QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 1 ta' Frar, 2017

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 673/2015

Avukat Dottor Edward DeBono

vs

Jean Pierre Saliba u Etienne Saliba f'isimhom proprio u ghan-nom ta' Kayell Limited gia Long Island Limited u My Hotels Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tad-9 ta' Lulju, 2015 li jghid hekk:

(1) Illi l-intimati f'xi zmien qabel Ottubru 2011 kienu qabbdu u talbu lir-rikorrent biex isibilhom lukanda biex huma jkunu jistghu jikru u/jew jixtru fl-inhawi ta' tas-Sliema jew San Giljan.

(2) Illi r-rikorrent qabbad lill-intimati Jean Pierre u Etienne ahwa Saliba ma' George Borg li kien qed jidher ghan-nom ta' Seaberg Company Limited biex jikru u/jew jinnegozjaw is-Sliema Marina Hotel, Tigne Sea Front, Sliema kif ammobbilita.

(3) Illi r-rikorrenti cempel lill-istess George Borg quddiem l-intimati u sar appuntament konkordat mir-rikorrent u fil-prezenza tar-rikorrent fejn tlaqqghu l-partijiet f'Caras, Sliema Sea Front, tas-Sliema biex jaraw jekk jistghux jiftehmu rigwardanti l-kirja u/jew bejgh tal-lukanda imsemmija.

(4) Illi George Borg ipprezenta l-proposta tieghu ta' bejgh tal-lukanda lill-intimati li rawha gholja wisq f'dawk ic-cirkostanzi u fl-istess waqt bdew in-negozzjati ghall-kundizzjonijiet tal-kirja bl-opzjoni ta' xiri fi zmien sena mill-iftehim.

(5) Illi huma ftehmu f'dik il-Iaqgha f'Caras, tas-Sliema li kellhom imorru jaraw il-lukanda Sliema Marina Hotel, Tigne Sea Front, Sliema f'data u hin miftehma bejniethom.

(6) Illi ghalhekk ghall-bidu l-partijiet kienu qed jinnegozjaw kirja tal-istess lukanda kif ammobbilita pero ftehmu ukoll fuq opzjoni ta' bejgh tal-lukanda kif ammobbilita.

(7) Illi waqt ir-redazzjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni r-rikorrenti ghan-nom tal-intimati talab lil George Borg nomine aktar zmien ghall-kiri tal-lukanda stante li huwa ma kienx propens li jaghti l-lukanda b'kiri ghal aktar minn ghaxar snin pero kienu ftehmu ghal hmistax-il sena oltre li nnegozzja ghan-nom tal-intimati barra l-opzjoni ghax-xiri fi zmien sena l-opzjoni ghad-dritt tal-ewwel ghazla f'kaz ta' bejgh lil terzi u dan fi kwalunkwe zmien kif jirrizulta mill-artikolu 28 u 29 tal-iskrittura ta' lokazzjoni tas-17 ta' Ottubru 2011 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument A.

(8) Illil-iskrittura ta' lokazzjoni giet iffirmata bejn il-partijiet u wara l-iskadenza tal-istess sena mill-15 ta' Dicembru 2011 sal-14 ta' Dicembru 2012 kellha tiskatta favur l-istess intimati ai termini ta' klawzola 29 tal-iskrittura dokument A fil-process, id-dritt tal-istess intimati biex huma jkollhom l-ewwel preferenza ghax-xiri tal-istess lukanda kif ammobbilita.

(9) llli r-rikorrenti baqa' involut tul in-negozzjati tant li rrediga l-iskrittura ta' lokazzjoni bl-opzjoni ta' xiri u d-dritt tal-ewwel preferenza favur l-istess intimati kif jirrizulta mill-iskrittura fuq imsemmija.

(10) llli r-rikorrenti thallas ghas-servizzi professjonali tieghu fir-redazzjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni pero ovvjament huwa ma thallasx tas-senserija lilu dovuta u/jew tas-servigi minnu rezi ghall-konkluzzjoni tal-bejgh tal-lukanda fuq imsemmija stante li sal-iffirmar ta' iskrittura ta' lokazzjoni l-bejgh in kwistjoni kien ghadu ma giex konkluz.

(11) llli r-rikorrenti agixxa bhala sensal u ppresta dawn l-istess servigi lill-intimati li flimkien mal-istess George Borg nomine obbligaw ruhhom versu lejh li f'kaz ta' akkwist tal-istess lukanda kif ammobbilita, li jhallsuh is-senserija dovuta lilu u/jew ghas-servizzi minnu rezi fil-konkluzzjoni tal-vendita raggunta bejn il-partijiet bl-iskrittura tas-17 ta' Ottubru 2011.

(12) Illi huwa qatt ma seta' jithallas tas-senserija u servizzi minnu rezi fil-konkluzzjoni tal-bejgh tal-lukanda Sliema Marina Hotel, Tigne Sea Front, Sliema kif ammobbilita qabel il-vendita in kwistjoni ai termini tad-dokument D hawn anness.

(13) Illi b'ittra mhux datata, dokument B hawn annessa, l-intimati Saliba f'isimhom proprio u bhala diretturi tas-socjeta My Hotels Limited ezercitaw l-opzjoni li huma kellhom favurihom ai termini ta' klawsola 29 tal-ftehim dokument A fil-process.

(14) Illi r-rikorrent malli sar jaf li ser isir il-bejgh tal-lukanda fuq imsemmija, b'ittra tat-28 ta' Jannar 2015 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala dokument C talab lill-intimati u lil George Borg biex jersqu ghall-hlas tas-senserija u/jew servigi minnu rezi u lilu dovuti tal-kuntratt li kien ser jigi ppubblikat xi granet wara.

(15) Illi l-intimati b'kuntratt tat-3 ta' Frar 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion hawn anness u mmarkat bhala dokument D akkwistaw f'isem l-intimata Kayell Limited gia Long Island Limited, is-Sliema Marina Hotel, Tigne Sea Front, Sliema ai termini tal-kundlzzjonijiet hemm stipulati.

(16) Illi George Borg nomine wasal fi ftehim mar-rikorrent ghall-hlas tas-senserija lilu dovuta kif dejjem irrikonoxxa dan l-obbligu waqt li l-intimati baqghu inadempjenti.

(17) Illi s-senserija u/jew servigi rezi fil-bejgh tal-lukanda kif ammobbilita jammontaw ghal €70,000 (sebghin elf ewro) oltre VAT u l-imghax legali mill-20 ta' Frar 2015 u dan ai termini tal-artikolu 1362 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan solidalment bejniethom kif tiddisponi l-istess ligi stante l-obbligi minnhom inkorsi ai termini tal-iskrittura dokumenti A u B.

(18) Illi l-intimati minkejja li gew interpellati b'ittra ufficjali tal-20 ta' Frar 2015 biex ihallsu s-senserija u/jew servigi rezi pero baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati proprio et nomine u in solidum bejniethom prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensat mis-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 167/170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tar-rikorrent bid-dispensa tas-smigh tar-rikors ai termini tal-artikoli 167/170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom ihallsu lir-rikorrenti, is-somma ta' €70,000 (sebghin elf ewro) oltre l-VAT u oltre l-imghax legali mil-20 ta' Frar 2015 tas-senserija u/jew servigi rezi ghall-bejgh tal-lukanda Sliema Marina Hotel, Tigne Sea Front, Sliema kif ammobbilita ai termini tal-kuntratt tat-3 ta' Frar 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala dokument D.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittri ufficjali tal-20 ta' Frar 2015 u tal-mandat ta' sekwestru numru 1027/2015 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi mhuwiex minnu illi l-intimati jew uhud minnhom inkarigaw lir-rikorrenti Avukat Dott. Edward Debono sabiex isibilhom lukanda sabiex jikru jew jixtru fl-inhawi ta' tas-Sliema jew San Giljan jew f'xi inhawi ohra ta' Malta u Ghawdex;

2. Illi r-relazzjoni tal-intimati mar-rikorrenti Avukat Dott. Edward Debono kienet wahda purament professjonali in kwantu l-intimati kienu jaghmlu uzu tas-servizzi legali ipprovduti mid-ditta ta' avukati maghrufa bhala Fenech and Fenech Advocates ta' 198, Old Bakery Street, Valletta, li taghha huwa parti r-rikorrenti Avukat Dott. Edward Debono, u r-rikorrenti kien l-avukat tal-istess ditta legali Fenech and Fenech, illi l-aktar frekwentament kien jipprovdi assistenza legali lill-intimati;

3. Illi r-rikorrenti kien l-avukat li assista lill-intimati Jean Pierre Saliba, Etienne Saliba u s-socjeta My Hotels Limited fl- skrittura ta' kirja illi saret favur l-istess intimati hawn

indikati liema skrittura hija datata 17 ta' Ottubru 2011 u tinstab annessa mar-rikors guramentat u mmarkat Dokument A permezz ta' liema l-lukanda Marina Hotel, Tigne Seafront, Sliema (“il-Lukanda") inkriet lill-istess intirnati minn George Borg ghan-nom tas-socjeta Seaborg Company Limited ghall-perjodu ta' sittax-il sena b'dan illi l-intimati qua inkwilini kellhom option li jixtru l-istess lukanda bi prezz pre-stabbilit sa zmien sena mill-15 ta' Dicembru 2011 (para 28 tal-iskrittura ta' kera) u dritt tal-ewwel preferenza li jixtru l-lukanda f'kaz illi s-sid irid ibiegh il-lukanda tul il-perjodu tal-kirja f'dan il-kaz bi prezz li jkun irid jigi negozjat u miftiehem (para 29 tal-iskrittura);

4. Illi r-rikorrenti Avukat Dott. Edward Debono inserta wkoll-avukat ta' sid il-Lukanda;

5. Illi r-rikorrenti Avukat Dott. Edward Debono thallas mill-intimati tas-servizz illi huwa pprovda lill-intimati (kopja tal-cheque mahrug u ricevuta hawn annessi u mmarkati Dokumenti JPS1 u JPS2 rispettivament);

6. Illi jigi rilevat illi qatt ma ntalab lill-intimati hlas ta' xi senserija jew ta' xi servigi relatati fir-rigward tal-kirja tal-Lukanda;

7. Illi l-intimati ma ezercitawx id-dritt illi jixtru l-lukanda bil-prezz pre-stabbilit fl-iskrittura tal-kera saz-zmien ta' sena prefiss fl-istess skrittura u b'hekk dan id-dritt spicca wara li skorra l-istess perjodu;

8. Illi fl-2013 l-intimati ma baqghux juzaw is-servizzi legali tar-rikorrenti Avukat Dott. Edward Debono;

9. Illi fl-2014 l-intimati Jean Pierre u Etienne Saliba saru jafu illi sid il-lukanda kien interessat li jbiegh il-Lukanda u bdew diskussjonijiet u negozjati mal-istess sid;

10. Illi r-rikorrenti Avukat Dott. Edward Debono ma kienx involut f'xi hin jew waqt f'dawn id-diskussjonijiet jew negozjati li waslu ghall-ftehim fuq il-prezz u kondizjonijiet ta' bejgh ta' bejgh tal-Lukanda;

11. Illi l-kuntratt ta' bejgh sar permezz ta' att pubbliku datat 3 ta' Frar 2015 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion bejn is-socjeta Seaberg Limited bhala venditrici u s-socjeta intimata Kayell Limited kopja ta' liema kuntratt huwa anness mar-rikors guramentat u mmarkat Dokurnent ‘D';

12. IIli a tenur ta' paragrafu 5 tal-istess kuntratt gie ddikjarat mill-partijiet illi "No brokerage or commission fees are due";

13. Illi meta r-rikorrenti l-Avukat Dott. Edward Debono sar jaf illi l-Lukanda ser tinbiegh huwa kiteb Iill-partijiet permezz ta' ittra datata 28 ta' Jannar 2015 kopja annessa mar-rikors guramentat u mmarkat Dokument 'C' permezz ta' liema huwa informa lill-istess illi huwa kien "broker for the lease and sale of the Marina Hotel as per lease agreement and option to buy of the 17th October 2015";

14. IIli r-rikorrenti Avukat Dott. Edward Debono qatt ma pprovda servizz ta' sensar ossija broker lill-intimati fir-rigward tal-kera u bejgh tal-Lukanda u l-uniku servizz illi huwa pprovda kien dak ta'avukat illi tieghu huwa debitament thallas;

15. Illi jigi rilevat ukoll illi l-intimati ma ezercitawx l-"option to buy" stipulata fl-iskrittura ta' kera in kwantu iz-zmien ta' sena stipulata fl-iskrittura ta' kera f'dan ir-rigward kienet skadiet u fil-fatt il-partijiet kellhom jinnegozjaw il-prezz u kondizzjonijiet tal-bejgh bejniethom;

16. IIli la darba r-rikorrenti l-Avukat Dott. Edward Debono ma kienx inkarigat mill-intimati sabiex iservi bhala sensar, ma giex accettat bhala sensar, u f'kull kaz ma provda l-ebda servizz ta' sensar, it-talba tieghu ghal senserija ghandha tigi michuda;

17. IIIi r-rikorrenti l-Avukat Dott. Edward Debono ma rrenda l-ebda servizzi fir-rigward tal-bejgh tal-lukanda in kwantu l-unici servizzi illi huwa ppresta kienu ta' avukat fl-iskrittura ta' kera datata 17 ta' Ottubru 2011 u ta' dan huwa kien thallas, u ghalhekk it-talbiet tieghu ghal-servigi ghandhom jigu michuda wkoll;

18. Illi kwalunkwe ftehim li r-rikorrent Avukat Dott. Edward Debono seta wasal ghalih ma' George Borg f'isem is-socjeta venditrici huwa res inter alios acta fil-konfront tal-intimati;

19. Illi bhala fatt George Borg nomine iddikjara fil-kuntratt li l-ebda senserija ma kienet dovuta u bhala fatt ir-rikorrent Avukat Dott. Edward Debono ma ppresta l-ebda servizz ta' sensar lill-intimati;

20. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat illi l-intimati Jean Pierre Saliba, Etienne Saliba u s-socjeta intimata My Hotels Limited mhumiex ix-xerrejja tal-Lukanda u ghalhekk ukoll kull talba fil-konfront taghhom hija nfondata;

21. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost jigi rilevat ukoll illi s-socjeta intimata Kayell Limited ma kinitx parti mill-iskrittura ta' kera u ghalhekk ukoll kull talba fil-konfront taghha hija nfondata;

22. IIli ghall dawn ir-ragunijiet it-talbiet kollha attrici huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti;

22. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din il-kawza hi wahda ta' talba ta' senserija dovuta naxxenti minn-skrittura ta' kera datata 17 ta' Ottubru 2011 fejn fost il-kondizzjonijiet is-sid u l-inkwilini fethmu li l-inkwilini jkollhom opzjoni ta' xiri tal-lukanda mikrija fi zmien sena bi prezz pre stabbilit. Fin-nuqqas li tigi ezercitata din l-opzjoni, l-inkwilini jkollhom right of first

refusal f'kaz li fil-futur, waqt id-durata tal-kirja, is-sid ikun ser ibiegh il-lukanda. L-attur qed jallega li hu agixxa f'dan kollu kemm bhala avukat fir-redazzjoni tal-iskrittura tal-kera u bhala sensal biex ressaq il-partijiet flimkien biex jinnegozjaw il-kundizzjonijiet ta' bejgh futur. Qed jitlob ghalhekk li jithallas is-senserija skond il-ligi, peress illi fit-3 ta' Frar 2015, is-socjeta konvenuta Kayell Limited gia Long Island Limited xtrat l-imsemmi hotel minghand is-sid.

Il-konvenuti jopponu ghal din it-talba billi jsostnu illi l-involviment tal-attur kien dejjem dak ta' avukat li assista lil partijiet jaslu ghal ftehim ta' kera bil-kondizzjonijet miftehma u li tieghu thallas id-dritt dovut bhala avukat. Isostnu wkoll illi huma qatt ma talbu s-servizzi tal-attrici bhala sensal jew kien involut b'xi mod fin-negozju ghall-akkwist tal-imsemmi hotel erba' snin wara li saret il-kirja.

Eccezzjoni preliminari

Il-konvenuti Jean Pierre Saliba u Etienne Saliba u s-socjeta My Hotels Limited qed isostnu li mhux ix-xerrejja tal-lukanda u illi l-azzjoni ma tiswiex fil-konfront taghhom. Is-socjeta Kayell Limited ma kinitx parti mill-iskrittura tal-kera u ghalhekk it-talbiet kontriha ma jiswewx.

Il-Qorti tqis illi l-ilment ta' Kayell Limited hu gustifikat billi mkien ma jirrizulta illi l-attur ghamel xi ftehim ta' senserija mal-imsemmija socjeta. Pero hi l-kontenzjoni tal-attur illi l-konvenuti proprio kienu klijenti tad-ditta legali li hu jifforma parti minnha u meta allegatament sar l-arrangament u l-intendiment tas-senserija fil-kuntratt ta' kera u kundizzjonijiet ta' bejgh imsemmi dan sar mal-konvenuti personalment u dan apparti li kienu qed jidhru fil-vesti rapprezentativi tas-socjeta li kienu qed jirraprezentaw cioe My Hotels Limited. Il-fatt li x-xiri tal-hotel sar minn kumpanija ohra jibqa' li din kellha r-rapprezentanza taghha mill-istess konvenuti mharrka fil-vesti personali taghhom. Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-azzjoni ta' senserija tiswa kontra l-konvenuti personalment.

Fatti

Hu important f'kawza bhal din espozizzjoni tal-fatti.

L-attur jixhed li missier il-konvenuti ahwa Saliba kien patrocinat mill-ufficju legali li jifforma parti minnu u l-istess baqghu l-konvenuti ahwa Saliba li kellhom relazzjoni tajba mal-istess ufficcju tant li f'xi zmien kellhom anki negozju kummercjali bi shab. Il-konvenuti Saliba kienu jikkonsultaw professjonalment lil attur ta' spiss u f'okkazzjoni minnhom xtaqu li jkabbru n-negozju taghhom billi jsibu lukanda ohra ma' dik li kienu gia jiggestixxu. Huma xtaqu lukanda f'Tas-Sliema jew San Giljan u l-attur kellu klijent cioe George Borg li f'dak iz-zmien xtaq ibieh il-lukanda Sliema Marina Hotel, Tigne Sea Front billi l-kirja taghha kienet waslet fi tmiem u George Borg ma riedx igedded. Huma xtaqu jiltaqghu ma' George Borg u dak il-hin stess iffissa seduta biex jiltaqghu l-partijiet. Hu ltaqa' maghhom fil-guranta miftehma u sar diskors fuq il-bejgh tal-lukanda ghalkemm l-ahwa Saliba riedu jikru. George Borg tahom prezz tal-kiri tal-lukanda bl-opzjoni ta' xiri fi zmien sena u stedinhom imorru jaraw il-lukanda. Wara xi inkontri l-partijiet lahqu intendiment fuq il-kiri u l-opzjoni ta' xiri kif diskuss fil-laqgha mieghu u marru l-ufficcju fejn irrediga l-iskrittura tal-kera bl-opzjoni tax-xiri bil-prezz konventut fi klawsola 28 ghal zmien sena kif ukoll right of first refusal wara dik is-sena tul il-perjodu tal-kirja. L-attur jghid li peress li kien hu li laqqa' l-partijiet, gab il-prezz li ried is-sid ghal bejgh u nnegozja zmien ta' lokazzjoni ta' hmistax-il sena flok tnax li ried is-sid u wkoll right of first refusal, hu jippretendi dritt ta' senserija. L-attur izid li hu indika lil partijiet li jekk isehh il-bejgh kien qed jippretendi senserija meta sar il-ftehim tal-kiri u filwaqt li George Borg wiegbu 'mank dan li jsehh', il-konvenuti wiegbu 'illi ahna mhux dejjem irrangajna'. Hu thallas id-dritt ta' avukat fuq l-iskrittura ta' kera pero ma thallasx is-senserija fuq il-kuntratt ta' bejgh li sar bejn George Borg u l-konvenuti tramite l-kundizzjoni tar-right of first refusal fil-ftehim ta' kiri. Hu ma giex konsultat fuq il-bejgh izda sar jaf bil-konvenju li kien sar ghax gie konsultat min George Borg fuq mandat ta' inibizzjoni li kienu qed jaghmlu terzi kontrih in konnessjoni mal-imsemmi negozju. Zied li fuq is-senserija wasal fi ftehim fuq il-parti dovuta minn George Borg pero l-konvenuti Saliba qed jirrifjutaw.

Fil-kontroezami l-attur qal li gieli agixxa ta' sensar meta jkun il-go-between biex tinbegh proprjeta, pero qatt ma agixxa ta' sensar mal-ahwa Saliba, pero kien ilu l-avukat taghhom ghal xi hames jew sitt snin. Huma kienu jikkonsultawh dwar in-negozju taghhom in konnessjoni ma' lukandi u restaurants. Zied li hu bhala avukat

kien jifforma parti mid-ditta Fenech & Fenech. Qal li rigward il-kirja tal-hotel Carlton, l-ahwa Saliba nnegozjaw direttament mas-sid pero deher maghhom ghall-iffirmar tal-iskrittura. Mistoqsi fihiex il-kundizzjoni 'right of first refusal', l-attur qal li l-iskrittura fiha dak li fiha. Hu sostna li cempel lil George Borg meta hu u l-ahwa Saliba kienu jiehdu kafe f'Cara's wara li ddiskutew xi problema legali li kellhom l-ahwa Saliba. Lil George Borg infurmah li l-ahwa Saliba riedu jikru pero George Borg ried ibiegh bil-prezz ta' €7,500,000. Talbu inkontru u Borg accetta wara li l-attur semmielu min kienu l-konvenuti u George Borg qallu li kien jaf lil missierhom. Meta saret il-laqgha fil-prezenza tieghu f'Cara's u sar diskors fuq bejgh u kiri, jaf li George Borg semma possibilta ta' kirja u xi ammont ta' kera pero ma jiftakarx hemm. Ma sar ebda ftehim pero l-attur qal li bejn it-telefonata li ghamel lil George Borg u l-laqgha li saret ma' George Borg dejjem f'Cara's, l-ahwa Saliba marru jaraw il-lukanda. Sussegwentement il-partijiet iltaqghu izda mhux fil-prezenza tieghu. Meta reghu ltaqghu fl-ufficcju tal-attur biex issir l-iskrittura, it-terminu tal-kirja ma kienx ghadu miftiehem b'mod konkret pero kienu lahqu ftehim biex jikru. Ikkonferma li rridiga l-iskrittura bhala avukat tal-partijiet u thallas miz-zewg partijiet. Ma ppretenda ebda senserija fuq il-kirja. Hu kkonferma li ma kienx involut fin-negozju u konvenju tax-xiri tal-lukanda u anqas l-ahwa Saliba u George Borg ma kienu ghadhom klijenti tieghu f'dak iz-zmien. Pero waslu ghal bejgh minhabba l-kondizzjoni inserita fl-iskrittura ta' kera. Hu ppretenda dritt ta' senserija meta sar jaf li sar il-konvenju. L-option to buy fl-iskrittura ta' kera ssemmiet minnu meta saret it-telefonata lil George Borg qabel ma ltaqghu biex wara giet iffirmata l-iskrittura ta' kera. Il-kundizzjoni tar-right of first refusal issemmiet mill-partijiet u intalbet mill-ahwa Saliba.

George Bord jixhed li cempillu l-attur dwar l-interess tal-ahwa Saliba fil-lukanda tieghu Marina Hotel li hu xtaq ibiegh. Hu ltaqa' mal-ahwa Saliba u l-attur u l-konvenuti urewh ir-rieda taghhom li jikru u mhux jixtru pero f'dik il-laqgha hu tahom l-opzjoni ta' xiri fi zmien sena bi prezz pre stabbilit. Huma xtaqu jaraw il-hotel u ghogbithom u ftehmu fuq il-kera pero mhux iz-zmien ghax huma xtaqu perjodu akbar minn dak li kien qed jipproponi hu. Ghamlu appuntament ghand l-avukat Debono u saret l-iskrittura ta' kera. Kien f'dak il-hin li l-avukat Debono staqsih jekk jaccettax li jaghti lil konvenuti l-perjodu ta' kera li huma xtaqu u hu accetta. Kien wkoll ippropona l-klawsola 'right of first refusal' u hu accetta. Tlett snin wara gie avvicinat biex ibiegh

il-lukanda lil terzi u ghamel memorandum of agreement maghhom b'dan li kien avzahom li kien hemm 'right of first refusal' mal-ahwa Saliba. Fil-fatt l-ahwa Saliba kienu baghtulu ittra biex jinfurmawh b'dan wara li t-terzi l-ahwa Stivala marru jaraw il-lukanda. L-ahwa Saliba fil-fatt accettaw li jixtru l-lukanda bil-mobbli bil-prezz ta' €7,750,000 u marru ghand l-avukat taghhom cioe l-avukat DeMarco biex sar il-konvenju. Fil-frattemp sar mandat ta' inibizzjoni mit-terzi biex ma jsirx il-kuntratt pero dan kien gia michud u sar il-kuntratt ta' bejgh ghand in-Nutar Mangion fit-3 ta' Frar 2015. Qabel ma gie ppublikat il-kuntratt kemm hu u l-ahwa Saliba rcevew ittra minghand l-attur fejn talab is-senserija. Qal li fil-kuntratt gie dikjarat li ma kienx hemm senserija pero hu qed jirreferi ghal estate agents fees pero kemm hu u l-ahwa Saliba kienu jafu li l-attur laqqaghhom rigward il-ftehim tal-kera. Hu ftiehem mal-attur li jhallsu s-senserija li ftehmu.

In kontroezami George Borg qal li kien ilu klijent tal-attur xi hames snin bhala l-avukat ta' fiducja tieghu u qatt ma agixxa ta' sensar f'dak iz-zmien. Meta cempillu l-ewwel darba fuq il-kirja tal-hotel cempillu bhala avukat. Meta ltaqa' mal-ahwa Saliba u l-attur wara dik it-telefonata hu xtaq ibiegh mhux jikri u anki offra l-bejgh bi prezz li indikah dakinhar stess. Hu pero eventwalment acetta li jikri, u l-ahwa Saliba marru jaraw il-lukanda u uriehilhom l-inkwilin ta' qabel. Fuq l-ammont ta' kera ftiehem direttament mal-ahwa Saliba, u man-negozjar ghal kirja, l-attur ma kellux x'jaqsam. Kienu qablu wkoll fuq l'option to buy' ghal sena. Fil-fatt marru ghand l-attur biex jifformalizzaw il-kirja maqbulin fuq il-kondizzjonijiet. Wara li saret il-kitba tal-kera quddiem l-attur, thallas tas-servizzi legali tieghu. Meta snin wara wasal ghal bejgh kien offra l-ewwel lil ahwa Saliba li ma kienux f'pozizzjoni li jixtru u mbaghad offriha lil terzi u wasal maghhom bil-prezz li kien offriha lil ahwa Saliba cioe €7,500,000, ghalkemm hu zied li jista' jkun li fil-fatt imbieghet bi prezz iehor. Meta t-terzi marru jaraw il-lukanda, l-ahwa Saliba talbu li jikkonsidraw huma x-xiri minhabba right of first refusal. Fil-fatt iltaqghu aktar minn darba jiddiskutu. Fl-ebda waqt ma kien involut l-attur. Bejn il-konvenju u l-kuntratt ghaddew tlett xhur u meta l-avukat tal-ahwa Saliba informa lil partijiet meta kien ser jigi iffirmat il-kuntratt li l-attur kien qed jippretendi senserija, kienu lkoll sorprizi tant li l-kuntratt ma sarx dakinhar biex jippruvaw jirrisolvu l-kwistjoni mal-attur. Hu kellem lil attur u xi granet wara gie ffirmat il-kuntratt fejn gie dikjarat li no brokerage or commission fee are due. Meta sar il-mandat ta'

inibizzjoni minn terzi biex ma jsirx il-kuntratt, hu qabbad lil attur li waqt din il-kwistjoni l-attur ma jidhirlux li kellmu fuq senserija.

Roberta Calleja tixhed li kienet il-personal assistant tal-attur fl-ufficcju legali Fenech and Fenech u taf lil George Borg u lil konvenuti Saliba bhala klijenti tal-ufficcju. Taf li kienu gew jiffirmaw skrittura ta' kera f'Ottubru 2011. Hi rridigiet l-iskrittura quddiemhom bil-kundizzjonijiet indikati lilha wara li l-attur kien infurmaha li hu kien laqqa' l-partijiet ghal din l-iskrittura. Tiftakar li wara li gie negozjat il-ftehim, l-attur kien qal lil partijiet li kellu dritt ghal senserija jekk jigi konkluz il-bejgh darba li laqqa' lil partijiet. Tiftakar lil George Borg jghidlu 'mank dan isehh' u lil ahwa Saliba jikkummentaw li dejjem irrangaw bejniethom u ma ghandux ikun hemm problem.

In kontroezami x-xhud qalet li kienet tassisti lil attur in konnessjoni max-xoghol legali tieghu u kemm damet tahdem mieghu cioe seba' snin qatt ma ratu jagixxi bhala sensar. L-ahwa Saliba u George Borg kienu klijenti ta' Fenech and Fenech Advocates. Iz-zewg klijenti kienu fin-negozju ta' hotels, meta gew biex issir l-iskrittura tal-kera l-ammont ta' kera kien gia miftiehem bejn il-partijiet. L-attur qalilha tinserixxi l-option to buy ghax-kienu ftehmuha l-partijiet, bil-prezz b'kollox. Il-klawsola right of first refusal tnizzlet meta kienet qed tigi redatta l-iskrittura pero ma tafx qajmuhiex l-ahwa Saliba, ghalkemm x'aktarx hekk kien. Il-kliem ta' Dr Debono li kien qed jippretendi senserija jekk il-partijiet jaslu fi ftehim ta' bejgh kien casual talk izda ma kienx qed jicajta. Kienet sorpriza ghaliha ghax kienet l-ewwel darba li grat. Wara x'aktarx kien hemm okkazjonijiet ohra simili. Il-partijiet qalu 'xi haga ma nirrangawx' pero kull ma sehh kienet rimarka tal-attur u rimarki tal-partijiet. Quddiemha waqt in-negozju tal-iskrittura tal-kirja, l-avukat Debono ma qalx li qed jagixxi ta' sensar, u ghaliha dak il-hin tal-iskrittura l-attur kien qed jagixxi bhala avukat. Hi telqet mill-ufficcju fl-2014 u l-partijiet ma kienux ghadhom klijenti tal-ufficcju.

Il-konvenut Etienne Saliba jirrakonta li missieru u hu u huh huma fin-negozju tal-gestjoni ta' lukanda u fil-fatt il-lukanda li krew minghand George Borg kienet il-hames wahda. Missierhom kien juza s-servizzi legali ta' Fenech and Fenech sakemm miet fl-2011. Huma wkoll kienu juzaw ukoll is-servizzi tal-istess ditta, partikolarment tal-attur u dan sal-bidu tal-2014. Qal li saru jafu bil-kirja tal-Marina Hotel sa minn Ottubru

2010 ghax l-inkwilin precedenti li kien jafhom u lil missierhom kien qalilhom li l-kirja kienet ser taghlaq f'Novembru 2011 u avzahom b'dan ghax hu ma kienx bi hsiebu jgedded. Fil-fatt meta bdiet toqrob tmiem il-kirja mar ma' huh jaraw il-lukanda. Dan kien fid-9 ta' Awwissu 2011 u hadu xi ritratti minn barra xi granet wara. Ftit tal-gimghat wara marru ghand l-avukat Debono fuq kwistjoni mhix relatata u bhalma kien jigri s-soltu kien isaqsihom fuq in-negozju billi hu kien l-avukat li qabdu biex jaghmel l-iskrittura ta' kera ta' lukanda ohra li hadu, bil-kondizzjonijet li huma xtaqu. Huma qalulu bl-intenzjoni taghhom li jidhlu ghan-negozju tal-Marina Hotel minghand George Borg u dak il-hin l-attur qalilhom li George Borg kien klijent tieghu wkoll u cempillu dak il-hin bla ma tah cans ta' xejn. Staqsihom jixtiequx jiltaqghu ma' George Borg u qablu. Id-diskors li sar mal-attur kien fil-vesti tieghu ta' avukat ta' fiducja taghhom fl-ufficcju tieghu. Fil-fatt iltaqghu ma' George Borg u l-avukat Debono f'restaurant vicin wiehed mill-hotels li jiggestixu u saret diskussjoni kazwali hafna. Huma ma ridux jikkomettu ruhhom ghal xejn qabel jaraw sew l-istat tal-hotel. Fil-fatt ftit jiem wara marru jaraw il-hotel flimkien ma' George Borg biss. Huma bdew jinnegozjaw dakinhar u saru xi tlett laqghat ohra ma' George Borg wahdu. Huma sostnew li riedu kirja ghal hmistax-il sena bl-opzjoni ta' xiri bi prezz pre stabbilit fi zmien l-ewwel sentejn u right of first refusal it-tul tal-kirja. Dejjem insistew fuq din il-kundizzjoni peress li kienu jaghmlu investiment sostanzjali fil-bini li jiehdu, u semma' l-hotels Europa u Carlton li ftehmu dwarhom b'din il-kundizzjoni. Wara l-laqghat bejnhom u George Borg, iffissaw appuntament mal-attur biex jiffirmaw skrittura ta' kera. Kellhom il-kundizzjonijiet gia miftehma.

Qam biss punt ta' natura kummercjali li l-attur ma riedx jindahal fiha. L-attur thallas dakinhar tas-servizzi tieghu legali fuq l-iskrittura u ma giet inserita ebda klawsola ta' senserija jekk isir il-bejgh skond il-klawsola 'right of first refusal'. Maz-zmien nqalghu xi problem mal-attur dwar xi konflitt ta' interess li hassew kien hemm bejnhom u klijenti ohra tal-attur u eventwalment bidlu l-ghazla tas-servizz legali taghhom. Fis-sajf tal-2014 saru jafu li George Borg kien qed jinnegozja l-bejgh tal-hotel lil terzi u meta nfurmawh bid-dritt taghhom ta' first refusal, waslu fi ftehim mieghu u sar il-konvenju bejnhom u Borg quddiem l-avukat deMarco u n-Nutar Mangion, fejn gie dikjarat li ebda senserija ma kienet dovuta. It-terzi ghamlu mandate ta' inibizzjoni kontra George Borg u dan tal-ahhar talab l-asistenza legal ital-attur. L-avukat tal-

konvenuti wkoll kellem lil avukat Debono fuq il-mandat u kien f'dan il-perjodu li l-attur ghamel il-pretensjoni tas-senserija. Meta sar l-appuntament ghal kuntratt, l-avukat de Marco semma l-pretensjoni tal-attur u George Borg stqarr li qatt ma stenna dan minghand l-avukat tieghu. Billi huma u George Borg kienu xxukjati, il-kuntratt ma sarx dakinhar u aggornaw ghal ftit granet wara u sar il-kuntratt fejn gie dikjarat li ebda senserija ma kienet dovuta. Hu jinsisti li l-attur kien l-avukat taghhom u approfitta ruhu mis-sitwazzjoni u pozizzjoni ta' fiducja fdata lilu.

Huh Jean Pierre Saliba kkorobora x-xiehda ta' Etienne Saliba u qal li fl-ewwel laqgha li kellhom ma' George Borg fil-prezenza tal-attur, sar diskors b'mod generali hafna fuq kiri jew bejgh tal-lukanda. In-negozjati bew isiru bejnhom u George Borg wahedhom wara li zaru l-lukanda u ltaqghu xi erba' jew hames darbiet biex jiddiskutu. Huma nsistew fuq terminu ta' kirja ta' hmistax-il sena biex jirkupraw l-investiment, u l-option to buy u right of first refusal li dejjem idahhlu fin-negozji taghhom. Hu semma l-kiri tal-Europa Hotel li fiha ma kienx involut l-attur, u l-Carlton Hotel li l-attur dahal fiha fl-ahhar meta l-abbozz kien gia lest. Ftehmu kemm fuq il-perjodu ta' kiri u l-ammont. Meta marru ghand l-attur, il-kondizzjonijiet kienu gia miftehma. In kwantu ghaz-zmien meta giet ezercitata right of first refusal saru xi hames laqghat f'perjodu qasir ta' zmien ma' George Borg biex isir ftehim fuq il-prezz. F'dan kollu qatt ma kien involut l-attur u qatt ma stenna li avukat ta' fiducja ser jitlob senserija meta fis-snin kollha li rrenda servizzi legali lil konvenuti u lil missierhom qatt ma ntalbu servizzi ta' senserija.

In kontroezami xehed li l-prezz offert ghal bejgh kien ghola minn dak li eventwalment ftehmu fuqu.

Konsiderazzjonijiet ta' ligi

Il-principji li jirregolaw il-materja gew enuncjati f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati. Din il-Qorti tqis is-segwenti bhala pertinenti biex jigi kunsidrat dan il-kaz fil-fattispecie tieghu.

Fis-sentenza **Bugibba Real Estate Limited vs Joseph Portelli et**, (PA 30/05/2003), gew elenkati l-elementi principali ghad-dritt ta' senserija:

> Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium.

Kompla jghid:

> Il-gurisprudenza taghna in materia hija wahda kostanti fis-sens li 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 attivi u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjha "issostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt (App.Civili Reynold Balzan et vs Tarcisio Mizzi et deciza 27 ta' Novembru 1985; Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135; XLIX.II.993 u sentenzi hemm citati).
> ...
> Illi mill-premess u mill-kasistika kopjuza citata fis-sentenzi fuq indikati, jirrizulta manifest li l-izvilupp f' din il-parti tal-ligi kien wiehed kostanti; u l-posizjoni legali dwar ic-cirkostanzi li jridu jikkonkorru sabiex jiskatta d-dritt ta' senserija, u, fin-nuqqas, id-dritt ta' kumpens, hija ormai assodata fil-gurisprudenza lokali. Meqjusa dawn il-principji legali li jirregolaw l-istatut tas-senserija u kunsidrati l-fatti prevali, din il-Qorti ma tqis it-talba attrici gustifikata.

Fis-sentenza **Lewis Camilleri vs Spiridione Mizzi**, (App Kumm 10/01/1950) inghad espressament hekk fir-rigward:

> Biex persuna tkun intitolata titlob senserija, prossenetiku, jehtieg, fost affarijiet ohra, li l-intromissjoni taghha tkun giet rikjesta, jew almenu accettata, sija pure tacitament, miz-zewg kontraenti; jigifieri hemm bzonn li l-partijiet ikunu nkarikaw, jew almenu accettaw, is-sensal bhala tali.

Fis-sentenza **Carmelo Pace vs Josephine Tabone Valletta**, (PA 04/03/1952) dan il-principju gie spjegat bil-mod segwenti:

> l-iskop precipwu u principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt tal-mediazzioni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet li jkunu interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem relativament attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Fi ftit kliem, is-sensal ghall-akkwist tal-prossenetiku jrid jara li permezz tieghu jsehhu bejn il-persuni interessati dawk li klassikament jissejhu s-"sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt". It-

> temperament tal-kumpens imbaghad, biex isehh fejn ma ssehhx il-vera u proprja senserija, introdott mill-gurisprudenza lokali, irid jipppresupponi inkariku espress jew tacitu u xi xoghol, u mhu li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cjoe bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod (ara P.A. Civili 21 ta' Frar 1947, in re "Paolo Bonavia vs Carmelo Grech");
>
> Tabilhaqq, li s-senserija tirrikjedi l-opra attiva tas-sensal fl-unjoni tal-kunsensi jitnissel minn hafna sentenzi, kif fost ohrajn, gie deciz (ara Repto. Ciurale Annuale della Giurisprudenza Italiana, Anno LI (51) 1949, vuci Mediazione, nru. 14 pag 533, Corte Bari I, 147, De Leo v. Tinelli, 24 Marzo 1949) li:- "Il mediatore ha diritto al suo compenso solo nel caso che il contratto sia stato conchiuso merce' la sua opera; ma l'avere unicamente proposto un acquisto, senza poi alcuna ingerenza nel perfezionamento del contratto, non significa avere esplicato opera di mediazione".

L-attur jibbaza l-pretensjoni ta' dritt tieghu primarjament fuq l-iskrittura ta' kera li saret bejn George Borg u l-ahwa Saliba nomine fl-2011 u senjatament dak kontenut fi klawsoli 28 u 29 tal-istess skrittura cioe 'option to buy' u 'right of first refusal'. Bla dubju hu pacifku bejn kulhadd illi l-iskrittura ta' kera u l-fatti li waslu ghaliha bl-ebda mod ma huma marbuta ma' xi talba ghal senserija da part ital-attur. Hu pacifiku wkoll illi l-attur hu avukat f'ditta ta' avukati u l-partijiet ghall-iskrittura ta' hsara kienu f'dak iz-zmien, klijenti tal-istess ufficcju. Hu indubitat ukoll illi fl-2014, meta l-istess partijiet (ghalkemm jinghad li l-ahwa Saliba wzaw kumpanija differenti) waslu biex jaghmlu konvenju a bazi tal-klawsola right of first refusal fl-iskrittura ta' kera li kienet ghadha vigenti. L-attur ma kellu ebda involvement ta' ebda tip la fin-negozjati u anqas f'dak iz-zmien ma kien ghadu avukat tal-istess partijiet.

L-attur jsostni illi l-klawsola right of first refusal fil-kuntratt ta' kera ddahlet fuq parir tieghu u illi sar xi intendiment bejnu u l-partijiet li f'kaz li jsehh il-bejgh hu jkun intitolat ghas-senserija. Hu car illi ebda kondizzjoni ta' din in-natura ma ddahlet fil-ftehim tal-kirja. L-agir tal-attur f'dan il-kuntest kien ta' avukat li kellu l-iskop principali, billi kien jaf liz-zewg partijiet bhala klijenti tal-ufficcju u fil-fatt l-ewwel abbokkament sar permezz tieghu, li jwittu t-triq biex fejn il-partijiet ikollhom xi intopp dwar xi kundizzjoni jipprova jressaqhom bil-parir legali li ghalih hu car gie mqabbad. Ma jidhirx pero illi l-partijiet kellhom diffikulta li jaslu wahedhom ghal kondizzjonijiet tal-kirja billi t-tnejn kienu negozjanti midhla fl-istess sfera ta' kummerc cioe gestjoni ta' hotels. Jidher mill-provi illi l-ahwa Saliba kienu gia ghamlu skritturi ta' kera fuq hotels ohra, f'wahda

partikolari, cioe dik b'referenza ghal Carlton Hotel, fejn huma insistew ghal klawsola right of first refusal billi kif jirizulta, din kienet taghtihom protezzjoni ghall-investment li jkunu qed jaghmlu mizjud mal-perjodu ta' kera ta' hmistax-il sena li wkoll kien intiz biex l-investiment fil-kirja jigi irkuprat.

Ix-xiehda tas-segretarja personali tal-attur li tikkonferma illi l-attur qatt ma agixxa ta' sensar, almenu quddiemha, u jidher, kif ammess mill-attur, qatt ma agixxa ta' sensar mal-partijiet meta kienu klijenti tieghu ghal diversi snin, ghadda kumment kazwali meta giet redatta l-iskrittura li jekk isir bejgh ikun jistenna senserija. Hi stess tixhed li kienet sorpriza b'dan il-kumment. Ir-risposta qasira ghal dan il-kumment kien wiehed vag u generiku da parti tal-ahwa Saliba u Borg fis-sens li dejjem gew irrangati l-affarijiet bejniethom. Pero jidher li Saliba u Borg ma hadux dan il-kumment b'ebda mod serju jew xi rabta implicita da parti taghhom li l-attur ikollu xi jedd f'bejgh futur minghajr ma biss ikun involva ruhu f'tali bejgh. Tant hu hekk illi meta kien ser jigi ffirmat il-kuntratt bejn Saliba u Borg fl-ahhar ta' Jannar 2014, kien l-avukat tal-ahwa Saliba li nfurmahom illi l-attur, li kien kellmu peress li l-venditur George Borg kien gie notifikat b'mandat ta' inibizzjoni min terzi relatat mal-imsemmi negozju, li qallu li kien qed jippretendi senserija. Il-partijiet jixhdu li kienu sorprizi. Il-Qorti tghid li kienu xxokjati tant li l-kuntratt lanqas sar dakinhar minhabba f'dan l-izvilupp li ma kellhom ebda hjiel tieghu qabel, u riedu zmien biex jikkunsidraw il-pozizzjoni taghhom. Fil-fatt il-kuntratt sar biss ftit granet wara bi klawsola cara li ebda dritt ta' commission jew senserija ma kienet dovuta. Dan l-agir fil-fehma tal-Qorti ma jurix illi l-partijiet ghal bjegh cioe George Borg u l-ahwa Saliba qatt taw xi inkarigu jew accettaw xi tip ta' dritt jew pretensjoni ta' senserija da parti tal-attur.

Ma hemm ebda accettazzjoni esplicita jew implicita da parti tal-partijiet fuq l-iskrittura tal-kera li l-attur kellu xi jedd jew dritt ghal xi senserija futura semplicement ghax naxxenti minn klawsola fi ftehim ta' kera dwar 'right of first refusal'. Tissemma biss din il-klawsola ghax l'option to buy' fi klawsola 28 tal-iskrittura ta' kera ma gietx utilizzata fit-terminu moghti cioe sena mill-ftehim ta' kera.

Jizdied ma' dan illi l-operat tal-attur kien dak ta' avukat li dmiru kien li jwassal lil partijiet ghal negozju komplet b'kundizzjonijiet sodisfacenti li bihom il-partijiet kienu

lesti u kuntenti li jintrabtu. Dan sehh ghalkemm kif jirrizulta mill-provi, illi l-partijiet kienu gia ftehmu fuq il-kundizzjonijiet qabel giet redatta l-iskrittura quddiem l-avukat Debono billi anki minn assiem tax-xiehda ma dehrx li kien hemm xi kontestazzjoni jew argumenti shan jew prolongati dwar il-kundizzjonijiet tal-istess skrittura. In kwantu ghal 'option to buy' din kienet wahda miftuha bla ebda specifikazzjoni ta' xi kundizzjoni oltre dik li l-klawsola, miftehma kif inhi, kif ghandha tiftiehem fil-kamp legali u kummercjali, kif del resto kienu ben konsapevoli z-zewg partijiet.

Il-Qorti tqis li f'sitwazzjoni bhal ma kien fiha l-attur, cioe dik ta' konsulent legali f'ditta legali fejn kien qed jaqdi l-funzjoni tieghu ta' avukat, kien jinkombi lilu, li jekk qed jippretendi hlas oltre dak ta' avukat li tieghu gia thallas ai termini ta' dak dovut fuq skrittura ta' kera, kellu jaghmilha cara u b'mod inekwivoku. Altrimenti tali ekkwivocita tista' twassal, kif waslet is-sitwazzjoni f'din il-kawza. Il-Qorti tqis illi jekk l-attur b'semplici kumment illi jekk jaslu ghal bejgh ikun intitolat ghal dak li ma jistax jigi inferit minn semplici dritt monetarju ta' avukat fuq skrittura ta' kera, jinsorgu sitwazzjonijiet fejn parti tista' tigi esposta ghal pretensjoni li qatt ma riedet jew konsapevoli tal-konsegwenzi taghha. Applikat ghal sitwazzjonijiet ohra avukat jista' meta jirredigi kuntratt ta' separazzjoni personali bejn il-koppja fejn wahda mill-kundizzjonijiet tkun l-assenjazzjoni ta' immobbli bejn il-partijiet, b'semplici kumment li issa ghandu wkoll ikollu dritt ghal senserija tpoggi f'dubju serju l-veru mansjoni u l-limiti professjonali ta' avukat li qed jagixxi jew kif wiehed jistenna jew jippretendi bhala avukat bid-dritt li jithallas skond il-ligi tal-pretensjonijiet legali tieghu bhala avukat, jew ta' sensar li qieghed hemm biex bil-kunsens tal-partijiet iwassalhom ghal trasferiment u li zgur il-partijiet ma jkollhomx f'mohhhom, sakemm din il-kwistjoni ma tigix maghrufa lil partijiet qabel ma jsir xi involvement mill-avukat fil-vesti tieghu ta' avukat u l-partijiet b'mod car u inekwivoku jaccettaw li l-avukat jinghata inkarigu li jmur lil hin min dak normalment mistenni.

F'dan il-kaz l-attur ma rnexxilux jipprova li qatt sar xi intendiment car u inekwivoku li hu kien qed jagixxi kemm ta' avukat u anki ta' sensar meta keinet qed tigi redatta l-iskrittura ta' kera u l-kondizzjonijiet hemm maghmula u anqas ma pprova illi fil-fatt hu kellu xi involviment meta saru in-negozjati fuq il-bejgh bejn Saliba u Borg fl-istess negozju. Il-Qorti izzid illi l-attur lanqas wera l-istess pretensjoni ma' George Borg

meta dan talab is-servizzi professjonali tieghu in konnessjoni mal-mandat ta' inibizzjoni fejn kien car f'dak iz-zmien cioe qabel sehh il-kuntratt li l-partijiet Saliba u Borg kienu waslu ghal fethim ta' bejgh b'kundizzjonijiet maqbula bejniethom biss. Il-fatt li George Borg jixhed li hu rranga mall-attur fuq il-hlas in konnessjoni mal-pretensjoni tal-attur, hi res inter alios acta l-vertenza u ma tipprova xejn la favur u anqas kontra l-pretensjoni jew l-oppozizzjoni ghaliha.

Il-Qorti tqis illi sante li l-attur ma kellu ebda involvement ta' ebda natura fil-bejgh u l-kondizzjonijet tal-istess lanqas huma dovuti xi servigi bhala kumpens. Il-klawsola 29 fil-kuntratti tal-kera kienet parti minn kundizzjoni ta' skrittura ta' kera li l-attur thallas qua avukat li rrediga l-istess skrittua u kwindi lanqas it-talba sussidjarja ta' servigi ma tista' tirnexxi. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Carmelo Pace vs Josephine sive Fanny Tabone Valletta**, (PA 04/03/1952):

> Biex imbaghad, fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens introdott mill-gurisprudena lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkariku espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur.

F'dan il-kaz la ezista kunsens espress jew tacitu u wisq anqas xi xoghol qua medjatur mill-attur.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi t-talba attrici f'dawn ic-cirkostanzi ma tistax tirnexxi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti u tqis li l-legittimu kontradditturi f'din l-azzjoni huma l-konvenut i l-ahwa Saliba biss, u fil-mertu tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur