Qorti tal-Appell

(Kompetenza Infejuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 1999/12AE

Insight Ltd

Vs

Alfred Aloisio

L-Erbgha, 27 ta' April 2016.

1. L-attrici harrket lill-konvenut fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) ghall-hlas ta' €7826.40, sehem minn senserija li tippretendi b'riferenza ghall-bejgh tal-fond 36, Tigne Seafront, Tigne, Sliema. Il-konvenut wiegeb li l-attrici ma kellhiex id-dritt li tippretendi li ghandha.

2. B'sentenza tal-15 ta' Gunju 2015, l-ewwel qorti cahdet it-talba tal-attrici wara li osservat li ma kinitx tat prova dokumentarja li:
   i. Il-fond inbiegh;
   ii. Il-konvenut kien involut fil-bejgh;
   iii. Il-konvenut ippropona proceduri gudizzjarji kontra s-sidien tal-fond in kwistjoni;
   iv. Il-proprjeta in kwistjoni kienet registrata mas-socjeta attrici.

   Il-qorti kompliet tghid li dak li xehed Karl Bajada ma setax jitqies bhala prova sufficjenti li l-fond inbiegh u li l-bejgh sar permezz tal-intervent tal-attur.

3. L-attrici appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:

   i. Mis-sentenza kien evidenti li l-ewwel qorti ma haditx konjizzjoni tal-provi dokumentarji li ressqet permezz ta' nota prezentata fit-28 ta' Gunju 2013;
   ii. Apprezzament tal-provi zbaljat. Mid-dokumenti Rules and Regulations and Policies, jirrizulta l-obbligu tal-konvenut li jirregistra fil-kotba tas-socjeta attrici l-proprjeta li dwarha l-attrici tippretendi l-hlas ta' senserija;

   Dan wassal sabiex l-ewwel qorti naqset milli tqies provi fundamentali. Ghalhekk l-attrici talbet lill-qorti sabiex:

   ".... Tirrevoka s-sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-15 ta Gunju 2015, ***billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, tilqa' t-talbiet kollha attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess intimat****"* (enfazi mizjuda).

4. Il-konvenut wiegeb li s-sentenza tal-ewwel qorti kellha tigi kkonfermata u li mill-provi rrizulta li s-socjeta attrici ma kellhiex x'taqsam mal-fond in kwistjoni.

5. Il-fatti fil-qosor huma:-

   i. L-attrici taghmel xoghol ta' *estate agent* u l-konvenut hu sensar.
   ii. Permezz ta' skrittura privata tas-7 ta' Novembru 2005, il-konvenut gie ngaggat biex jahdem bhala *Sales Negotiator and Consultant.* Il-kummissjoni li kellha tithallas lill-konvenut kienet 30% tal-kummissjoni li tircievi l-attrici.
   iii. L-attrici tippretendi senserija fuq il-bejgh tal-fond 36, Tigne Seafront, Tigne, Sliema. L-involviment tal-konvenut mal-bejgh ta' din il-proprjeta beda qabel l-ingagg tieghu mas-socjeta attrici (ara deposizzjoni ta' Karl Bajada, fol. 41).
   iv. L-attrici tippretendi hlas ta €7,826.40, u cjoe' 60% ta' €13,044 li hi s-somma tas-senserija li l-konvenut ircieva minghand Coral Developments Ltd. Ghalhekk l-attrici tippretendi li l-konvenut ghandu dritt biss ghal 40%, li skond il-kuntratt tal-5 ta' Novembru 2005 huma: 10% ghall-ispezzjoni tal-proprjeta u 30% bhala kummissjoni ghall-bejgh tal-proprjeta.
   v. Matul is-sena 2006 il-konvenut ma kompliex jaghti servizz lill-attrici.

6. Fl-ewwel lok il-qorti tosserva li effettivament l-ewwel qorti ma haditx konjizzjoni tan-nota u dokumenti li d-difensur tal-attrici pprezentat fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2013. Fatt li jirrizulta mill-annotazzjoni li hemm fil-gemb tan-nota u li saret mill-Magistrat li ppresjeda l-qorti li ddecidiet il-kawza, fejn jinghad *"Dawn l-atti gew inseriti fil-process illum 22 ta' Gunju 2015"*, li hi data wara s-sentenza. Minn dawn id-dokumenti jirrizulta:

   i. Il-konvenut ippropona kawza kontra Denise Bajada, Lorraine Xuereb u Leonaris Limited ghall-hlas ta' senserija b'riferenza ghall-bejgh tal-fond 36, Tigne Sea Front, Sliema. Kawza li ghadha pendenti.
   ii. B'kuntratt tas-27 ta' Marzu 2009, sar il-bejgh. Dakinhar il-konvenut ircieva s-somma ta' €13,044 minghand Coral Developments Ltd bhala hlas ta' senserija. Din il-kumpannija kienet iffirmat il-konvenji[1] bhala xerrej. Il-konvenji kienu gew iffirmati fit-18 ta' Mejju 2007 u 20 ta' Novembru 2008 rispettivament. Eventwalment il-proprjeta nxtrat minn haddiehor.

7. M'hemmx dubju li ghal dak li jirrigwarda l-fond 36, Tigne Sea Front, Sliema ix-xoghol min-naha tal-konvenut kien beda xi snin qabel il-partijiet iffirmaw il-

[1] Jirrizulta li gew iffirmati zewg konvenji. Is-sidien tal-proprjeta kienu Louis Bajada, u Denise u Lorraine Xuereb ahwa Bajada. Jirrizulta wkoll li l-fond kien jikkonsisti fi tlett appartamenti.

kuntratt tal-5 ta' Novembru 2005. Karl Bajada, iben Louis Bajada li kien wiehed mis-sidien, xehed:

"Jien niftakar illi lis-sur Aloisio niftakar li kont ghidtlu diga' ghal habta ta' xi s-sena 2000 illi missieri kien diga' nteressat ibiegh is-sehem tieghu izda imbaghad ghidtlu jiena malli missieri jaghtini l-go ahead biex tinbiegh is-sehem tieghu nerga' nkellmu lis-sur Aloisio."

Il-konvenut xehed li n-negozju kien beda bejn l-ahhar tas-sena 2002 u l-bidu tal-2003.

8. Jirrizulta li:-

i. Il-kuntratt li ffirmaw il-partijiet ma jghid xejn dwar xoghol ta' sensar li l-konvenut kien qieghed jaghmel qabel gie ngaggat mas-socjeta attrici. M'hemm l-ebda klawzola li kienet timponi obbligu fuq il-konvenut li jirregistra l-fond in kwistjoni fid-*database* tal-attrici.
ii. Mill-provi ma rrizultax li qabel gie ffirmat il-kuntratt tal-5 ta' Novembru 2005 sar xi kliem dwar xoghol li l-konvenut seta' kien diga' qieghed jaghmel ghal rasu bhala sensar;
iii. Il-fond qatt ma kien registrat fil-kotba tas-socjeta attrici (ara deposizzjoni ta' Trafford Busuttil, direttur tal-attrici a fol. 16);
iv. Ix-xoghol ta' sensar fir-rigward tal-fond 36, Tigne Sea Front, Sliema kien beda mill-konvenut snin qabel gie ngaggat mis-socjeta attrici;
v. Il-konvenji gew iffirmati wara li l-konvenut ma baqax joffri servizz lill-attrici;
vi. L-attrici pprezentat kopja ta' *Rules and Regulations Manual* (fol. 129). Pero' ma jirrizultax li dan id-dokument gie ffirmat mill-konvenut. F'dan id-dokument hemm abbozz ta' kuntratt intestat bhala *Indefinite Commission Agreement Consultants*, li hu ferm differenti mill-iskrittura privata li ffirmaw il-partijiet f'Mejju 2005 u li biha l-konvenut gie ngaggat biex jaghti servizz ta' *Sales Negotiator and Consultant*. M'hemmx prova kif kien ir-Rules and Regulations Manual fiz-zmien tal-ingagg tal-konvenut;
vii. Ghal dak li jirrigwarda r-*Rules and Regulations Manual*, ma jrrizultax li l-konvenut inghata kopja taghhom. Ghalkemm Trafford Busuttil xehed li kopja kienet tinsab f'kull ufficcju, dan m'huwiex bizzejjed. Inoltre, fir-rigward ta' dan id-dokument, l-attrici m'ghamlitx riferenza ghal xi klawzola partikolari li titratta xoghol ta' senserija li kien diga' qieghed jaghmel persuna bhall-konvenut li gie ngaggat mill-attrici. Fl-istess dokument ma jirrizultax li hemm klawzola li espressament tghid li l-konvenut kellu l-obbligu li jirregistra fid-*database* tal-kumpannija proprjetajiet li dwarhom kien diga' qieghed jinnegozja dwarhom qabel il-kuntratt li ffirmaw il-partijiet fis-7 ta' Novembru 2005.

9. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet u meqjusa **flimkien**, il-qorti m'ghandha tikkonkludi li l-attrici m'ghandhiex jedd ghall-hlas pretiz.

10. Ghalkemm l-attrici lmentat dwar il-kumment li ghamlet l-ewwel qorti li l-kawza kienet intiza biex tintimida lill-attur, il-qorti hi tal-fehma li dak il-kumment m'huwiex rilevanti ghall-ezitu tal-appell li pproponiet l-attrici.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.