MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 122/2010

**Homes of Quality Limited**

**(C-25704)**

***kontra***

**Lawrence Fenech Ltd**

**(C-8817)**

**Il-Qorti :**

## I. **Preliminari**

Rat ir-**rikors guramentat** prezentat fid-9 ta` Frar 2010 li jaqra hekk :–

*I. ILLI Anthony Fenech, detentur tal-karta ta` l-identita` numru 1070945 (M), kien proprjetarju ta` bicca art fabrikabbli, fi Triq Ponsomby, il-Mosta, tal-kejl ta` tliet mija u sebgha u tmenin metri kwadri (387 m.k.) ;*

*II. ILLI s-socjeta` attrici kienet giet inkarigata minn Anthony Fenech sabiex issib il-bejgh ta` l-art suriferita u fil-fatt, bis-sahha tas-servizzi li gew moghtija mis-socjeta` attrici fuq dan l-istess inkarigu, nhar il-25 ta` Marzu 2009 l-imsemmi Anthony Fenech kien qabel illi jbiegh din l-istess art lil certu Sammy Grech u jhallas il-kummissjoni dovuta lill-istess socjeta` attrici ;*

*III. ILLI abbazi ta` dan il-ftehim, kien sar qbil illi l-konvenju mertu ta` din l-art, bejn Anthony Fenech u Sammy Grech, kellu jsir nhar it-28 ta` Marzu 2009 ;*

*IV. ILLI, madanakollu, gurnata qabel l-imsemmija data, u cioe` nhar is-27 ta` Marzu 2009, Anthony Fenech, waqt laqgha illi kienet saret gewwa l-ufficju tieghu, kien informa lil Marisa Camilleri, Senior Property Consultant mas-socjeta` attrici, illi in vista tal-fatt illi kien hemm xi qraba tieghu, rapprezentati waqt l-istess laqgha minn Gerald Fenech, illi xtaqu jakkwistaw l-*

*art de quo, huwa ried illi jbiegh din l-art lil dawn il-qraba, u mhux aktar lil Sammy Grech, u dan peress illi qrabatu kienu effettivament qieghdin joffru l-istess prezz illi kien offra l-imsemmi Sammy Grech ;*

*V. ILLI waqt l-istess laqgha, Anthony Fenech kien wieghed lil Marisa Camilleri illi huwa xorta wahda kien ser ihallas il-kummissjoni dovuta lis-socjeta` attrici u dan skond il-ftehim gja` ezistenti bejnu u bejn l-istess socjeta` attrici ;*

*VI. ILLI aktar tard matul il-gurnata ta` nhar is-27 ta` Marzu 2009, Anthony Fenech, Gerald Fenech, Lawrence Fenech u Marisa Camilleri kienu iltaqghu ghand in-Nutar Dottor Daniela Vella Borda u hemmhekk gie ffirmat konvenju, rigward il-bejgh ta` l-art de quo, bejn l-imsemmi Anthony Fenech u s-socjeta` konvenuta Lawrence Fenech Ltd ;*

*VII. ILLI waqt l-imsemmija laqgha man-Nutar Dottor Daniela Vella Borda, kien gie miftiehem bejn il-partijiet - fuq suggeriment ta` Anthony Fenech u bil-qbil ta` Gerald Fenech u Lawrence Fenech ghan nom tas-socjeta` konvenuta - illi l-kummissjoni dovuta lis-socjeta` attrici kellha tithallas mix-xerrejja, u cioe` mis-socjeta` Lawrence Fenech Ltd ;*

*VIII. ILLI fil-fatt, dakinhar stess tas-27 ta` Marzu 2009, Gerald Fenech, ghan-nom tas-socjeta` Lawrence Fenech Ltd, kien iffirma skrittura (DOK : A) li permezz taghha s-socjeta` konvenuta kienet wieghdet u obbligat ruhha illi thallas, lis-socjeta` attrici, s-somma komplessiva ta` sittax il-elf erba` mija u wiehed u disghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€16,491.68), inkluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud relattiva, mal-iffirmar tal-kuntratt finali tal-bejgh ;*

*IX. ILLI effettivament l-imsemmi kuntratt (DOK : B) gie ppublikat minn Nutar Dottor Daniela Vella Borda nhar l-14 ta` Settembru 2009, u dan taht l-istess termini u kondizzjonijiet gja` miftehma bejn il-partijiet fuq il-konvenju ta` nhar is-27 ta` Marzu 2009, biex ghalhekk Anthony Fenech biegh u ttrasferixxa, favur is-socjeta` konvenuta, il-bicca art fabbrikabbli, fi Triq Ponsomby, il-Mosta, tal-kejl ta` tliet mija u sebgha u tmenin metri kwadri (387 m.k.) versu l-prezz ta` erba` mija u disa` u tmenin elf, mija u tmienja u sittin Ewro (€489,168) ;*

*X. ILLI madanakollu, wara l-iffirmar tal-kuntratt tal-14 ta` Settembru 2009, is-socjeta` konvenuta naqset milli tersaq ghall-hlas tas-somma dovuta minnha lis-socjeta` attrici u offriet biss illi tiddiskuti l-possibilita` ta` tpartit, ossija bartering, biex b`hekk tikkumpensa lis-socjeta` attrici permezz ta` fornitura ta` irham, prodott mill-fabbrika gestita minnha, ta` valur ekwivalenti ghas-somma dovuta (DOK: C) ;*

*XI. ILLI nonostante nterpellata (DOK: D) sabiex tersaq ghall-hlas tas-somma ta` sittax il-elf, erba` mija u wiehed u disghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€16,491.68) kif pattwit, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti.*

*GHALDAQSTANT tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex m`ghandiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna :*

*I. TIDDIKJARA illi l-ammont ta` sittax il-elf, erba` mija u wiehed u disghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€16,491.68), rapprezentanti l-valur ta` kummissjoni dovuta fuq it-trasferiment li sar permezz tal-kuntratt tal-14 ta` Settembru 2009, huwa dovut mis-socjeta` konvenuta lis-socjeta` attrici ;*

*II. TIKKUNDANNA lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta` sittax il-elf, erba` mija u wiehed u disghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€16,491.68).*

*Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta` l-ittra bonarja tat-18 ta` Dicembru 2009, u bl-imghax dekorribbli mill-14 ta` Settembru 2009 sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici u l-elenku ta` d-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-**<u>risposta guramentata</u>** prezentata fit-<u>2 ta` Marzu 2010</u> li taqra hekk :–

*1. ILLI preliminarjament din l-iskrittura esebita ma hijiex vinkolanti fuq is-socjeta` konvenuta ghaliex Gerald Fenech ma ghandux wahdu ir-rappreżentanza legali tas-socjeta` fit-termini ta` l-art 22 tal-Articles of Association, kopja esebita Dok A u ma setax ghalhekk jorbot lis-socjeta` ; fil-fatt kemm il-konvenju, Dok B kif ukoll il-kuntratt gie ffirmat minn zewg diretturi ; illi din id-dikjarazzjoni guramentata qed jaghmilha ghaliex gie debitament awtorizzat u ikkonferma bil-gurament ;*

*2. ILLI minghajr pregudizzju ghall-premess, minkejja illi l-iskrittura esebita Dok A tindika illi Homes of Quality Limited ghamlu l-introduzzjonijiet kollha, fil-fatt ma kienx il-kaz ghaliex, is-socjeta` esponenti xtrat minghand Anthony Fenech li huwa hu is-Sur Lawrence Fenech direttur tas-socjeta` esponenti u z-zija ta` l-esponenti Gerald u Arnold Francis Fenech ; din l-iskrittura ma tirriflettix il-verita` u hija afflitta minn konsiderazzjoni falza, frodi*

*u zball : dan ghaliex Gerald Fenech minkejja illi iffirmaha kien indott f`ingann u zball ghaliex ma apprezzax il-portata taghha u fi kwalunkwe kaz ma tirriflettix is-sitwazzjoni tal-partijiet ; illi s-simulazzjoni u n-nuqqas ta` konsiderazzjoni tohrog milli gie dikjarat falzament illi l-attrici resqet il-partijiet ; illi qed issir talba rikonvenzjonali kontestwalment sabiex din l-iskrittura tigi impunjata fuq il-bazijiet indikati.*

*3. ILLI ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

*Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta u l-elenku ta` d-dokumenti.

Rat il-**kontrotalba** prezentata fit-2 ta` Marzu 2010 li taqra hekk :–

*1. ILLI l-imsemmi Gerald Fenech iffirma document esebit mis-socjeta` attrici fejn jinghad illi obbliga lis-socjeta` Lawrence Fenech Limited li jhallas ammont bhala senserija ; illi fil-fatt, l-imsemmi Gerald Fenech wahdu ma ghandux ir-rapprezentanza legali jew gudizzjarja tas-socjeta`. Fil-fatt, skond il-kopja tal-Memorandum and Articles of Association esebiti Dok A, din ir-rapprezentanza hija vestita f`zewg diretturi flimkien ; illi ghalhekk din l-iskrittura ma tistax torbot lis-socjeta` Lawrence Fenech Limited;*

*2. ILLI minghajr pregudizzju ghall-premess, l-iskrittura esebita hija nulla in kwantu il-kunsens tal-firmatarju Gerald Fenech kien kolpit bil-vizzji ta` kunsens ta` qerq`, zball, konsiderazzjoni falza u simulazzjoni: dan ghaliex huwa gie indott b`qerq u zball jiffirma dan id-dokument ghaliex huwa ma emminx illi dan l-ammont indikat qatt issemma ;*

*3. ILLI inoltre l-iskrittura ma tirrilettix il-verita` fis-sens illi Homes of Quality Limited ma kenitx responsabbli sabiex isir in-negozju : l-akkwist ta` l-art il-Mosta sar minn ghand Anthony Fenech li huwa hu is-Sur Lawrence Fenech u z-ziju ta` l-esponenti. Fil-fatt ma saret ebda introduzzjoni ghall-proprieta` mis-socjeta` immobiljari, ghaliex dawn kienu ilhom jafu bl-art ghal zmien u indipendentement mill-agenti. fil-fatt in-negozjati saru bejn il-membri tal-familja; jinghad illi l-original ta` tali skrittura qatt ma rawh l-esponenti meta mitlub u s-socjeta` Lawrence Fenech Limited tirriserva li ticcara din il-premessa jekk u meta l-original jigi prodott; l-esponenti jirrilevaw ukoll illi kemm fil-kuntratt kif ukoll fil-konvenju, is-senserija ma tissemmiex,*

*GHALDAQSTANT L-ESPONENTI titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha tiddikajra u tiddeciedi illi :*

*1. ghar-ragunijiet fuq premessi jew liema minnhom, l-iskrittura privata tas-27 ta` Marzu 2009, esebita mis-socjeta` attrici hija nulla u inattenibbli ;*

*2. konsegwentement thassar tirrexxindi u tannulla tali skrittura.*

*Bl-ispejjez tar-risposta mahlufa u tal-kontrotalba.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta ghall-fini tal-kontrotalba u l-elenku ta` d-dokumenti.

Rat ir-**risposta guramentata ghall-kontrotalba** prezentata fit-18 ta` Marzu 2010 li taqra hekk :–

*I. ILLI, in linea preliminari, is-socjeta` esponenti umilment tirrileva illi, ai termini tal-Artikolu 1226 tal-Kapitolu 16, l-eccezzjoni ta` nullita` tista` tingieb minn dak li jkun imharrek ghall-ezekuzzjoni ta` kuntratt, minghajr il-htiega illi tingieb azzjoni ghan-nullita` tal-istess kuntratt. Fil-kaz odjern, is-socjeta` Lawrence Fenech Ltd ressqet l-istess ragunijiet, illi fuqhom hija bbazata l-kontrotalba rikonvenzjonali, bhala eccezzjonijiet ghat-talbiet attrici. Ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponenti, is-socjeta` Lawrence Fenech Ltd ma kienx jenhtiegilha li tressaq din il-kontrotalba rikonvenzjonali, u li ghalhekk ghandha, independentement mill-ezitu finali tal-kawza odjerna, tigi kkundannata li tbati l-ispejjez tal-istess kontrotalba ;*

*II. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fuq il-meritu, l-ewwel premessa konvenuta hija infondata fil-fatt u fid-dritt, sew fuq l-iskorta tad-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 386 tal-Ligijiet ta` Malta u sew fuq l-insenjament ta` diversi guristi in materja, illi jtendu lejn kopertura kwazi shiha tat-terz li jittratta in bwona fede ma` rapprezentant ta` kumpannija u jizguraw illi l-kumpannija taghmel tajjeb ghall-operat tad-diretturi taghha – partikolarment f`cirkostanzi bhall-kaz odjern fejn l-istess skrittura privata in ezami giet iffirmata fil-prezenza ta` direttur iehor u azzjonist maggoritarju tal-istess kumpannija konvenuta ;*

*III. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fuq il-meritu, it-tieni premessa konvenuta hija kategorikament kontestata mis-socjeta` esponenti illi umilment tikkontendi illi huwa kjarament inverosimili illi l-firmatarju fuq id-dokument in kwistjoni ma qarax ossija ma fehemx il-kontenut ta` ftehim semplici miktub fuq pagna wahda, apparti li l-lanjanzi hawn imqajma mis-socjeta` konvenuta qatt ma tqajmu mir-rapprezentant taghha waqt il-qari u l-iffirmar tal-istess dokument ;*

*IV. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fuq il-meritu, it-tielet premessa konvenuta hija daqstant infondata sew bhala fatt u kif ukoll fid-dritt billi, kif spjegat fid-dettal fir-rikors mahluf tas-socjeta` esponenti, il-fatt illi kien hemm kummissjoni dovuta lill-istess socjeta` esponenti kienet rikonoxxuta sew mill-venditur Anthony Fenech u sew mill-kompratrici Lawrence Fenech Ltd, tant illi d-dokument in ezami gie iffirmat mir-rapprezentant ta` Lawrence Fenech Ltd wara li, fuq suggeriment ta` Anthony Fenech u bil-qbil tar-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta – kien gie miftiehem illi l-kummissjoni dovuta lis-socjeta` attrici kellha tithallas mix-xerrejja, u cioe` mis-socjeta` Lawrence Fenech Ltd ;*

*V. ILLI, minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, is-socjeta` esponenti umilment tirrileva, bhala prova inekwivoka tal-kontestazzjoni illi t-talbiet konvenuta huma totalment bla bazi, illi in segwitu ghall-iffirmar tad-dokument in ezami u kif ukoll tal-kuntratt tal-14 ta` Settembru 2009, is-socjeta` konvenuta kienet offriet li thallas il-kummissjoni dovuta lis-socjeta` attrici permezz ta` tpartit, ossija bartering, biex b`hekk tikkumpensa lis-socjeta` attrici permezz ta` fornitura ta` irham, prodott mill-fabbrika gestita minnha, ta` valur ekwivalenti ghas-somma dovuta lill-istess socjeta` attrici ;*

*VI. ILLI, ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, il-talbiet rikonvenzjonali tas-socjeta` konvenuta jimmeritaw illi jigu respinti, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` konvenuta.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta` attrici ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Marisa Camilleri li mieghu kienu annessi zewg dokumenti.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-seduta tal-4 ta` Mejju 2010 fejn hatret lill-Av. Dr. Gillian Portelli bhala Assistent Gudizzjarju sabiex tigbor il-provi tas-socjeta` attrici.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Grahame Salt li mieghu kien anness dokument.

Rat l-atti tal-procediment (provi nkluzi) kondott mill-Assistent Gudizzjarju Av. Dr. Gillian Portelli.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Sammy Grech fis-seduta tas-16 ta` Frar 2011 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Arnold Francis Fenech u ta` Gerald Fenech.

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Jean Paul Sammut fis-seduta tal-11 ta` Ottubru 2011 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-seduta tal-11 ta` Ottubru 2011 fejn kien nominat l-Av. Dr. Michael Camilleri bhala Assistent Gudizzjarju sabiex jigbor il-provi tas-socjeta` konvenuta.

Rat l-atti tal-procediment (provi nkluzi) kondott mill-Assistent Gudizzjarju Av. Dr. Michael Camilleri.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li kienu skambjati bejn il-partijiet.

Rat illi din il-Qorti diversament presjeduta halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-seduta tal-20 ta` Novembru 2013.

Rat illi b`ordni tal-Onor. Prim` Imhallef tat-28 ta` Novembru 2013, il-kawza kienet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat illi din il-Qorti kif presjeduta halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu.*

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat illi din il-Qorti kif presjeduta issa tinsab fil-posizzjoni li taghti s-sentenza.

## II. Sintesi tal-provi

**Marisa Camilleri** xehdet illi hija tahdem bhala senior property consultant mas-socjeta` attrici. Fl-14 ta` Frar 2008, Anthony Fenech appunta lis-socjeta` attrici, li taghmel parti mill-Frank Salt Real Estate Group of Companies, sabiex tkun l-agent ghall-bejgh ta` porzjon art fabbrikabbli fi Triq Ponsomby, Mosta, tal-kejl ta` 387 m.k. Kien inkarikat il-Perit Mario Formosa sabiex jaghmel studju ta` l-art. Anthony Fenech kien jikkomunika maghha biex ikun jaf kienx hemm persuni li riedu jakkwistaw l-art.

Kompliet tixhed illi fis-6 ta` Marzu 2009, hija nfurmat lil Fenech li Sammy Grech kien interessat. Wara hafna kuntatti bit-telefon ma` Fenech, sar qbil dwar il-prezz. Fit-23 ta` Marzu 2009, hija ltaqghet fuq is-sit ma` Fenech u Grech fejn kien diskuss kif ser isir il-hlas. Ghamlet kuntatt man-Nutar Jonathan Vella fejn kien miftiehem li fit-28 ta` Marzu 2009 kellu jsir il-konvenju. Grech talab lil Fenech biex isir survey ta` l-art biex jigi prezentat mal-konvenju.

Fissret illi fis-27 ta` Marzu 2009, Fenech qalilha biex tmur l-ufficju ; sabitu hemm jistenna lin-neputi tieghu Gerald Fenech. Anthony Fenech qalilha li Gerald Fenech kellu bicca art tmiss mal-proprjeta` tieghu, u li kien qed joffri l-istess prezz u kundizzjonijiet li kien qed joffri Sammy Grech. Qalilha wkoll li kien lest li jhallas lis-socjeta` attrici l-kummissjoni dovuta. Qalilha li kien jippreferi li jbiegh lill-qraba tieghu. Hija svelat lil Gerald Fenech il-prezz li bih

kienet ser tinbiegh l-art lil Sammy Grech, kif ukoll id-data tal-konvenju ma` Grech.

Stqarret illi in segwitu Gerald Fenech accetta li jixtri l-art ta` Anthony Fenech bl-istess kundizzjonijeit li kien ser jixtrihom Sammy Grech. Fl-istess waqt baqghet tigi accertata li kienet sejra tithallas il-kummissjoni dovuta. Kompliet tghid illi ltaqghu ghand in-Nutar Daniela Vella Borda sabiex isir il-konvenju. Waqt il-laqgha, kien propost li l-kummissjoni dovuta lis-socjeta` attrici tithallas mix-xerrejja. Gerald Fenech u Lawrence Fenech (li kien prezenti wkoll) accettaw li l-commission form tkun iffirmata minn Gerald Fenech wara li ghamlu l-verifiki taghhom.

Qalet illi fl-ebda hin ma kienet infurmata li kien hemm bzonn li jiffirma haddiehor ukoll biex il-formula tkun valida.

Spjegat li minkejja li Lawrence Fenech ma kienx iffirma, huwa kien accetta li x-xerrejja kellhom jhallsu l-commission.

Ghadda z-zmien u saret taf li kien sar il-kuntratt fl-14 ta` Settembru 2009. Meta insistiet fuq il-hlas tal-kommissjoni, Anthony Fenech qalilha li huwa ma kellux x` jaqsam. Meta vverifikat man-Nutar Dr Daniela Vella Borda kienet infurmatha illi x-xerrejja kienu taw struzzjonijiet sabiex hi tittratta ma` Jean Paul Sammut ghall-hlas tal-kommissjoni.

**Grahame Salt** - direttur tas-socjeta` attrici - ikkonferma l-fatti li dwarhom kienet xehdet Marisa Camilleri.

Xehed illi wara li l-kuntratt ta` bejgh kien iffirmat, huwa kien gie kontattatt minn Jean Paul Sammut li kien l-accountant ta` Lawrence Fenech Ltd.

Kompla jixhed illi Sammut baghatlu email fejn ippropona li l-hlas tal-kummissjoni isir billi s-socjeta` attrici tinghata xoghol ta` rham mill-kumpannija konvenuta.

Sostna li minkejja li Gerald Fenech u Lawrence Fenech kienu lkoll accettaw fiz-zmien tal-konvenju li jhallsu l-kummissjoni, il-hlas baqa` qatt ma sarx.

**Nutar Dottor Daniela Vella Borda** xehdet illi Marisa Camilleri in rapprezentanza tas-socjeta` attrici kienet prezenti ghall-konvenju li sar bejn Anthony Fenech u Lawrence Fenech Ltd fis-27 ta` Marzu 2009. Camilleri ma kinitx firmatarja fil-konvenju. Sostniet li ma tiftakarx li quddiemha sar diskors dwar hlas ta` senserija. Qalet ukoll li kien prezenti Gerald Fenech. Fl-ebda waqt ma semghet lil xi hadd ighid li ma riedx li Camilleri tkun prezenti.

Ix-xhud kienet murija Dok A a fol 6. Fissret illi ma rat lil hadd jiffirma dak id-dokument. Ma tiftakarx li sar xi diskors fis-sens li l-prezz kellu jitnaqqas sabiex b`hekk ix-xerrejja jhallsu s-senserija minflok il-vendituri. Lanqas ma ftakret jekk issemmietx it-taxxa tal-capital gains. Iccarat illi meta tghid li ma tiftakarx, kien ghaliex kien ghadda z-zmien. Il-klijent taghha kien Anthony Fenech. Camilleri ma kinitx prezenti meta sar il-kuntratt. Ikkonfermat li xi zmien wara li sar il-kuntratt, Camilleri kienet kellimtha biex tkun taf ghaliex ma kenitx avzata qabel sar il-kuntratt. Qalet lil Camilleri illi billi din ma kinitx parti fil-konvenju, ma kellhiex obbligu li tavzaha dwar il-kuntratt. Dakinhar tal-

kuntratt ma sar l-ebda diskors dwar senserija. Ikkonfermat li Camilleri kienet qeghda tippartecipa fid-diskors li kien ghaddej waqt il-konvenju.

**Sammy Grech** xehed illi huwa kien interessat li jixtri art fil-Mosta li kienet murija lilu minn agent ta` Frank Salt ; din kienet mara li nesa isimha. L-art kienet tikkonsisti minn zewg plots ma` genb xulxin. L-estate agent kienet laqqghatu mas-sid li kien Tony Fenech. Meta ltaqghu, iddiskutew il-prezz u sar anke appuntament ghall-konvenju. Fenech kellu jaghmel il-posti /marki bis-surveyor fuq l-art ; insista li qabel Fenech jaghmel il-posti huwa ma kienx ser jixtri. Il-marki kienu mehtiega sabiex jiddemarkaw dawk iz-zewg plots minn plots ohra. Il-konvenju kellu jsir is-Sibt. Lejliet id-data tal-konvenju, cempel lill-agenzija ta` Frank Salt ; dawn qalulu li l-art ma kinitx ser tinbiegh lilu izda lil xi hadd mill-familja ta` Fenech.

**Gerald Fenech** xehed illi z-ziju tieghu Anthony Fenech kellu art gol-Mosta ghall-bejgh. Kien jaf li din l-art kienet ghall-bejgh qabel Anthony Fenech ghamel kuntatt mas-socjeta` attrici biex issib il-bejgh taghha. Fis-27 ta` Marzu 2009 huwa tkellem ma` Anthony Fenech u staqsieh kienx ghadu interessat ibiegh. Ikkonferma li ried ibiegh izda ried risposta malajr. Billi din l-art kienet tmiss ma` proprjeta` tas-socjeta` konvenuta, huma kienu thajru li jixtruha. Tkellem ma` Anthony Fenech dwar il-prezz. Huwa accetta li jhallas prezz aktar oghli minn dak li kien offrut. Ftehmu u sar konvenju dakinhar stess.

Huwa jaf li Anthony Fenech ikkomunika ma` Marisa Camilleri fejn avzaha li ma kienx ghadu nteressat ibiegh l-art lil Sammy Grech u li kien ser ibiegh lis-socjeta` konvenuta. Camilleri insistiet li tithallas il-kummissjoni billi kienet hi li sabet lil Sammy Grech li ried jixtri l-art, ghalkemm kien insista li qabel jintrabat kellhom isiru l-punti fuq il-post.

Stqarr illi meta sar il-konvenju, Marisa Camilleri ma kenitx issemmiet minkejja li n-nutar staqsietha kenitx sejra tidher fuq il-konvenju. Meta kien iffirmat il-konvenju u hargu lkoll minghand in-nutar, Marisa Camilleri taghtu formola biex jiffirmaha. Huwa ma riedx jiffirma izda Camilleri tant kienet persistenti li ffirmaha wahdu. Meta ffirma, huwa ma kien avza lil huh jew lil missieru. Huwa ma kellux il-kunsens taghhom biex jiffirma. Skond l-istaut tal-kumpannija konvenuta, kellhom jiffirmaw zewg diretturi. Camilleri kienet taf b` dan peress li kienet prezenti ghall-konvenju.

Kompla jixhed illi fl-14 ta` Settembru 2009 sar il-kuntratt ta` bejgh u fiz-zmien precedenti ghall-kuntratt, huwa qatt ma kien avvicinat minn Camilleri. Meta sar il-kuntratt ta` l-bejgh, kien hemm prezenti Anthony Fenech, Lawrence Fenech u huh Francis Fenech. Fit-18 ta` Settembru 2009, Camilleri baghtet email lill-General Manager tas-socjeta` konvenuta fejn talbet il-hlas tal-kummissjoni. Jaf li dan qal lil Camilleri li wiehed mid-diretturi kien jinsab imsiefer u ried jikkonferma mieghu jekk l-ammont kienx dovut jew le. Il-General Manager ha l-inizjattiva fl-interess tal-kumpannija fejn issuggerixxa barter ta` irham li l-kumpannija stess kienet tipproduci. Jaf illi Grahame Salt kien irrisponda permezz ta` email fejn ikkonferma li s-socjeta` attrici kienet diga` ordnat irham minghand is-socjeta` konvenuta u ghalhekk deher li kien accetta l-proposta ta` l-barter. Xi granet wara Salt rega` baghat email biex jara kif ser jibqghu dwar l-irham. Madanakollu, irrizulta li ma kienx minnu li s-socjeta` attrici qatt ordnat rham minghand is-socjeta` konvenuta. Fit-18 ta` Dicembru 2009, ircieva ittra legali sabiex tithallas il-kummissjoni.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, Gerald Fenech sostna li bejn Sammy Grech u Anthony Fenech ma kien sar l-ebda konvenju. Safejn jaf hu, Sammy Grech kien ghadu qed jistenna l-marki u kien insista li ma kienx lest jiffirma konvenju minghajr il-marki. Qal illi Marisa Camilleri kienet marret ghal-laqgha tas-27 ta` Marzu 2009. Huwa cahad li waqt dik il-laqgha, Anthony Fenech talab lil Camilleri sabiex tghidilhom x`kienu l-kundizzjonijiet li bihom Anthony Fenech kien ser ibiegh l-art lil Sammy Grech. Huwa cahad ukoll li Anthony Fenech kien qal fil-prezenza ta` Camilleri li huwa kien jippreferi jbiegh lilhom imma bl-istess kundizzjonijiet. Li gara kien illi Fenech kien informa lil Camilleri li huwa kien ser ibiegh lilhom u jaf li Camilleri kienet qalet li hija kienet hadet xi nies jaraw l-art. Qal li kienet Camilleri mhux Anthony Fenech li semmiet li kellha xi spejjez

li riedet tithallas taghhom. Insista li l-commission ma kenitx issemmiet ; li ssemmew kienu biss xi spejjez. Qal li d-data tal-konvenju bejn Anthony Fenech u s-socjeta` konvenuta kienet miftehma waqt il-laqgha. Kien Anthony Fenech li nforma lil Camilleri li kien ser isir il-konvenju. Camilleri kienet intalbet tmur ghal-laqgha minn Anthony Fenech sabiex din taccerta ruhha li l-art kienet sejra tinbiegh ghal prezz aktar oghli. Huwa cahad li ntqal xi diskors fis-sens li l-valur tal-commission jitnaqqas mill-prezz tal-bejgh.

Gerald Fenech ikkonferma l-firma tieghu fuq id-dokument a fol 6 tal-process. Huwa spjega li huwa ma cempel lil hadd qabel ma ffirma l-konvenju. Qal illi n-numru tal-mobile tieghu huwa 79431253 u ta` l-ufficju 21415648. Stqarr illi l-accountant tas-socjeta` konvenuta huwa Alan Craid u l-mobile tieghu kien 99496700. Ikkonferma li Jean Paul Sammut kien manager tas-socjeta` konvenuta u li l-mobile tieghu huwa 99090205. Qal illi qatt ma biegh propjeta`. Meta xtara propjeta` qatt ma kienu nvoluti agenti. Huwa stqarr li ma jafx x` kien fih Dok A. Qal li dakinhar kien mghaggel hafna dakinhar ; ma ftakarx jekk id-dokument kienx diga` mimli. Meta ffirma Dok A kien jaf li Camilleri kienet agent tas-socjeta` attrici, li kienet giet inkarikata minn Anthony Fenech sabiex tbiegh l-art tieghu. Insista li ffirma d-dokument ghax kienet ghamlet pressjoni kbira fuqu l-istess Camilleri. Qal li dak iz-zmien il-mara tieghu kienet marida u ghalhekk kien mghaggel. Tant insistiet li xi hadd kellu jiffirma dik il-karta li spicca ffirmaha. Stqarr li ma kienx jaf x`kien qieghed jiffirma. Huwa ma kienx inghata kopja ta` dak li kien iffirma. Fil-fatt rega` ra d-dokument ghal darb`ohra fil-kawza tal-lum. Huwa nsista li kien qal lil Sammut li s-socjeta` konvenuta ma kellhiex thallas kummissjoni. Ma jaftakarx li huh kien qallu li kienet saret laqgha ma` Salt u Camilleri.

**<u>Arnold Francis Fenech</u>** xehed illi art li kienet tappartjeni lin-nannu tieghu nqasmet bejn membri tal-familja ; zewg porzjonijiet minnha marru wahda ghand missieru u ohra ghand iz-ziju tieghu Anthony Fenech. Dan tal-ahhar kien avvicina lilu u lil membri ohra tal-familja biex jixtru l-art izda dak iz-zmien ma kinux interessati jixtru. Ftit taz-zmien wara, bidlu l-fehma taghhom u Gerald Fenech mar ikellem lil Anthony Fenech fuq l-akkwist tal-art, wara li kien tkellem mieghu u ma` missieru. Ftehmu dwar kollox u sar il-konvenju. Huwa ma kienx prezenti ghall-konvenju ghalkemm jaf bhala fatt illi Marisa Camilleri kienet prezenti. Jaf ukoll illi wara li sar il-konvenju Gerald Fenech iffirma

formola li taghtu Camilleri biex jiffirma. Meta sar jaf bil-firma ta` Gerald Fenech fuq il-formola, fil-pront qal lil Gerald Fenech li ma kien messu ffirma xejn ghaliex biex tkun valida l-firma tieghu kien mehtieg li jiffirmaw zewg diretturi. Gerald ma kellux kopja tad-dokument li kien iffirma.

Ix-xhud fisser illi fuq il-kuntratt deher hu u missieru ; Gerald kien imsiefer. Fuq il-kuntratt, ma ssemma l-ebda estate agent ; lanqas Marisa Camilleri. Fisser illi bejn Settembru u Ottubru 2009, kien hemm korrispondenza b`emails bejn dak li kien Manager tas-socjeta` konvenuta Jean Paul Sammut u Frank Salt dwar kummissjoni. Dak iz-zmien kienet policy tal-kumpannija illi meta jkun hemm kontijiet pendenti ta` certu ammont, dan kien jghaddi kollox ghand il-Manager. Sammut kellu struzzjonijiet illi meta ssir talba ghall-hlas ta` flus huwa kellu joffri barter ; hekk ghamel fil-kaz tal-lum. Mill-emails skambjati, jidher li Sammut ma kienx jaf ezatt x`kienet il-kwistjoni u mexa b`inizjattiva tieghu bhala manager. Meta Sammut informa lilu b`dak li kien qed jigri, huwa spjega lil Sammut li s-socjeta` konvenuta ma kellha taghti xejn lil Camilleri. Huwa personalment kien anke ircieva telefonati minghand Camilleri sabiex tigbor il-flus izda huwa dejjem qalilha li ma kien dovut xejn.

Kompla xehed illi ghal habta ta` Ottubru 2009, ircieva telefonata minghand Grahame Salt fejn talab li ssir laqgha. Huwa accetta ghalkemm Salt ma kienx qallu l-iskop tal-laqgha. Il-laqgha saret u kienu prezenti Marisa Camilleri u Salt innifsu. Da parti ta` dawn tal-ahhar,kien hemm insistenza fuq il-hlas tal-kummissjoni. Da parti tieghu qalilhom illi s-socjeta` konvenuta ma kellha taghti xejn lis-socjeta` attrici. Salt insista li kien hemm dokument li kien jikkonferma li kellu jsir il-hlas u meta x-xhud talab li jara d-dokument, Marisa Camilleri qalet li d-dokument ma kienx ghandha. Huwa baqa` ma rax kopja tad-dokument.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, ix-xhud spjega li ma kienx prezenti ghal-laqgha li kienet saret qabel il-konvenju ma` Anthony Fenech ; lanqas ma kien prezenti fuq il-konvenju. Huwa cahad li waqt il-laqgha li saret ma` Salt u Camilleri, kien

hemm ammissjoni da parti taghhom li kienet dovuta kummissjoni u li kienu tkellmu dwar barter.

**<u>Jean Paul Sammut</u>** xehed illi kien jokkupa l-posizzjoni ta` General Manager mal-kumpannija konvenuta. Kien ircieva telefonata minghand Marisa Camilleri fejn staqsietu kif kienet sejra tigbor pagament dovut mis-socjeta` konvenuta. Huwa wiegeb b`email fejn sostna li huwa ma kienx jaf li kien dovut l-ammont li semmiet u li ried ikellem lid-diretturi. Dakinhar kienet l-ewwel darba li kien tkellem ma` Camilleri. Huwa spjega li l-kwistjoni ta` barter kien semmieha hu mill-ewwel fl-email peress li kienet prassi li f`sitwazzjonijiet bhal dawk, is-socjeta` li maghha kien impjegat toffri barter sabiex igibu negozju lejn il-kumpannija. Tkellem ma` Gerald Fenech li qallu li s-socjeta` attrici riedet tithallas kummissjoni. Ikkonferma li tkellem ma` Grahame Salt ghal diversi xhur sabiex forsi s-socjeta` attrici tibda tixtri xoghol minghand is-socjeta` konvenuta. Haseb li l-kwistjoni setghet tkun risolta bi ftehim ta` barter. Tkellem ma` Grahame Salt wara li tkellem ma` Gerald Fenech.

## III. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

**Fil-kawza tal-lum kollox idur mal-iskrittura tas-27 ta` Marzu 2009 (Dok A a fol 6).**

**Il-Qorti sejra tittratta l-kontrotalba l-ewwel. U jekk ikun il-kaz tghaddi ghat-talbiet attrici.**

Fil-kontrotalba, is-socjeta` konvenuta qeghda tallega illi l-iskrittura fuq riferita hija nulla – u allura ma tikkostitwix rabta - ghaliex meta ffirma, Gerald Fenech ma kellux r-rapprezentanza legali tas-socjeta` konvenuta.

Abbazi tal-istatut tal-kumpannija konvenuta, jirrizulta li r-rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta hija vestita ghand zewg diretturi flimkien. Fl-Art 7 tal-istatut jinghad illi :- *The legal and judicial representation of the company shall vest in any two directors of the company acting jointly or without prejudice to the power of the said any two directors to represent the company as aforesaid, in any person or persons nominated by the Board of Directors for such purpose or purposes."*

Is-socjeta` attrici taccetta li l-iskrittura kienet iffirmata minn Gerald Fenech wahdu izda ssostni fit-tieni eccezzjoni taghha ghall-kontrotalba illi hemm *koperatura kwazi shiha tat-terz li jittratta in bwona fede ma` rapprezentant ta` kumpannija* b`mod li l-kumpannija tkun trid taghmel tajjeb ghall-operat tad-diretturi taghha.

Jidher li bl-eccezzjoni taghha s-socjeta` attrici qeghda tirreferi ghall-**Art 137(5) tal-Kap 386** li jghid :-

*"Kull limitazzjoni fuq is-setghat tal-bord tad-diretturi jew ta` xi direttur tal-kumpannija ma tingiebx bhala prova kontra terzi indipendentement jekk dik il-limitazzjoni, pubblikata jew le, tohrogx mill-memorandum u l-istatut jew minn xi rizoluzzjoni tal-laqgha generali jew minn decizjoni tal-bord tad-diretturi tal-kumpannija."*

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Catherine Galea vs Milica Micovic noe**" (App fejn dwar id-disposizzjoni appena citata kien ritenut hekk :-

*"Dawn il-provvedimenti jqarrbu lejn id-dottrina moderna Ingliza li ttendi biex taghti kopertura kwazi kompleta lit-terz li jinnegozja ma` rapprezentant tas-socjeta` u jizguraw li s-socjeta` taghmel tajjeb ghall-operat tad-diretturi taghha fdati bl-amministazzjoni taghha kif ukoll ghal min kellu pozizzjoni ta` responsabbilita` fit-tmexxija taghha.*

*'What remains a problem is the situation where a third party deals with an individual director whose authority to act on behalf of the company is disputed ... For a third party to be able to hold the company to a transaction where he has dealt not with the board but with an individual director, officer or employee, it will be necessary for the third party to show that the individual with whom he dealt had authority, actual or ostensible, to bind the company in this way. Actual authority may be expressed or implied authority : express, arising from an explicit conferring of authority on a director, perhaps in the articles of association implied, arising from the position which the individual holds. Ostensible of apparent authority, on the other hand, is the authority of an agent as it appears to others.' (<u>Company Law, Farrar`s, Third Edition, 1991, page 37 4 et seq</u>).*

*'Where the person through whom the third party dealt occupies a position in the company such that it would be usual for an occupant of that position to have authority to bind the company in relation to the transaction concerned, the company will be bound. The third party dealing with the company <u>in good faith</u> will be entitled to assume that that person has authority* ***<u>unless he knows the contrary or knows of facts which would have put a reasonable person on inquiry</u>.*** [enfasi ta` din il-qorti]. *Thus if the person acting for the company is its chief executive or <u>managing director</u>, then, despite, the fact that the Act refuses to treat him as an organ of the company equivalent to the board of directors unless there are suspicious circumstances, or the transaction is of such magnitute as to imply the need for board approval, he may safely be assumed to be authorised. In practice, he will probably have actual authority but, even if he has not, he will have ostensible authority and his acts will bind the company. " (Freeman & Lockyer vs Buckhurst Park Properties Limited (1964); Gower`s Principles of Modern Company Law, Sixth Edition, 1997, pg 201 et seq).*

Din il-Qorti taf bis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Novembru 2003 fil-kawza "**Dierdre Cachia et vs Gaba Diamonds Company Limited**" li kienet citata mis-socjeta` attrici.

Madankollu l-Qorti ssostni dak li nghad minn Andrew Muscat fil-***Principles of Maltese Company Law*** fis-sens illi bil-mod kif kienet applikata t-*Torquand`s Rule* mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza citata mis-socjeta` attrici ghandu jirrizulta *"that the rule only protects a third party dealing with a company against irregularities in its internal management which are not usually ascertainable by the third party. In the case before the Court, however, the representation ofthe company could easily have been ascertained by the plaintiffs from the reading of the company`s memorandum and articles and the provisions of the Commercial Partnerships Ordinance"*. Fil-fatt jinghad ukoll li *"The memorandum and articles of association did not apparently contain a representation clause and accordingly the provisions of article 121 (1) of the Commercial Partnerships Ordinance applied. The judgment of the Court of Appeal is not entirely clear on this matter"* (pag. 862 u 863).

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li Marisa Camilleri li kienet qeghda tagixxi fl-interess tas-socjeta` attrici kienet prezenti meta kien iffirmat il-konvenju bejn is-socjeta` konvenuta u Anthony Fenech. Dakinhar setghet tikkostata li kienu tnejn id-diretturi tas-socjeta` konvenuta li ffirmaw il-konvenju in rapprezentanza taghha.

Jidher li dan mhux kaz illi jaqa` fil-parametri ta` l-Art 137(5) fuq riferit peress li t-terz ma kienx qieghed jigi rinfaccjat b`xi kwistjonijiet interni bejn Gerald Fenech u s-socjeta` konvenuta. Infatti Marisa Camilleri kienet effettivament prezenti ; x`hin rat lil tnejn mid-diretturi jiffirmaw setghet tindaga anke dak il-hin stess jekk kienx hemm bzonn tal-firem ta` zewg diretturi sabiex id-dokument jkun jorbot lis-socjeta` konvenuta. Minn dan ma ghamlet propju xejn. Anzi qalet (is-socjeta` konvenuta tghid : *insistiet* u *ghamlet pressjoni*) lil wiehed biss mid-diretturi sabiex jiffirma d-dokument mhux quddiem in-nutar izda barra l-ufficcju tan-nutar wara li d-direttur l-iehor kien diga` telaq.

Il-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda ta` Gerald Fenech u tan-Nutar Dr Daniela Vella Borda li quddiemha sar il-konvenju. Din tal-ahhar tixhed illi fl-ebda hin ma tiftakar li rat lil Marisa Camilleri tghaddi dokument lil xi hadd mix-xerrejja biex jiffirmaw. Din il-Qorti ma tqisx attendibbli dak li stqarret Marisa Camilleri illi d-dokument a fol 6 kien iffirmat minn Gerald Fenech fil-prezenza ta` Lawrence Fenech. Dan mhuwiex verosimili ghaliex li kieku l-fatti sehhew tassew kif fissret Marisa Camilleri kienet tinsisti li Lawrence Fenech jiffirma wkoll ladarba hija stess kienet ikkostatat ftit tal-mumenti qabel illi l-konvenju kien iffirmat miz-zewg diretturi tas-socjeta` konvenuta u mhux minn wiehed biss.

Inoltre l-Qorti evalwat ukoll dak li kien miktub fl-iskrittura a fol 6. Bazikament dik kienet kienet skrittura li tinghata lill-partijiet f`negozju ta` bjegh meta effettivament ikun hemm attivita` reali u vera. Mill-provi rizultanti, jidher li fil-kaz tal-lum, is-socjeta` attrici ma ressqet l-ebda provi li kienet hi li wasslet lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta` l-bejgh. Semmai kienet ghamlet xi prestazzjonijiet fil-konfront ta` Anthony Fenech u Sammy Grech (li allegatament kien imhajjar jixtri din l-art) izda mhux fil-konfront tas-socjeta` konvenuta.

Irrizulta mill-provi illi s-socjeta` attrici ma kinitx responsabbli sabiex isir dan in-negozju mas-socjeta` konvenuta. La saret l-ebda introduzzjoni ghall-proprjeta` mis-socjeta` attrici, u n-negozjati bejn Anthony Fenech u s-socjeta` konvenuta saru minghajr ebda involviment da parti tas-socjeta` attrici. Jekk, ghall-grazzja ta` l-argument, huwa minnu lid-diretturi tas-socjeta` konvenuta accettaw li jhallsu l-kummissjoni dovuta minn Anthony Fenech, kellha ssir xi tip ta` skrittura f` dan is-sens u mhux tintuza *standard form* gia` lesta u li ma kellhiex tghodd ghan-negozju li sar bejn Anthony Fenech u s-socjeta` konvenuta. Il-konvenju sar ghand nutar. Ma kien hemm propju xejn xi jzomm li kieku tassew kien hemm ftehim illi quddiem in-nutar issir kitba fejn is-socjeta` konvenuta (tramite tnejn mid-diretturi taghha) taccetta li kellha thallas kummissjoni lis-socjeta` attrici.

Il-Qorti taghti piz ghall-fatt li Marisa Camilleri, minkejja li kienet mistoqsija jekk tridx tiffirma l-konvenju, ghazlet li ma tkunx wahda mill-firmatarji u ghalhekk tali fatt ma jikkombacjax ma` l-allegazzjoni taghha li d-diretturi kienu qablu verbalment it-tnejn li huma li jhallsu l-kummissjoni minflok il-bejjiegh. Li kieku Marisa Camilleri kienet tassew in buona fede, kif tallega li kienet, kien messha talbet li ta` l-inqas tkun inkluza fil-konvenju ghan-nom tas-socjeta` attrici, u mhux tesigi li tigi ffirmata skrittura *standard* minn direttur wiehed biss, liema kontenut taghha lanqas ma jirrifletti dak li fil-verita` kien sehh.

Il-Qorti lanqas ma hija tal-fehma li l-fatt li kienet offruta fornitura ta` rham ta` valur ekwivalenti ghas-somma allegatament dovuta bhala kummissjoni jista` b`xi mod jghin it-tezi tas-socjeta` attrici.

Jekk kellu jigi meqjus li verament saret tali proposta, tali fatt ma jissanax il-fatt li kienu lezi l-*memorandum* u l-*articles of association* tas-socjeta` konvenuta.

Jibqa` l-fatt li dokument tax-xorta ta` dak a fol 6 kellu jigi ffirmat minn zewg diretturi biex jkun validu u sabiex dokument iffirmat minn direttur wiehed jkun jorbot lill-kumpanija, kellu jigi ppruvat li kien hemm buona fede tat-terz. Fil-fehma tal-Qorti, din il-buona fede tat-terz ma gietx ippruvata. Inoltre, mill-provi ezebiti u minn ezami tal-korrispondenza skambjata, jidher li l-proposta tal-fornitura tal-irham kienet saret biss fi stadju meta l-General Manager tas-socjeta` konvenuta kien ghadu ma ddiskutiex dwar jekk l-ammont kienx dovut tassew jew le. Kien semplici proposta fil-kaz li jirrizulta li l-ammont kien dovut mis-socjeta` konvenuta.

Il-Qorti ssostni li s-socjeta` attrici ma ppruvatx il-buona fede taghha jew tar-rapprezentant taghha Marisa Camilleri sabiex issib il-kenn tal-Art 137(5) tal-Kap 386.

Il-Qorti qeghda ghalhekk tilqa` l-kontrotalba abbazi tal-fatt ippruvat illi tinghata l-iskrittura a fol 6 hija nulla u kwindi ma torbotx lis-socjeta` konvenuta.

Accertat dan il-fatt, il-Qorti mhijiex sejra tidhol fil-kawzali prospettata mis-socjeta` konvenuta ta` kunsens vizzjat b`qerq, zball, konsiderazzjoni falza jew simulazzjoni.

Ghar-rigward ta` l-ispejjez relatati ma` l-kontrotalba, din il-Qorti taccetta li talba ghal nullita` tista` tingieb per *via di eccezzione* u ghalhekk mhijiex mehtiega azzjoni *ad hoc*.

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` April 2012 fil-kawza "**Nicholas de Giorgio vs Vincent Paul Savona et**" din il-Qorti (**PA/RCP**) qalet illi :-

*"Illi fis-sentenza 'Avv. Nicolo` Delia vs Onorato Pisani proprio et nomine' (A.C. - 14 ta` Marzu 1930 - Vol. XXVII.i.883) nghad li "La nullita` che non e` espressamente comminata dalla legge e che non succeed ipso jure si deve proporre per via di azione e non gia` per via di eccezione. Dalla regola di diritto quae temporalia sunt ad agendum perpetua ad excipiendum, canonizzata nell-articolo 934 dell`Ordinanza No. VII del 1868, non si puo` dedurre che qualunque specie di nullita` si possa proporre per via di eccezione".Illi din l-interpretazzjoni tidher li kienet bdiet tigi addottata sa mis-seklu dsatax (ara per ezempju sentenza moghtija mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet 'Carmela Agius ed altri vs Dr. Francesco Frendo nomine ed altri' deciza fil-15 ta` Marzu 1876, Vol. VII.549). Pero` fil-kawza fl-ismijiet 'P.L. Edoardo Frendo noe vs Antonio Chetcuti*

*<u>et</u>' (K (WH) - 15 ta` Jannar 1952 – Vol. XXXVI.iii.604) il-Qorti addottat fehma differenti fis-sens li meta debitur ma jridx jezegwixxi obbligazzjoni minhabba vizzju tal-kunsens (f`dak il-kaz inghata l-ezempju ta` zball dwar is-sustanza tal-haga jew frodi), din l-allegazzjoni tista` tingieb `il quddiem fl-istess kawza b`eccezzjoni u ma kienx hemm ghalfejn issir kawza separata. Fil-kawza fl-ismijiet '<u>Mario Mizzi nomine vs Mario Grech et nomine</u>' (P.A. (PS) - 3 ta` Ottubru 2003) il-Qorti accettat l-ammissibilita` ta` eccezzjoni li l-kunsens fi ftehim ta` assigurazzjoni kien vizjat minhabba ghemil doluz meta lattur ipprovda informazzjoni skorretta fi proposal form, u b`dan il-mod is-socjeta` konvenuta ma kelliex ghalfejn tistitwixxi proceduri ad hoc sabiex il-ftehim jigi rexiss."*

Madankollu, fis-sentenza taghha tal-5 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**<u>Mary Grech et vs Joseph Chetcuti pro et noe</u>**" din il-Qorti (**<u>PA/NC</u>**) fissret illi l-eccezzjoni tas-simulazzjoni ta` kuntratt (kif ukoll kawzi ta` vizzju fil-kunsens) tista` tigi sollevata *ope eccezionis*, izda dan huwa validu f`azzjoni fejn tkun qeghda tigi mitluba l-esekuzzjoni, totali jew parzjali, ta` dak il-kuntratt. F` dak il-kaz, kienet mitluba r-rexxissjoni ta` kuntratt differenti ; ghalhekk, kellha ssir azzjoni *ad hoc* u mhux tinghata *per via di eccezione.*

Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` attrici qeghda titlob l-esekuzzjoni tal-ftehim a fol 6.

Huwa minnu li t-talbiet huma sabiex jigi dikjarat li hija dovuta s-somma ta` €16,941.68c mis-socjeta` konvenuta lis-socjeta` attrici, u sabiex is-socjeta` konvenuta tigi kkundannata thallas dik is-somma. Huwa minnu wkoll illi fit-talbiet ma hemm l-ebda accenn illi qeghda tintalab l-ezekuzzjoni tal-patt kontenut fl-iskrittura a fol 6.

Madankollu, minn ezami tal-premessi tar-rikors guramentat u tan-nota ta` sottomissjonijiet taghha, is-socjeta` attrici ddikjarat li hija qeghda tippretendi illi jekk ma tikkwalifikax ghall-hlas tal-kummissjoni, it-talba taghha kienet

taqa` fil-parametri ta` kumpens ghal servigi li kellu semmai jigi kkalkolat li jekwivali ghal kummissjoni dovuta lil sensar. Jidher ghalhekk illi t-talba saret strettament fuq talba ghal ezekuzzjoni tal-ftehim a fol 6 peress li dak li qed jigi pretiz huwa hlas tal-kummissjoni. Per konsegwenza, is-socjeta` konvenuta ma kellhiex ghalfejn tistitwixxi azzjoni *ad hoc* (u allura tressaq kontrotalba) izda setghet qaghdet fuq in-nullita` li eccepiet *per via di eccezione* ghat-talbiet attrici.

**Milqugha l-kontrotalba, taqa` t-talba attrici ghall-hlas tal-kummissjoni.**

Il-Qorti sejra tqis jekk ghandhiex tillikwida kumpens favur is-socjeta` attrici.

Din il-Qorti ma tarax li tista` tilqa` talba ta` din ix-xorta.

Taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/JRM**) tas-26 ta` Frar 2009 fil-kawza "**Anna Galea ve SZB Properties Limited et**" fejn inghad illi sabiex persuna jkun jisthoqqilha titlob il-hlas, huwa mehtieg li turi li sehhew it-tliet cirkostanzi ewlenin li huma elenkati fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/RCP**) tat-12 ta` Dicembru 2001 fil-kawza "**Arthur Ebejer noe vs John Farrugia**" u cioe` :-

*"(i) li dik il-persuna sehhilha twassal lill-partijiet biex jaqblu dwar l-aspetti sostanzjali u accidentali tan-negozju li dahlu ghalih ; (ii) li l-partijiet ikunu laqghu l-hidma u l-isforzi ta` dik il-persuna bhala intermedjarja bejniethom fit-tiftix taghhom li jaslu ghall-ftehim u (iii) li l-ftehim ikun intlahaq, ghall-anqas sal-istadju fejn kull wahda mill-partijiet tkun tista` ggieghel lill-ohra biex twettaq dak il-ftehim. L-ghoti biss ta` xi taghrif li jista` jkun ta` fejda ghall-partijiet, bla ma jkun hemm sforzi ohrajn biex iwasslu lill-istess partijiet*

*biex jaghlqu l-ftehim, ma jaghtix lok ghall-hlas ta` senserija. Lanqas ma jnissel il-jedd ghall-hotba l-fatt wahdu li l-partijiet ikun waslu ghall-ftehim ahhari, jekk kemm -il darba ma jintweriex li dak il-ftehim sehh bil-hidma tal-persuna li tippretendi l-hlas tal-hotba.* ***U jekk persuna tkun tqabbdet minn wahda mill-partijiet biss, ma jkunx lanqas jisthoqqilha l-hlas tas-senserija, imma tas-semplici locatio operarum minn dik il-persuna li tkun qabbditha*** *(Vide f` dan ir-rigward l-kawza fl-ismijiet S.G. South Ltd vs Joseph Scicluna et deciza fit-2 ta` April 2004 mill-Prim Awla).****"*** (enfazi mizjud)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-24 ta` Settembru 1999 fil-kawza "**Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et**" kien ritenut illi sabiex wiehed ikollu dritt ghal senserija, hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta` l-operazzjonijiet, kif ukoll li **s-sensar ikun gie accettat mill-partijiet involuti, jigiferi hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali u konsegwentement, ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta` semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intrommettiet ruhha b`inkariku ta` wahda biss mill-partijiet.** (enfazi mizjud)

Fis-sentenza taghha tas-27 ta` Novembru 2009 fil-kawza "**K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

*"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 tal-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-konkluzzjoni 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 tkunwasslet 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.”*

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti, ma jirrizultax illi s-socjeta` konvenuta nkarikat lis-socjeta` attrici sabiex tassistiha fl-akkwist tal-art mertu tal-kuntratt tal-14 ta` Settembru 2009. Ghall-kuntrarju, irrizulta li kien Anthony Fenech li nkarika lis-socjeta` attrici. Ghalhekk jekk is-socjeta` attrici kellha jedd ghal xi kumpens, dak il-jedd kienet tafu lil Anthony Fenech mhux lis-socjeta` konvenuta. U ladarba s-socjeta` attrici ghazlet li thalli lil Anthony Fenech barra minn din il-kawza, il-Qorti ma tistax tqis it-talba tas-socjeta` attrici ghall-hlas tal-kumpens ladarba talba ta` din ix-xorta rrizulta li ma tistax tkun diretta kontra s-socjeta` konvenuta.

**<u>Decide</u>**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

**Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta ghat-talbiet attrici.**

**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta.**

**Tichad it-talbiet attrici.**

**Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` attrici ghall-kontrotalba.**

**Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta` attrici ghall-kontrotalba.**

**Tilqa` t-talbiet rikonvenzjonali.**

**Tordna li l-ispejjez relatati mat-talbiet attrici u mal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta ghal dawk it-talbiet jithallsu mis-socjeta` attrici.**

**Tordna li l-ispejjez relatati mat-talbiet rikonvenzjonali u mal-eccezzjonijiet tas-socjeta` attrici ghall-kontrotalba jithallsu mis-socjeta` konvenuta.**

**< Sentenza Finali >**

---------------------------------TMIEM---------------------------------