cioe` Dokument 'FS3' – kopja ta' kuntratt tat-30 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro relattiv ghall-bejgh tal-fond 55, G. Borg Olivier Street (*Grenfell Street*), San Giljan favur is-socjeta` konvenuta u Dokument 'FS4' – kopja ta' kuntratt tas-27 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro relattiv ghall-bejgh tal-fond 159, Triq il-Kbira (*Main Street*), San

Giljan favur is-socjeta` konvenuta wkoll. Intbaghtet ittra ufficjali lill-konvenut minn Frank Salt Real Estate Limited fejn din interpellat lill-konvenuti biex ihallsuha s-somma kumplessiva ta' Lm9257, billi kien gie konkluz l-akkwist ta' dawn iz-zewg fondi permezz taz-zewg kuntratti separati fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro. Fir-risposta taghhom, f'ittra ufficjali tal-21 ta' Novembru 2005, il-konvenuti qalu li l-ewwel *commission fee* ta' Lm6842 ma kenitx dovuta ghaliex il-kuntratt ma giex iffirmat in segwitu ta' xi servizz rez mill-kumpanija, filwaqt illi t-tieni *commission fee* ta' Lm2415 kienet ezagerata.

Semmiet l-involviment taghha biex intlahaq ftehim mal-konjugi Cauchi. Semmiet ukoll li wara saru jafu li gie konkluz ukoll it-trasferiment tal-fond 54, Triq Gorg Borg Oliver, San Giljan, favur is-socjeta` konvenuta, mil-liema trasferiment huwa dovut li jithallas *commission fee* ta' Lm2012 mis-Sur Sammut lil Frank Salt Real Estate Limited.

In kontro-ezami Mary Anne Abela qalet li kienet avvicinat lis-sidien tal-fondi 54 u 55 u li kienet marret fuq il-postijiet u dwar il-fond 54 tkellmet mat-tifla ta' l-inkwilina li kienet qaltilha li lesti jittrattaw biex johorgu. Innegozjat ma' Ms. Lentini li kienet l-inkwilina tal-54 u ntlahaq ftehim li din tiehu proprjeta` fl-istess blokka. Sostniet li mill-54 sal-58 kollha kienu registrati mal-kumpanija, kemm inkwilini u kif ukoll proprjetarji hlief ghall-inkwilina tal-56. Ziedet li l-proprjeta` setghet tinbiegh *in block* u setghet ukoll tinbiegh individwalment. Sammut mill-ewwel kien qalilha li lis-sidien tal-56, 57 u 58 kien jafhom kif ukoll l-inkwilina jew inkwilin tal-56. Ma kenitx prezenti waqt in-negozjati bejn is-Sinjuri Cardona u Sammut. Il-konvenji li saru ma' Sammut kienu l-53, 54, 55, 56 kif ukoll il-159 u hi kienet prezenti ghall-konvenji kollha barra tal-55. Semmiet li Sammut kien jaf minn qabel lis-sid tal-56. Skond il-konvenji Sammut kien iffirma li ser jaghti l-*commissions*. Qalet li Sammut "kien accetta li jaghti l-*commissions* u ghaliex kien ser isir il-bejgh ta' dawn il-proprjetajiet kollha" (fol 109).

Semmiet li s-*site* tinkludi l-159, Triq il-Kbira u n-numri 54, 55 u 56 bhala *site* wahda b'facata ta' tletin (30) pied. Qalet li n-negozju ma kienx fuq aktar bini izda fuq il-blokka 159 u 54, 55, 56. Il-konvenuti xtraw 159 *Main Street* u 54, 55 u 56 TroqGorg Borg Olivier.

Gie prezentat affidavit ta' Marcelle Bartoli fejn semmiet li l-intimat kien cempel f'dan l-ufficcju sabiex jistaqsi dwar sit ta' djar gewwa Gorg Borg Olivier Street, San Giljan. Huwa kien staqsa specificatament ghal Mary Anne Abela u kien tkellem maghha. Mary Anne Abela kienet ilha tahdem fuq dan is-sit ta' San Giljan sa minn Frar 2003, u kienet wasslet biex irregistrat diversi proprjetajiet minn Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan, u kif ukoll fuq Triq Gorg Borg Olivier (*Grenfell Street*), San Giljan, bil-hsieb illi tipprova tghaqqad il-bejgh ta' dawn il-proprjetajiet kollha bhala sit wiehed ghall-izvilupp. Ziedet li Sammut kien interessat biex jixtri dan is-sit, tant illi huwa kien gja ghamel xi negozjati mal-proprjetarji tad-djar numri 56, 57 u 58 Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Biss meta tkellem ma' Mary Anne Abela, huwa kien qalilha biex tinneozja f'ismu mas-sidien ta' dawn l-istess proprjetajiet, izda li ma kellhiex issemnih b'ismu. Ir-raguni kienet illi, wiehed mis-sidien u precizament is-Sur Bezzina, ma ried ikollu x'jaqsam xejn mas-Sur Sammut. Fil-fatt, dan Bezzina ma tantx kellu x-xewqa li jbiegh, izda xorta wahda Mary Anne Abela kien irnexxilha li tikkonvincih li jaghmel dan.

Semmiet ukoll il-ftehim bejn il-partijiet dwar il-*commission fee* mnaqsa ghal 3.5% u VAT relattiv. Semmiet li saru diversi konvenji. Mary Anne Abela baqghet f'kuntatt mal-konvenut sakemm bdiet issib li Sammut kien qieghed jahrabha. Saru jafu mill-*website* tal-MEPA li kienu hargu l-permessi u wara li saru l-kuntratti mas-Sinjuri Zahra de Domenico dwar 159, *Main Street*, San Giljan u Dr. Rachel Bonello dwar 55, *George Borg Olivier Street*, St. Julians'. Semmiet li ffit xhur wara saru jafu wkoll li gie ffirmat kuntratt iehor fuq il-54, *Borg Olivier Street* bejn l-intimat u l-familja Buttigieg.

Gie prezentat affidavit ta' Petronella Cauchi li semmiet li flimkien ma' zewgha kienet toqghod b'titolu ta' cens fil-

Kopja Informali ta' Sentenza

fond 55, Gorg Borg Olivier Street, San Giljan. L-intimat kien qalilha li jixtieq jixtri u li lilhom jaghtihom kumpens. Kien qalilhom li dan kollu jiddependi milli jilhaq ftehim mal-proprietarji kollha. In segwitu kellmithom Mary Abela ghad-ditta attrici u kienu anke Itaqghu fl-ufficcju tal-kumpanija. Finalment ftehm u li Sammut jaghtihom Lm55,000. Sammut kien jghidilhom biex ma jinfurmawx lil Abela. Zewgha George Cauchi kkonferma dan.

Xehed Joe Cardona li dak iz-zmien kien *branch manager* f'San Gwann mas-socjeta` attrici. Semma li kien sar ftehim ma' Sammut li s-senseriji li generalment ihallashom il-venditur, kien ser ihallashom hu. Semma li fil-kaz ta' Sammut hafna xoghol sar minn certu Lisa u Mary Anne Abela.

In kontro-ezami qal li l-ftehim kien dwar il-fondi 51 sa 58 fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u mbaghad zewg fondi ohra f'*Main Street*, San Giljan numri 159 u 160. Sammut stess kien ippropona li mhux il-*vendor* ihallas is-senserija izda hu. Semma li l-informazzjoni fuq id-Dokumenti JL1 sa 9 tkun gabitha n-*negotiator* li ddahhal id-*data* u tkun fir-*records* tal-kumpanija. Sammut kien qalilhom li ma' kull konvenju hu jiffirma s-senserija. Qal li ma kienx jaccetta li kieku Sammut qallu li jrid isir il-bejgh kollu biex tithallas is-senserija.

Xehed in-Nutar Peter Carbonaro u esebixxa konvenji u kkonferma li Dok FS3 a fol 17 tal-process kif ukoll Dok FS4 a fol 29 kienu kuntratti pubblikati minnu. Mistoqsi kienux prezenti rapprezentanti tas-socjeta` attrici ghall-konvenji, ma ftakarx kienx hemm. Semma li dwar il-54, Triq Gorg Borg Olivier eventwalment sar il-kuntratt ghat-trasferiment fl-2006. Semma li kien ilu jahdem ghall-konvenut ghal xi ghaxar snin.

Esebixxa Dok PC3 li huwa kopja ta' kuntratt fl-atti tieghu datat 3 ta' Frar, 2006 dwar il-fond 54, Borg Olivier Street.

Gew esebiti l-kopji tar-registrazzjoni tal-propjetajiet 51 sa 58 Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u ta' 159 u 160 Main Street San Giljan minn Joseph Lupi.

Xehed Anthony Sammut u semma li kienu kellmuh nies assocjati ma' Frank Salt u qalulu li kien hemm il-binjiet u x-xoghol kien lest ghall-bejgh, kemm isir il-konvenju fir-rigward tal-postijiet kollha f'daqqa. Sostna li ghalkemm ta' Frank Salt laqqghuh ma' xi nies, hu kien gja jafhom ghax kellu konvenju maghhom u dwar dawn semma l-familja Coppini ta' l-appartament numru 56. Min-naha ta' Frank Salt mhux veru li kellhom il-ftehim lest man-nies li riedu jbieghu dawn il-binjiet in kwistjoni. Semma li ma kienx hemm ftehim mal-inkwilini li whud minnhom ma kienux qed jaqblu li jsir il-bejgh. Semma li kien ghadu qed jithabat ma' Dorothy Lentini, l-inkwilina tal-54 u anke hemm kawzi kontra xulxin. Dorothy Lentini ghamlet affidavit ukoll fejn stqarret li hija qatt ma kellha x'taqsam ma' Frank Salt. Fir-rigward ta' l-appartamenti l-oħra bin-numru 51, 52, 53, 55, 57 u 58 qal li fir-rigward ta' dawn l-appartamenti ghadu ma wasalx fi ftehimin. Dwar il-fond 159 u 160 f'Main Street, San Giljan stqarr li hu kien ikkuntattjahom zmien ilu biex jara jekk hux interessati jbieghu. Semma li dakinhar kienu ghadhom mhux interessati. Imbghad sussegwentement waslu u sar il-bejgh bi ftehim specifiku mieghu. Izda sostna li Frank Salt ma kienux involuti fir-rigward ta' dan il-ftehim li kien sar bejniethom, ghax kien sar ftehim gdid. Fir-rigward tal-fondi f'San Giljan bin-numri 160 *Main Street*, 51, 52, 53 u 57 u 58 fi Triq Borg Olivier, San Giljan, ghadu ma xtrahomx. Dwar Maryanne Abela qal li din kienet tiehu n-nies biex jaraw dawn il-fondi waqt li kien jiehu hsieb hu biex isir il-konvenju fuq il-bejgh taghhom, kif ukoll li kienu qed jippruvaw jixtruhom ukoll min-naha taghhom Frank Salt bhala kumpanija. Peress li hu kien interessat jixtri l-blokka kollha, lil Abela kien staqsiha li jekk qed jaghmlu konvenju parti parti, mhux bil-fors iridu jiffirmaw ghall-fee? Izda dejjem kien hemm il-ftehim li jrid isir in-negozju tal-bejgh tal-fondi kollha. Sostna li Abela dahqet bih peress li hi ma kien ghad ghandha l-ebda negozju lest ma dawn in-

nies. Hu kien ftiehem li n-negozju jsir kollu u mhux isir negozju ta' post post, u dan kien ftiehem ma' Maryanne Abela. Semma li jekk ma jghaqqadx in-negozju kollu ma jkun jista' jaghmel xejn. Qal li ghax ikollok inkwilina wahda biss li ma tridx tohrog minn hemmhekk, ma tistax tghaqqad il-binja kollha. Ghal dan id-diskors kienu prezenti wkoll martu u n-Nutar Carbonaro. Semma li hu kellu ftehim ma' ta' Cauchi li kienu joqghodu fil-55 u waslu f'arrangament li kellu jixtrilhom *flat* ta' Lm40,000 u biex wasal f'dan il-ftehim ma' Nella Cauchi kien hemm Maryanne Abela involuta. Semma li Maryanne Abela marret turiha post li kien jammonta ghal Lm55,000 u mhux ghal Lm40,000. Dwar il-fond 159 Triq il-Kbira San Giljan semma li hu kien kellimhom qabel Maryanne Abela min-naha ta' Frank Salt.

Meta rega' xehed fis-7 ta' Marzu, 2008 Anthony Sammut enfasizza li l-intenzjoni tieghu dejjem kienet li jintlahaq ftehim mal-inkwilini kollha tal-blokka. Kiem dahhal agent proprju biex jintlahaq dan il-ftehim ghalkemm hu kien ilu f'kuntatti ma' xi whus mis-sidien u l-inkwilini u kien hemm min staqsieh ghalfejn dahhalt l-agenzija fin-nofs ladarba konna ftiehmna?

Irrefera ghal Dorothy Lentini li din ghamlet affidavit li qatt ma kellha x'taqsam ma' Frank Salt Real Estate jew ma' Maryanne Abela. Semma li kellu xi erba' kawzi ma' Dorothy Lentini u li ta' Frank Salt anqas biss jafu b'dawn il-kawzi. Esebixxa konvenju dwar il-fond 54 datat l-1 ta' Frar, 2000, konvenju dwar il-fond 57 ta' Jannar, 2000 ma' Bezzina, proprjetarju ta' l-utile dominju u dwar l-istess fond mal-inkwilina Pizzuto tal-15 ta' Marzu, 2000. Ipprezenta konvenju iehor ma' Martha Darmanin, inkwilina tal-fond 56 ta' l-4 ta' Jannar, 2000.

Sostna li jekk ta' Frank Salt ghamlu xi konvenji, dawn m'ghamlux hafna aktar milli kien wasal hu. Hass li x-xoghol ta' taghqid ta' blokka ma sarx u lil ta' Frank alt li lest ihallashom ta' dak li ghamlu. Kienu skadew konvenji taghhom u kompli hu jahdem fuqhom b'mod li wasal fi ftehimijiet ahjar. Semma li hu dispost li jhallashom tax-xoghol li ghamlu

In kontro-ezami Anthony Sammut sostna li kien tkellem u kkonkluda konvenju dwar il-fond 56 Triq Borg Olivier, San Giljan, u l-159, Main Street pero` konvenju ma kellux fil-konfront tal-159 ghax kien biss tkellem magghom. Kien anke dahal f'diskussjonijiet dwar il-54, u dan kollu qabel ma dahlu fl-istorja ta' Frank Salt. Zied li konvenji gew imgedda ghax hu dejjem ried jiffinalizza dwar il-blokka. Dwar il-54 ma kienx ghamel konvenju izda kuntratt dirett. Dwar il-159 ma ftakarx il-konvenju sarx ghand Frank Salt. Zgur li kien sar konvenju gdid minhabba li kien indahal il-bank u bazikament hu kien xtara direttament mill-bank. L-ahhar ftehim ma sarx ghand Frank Salt ghax ma kellhomx ftehim veru kif qalulu fil-fatt man-nies. L-erba' fondi zviluppahom fi blokk appartamenti.

Zied li r-rata li kien ftiehem ma' Frank Salt kienet ta' 3.5% pero` bil-patt li tghaqqad in-negozju kollu tal-blokka. Ma ftakarx jekk il-54 inbighx b'Lm50,000. Il-fond 55 inxtara ghal Lm60,000.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Illi l-kawza odjerna giet intavolata ghal senserija li s-socjeta` attrici tallega li dovuta lilha mill-konvenuti jew min minnhom. Qed tintalab is-senserija riferibbli ghall-bejgh tal-fondi 159, Triq il-Kbira, San Giljan u 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u ghalhekk intalbu s-somom ta' Lm6,842 u Lm2,415. Min-naha tagghom il-konvenuti sostnew li l-ftehim ma kienx kif allegat mis-socjeta` attrici u kellha tithallas biss senserija fl-eventwalita` li jirnexxilha tghaqqad in-negozju ta' xiri tal-proprjeta` bin-numru 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 Triq Borg Olivier, San Giljan u 159 u 160, Triq il-Kbira, San Giljan. Il-konvenuti nsistew li l-bejgh ma sarx b'effett tax-xoghol tas-socjeta` attrici u hafna konvenji regghu gew imgedda taht kundizzjonijiet godda, negozjati mill-konvenuti, Il-konvenut Anthony Sammut sostna li hafna kuntatti inizzjali kienu saru minnu qabel ma biss dahlet is-socjeta` attrici.

D2. Aspetti legali dwar senserija:

Illi din il-Qorti kif presjeduta fil-kawza deciza fis-6 ta' Lulju, 2007 - Citazz. Nru:484/02FS fl-ismijiet **K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited** ezaminat l-elementi tas-senserija u qalet:

“Issa dak li jrid, jigi determinat huwa jekk, fil-fatt, is-socjeta` attrici ghandhiex dritt ghas-senserija.”

Gie ritenut fil-kaz **Schembri vs Bartolo** deciz mill-Prim'Awla Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 1965 li:

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

Jibda biex jinghad li f'materja ta' senserija huma applikabbli dawn il-principji. Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-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-attivita` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*. Illi sabiex tippersisti s-senserija jehtieg li jkun hemm dawn it-tliet elementi. Dan gie ribadit b'mod kostanti fil-gurisprudenza nostrana. (Ara **Ciantar et vs Demarco**, Appell Civili, 12/12/1919; **Demajo vs Micallef**, Appell Civili, 10/5/1922; **Spiteri et vs Caruana**, Prim'Awla 31/10/1924; **Darmanin noe Vs Scicluna**, Appell Kummercjali, 31/05/1935; **Galea vs Caruana Dingli**, Prim'Awla 21/12/1936; **Bonavia vs Grech**, Prim'Awla, 21/02/1947; **Borg vs Cremona et**, Prim'Awla, 27/06/1950; **Caruana vs Schembri et**, Appell Kummercjali, 24/10/1958; **Scerri et vs Zahra et**, Prim'Awla 20/11/1958; Ara wkoll, **Legend Real Estate Ltd. vs Paul Pisani**, Prim'Awla, 29/10/2004, **Bugibba Real Estate Ltd. vs Joseph Portelli et**, Prim'Awla, 30/05/2003)....

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 vs Carmelo Grech**, Prim'Awla, deciza fil-21 ta' Frar 1947, inghad:

Kopja Informali ta' Sentenza

“....il-principju li 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 vs Josephine sive Fanny Tabone Valletta**, Prim'Awla fl-4 ta' Marzu 1952:

“Biex ikun hemm dritt għall-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 vs L-Avukat Dottor Philip Attard Montalto et**, Appell, deciz fis-16 ta' April 2004. Il-gurista **Azuni** qal li 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 vs 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 għal xi akkordju biex ikun intitolat għal medjazzjoni.....jew għal kumpens analogu.”

Ukoll fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell (Gurisdizzjoni Inferjuri Ghawdex) fid-9 ta' Lulju, 2008 (Appell numru 21/2006MS) fl-ismijiet **Maria Dolores Portelli vs Tarcisio u Maria Victoria konjugi Azzopardi; John Anthony Melloy bhala mandatarju ta' l-imsiefra Raymond u Elizabeth konjugi O'Neill**,

It-Tribunal tat-Talbiet Zghar:

“Dak li jrid jigi determinat f'din il-kawza huwa jekk fil-fatt, l-attrici għandhiex dritt ghas-senserija jew, imqar, għal kumpens ghas-servizzi resi. L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u

proposta konvenzjonali. Ghall-akkwist tas-sensarija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni, klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt [Prim'Awla, Qorti Civili, **Schembri vs Bartolo**, 26/06/1965]. Fejn tonqos din l-operazzjoni, u allura d-dritt ta' senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz ta' inkarigu espress jew tacitu ghal xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur u mhux li bniedem semplicement jaghti nformazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhhu bl-ebda mod iehor [Prim'Awla, Qorti Civili, **Pace vs Tabone Valletta**, 04/03/1952; App. Civili, **Raymond Balzan et vs Tarcisio Mizzi et**, 27/11/1985]. Ma jirrikorrux l-elementi ta' senserija izda ta' semplici *locatio operarum* meta l-persuna tkun intromettiet ruhha b'inkarigu ta' wahda biss mill-partijiet [Prim'Awla, Qorti Civili, **Vassallo vs Gauci**, 20/10/1995].”

L-Imhalef P Sciberras kiteb:

“In linea ta' massima biex din il-premessa titqies fondata jrid jirrizulta li bejn il-hidma ta' l-appellanti u l-konkluzjoni ta' l-affari jissussisti ness validu ta' kawzalita`. Dan fis-sens illi, minn kif spjegat f'gurisprudenza pacifika, “il-medjatur ikun adopera ruhu b'mod li jkun laqqa' l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt”. Ara “**Carmelo Pace -vs- Josephine sive Fanny Tabone Valletta**”, Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Marzu, 1952. Fi kliem iehor, dik il-hidma tas-sensal hi *condicio sine qua non* tal-konkluzjoni ta' l-affari. F'dan il-kuntest ma tonqosx ukoll certa gurisprudenza li tqis ezawstiva dik il-hidma tas-sensal, anke fejn il-kuntratt ma jsirx, bil-jedd ghas-senserija, anke pjena, meta dan hu hekk gustifikat mill-importanza tan-negozju u tac-cirkustanzi kollha tal-kaz. Ara “**Pietro Grech -vs- Felice Abela**”, Appell Inferjuri, 15 ta' Frar, 1936 u “**Francesco Bezzina et -vs- Grazio Mula et**”,

Appell Civili, 3 ta' Gunju, 1968. Ohrajn invece jirritjenu, u dawn huma l-maggoranza, illi f'kaz bhal dan mhux dovuta s-senserija shiha imma kumpens fissabbli fid-diskrezzjoni tal-gudikant. Ara "**Bernardo Attard -vs- Alfred Tonna et**", Appell Kummercjali, 30 ta' Gunju, 1947 u "**Carmelo Calleja et -vs- John Micallef**", Appell Kummercjali, 11 ta' Frar, 1974;.....

Il-mera informazzjoni jew senjalazzjoni ma tillegittimax lill-pretendent tad-dritt ta' medjazzjoni jew tal-kumpens in kwantu dawn ma jikkostitwux dak ir-rizultat utli ta' xi ricerka maghmula minnu u lanqas jista' *per se* jekwivali ghal xi kontribut kawzali rilevanti ghall-konkluzjoni tal-kuntratt;...

Affermat dan il-hsieb, ikollu jinghad, bhat-Tribunal qabilha, illi fuq il-valutazzjoni taghha tal-provi processwali, la t-telefonata, la t-tlaqqigh flimkien tal-partijiet, u lanqas l-attendenza ta' l-appellanti fil-vizita li saret mill-partijiet kontraenti fil-post eventwalment komprat, ma jista' jinghad dwarhom illi dawn jikkostitwixxu fil-konkret dak l-antecedent necessarju li jwassal ghall-konkluzjoni ta' l-affari. Dan ghar-raguni li, fil-fehma tal-Qorti, dik l-attivita` ta' l-appellanti ma tistax, ragonevolment, tassumi dak il-karattru indiskutibbli tad-determinazzjoni u tal-kompletezza tan-ness kawzali, ghal liema saret referenza aktar 'il fuq. Dan ankorke` seta' kien hemm ukoll inkariku rikostruwibbli minn xi mgieba jew assens tal-kontraenti, avolja dan, fil-kaz prezenti, difficilment jista' jinghad li hu l-kaz. Jekk hemm bzonn jigi ripetut, biex l-appellanti setghet tirnexxi b'success fil-pretensjoni taghha, anke ghal xi forma ta' kumpens, hi riedet turi b'mod konklussiv u konvincenti li dik l-attivita` taghha anke fuq l-interpretazzjoni tal-**Qorti tal-Kassazzjoni Taljana (30 ta' Jannar, 2001 Numru 1290 u 12 ta' Settembru, 1997, Numru 9004)** "*abbia avuto efficacia concausale ai fini della conclusione dell'affare*".

Ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Dahlia Real Estate Services vs Dunstan Vella** l-Qorti ta' l-Appell (sede inferjuri) qalet: "Ta' min jirriveva hawn pero` illi f'xi kazijiet, ukoll fejn il-kuntratt ma jkunx sar, l-ammont ta' kumpens hekk likwidat kapaci jikkorrispondi ghad-dritt intier tas-senserija."

Ghalhekk fil-qasir wiehed jista' jghid li biex tkun dovuta senserija, is-sensar irid jlaqqa' l-partijiet interessati fuq daww l-elementi ta' l-operazzjoni, klassikament imsejha "**is-sostanzjali u l-accidentali**" tal-kuntratt." Ghalhekk iridu jikkonkorru tliet elementi principali:

- (1) Illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat;
- (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, u
- (3) Illi l-attivitaz` tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*

Is-sensar irid ilaqqqa' l-imhuh u l-kunsens tal-partijiet fil-prezz u l-aspetti oħra tal-ftehim. Il-fatti jridu jwasslu **ghad-determinazzjoni u tal-kompletezza tan-ness kawzali**. L-attivitaz` tas-sensar trid twassal għall-konkluzzjoni tal-pattijiet tal-partijiet. Ma tkunx dovuta senserija meta wiehed jagħti biss informazzjoni mingħajr ma jagħmel xejn aktar. Fil-kazijiet l-oħra jista' jkun hemm *locatio operarum*.

Ukoll jingħad li dwar senserija fil-Kapitolu 16 artikolu 1362:

"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 ta' l-imsemmi artikolu dan huwa applikabbli jekk ma jkunx hemm ftehim differenti.

D3. Il-principji legali applikati għall-kaz in ezami:

Irrizulta car li Anthony Sammut inkariga lil Mary Anne Abela u Marcelle Bartoli sabiex f'ismu jinnegozjaw l-akkwist ta' diversi proprjetajiet formanti parti minn sit gewwa San Giljan. Irrizulta li kien sar qbil illi s-socjeta` attrici tithallas *commission fee* ta' 3.5%, flimkien mal-VAT

relattiv. Fil-waqt li r-rikorrenti jsostnu li s-senserija kellha tithallas ma' kull akkwist illi jirnexxilha tikkonkludi, minflok ir-rata normali ta' 5%, flimkien mal-VAT relativ, l-intimati sostnew li din kellha tithallas jekk tigi akkwistata l-blokka bl-iskop li minflok jinbnew flats. Ghalhekk il-postijiet kellhom ikunu vojta minn inkwilini. Mill-affidavits ta' Abela u Bartoli irrizultat attivita taghhom biex isiru l-bejgh. Irrizulta pero` ukoll li ferm qabel ma' l-intimat Sammut staqsa ghall-ghajnuna tal-attrici hu kellu numru ta' konvenji u kien anke innegozja diversi drabi mas-sidien u l-inkwilini tal-blokka. Fil-waqt li r-rappresentanti tal-attrici jsostnu hidma kontinwa, l-intimat kif issemma 'l fuq jinsisti li ghalkemm l-attrici ghamlet xoghol dan ma wassalx ghal senserija dovuta.

L-attrici ippruvat is-segwenti konvenji:

(i) Dak tal-25 ta' Awwissu 2003 bejn Victor Buttigieg, Vince Buttigieg u ommhom, u l-konvenut Anthony Sammut dwar l-akkwist tal-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan (Meritu tal-proceduri, fl-istess ismijiet fuq premissi, mibdja b'rikors guramentat numru 736/2007LFS).

(ii) Dak tat-28 ta' Awwissu 2003 bejn is-Sinjuri Zahra De Domenico u l-konvenut Anthony Sammut dwar l-akkwist tal-fond numru 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan;

(iii) Dak tad-29 ta' Awwissu 2003 bejn Carmen Eynaud u l-konvenut Anthony Sammut dwar l-akkwist tal-fond numru 56, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;

(iv) Dak tat-23 ta' Settembru 2003 bejn Dr. Rachel Bonello u ohrain u l-konvenut Anthony Sammut dwar l-akkwist tal-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.

Illi dwar il-fond numru 159, Triq il-Kbira (*Main Street*), San Giljan, mill-provi rrizulta wkoll illi dak inhar tal-iffirmar tal-konvenju, ossija nhar it-28 ta' Awwissu 2003, l-konvenut Anthony Sammut iffirma skrittura fejn ikkonferma illi huwa kien gie "introduced to the property by a representative of

Frank Salt (Real Estate) Ltd”, u li kien qiegħed jobbliga ruħhu *“to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the signing of the final deed of sale, a commission fee due on the sale amounting to Lm6,842”*, ossija parti mill-ammont reklamati fic-citazzjoni promutorja tal-kawza; irrizulta wkoll illi l-kuntratt definittiv ta' akkwist gie ffirmat nhar is-27 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro.

Ukoll dwar il-fond numru 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, mill-provi rrizulta wkoll illi dak inhar ta' l-iffirmar tal-konvenju, ossija t-23 ta' Settembru 2003, il-konvenuti ffirmaw skrittura fejn ikkonfermaw illi huma kienu gew *“introduced to the property by a representative of Frank Salt (Real Estate) Ltd”*, u li kienu qiegħdin jobbligaw ruħhom *“to pay Frank Salt (Real Estate) Ltd on the signing of the final deed of sale, a commission fee due on the sale amounting to Lm2,415”*, ossija l-parti l-oħra tal-ammont reklamati fic-citazzjoni promutorja tal-kawza. Il-kuntratt definittiv gie ffirmat nhar it-30 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro.

Il-partijiet ma jaqblux fuq punt sostanzjali. L-attrici ssostni li kienet dovuta senserija fuq kull bejgħ magħluq bit-3.5%. L-intimati jaccettaw li dan kien ikun dovut li kieku tinbiegħ il-**blokka** kollha għax dan kien l-iskop tal-progett. In sosten ta' dak li tghid l-attrici hemm l-**iskritturi prodotti**. Min-naha l-oħra kien car li l-intenzjoni tal-intimati li kienu **originarjament** interessati fl-isvilupp tal-blokka u għalhekk il-Qorti tagħti affidament lit-tezi ta' l-intimati kieku mhux għall-fatt li **xorta wahda l-intimati għazlu li jixtru** dak li ikkonkludew fuqu. Il-Qorti tirreferi għad-deposizzjonijiet kwotati fuq. F'dan is-sens tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Ukoll l-intimati sostnew li l-attrici ma kienx irnexxielha tghaqqad ix-xiri kollu kif ingħad fl-ewwel eccezzjoni u għalhekk mhux dovuta senserija. Dwar il-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan il-propjetarji kienu Dr. Rachel Bonello et u l-attrici tablet Lm2,415 mingħand il-konvenuti jew min minnhom. Il-konvenuti sostnew li Sammut kien ilu s-snin jinnegozja mas-sidien l-oħra u anke inkwilini tad-diversi proprjetajiet mingħajr l-intervent

tas-socjeta` attrici, u baqa' jinnegozja magghom minghajr ebda intervent jew assistenza min-naha tas-socjeta` attrici. Izda l-asserzjoni (pruvata wkoll bil-kopji ta' konvenji fuq il-54, 56, u 57) juri kemm kienet strumentali l-attrici biex gie konkluz il-bejgh ghax qabel l-intervent taghha dan ma sarx. Izda b'dan il-Qorti ma tridx tnaqqas il-kontribut tremend ta' Sammut biex intlahqu l-ftehimijiet, u bl-istess mod il-Qorti thoss li kieku il-konvenuti hallew biss f'idejn l-attrici ma kienux jigu konkluzi l-ftehimijiet kollha.

Irrizulta wkoll illi l-konvenut qatt ma kien iffirma konvenju mal-proprietarji tal-fond numru 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan fis-sena 2000 - kif ammetta l-konvenut stess fix-xhieda tieghu in kontro-ezami waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2010.

Fid-dawl ta' dawn il-principji legali, u mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-Qorti thoss li ghandha timmodera l-persentagg dovut lill-attrici bhala servizzi rezi dwar il-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier bit-2% waqt li ma thossx li ghandha tvarja dik riferibbli ghall-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan fuq il-prezz dikjarat, kif spjegat hawn taht.

Fit-tielet eccezzjoni taghhom, il-konvenuti eccipew li l-iskrittura relattiva ghal fond numru 159, Triq il-Kbira (Main Street), San Giljan giet iffirmata mill-konvenut Anthony Sammut meta, effettivament, dan l-istess fond gie akkwistat mill-kumpanija konvenuta biex b'hekk l-ebda hlas ma huwa dovut fir-rigward. Irrizulta li l-kuntratt definittiv ta' akkwist gie ffirmat mill-kumpanija konvenuta. L-intimati ghalhekk sostnew li s-socjeta' attrici m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' AS & B Limited fir-rigward tal-fond bin-numru 159, Triq il-Kbira, San Giljan. Il-ftehim ta' *brokerage* gie iffirmat minn Anthony Sammut personalment, u mhux f'isem is-socjeta' AS & B Limited (li effettivament xtrat il-fond). Izda l-ishma tal-kumpanija huma propjeta` tal-konvenut. Kien il-konvenut stess illi deher fuq l-istess kuntratt sabiex jirrapprezenta lill-kumpanija konvenuta. Il-Qorti mhux ser tkun partecipi f'manuvra bhal din.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dwar ir-raba eccezzjoni jinghad li l-kuntratt definittiv ta' akkwist ta' din l-istess proprjeta' jghid illi din l-istess proprjeta' imbieghet bil-prezz ta' Lm70,000. L-attrici targumenta li kien inverosimili li l-prezz jinzel hekk izda dawn huma l-fatti li l-Qorti ghandha quddiemha. Se mai l-attrici setghet tistitwixxi proceduri ohra.

E: KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi kif fuq spjegat, il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni.

Dwar it-tieni eccezzjoni tilqaghha biss limitament kif spjegat u cioe` dwar il-fond 55, Triq Gorg Borg Olivier bit-2% waqt li dwar il-fond 159, Triq il-Kbira, San Giljan 3.5% fuq il-prezz dikjarat. Fiz-zewg kazi jrid jizdied l-ammont ta' VAT dovut.

Dwar it-tielet eccezzjoni tilqaghha biss fis-sens li l-ammont huwa dovut mill-konvenut AS & B Limited u mhux minn Anthony Sammut personalment.

Dwar ir-raba' eccezzjoni din hi milqugha.

Dwar it-talbiet attrici ghalhekk tikkundanna lill-konvenuta AS & B Limited thallas lis-socjeta` attrici €5707 oltre l-ammont tal-VAT dovut.

Tikkundanna lill-konvenuta AS & B Limited thallas lill-attrici s-somma ta' €2795 oltre l-ammont ta' VAT dovut.

Spejjez bin-nofs bejn ir-rikorrenti u s-socjeta` AS & B Limited.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----