QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 14 ta` Dicembru 2017

Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 555/14 JZM

David Massa (ID No. 295060M)

kontra

Simon Estates (Naxxar) Limited (C35740)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat fil-25 ta` Gunju 2014 li jaqra hekk :–

Illi l-esponenti kien jippresta servizz ta` "property consultant" ossia "sales agent" lis-socjeta` intimata.

Illi l-esponenti kien jithallas sehem predeterminat ta` kull "agency fee" ossia kumpens li kienet tithallas is-socjeta` intimata naxxenti minn trasferimenti ta` proprjeta` li l-esponenti kien ikun involut fihom.

Illi s-socjeta` intimata ghandha thallas lill-esponenti s-somma kumplessiva ta` €11,217.95c rapprezentanti l-"commission fees" dovuti lill-esponenti naxxenti mill-bejgh tal-proprjeta` immobbli li tinsab elenkata fuq l-anness Dokument A.

Illi kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza s-socjeta` intimata ma ghamlet l-ebda tentattiv sabiex tigi mhallsa l-"agency fees" dovuti lilha bhala konsegwenza tal-bejgh tal-proprjeta` immobbli fuq imsemmija.

Illi s-socjeta` intimata ghandha thallas ukoll lill-esponenti s-somma ta` €1,229.90c rapprezentanti "inspection fee" dovuta lilu fuq il-bejgh tal-fond numerat ufficjalment 211, 212, 213, Triq San Pawl, Valletta.

Illi ghaldaqstant l-esponenti ghandu jithallas is-somma kumplessiva ta` €12,440.85c mis-socjeta` intimata.

Illi minkejja li s-socjeta` intimata giet debitament mitluba thallas l-ammont fuq imsemmi hija baqghet inadempjenti.

TGHID GHALHEKK is-socjeta` intimata in vista tal-premess ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

*1. Tiddeciedi u tiddikjara li s-socjeta` esponenti ghandha thallas lill-esponenti s-somma kumplessiva ta` **<u>€12,440.85c</u>** rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta` €11,217.95c "commission fees" kif fuq spjegat u in kwantu ghas-somma ta` €1,229.90c "inspection fee" kif fuq spjegat;*

2. Tordna u tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas lill-esponenti s-somma suriferita ta` €12,440.85c.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata bid-diretturi taghha minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata pprezentata fit-12 ta` Settembru 2014 li taqra hekk :–

1. It-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi mhux minnu li l-eccepjenti hija debitrici tal-attur.

3. Illi kien l-attur li temm ir-relazzjoni ta` xoghol bhala "negotiator" li kellu mal-eccepjenti, biex mar jaghmel l-istess xoghol ma` kompetitur taghha, u l-eccepjenti hallsitu dak kollu dovut lilu skont l-arrangament ta` bejniethom.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri pprezentata fit-22 ta` Frar 2017 li taqra hekk :–

1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta fit-termini tal-Art. 2148(e) tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum sabiex taghti sentenza bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-konvenuta.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **Provi**

L-attur xehed illi huwa beda jahdem bhala agent ma` s-socjeta` konvenuta fil-5 ta` Marzu 2007.

Spjega li s-socjeta` konvenuta kellha ftehim ma` Neville Bonnici u Jason Mifsud dwar progett imsejjah "South Port". Neville u Jason kienu kuntratturi u ftehmu mal-kumpannija intimata biex din tkun *sole agent* li tbiegh il-proprjetajiet li kienu ghadhom fuq pjanta u mhux zviluppati. Huwa pprepara lista tal-proprjetajiet li kien biegh minn dan l-izvilupp. Thallas parti minn dak dovut lilu fl-2009.

Stqarr illi kien ilu jistenna li jithallas il-bilanc minn April 2009.

Spjega li huwa biegh xi tmien proprjetajiet, li minnhom thallas dak dovut lilu fir-rigward ta` zewg proprjetajiet biss.

Fl-2009 kellu jithallas ta` dak li kien ghad fadal jigbor izda baqa` ma thallasx.

Qal li huwa kien mar ikellem lis-segretarja dwar il-bilanc li kien ghad kellu jiehu izda din kienet qaltlu biex ikellem direttament lil Simon Debono. Meta kellem lil Debono, dan qallu li l-izviluppaturi kellhom problemi mal-bank u li ma kinux qed ihallsu.

Xehed illi peress li huwa kien *self employed*, il-paga tieghu kienet is-senserija. Qal li huwa telaq mill-impjieg mas-socjeta` konvenuta fl-2013 izda baqa` jistenna li jithallas.

Spjega li qabel ma beda jahdem mal-kumpannija intimata, huwa kien mela formula u ttiehdlu ritratt u wara saret *interview*. Wara li ghadda mill-*interview*, huwa ma ffirma l-ebda kuntratt ta` impjieg.

Stqarr illi x-xoghol ta` agent kien li jmur jara l-proprjetajiet u jekk jasal ghal konvenju u wara jsir il-kuntratt, l-agent jithallas is-senserija.

Qal illi l-hlas tieghu kien ta` 40% mill-*commission* bhala *negotiator*.

Fisser illi fi ftehim ta` *sole agency,* il-kumpannija intimata tiehu 3.5% plus VAT. Bhala *negotiator* kien jiehu 40% mill-hlas li tircievi l-kumpannija intimata.

Stqarr illi huwa ma kienx ikun jaf id-dettalji dwar xi ftehim seta` sar bejn il-klijenti tal-kumpannija intimata u l-istess kumpannija intimata dwar il-hlas li kellha tircievi. Li jaf hu huwa li kellu jithallas 40% minn dak li kellha tircievi l-kumpannija intimata.

Qal li mill-proprjetajiet li biegh, kien hemm uhud li nbieghu ghall-prezz ta` EUR 49,000 u uhud li nbieghu ghall-prezz ta` EUR 55,000.

Spjega li huwa talab hlas ta` senserija ta` proprjetajiet li nbieghu u kif ukoll il-hlas ta` *inspection rights.* Din tal-ahhar tidhol meta huwa jkun ra xi avviz dwar proprjeta` ghall-bejgh, ikun cempel lis-sid u mar jaghmel *inspection.* Imbaghad isir kuntratt mas-sid biex dik il-proprjeta` jkollha bhala agent lill-kumpannija intimata.

Kompla jixhed illi meta proprjeta` tidhol fid-*database* ta` agenzija, ikun hemm *first inspection right*, ossija dritt li jkun jispetta lil min ikun dahhal dik il-proprjeta` fid-*database* ta` l-agenzija. Dan id-dritt ma jistax jittiehed minn ohrajn. Qal li f`kaz bhal dan, min ikun dahhal il-proprjeta` fid-*database* tal-kumpannija, ikun intitolat ghal 10% tal-*commission* li tkun dovuta mal-kuntratt tal-bejgh. Jekk huwa jkun il-persuna li tkun ghamlet l-*inspection* fil-bidu, u barra minn hekk tkun wasslet lill-persuni biex jakkwistaw il-proprjeta, allura huwa jiehu zewg hlasijiet : 10% ta` l-*inspection rights* u 40% tas-senserija.

Stqarr illi huwa ghandu jiehu 40% tal-*commission* fuq il-bejgh tal-proprjetajiet ta` South Point. Ghandu jiehu wkoll *inspection right* ta` proprjeta` fil-Belt, u tal-*commission* fuq il-bejgh li sar ta` din il-propjeta` tal-ahhar.

Kompla stqarr illi Simon Debono kien dejjem jinsisti ma` min jahdem fil-kumpannija intimata li din kienet differenti minn ohrajn peress li jekk wiehed jitlaq mill-kumpannija, l-*inspection right* kien ser jibqa` ta` dik il-persuna izda minflok dritt ta` 10% jiehu dritt ta` 5%. Propju ghalhekk qed jitlob li jithallas 5% bhala *inspection right* lfuq il-propjeta` tal-Belt. Dan kollu huwa mnizzel ukoll fil-*manual* tal-*policies* tal-kumpannija intimata.

Fisser illi jekk huwa jara post u jdahhlu fil-kotba tal-kumpannija u wara dak il-post jinbiegh izda huwa jkun telaq mix-xoghol, huwa jiehu biss 5%. Qal li fil-kaz li huwa jkun ghadu jahdem mal-kumpannija, izda din il-proprjeta` tinbiegh minn persuna ohra, huwa intitolat ghal 10% ta` l-*inspection rights.*

Spjega li huwa kien sar jaf minn terzi li nbieghet il-propjeta` tal-Belt wara li kienu ghaddew xhur minn meta sar il-kuntratt tal-bejgh. Eppure mill-kumpannija ntimata hadd ma qallu b`xejn. Ghalhekk saret din il-kawza.

Kompla xehed illi l-kumpannija konvenuta kienet ghamlet manual ta` 38 pagna dwar kif l-impjegati kellhom jirregolaw ruhhom bhala agenti u dwar kif kellu jsir il-hlas ghas-servizzi taghhom.

Kompla jghid li fl-2009 Simon Debono kien ighidlu li dwar South Point, is-sidien kellhom problema biex ihallsu. Imbaghad beda jghidlu li kien ser isir il-hlas. In segwitu wara li rega` tkellem ma` Debono, dan qallu li ma kienx ser jithallas peress li l-bank kien ha kollox f` idejh. Huwa mar jaghmel verifiki ghand in-Nutar Sam Abela, li nfurmah li ma kienx minnu li Debono kien infurmah li l-bank kien qabad kollox. Bhala fatt, in-nutar kien qed jaghmilha ta` medjatur izda ma kienx irnexxa fit-tentattiv tieghu. In-nutar qallu wkoll li l-progett ta` South Point, Birzebbuga, kien diga` mhallas, u li l-progett ta` South Point, Zabbar, kien nofsu mhallas.

Qal li huwa ma thallasx ta` dak li kien dovut lilu fuq sitt *units* minn South Point, Birzebbuga, u fuq *unit* wiehed minn South Point, Zabbar.

Sahaq li huwa baghat anke kopja tal-kuntratti ta` bejgh ta` dawn il-proprjetajiet li kien biegh huwa waqt li kien fl-impjieg mal-kumpannija intimata. Huwa kien iltaqa` mas-sidien tal-progett certi Neville u Jason, u dawn qalulu li huwa kellu jistaqsi ghal dan il-hlas minghand il-kumpannija intimata u mhux minghandhom. Sostna li l-istess Jason kien infurmah li

huma ma kinux hallsu lill-kumpannija intimata tas-senserija ghax il-hlas kien sar b`xogholijiet f` postijiet ohra fl-Iklin, proprjeta` ta` Simon Debono.

Sostna li meta rrinfaccja lil Simon Debono b`dan kollu, Debono heddu bit-tkeccija mill-impieg. Dan kien fl-2012 meta kien ghadu mpjegat mas-socjeta` konvenuta. Huwa telaq minn mas-socjeta` konvenuta f`April 2013. Minkejja li Debono dejjem assigurah li kien ser jimxi ta` ragel mieghu u jaghtih dak kollu anke jekk ma jibqax jahdem mal-kumpannija. Debono mexa xort`ohra mieghu.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehed li huwa hadem mas-socjeta` konvenuta minn Marzu 2007 sal-24 ta` April 2013. Qabel huwa ma kienx jaghmel dan it-tip ta` xoghol. Huwa kien *self employed* u kien jithallas meta l-kumpannija intimata tithallas. Fuq il-progett ta` South Point kien hemm *negotiators* ohra li kienu mdahhlin fin-negozju. Ohrajn ukoll baqghu ma thallsux. Skont il-kumpannija intimata, is-sidien ta` l-blokki kellhom problemi finanzjarji. Huwa cahad li Simon Debono kien ilaqqa` lin-*negotiators* u jghidilhom li kien hemm il-problemi finanzjarji sabiex b` hekk tittiehed decizjoni jekk kellhomx jsiru proceduri gudizzjarji kontra s-sidien.

Stqarr illi huwa qatt ma ha azzjoni diretta kontra s-sidien tal-blokki peress li ghalkemm kien *self employed*, huwa kien qed jaghmel ix-xoghol ghall-kumpannija intimata. Huwa jippretendi li ghandu jithallas mill-kumpannija intimata. Sostna li huwa baqa` jahdem mal-kumpannija intimata ghax kien minghalih li Simon Debono huwa ragel bizzejjed li jhallsu. Huwa qatt ma tkellem man-*negotiators* l-ohra li kienu baqghu ma thallsux tal-*commission* dovuta lilhom.

Spjega li kien ilu jistenna l-hlas ta` s-senserija mill-2009. Kien dejjem jigi nfurmat li ser jithallas izda dejjem baqa` b`xejn. Huwa spicca telaq mix-xoghol ghax kien tkisser minn gewwa u ma setax jissapporti l-fatt li jibqa` ma jithallasx. Fi Frar 2014, beda jahdem ma` Remax.

Xehed li fid-*database* tal-kumpannija intimata, kellu jkun hemm 2,113-il post li kienu abbinati ma` ismu u li huwa ghandu drittijiet fuqhom fil-konfront tal-kumpannija intimata.

Ikkonferma li huwa kellu l-proprjetajiet kollha tal-kumpannija intimata ghad-disposizzjoni tieghu sabiex ibieghhom meta kien ghadu

jahdem hemm. Huwa ghalaq varji negozji fuq proprjetajiet ohra u kien thallas tax-xoghol li ghamel fir-rigward ta` dawk.

Cahad b`mod kategoriku illi huwa nehha tabelli tal-kumpannija intimata li kienu twahhlu fuq propejta` fil-Belt.

Cahad li l-manual li pprezenta Simon Debono nghata lilu fil-bidu. Li pprezenta kienu l-*policies* li dahlu wara.

Ipprezenta l-pagna 10 tal-manual li kellu hu li hija differenti mill-pagna 10 tal-manual li pprezenta Debono.

Huwa ma kellux kopja tal-*policies* ghalkemm jaf li kienu jezistu. Huwa kellu biss kopja tal-manual. Ma setax ighid jekk dak li pprezenta Debono kinux parti mill-*policies* tal-kumpannija u mhux parti mill-manual.

<u>Simon Debono</u> xehed li huwa *sole shareholder,* direttur u s-sid ta` Simon Estates (Naxxar) Limited, liema kumpannija toffri servizzi ta` *estate agency.* L-attur kien *negotiator* ma` din il-kumpannija. Ix-xoghol tieghu kien li jinghata klijenti tal-kumpannija u johodhom jaraw il-propjetajiet ghall-bejgh. Il-hlas tal-attur kien jammonta ghal 40% tal-*commission* li tiehu s-socjeta` konvenuta meta jsir il-kuntratt ta` l-bejgh. Din is-somma kienet tithallas lill-attur jekk ikun ghadu impjegat tal-kumpannija fiz-zmien meta jsir il-hlas lill-kumpannija. L-attur ma kellux paga. Kellu biss l-40% tal-*commission,* liema rata kienet tapplika kemm ghal fondi residenzjali kif ukoll ghal fondi kummercjali.

Kompla jghid illi fil-kaz li jkun hemm konvenju ffirmat u n-*negotiator* kien involut izda imbaghad jitlaq mill-impjieg, il-40% mill-*commission* tigi ridotta ghal 30%. Dana minhabba li jkollu jidhol il-*manager* minflok in-*negotiator* biex jaghlaq in-negozju ; il-*manager* jiehu r-rimanenti 10% mill-*commission.*

Sahaq li l-hlas isir biss meta tithallas il-kumpannija.

Ikkonferma li l-kundizzjonijiet johorgu mill-*policies* tal-kumpannija. Spjega li ma jigix iffirmat ftehim dwar dawn il-*policies* imma min jahdem

mal-kumpannija jrid jaccettahom, ghax altrimenti jkollu jieqaf jahdem mal-kumpannija.

Xehed li qabel persuna tibda tahdem mal-kumpannija, din trid tattendi kors ta` gimgha fejn jgi spjegat ilha l-manual u l-*policies* vigenti. Spjega li n-*negotiators* jkunu *self employed* u l-kumpannija ma thallsilhomx bolol. Ikunu *associates* fil-kumpannija. Din thallas il-VAT f`isimhom fil-kaz illi jinqabez it-*threshold.*

Ikkonferma li l-hlas isir fuq il-kuntratt. Hamest ijiem wara l-kuntratt, huwa jiddepozita c-cheques li jircievi fil-kont tal-bank. Wara li jkun hemm il-*clearance*, huwa jhallas lin-*negotiators*. Jekk il-kumpannija ma tithallasx, ma thallas lil hadd.

Ghar-rigward tal-pretensjoni tal-attur, xehed illi l-kumpannija kienet ghadha ma thallsitx. Fil-kazi li ssemmew, kienu konkluzi l-kuntratti izda hadd ma baghat ghall-kumpannija biex tithallas. Spjega li s-sid ta` South Point Complex Birzebbuga u South Point Complex Zabbar kien certu Jason Mifsud. Peress li l-kumpannija kien ghadha ma thallsitx, tkellmet mas-sid. Qal li huma ghandhom *policy* li meta hemm xi hadd li mhux ihallas, tingieb stima minghand l-avukat dwar kemm tigi tqum kawza, kulhadd johrog sehmu u wara ssir il-kawza. F`dan il-kaz, ma sarx hekk ghax il-klijent kellu negozju ghaddej mal-kumpannija.

Spjega li dan ma kienx l-uniku klijent li ma kienx hallas fi zmien ta` recessjoni ekonomika kbira. Qal illi meta jkun hemm kaz fejn xi hadd jipprova jiffroda l-kumpannija jew jaqbizha, il-kumpannija certament tfittex fil-qorti. Izda mhux hekk kien dan il-kaz. Kien hemm problemi finanzjarji tal-klijent u l-kumpannija kien tinsab isfel fil-lista ta` l-krredituri taghha. Kien hemm anke kuntratturi li hadmu fil-blokk li baqghu ma thallsux. Sostna li l-flus li kienu qed jidhlu mill-bejgh ta` l-proprjetajiet, ma kinux bizzejjed jithallas il-bank u tat-taxxa.

Qal illi l-kawza baqghet ma saritx kontra s-sid peress li ma kienx intlahaq ftehim man-*negotiators* biex issir il-kawza. Huwa ma kellux problema li jaghmel il-kawza izda ovvjament ried li jkunu koperti l-ispejjez tal-kawza minn qabel, kif kienet il-*policy* vigenti.

Stqarr li Jason Mifsud kien bnielu blokk bini fi Triq Preziosi, Hal Lija u *penthouse* go Iklin Road. Dan ix-xoghol sar ma kumpannija ohra. Meta

giet biex tithallas il-kumpannija intimata, Jason Mifsud ippropona li meta jithallas, issir tpacija. Ghal dan ix-xoghol, huwa kien hallas lil Mifsud bi flus kontanti u kienu wkoll ghamlu xi tpartit. Il-binja in kwistjoni saret fi zmien qabel il-kuntratti mertu ta` din il-kawza.

Stqarr illi fir-rigward tal-proprjetajiet involuti fil-kawza odjerna, ix-xoghol kollu relatat maghhom kien sar mill-kumpannija u mhux min-*negotiator*. Il-kumpannija kienet tidhol fin-negozjati, iggib il-karti ffirmati, taghmel il-promozzjoni tal-proprjeta`, u tiehu hsieb ir-reklamar fil-gazzetti, fuq it-televizjoni u fil-*magazines*. F`dawn il-kaz, kull ma ghamel l-attur kien li ha lill-klijent fuq il-proprjeta`, li lanqas kienet ghadha mibnija. Ghall-bqija, ix-xoghol kollu l-iehor sar mill-kumpannija.

Xehed illi jekk il-proprjeta` 211, 212 u 213 fi Triq San Pawl, Valletta, hija l-proprjeta` ta` Bonnici, allura dik inbieghet tramite l-kumpannija intimata u thallset ta` li kien dovut lilha. L-attur kien irregistra dik l-proprjeta` mal-kumpannija intimata. L-attur kien talbu l-hlas tal-*inspection rights*. Huwa rrifjuta li jhallsu *inspection rights* li peress li ma kellux dritt ghalihom billi ma kienx ghadu jahdem mal-kumpannija intimata. Haddiehor kien *over* l-*inspection*. Sostna li malli *negotiator* ma jibqax jahdem mal-kumpannija u n-negozju ma jkunx ghadu maghluq, in-*negotiator* ma jkollux aktar drittijiet. Dan jirrizulta mill-*policies* tal-kumpannija.

Qal illi huwa dejjem jinforma lil min jahdem maghhom dwar il-*policies* tal-kumpannija u jekk dawn ma jaqblux maghhom, huma liberi li jitilqu. Dawn il-*policies* rarissimu nbidlu. Kull min jahdem maghhom, jaf illi jekk jitlaq ma jkollux d-dritt ghal *inspection rights*. Meta jkunu qed jahdmu maghhom, l-impjegati jkollhom dritt jiehdu *over* l-*inspections* ta` min ikun telaq. Dak huwa beneficcju fis-sens li l-impjegati jiehdu mhux biss dawk il-postijiet li dahlu huma izda wkoll postijiet li kienu dahlu haddiehor izda li mbaghad ma baqghux jahdmu mal-kumpannija.

Kompla jghid li l-iskop tal-hlas ta` l-*inspection* huwa li l-impjegat huwa *liason officer* bejn il-kumpannija u s-sid. Il-komunikazzjoni kollha dwar dik il-proprjeta` tghaddi minn dik il-persuna li tkun *designated* li tghmel l-*inspection*. L-iskop ta` *inspection* huwa li l-persuna koncernata tkun l-ambaxxatur ta` s-socjeta` konvenuta, u *liaison officer* bejn il-kumpannija u s-sid.

Stqarr illi Dok PF1 mhuwiex dokument li hareg hu.

Ikkonferma li l-attur kien cempillu xi darbtejn dwar hlas ta` *commissions* ; kien hemm *commissions* li sussegwentement thallsu.

Sostna li l-attur kien spicca mar jahdem ma` Remax u beda jidher fuq il-*website* taghhom bhala *negotiator*.

Stqarr illi l-kumpannija intimata kienet ghaddiet lill-attur klijent certu Robert Bouve li kien interessat jixtri *palazzo* go Strada Santa Ursula Valletta li kien fuq il-kotba taghhom, izda n-negozju ma ghaddiex minn fuq il-kotba taghhom. Kull tabella li l-kumpannija kellha ma` proprjetajiet fil-Belt sparixxew u gew rimpjazzati b`tabelli tar-rikorrenti.

Ipprezenta Dok SE7 a fol 377 u 378 tal-process li jikkonsisti minn zewg pagni mill-ktieb tal-*policies* tal-kumpannija intimata. Dan il-manual huwa l-ktieb li jintuza fit-*training course*. Ikun hemm *hard copy* ta` dan il-manual kif ukoll ikun hemm *soft copy* fil-kompjuter taghhom. Waqt it-tahrig, in-*negotiators* jinghataw *training manual*. Dok SE8 a fol 379 huwa l-uniku dokument li hemm iffirmat bejn il-kumpannija intimata u Jason li semma qabel. Fid-dokument kien hemm imnizzla l-flus li kellhom jithallsu lill-kumpannija bhala tpartit. Nofs il-*commission* kienet *barter* u n-nofs l-iehor thallas lin-*negotiators*.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** xehed li l-manual esebit hareg fit-8 ta` Marzu 2007 u kien vigenti meta l-attur kien jahdem ghall-kumpannija konvenuta.

Ikkonferma li n-nofs tal-*commissions* thallsu permezz ta` *credit note* u x-xogholijiet li saru kienu ristretti ghal dik il-*credit note*.

Fisser illi kellu relazzjoni tajba mal-kuntrattur Jason Mifsud u ma kenitx ittiehdet decizjoni illi jittiehdu passi kontra tieghu jew il-kumpannija tieghu wara li dawn baqghu ma hallsux.

Spjega fid-dettal li minhabba r-*recession* li ghaddu s-suq tal-proprjeta`, kien hemm hafna kuntratturi li waqghu lura fil-pagamenti u li ma kellhomx mnejn ihallsu peress li spiccaw b`hafna mmobbli f` idejhom ghax ma kienx hemm bejgh.

Qal illi Jason Mifsud u Neville Bonnici ghandhom jaghtu lilu u mhux l-invers.

Stqarr illi dawn kienu bnewlu sular l-Iklin u *basement* 1,2,3 u 5. Meta thallas *cash* ossija tpartit ma` *cash* inghata skont ta` 5%.

Insista li ttiehdet decizjoni kollettiva unanima min-*negotiators* inkluz ir-rikorrent illi ma jittiehdux passi kontra s-sidien fir-rigward tal-hlasijiet ta` *commissions* li ma sarux.

Insista li r-reputazzjoni tal-kumpannija kienet importanti ferm aktar mis-senserija.

Jason Mifsudipprezenta l-kuntratti li jirrigwardaw l-Appartamenti B5, A4 u D 3, maisonettte B1, il-garage 8 u 18 fis-Southpoint Complex Birzebbuga, kif ukoll l-Appartament ZBR 3.3 fis-Southpoint Complex Zabbar.

Qal illi s-sensara nvoluti fil-bejgh ta` dawn il-postijiet kienet Simon Estates (Naxxar) Limited.

Huwa kien il-kuntrattur. Il-partner tieghu Neville Bonnici kien involut fil-bejgh. Huwa kien firmatarju tal-kuntratti. Ma kienx hemm sensara prezenti.

Qal illi kien hemm ftehim verbali ma` Simon Estates (Naxxar) Limited biex dawn ikunu *sole agents*. Il-ftehim sar ma` Neville Bonnici. Qal li l-kumpannija konvenuta kienet ser tkun l-agent, u kien ser ikun hemm tpartit minhabba li huwa kien bena ghaliha xi appartamenti Hal Lija, l-Iklin u anke sar xi xoghol fid-dar tas-sid il-kumpannija. Qal li minflok kien ser isir hlas ta` *commission,* il-kumpannija konvenuta kienet ser tithallas *in kind*. Il-ftehim globali inkluzi dawn is-seba` proprjetajiet kien li ma tithallasx *commission* izda li l-hlas isir *in kind*.

Kompla jixhed illi l-ftehim kien kollu li ser isir hlas mhux fi flus izda b`xoghol. Ma kinux miftehma rati izda biss li kollox jithallas b`xoghol u ma jkunx hemm hlas ta` *commissions*. Ir-rata tal-agenzija kienet ta` 3.5%.

Stqarr illi jista` jkun li fuq il-konvenji deher ir-rikorrent izda ma kienx cert.

Qal illi huwa qatt ma rcieva ittri legali sabiex huma jhallsu s-senserija dovuta ghal dawk it-transazzjonijiet. Huwa sostna li ma kellux jircievi dawk l-ittri ghaliex minhabba t-tpacija li kienet miftehma.

Sostna li l-ftehim sar ma` Simon Debono u mal-kumpannija tieghu.

Qatt ma kien specifikat jekk kienx Debono personalment jew il-kumpannija tieghu li kellhom ihallsu.

Il-konvenji kollha kienu ffirmati fl-ufficcju tal-kumpannija konvenuta.

Fil-**kontroezami**, stqarr illi l-ftehim sar ma` Neville Bonnici.

Neville Bonnici xehed illi hu u martu huma azzjonisti ta` Four Site Operations Limited, li hija azzjonista ta` Univest Enterprises Limited. Din tal-ahhar bidlet l-isem ghal Stylish Homes Limited u Raisfields Development Limited. Stylish Homes Limited kienet involuta fil-bini ta` appartamenti go Birzebbuga u Haz-Zabbar.

Xehed illi huwa jaf lill-attur bhala wiehed mis-sensara ta` l-kumpannija konvenuta. Il-kumpannija tieghu dejjem innegozjat ma` l-kumpannija konvenuta. Din kellha mal-50 sensara. Ma setax ighid fil-kaz ta` liema fondi kien involut l-attur.

Kompla jghid li kien hemm perijodu zghir meta l-kumpannija intimata kienet *exclusive agent* ta` dawn il-proprjetajiet.

Stqarr illi kien hemm ftehim mal-kumpannija intimata fis-sens li l-hlas dovut lilha jithallas b`xoghol ta` kostruzzjoni gewwa siti ohra.

Kompla spjega illi l-kumpannija tieghu ghandha tiehu minghand il-kumpannija intimata u mhux vice versa.

Stqarr illi jaf dan peress li kien infurmat bhala azzjonista.

Ikkonferma li l-kumpannija tieghu ghandha dejn mal-bank izda kull meta talbet ghal aktar finanzjament, il-bank dejjem accetta li jaghti kreditu.

Stqarr li l-kumpanniji tieghu ghadhom jutilizzaw lill-kumpannija intimata bhala sensar.

Fisser illi mhuwiex direttur tal-kumpanniji u ghalhekk huwa ma jafx jekk Simon Debono qattx staqsa lill-kumpannija tieghu ghal xi pagamenti li ghadhom pendenti.

Insista li wahda mill-kumpanniji tieghu ghandha tiehu minghand il-kumpannija intimata u minghand Simon Debono, ghalkemm kienet ghadha ma saritx rikonciljazzjoni biex ikunu jafu bl-ezatt l-istat tal-kontijiet.

Xehed illi wara li saru z-zewg progetti l-kumpannija tieghu ma hallsitx flus lill-kumpannija intimata peress li fir-realta` ma kienx hemm bejgh ta` proprjeta`.

Anton Sciberras xehed illi huwa *manager* fl-ufficju tal-Belt tal-kumpannija intimata.

Xehed illi huwa agent tal-proprjeta`. Kien ilu jahdem madwar seba` jew tmien snin ma` l-konvenuta.

Jiftakar lill-attur jahdem mal-konvenuta u anke gieli hargu xi klijenti flimkien jew bieghu xi proprjetajiet flimkien.

Spjega li wara li r-rikorrent spicca mix-xoghol mal-kumpannija intimata, huwa qatt ma kellu xi diskors mieghu.

Cahad li qatt iddiskuta mieghu problemi li kellu mal-kumpannija intimata.

Xehed illi l-Belt kien hemm tabelli tal-kumpannija intimata fuq propjeta`. Dawn tnehhew u minflokhom tpoggew tabelli ta` haddiehor fosthom tabelli bin-numru tal-attur, ossija 79060714.

Dawn il-proprjetajiet ma kinux *exclusive* tal-kumpannija intimata.

Huwa avza b`dan lil Simon Debono.

III. <u>L-eccezzjoni ulterjuri</u>

Fl-eccezzjoni <u>ulterjuri</u> kienet eccepita l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici skont l-<u>Art 2148(e) tal-Kap 16</u>.

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

"L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta` tminax-il xahar : ... (e) l-azzjonijiet tas-sensala, ghad-dritt tas-senserija."

Iz-zmien tal-preskrizzjoni jibda ghaddej mill-mument illi l-azzjoni setghet tigi ezercitata mill-attur.

L-**<u>Art 2137 tal-Kap 16</u>** ighid :-

"bla hsara ta` disposizzjonijiet ohra tal-ligi, l-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista` tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies ta` l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta` Jannar 2004 fil-kawza : **<u>KB Real Estate Limited vs P & JC Company Limited</u>** inghad illi "*fil-fehma tal-Qorti izda l-jedd ghas-senserija jinkiseb meta jsir il-bejgh, u mhux meta jsir il-weghda tal-bejgh.*"

Ghalhekk fil-kaz ta` senserija, iz-zmien tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri mid-data li jsir il-bejgh (ara : Qorti tal-Magistrati (Malta) : 8 ta` Mejju 2007 : **<u>Frank Salt Real Estate Limited vs Kevin Crockford et</u>**).

Din il-Qorti tishaq illi l-applikazzjoni ta` l-preskrizzjoni ghandha tinghata interpretazzjoni restrittiva. Dan ifisser illi jekk ikun jezisti dubju dwar l-applikabilita` taz-zmien preskrittiv, dak id-dubbju ghandu jmur kontra min jeccepixxi l-preskrizzjoni (ara : PA : **Alf Mizzi & Sons (Marketing) Limited vs Dismar Company Limited** : 12 ta` Ottubru 2004 u ; **Ellul noe vs Vella noe** : Qorti tal-Appell : 8 ta` Mejju 2001).

Dan premess, il-Qorti tqis illi fil-kawza tal-lum l-attur qed iressaq pretensjonijiet dwar hlas. Bejn il-partijiet kien hemm ftehim dwar kif l-attur kellu jithallas ghall-prestazzjonijiet tieghu bhala *property consultant* jew *sales agent* tal-kumpannija intimata. Il-prestazzjonijiet li ghamel l-attur kienu ghan-nom tal-kumpannija konvenuta. Id-drittijiet u obbligi naxxenti mill-bejgh tal-propjeta` kienu jirrigwardaw lis-sidien u lill-kumpannija konvenuta. Irrizulta nfatti illi l-hlas li kellu jsir wara li jkun saru l-kuntratti kellu jsir mis-sidien a favur tal-kumpannija ntimata. Fl-ispecifiku, l-attur qed jitlob il-hlas ta` *commission fees* u ta` *inspection fees* minghand is-socjeta` konvenuta.

Dawk huma l-parametri tal-azzjoni.

Fis-sentenza li tat fit-8 ta` Gunju 1998 fil-kawza : **Alexander Gray Bannerman et vs John Camilleri et** : il-Qorti ta` l-Appell hekk :-

> *"hi korretta s-sottomissjoni ta` l-appellanti illi huma l-premessi ta` l-atturi fic-citazzjoni u t-talbiet taghhom li jiddeterminaw il-parametri ta` l-azzjoni u li konsegwentement huma dawn li jiddefenixxu u jiddeterminaw liema perijodu preskrittiv ta` l-azzjoni kellu japplika." Il-parametri ta` l-azzjoni jitkellmu car dwar "estate agency fees", quindi allura huwa l-artikolu invokat mill-konvenuti illi ghandu japplika. Dana huwa wkoll konformi mat-taghlim tad-dritt Ruman illi "lex specialis derogat generalis".*

Dan premess, jirrizulta li l-attur kien agent tal-kumpannija konvenuta mhux is-sensar. Huwa kien qed jagixxi fl-isem u ghan-nom tas-sensal li kienet il-konvenuta minkejja li l-attur kien *self employed.* Qed jinghad dan ghaliex ghalkemm l-attur kien ihallas l-intier tal-kontribuzzjonijiet tas-sigurta` socjali waqt li l-konvenuta ma kienet thallas xejn minnhom, il-partijiet qablu li x-xoghol li kien qed irendi l-attur sar kollu kemm hu ghan-

nom tal-konvenuta. Kienet is-sensara u cioe` l-konvenuta li tittratta mas-sidien, bil-pagamenti jghaddu direttament ghand il-konvenuta.

Il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-28 ta` Novembru 2008 fil-kawza : **John Cilia vs Grand`s Real Estate Ltd.**

Dik il-kawza kellha cirkostanzi kwazi-identici ghal dawk tal-kaz tal-lum. Hemm l-attur kellu l-inkariku li jinnegozja propjeta` bi hlas a bazi ta` kommissjoni li kienet miftehma mas-socjeta` konvenuta. Din baqghet ma hallsitx ammont dovut lill-attur in vista ta` bejgh li kien sehh u ghalhekk l-attur mexxa b`kawza sabiex jithallas il-*commission* dovuta lilu.

Fit-22 ta` Frar, 2008, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja ruhu, fost punti ohra, dwar l-argument li tressaq fis-sens li l-Art 2148(e) tal-Kap 16 ma kellux ikun applikabbli fic-cirkostanzi tal-kaz ghaliex ir-relazzjoni ta` bejn il-kontendenti ma kenitx dik naxxenti minn relazzjoni ta` bejn venditur/xerrej fuq naha wahda u sensar fuq in-naha l-ohra, izda kienet relazzjoni kontrattwali mal-konvenuta li kienet hi s-sensar fin-negozju li kien sar.

It-Tribunal qal hekk :-

> *"Illi minn-naha taghha, s-socjeta` konvenuta fl-ewwel lok eccepiet il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2148(e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta. Illi l-istess Artikolu jiddisponi hekk kif gej:- `L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta` tmintax-il xahar:- `L-azzjonijiet tas-sensala, ghad-dritt tas-senserija`.*
>
> *Illi t-Tribunal jidhirlu li dan l-Artikolu ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni ghaliex huwa car illi r-relazzjoni guridika tal-attur mas-socjeta` konvenuta hija dik ta` dipendent tas-socjeta` konvenuta, u kwindi huwa mhuwiex sensar fissens li titlob il-ligi. Ghalhekk, t-Tribunal qed jichad l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata mis-socjeta` konvenuta."*

Id-decizjoni kienet appellata.

Fid-decizjoni taghha, il-Qorti ta` l-Appell, ghalkemm ippronunzjat ruhha diversament dwar it-talbiet attrici, halliet intatta d-decizjoni tal-ewwel istanza ghar-rigward tan-non-applikabblita` ta` l-Art 2148 (e) tal-Kap 16 ghac-cirkostanzi tal-kaz.

Il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni ulterjuri dwar preskrizzjoni skont l-Art 2148(e) tal-Kap 16.

IV. Il-mertu

L-attur qed jitlob il-hlas : (i) ta` EUR 11,217.95c bhala *commission fees* bhala konsegwenza ta` l-bejgh ta` mmobbli konsistenti fl-appartamenti B5, A4, D3 go South Point Complex, Birzebbugia, maisonette B1 go South Point Complex, Birzebbugia, garagres 8 u 128 fis-South Point Complex Birzebbugia, u l-appartament ZBR 3.3 fis-South Point Complex, Zabbar ; u (ii) ta` EUR 1,229.90c bhala *inspection fee* wara l-bejgh tal-fond numerat ufficjalment 211, 212, 213, Triq San Pawl, Valletta.

Il-konvenuta tichad illi hija debitrici tal-attur. Tghid illi l-attur thallas kull ma kien dovut lilu skont l-arrangament ta` bejniethom.

Meta tqis l-eccezzjonijiet, il-Qorti tosserva illi fil-kors tal-gbir tal-provi, Simon Debono jaghti deposizzjoni kemmxejn diversa minn dak li kien eccepiet. Fid-drabi li xehed, Simon Debono ghamilha cara li ghal dak li jirrigwarda l-pretensjoni dwar l-*inspection fee*, din ma kenitx dovuta lill-attur abbazi ta` l-arrangament ta` bejniethom (kuntrarjament ghal dak li sostna l-attur) mentri ghal dak li jirrigwarda l-*commissions*, dawn ma thallsux lill-attur ghax il-konvenuta baqghet ma thallsitx mis-sidien.

Huwa manifest illi l-Qorti hija rinfaccjata b`konflitt ta` versjonijiet.

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza `**Xuereb et vs Gauci et**` il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta` provi fil-kamp civili –

Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :

1) Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista` tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ; u

2) Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur".

Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001.

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f`kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (Kollez. Vol L pII p440).

(ara wkoll : "**Bugeja vs Meilak**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 30 ta` Ottubru 2003 ; "**Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 28 ta` Mejju 2003 ; "**Farrugia vs Farrugia**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 24 ta` Novembru 1966)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-28 ta` April 2003 fil-kawza "**Ciantar vs Curmi noe**" kien precizat hekk –

Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo ;

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta` azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta` dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319)

(ara wkoll : "**Camilleri vs Borg**" – **Appell Civili** – 17 ta` Marzu 2003 ; "**Zammit vs Petrococchino**" – **Appell Kummercjali** – 25 ta` Frar 1952 ; "**Vassallo vs Pace**" – **Appell Civili** – 5 ta` Marzu 1986)

Fis-sentenza li tat fis-26 ta` Settembru 2013 fil-kawza "**Chef Choice Limited vs Raymond Galea et**" din il-Qorti diversament presjeduta qalet :-

… Illi l-Qorti tqis li, ghalkemm il-grad ta` prova fil-procediment civili m`huwiex wiehed tassattiv daqs dak mistenni fil-procediment kriminali, b`daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b`sahhithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-procediment civili ma tistax tkun semplici supposizzjoni, suspett jew kongettura, imma prova li tikkonvinci lil min irid jaghmel gudizzju. Izda f`kazijiet mibnija fuq id-delitt jew il-kwazi-delitt, l-aktar meta jkun hemm imdahhal xi eghmil tal-qerq tal-parti mharrka huwa ammess li "f`kawza civili d-dolo jista` jigi stabbilit anke permezz ta` presunzjonijiet u ndizji, purke` s`intendi jkunu serji, precizi u konkordanti, b`tali mod li ma jhallu l-ebda dubju f`min hu msejjah biex jiggudika" (ara - P.A. PS - Emanuel Ciantar vs David Curmi et - konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-19.6.2006).

Illi minbarra dan, il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi ghat-talbiet taghha b`mod li, jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghall-helsien tal-parti mharrka (ara - App. Inf. - JSP - 12.1.2001 - Hans J. Link et vs Raymond Mercieca). Il-fatt li l-parti mharrka tkun ressqet verzjoni li ma taqbilx ma` dik imressqa mill-parti attrici ma jfissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obbligu, ghaliex jekk kemm-il darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, l-Qorti tista` taghzel li toqghod fuqha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet taghha (ara - App. Inf. PS - 7.5.2010 - Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil).

Illi huwa ghalhekk li l-ligi torbot lill-parti f`kawza li tipprova dak li tallega (ara l-Art. 562 tal-Kap 12) u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova (Art. 559 tal-Kap 12).

… Izda dak li jghodd f`kawza m`huwiex l-ghadd tax-xhieda mressqa ghaliex "il-fatt li xhieda jkunu gew prodotti minn parti partikolari f`kawza … certament ma jfissirx li l-Qorti hija marbuta li temmen b`ghajnejha maghluqa, jew li temmen aktar, dak kollu li dawn ix-xhieda jghidu `favur` il-parti. Fuq kollox, ix-xhud ma jigix prodott biex jixhed `favur` parti jew `kontra` ohra, imma jigi prodott biex jghid il-verita`, il-verita` kollha, u xejn anqas minn dik il-verita` kollha" (ara - App. Civ. 19.6.2006 - Emanuel Ciantar vs David Curmi et)

Illi l-Qorti tqis li, izda, bhal ma jigri f`kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta` dawk li setghu nvoluti maghhom ikunu tabilfors mizghuda b`doza qawwija ta` apprezzament suggettiv ta` dak li jkun gara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma u l-parti l-ohra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll ghall-verzjonijiet li jaghtu dawk il-persuni l-ohrajn li jkunu b`xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x`kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet ;

Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp civili, il-piz probatorju m`huwiex dak ta` provi lil hinn mid-dubju ragonevoli (ara App. Inf. PS - 7.5.2010 - Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil). Izda fejn ikun hemm verzjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistghu jkunu plawsibbli, il-principju ghandu jkun li tkun favorita t-tezi tal-parti li kontra taghha tkun saret l-allegazzjoni (ara - P.A. NC - 28.4.2004 - Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et). Ladarba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jsehhlux iwettaq dan, il-parti l-ohra m`ghandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil mal-principju li actore non probante reus absolvitur (ara P.A. LFS - 18.5.2009 - Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd.) Min-naha l-ohra, mhux kull konflitt ta` prova jew kontradizzjoni ghandha twassal lil Qorti biex ma tasalx ghal decizjoni jew li jkollha ddur fuq il-principju li ghadu kemm issemma. Dan ghaliex, fil-qasam tal-azzjoni civili, l-kriterju li jwassal ghall-konvinciment tal-gudikant ghandu jkun li l-verzjoni tinstab li tkun wahda li l-Qorti tista` toqghod fuqha u li tkun tirrizulta bis-sahha ta` xi wahda mill-ghodda procedurali li l-ligi tippermetti fil-process probatorju (ara - App. Civ. 19.6.2006 - Emanuel Ciantar vs David Curmi noe). Fit-twettiq ta` ezercizzju bhal dak, il-Qorti hija marbuta biss li taghti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-ragunijiet u l-kriterju tal-hsieb li hija tkun haddmet biex tasal ghall-fehmiet taghha ta` gudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha (ara - App. Inf. 9.1.2008 - Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et)

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta` April 2007 fil-kawza "**<u>Joseph Tonna vs Philip Azzopardi</u>**" inghad hekk :-

(i) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta` l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI/i/5 ;

(ii) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista` joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, `jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta` l-attur hija sostenuta` – Ara Vol. XXXVII/i/577 ;

(iii) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta li d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta` l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju `n kwantu timponi fuq il-gudikant l-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat ;

(iv) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji w allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli w idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu.

(ara wkoll : PA : **Montbello vs Montebello** : 19 ta` Novembru 2013 ; Appell Inferjuri : **Dhalia Investments Limited (C1604) vs Gloria Pont** : 6 ta` Dicembru 2011)

a) Hlas ta` *commission fees*

Jirrizulta li l-fondi li, abbazi tal-bejgh taghhom l-attur qieghed jitlob il-hlas ta` *commission fees,* a fol 4, fil-fatt kienu nbieghu. Jirrizulta wkoll li l-attur ghandu jircievi *commission fees* fuq il-bejgh ta` dawn il-fondi. Kienu esebiti l-kuntratti ta` l-bejgh li saru dwar l-istess fondi (fol 62 sa 191). Ma sar l-ebda ilment li l-attur ma kienx involut fil-bejgh jew li ma kienx intitolat ghall-hlas tal-*commission fees.*

Madanakollu l-kwistjoni li qamet kienet illi l-konvenuta sostniet illi kont il-ftehim li kellha mal-attur, dan kellu jithallas il-*commission fee* meta l-konvenuta tithallas dak dovut lilha mis-sidien tal-proprjeta` mibjugha. Inghad li solitament il-konvenuta kienet tithallas mal-firma tal-kuntratt ta` l-bejgh finali, u ftit wara kienet thallas lill-*property negotiators* taghha. Hekk sehh f`diversi okkazjonijiet anke mal-attur innifsu meta dan thallas dak spettanti lilu.

Il-konvenuta qeghda tghid illi, ghar-rigward tal-fondi li dwar il-bejgh taghhom l-attur qed jitlob hlas ta` *commission fees,* hija baqghet ma thallsitx ghaliex is-sidien kellhom problemi finanzjarji, u l-pagamenti li kienu qed

jircievu s-sidien mill-bejgh kienu qed jithallsu lill-bank u lill-Kummissarju tat-Taxxi. Skont Simon Debono, kienet saret laqgha mal-*property negotiators* (inkluz l-attur) dwar jekk kellhomx jipprocedu ghall-hlas ta` dawk il-*commission fees*, anke minhabba l-fattur tal-preskrizzjoni, izda jghid li kien hemm qbil li ma ssirx kawza kontra s-sidien billi dawn kienu klijenti regolari tal-kumpannija intimata u li l-hlas ma kienx sar minhabba r-recessjoni fl-eknomija tal-pajjiz.

Min-naha tieghu, l-attur cahad li qatt saret laqgha ta` din ix-xorta, u sahaq illi fil-verita`, il-kumpannija intimata kienet thallset ta` l-*commissions,* inkluz tal-parti tal-*commissions* dovuta lilu, billi abbazi ta` nformazzjoni li nghata mis-sidien tal-proprjetajiet mibjugha, il-konvenuta kienet thallset b`xoghol u allura *in kind* fi proprjetajiet ohra li kienu jappartjenu jew lil Simon Debono de proprio u/jew lill-kumpannija ntimata. Prova ta` dan tressqu bhala xhieda Neville Bonnici u Jason Mifsud li kkonfermaw l-verzjoni tal-fatti kif moghtija mill-attur. In partikolari, Neville Bonnici nsista li d-debitrici kienet il-konvenuta mhux il-maqlub.

Sabiex jirribatti ghal din ix-xiehda, Simon Debono pproduca l-uniku dokument li - skont hu – kien iffirmat minnu u minn wahda mill-kumpanniji sidien ta` South Point Complex (ossija Raisfields Developments Limited). Minn dan id-dokument, jirrizulta li parti biss mill-*commissions* dovuti li thallsu *in kind* waqt li l-bqija tal-*commissions* kellhom jithallsu fi flus.

Fid-dokument a fol 379 immarkat Dok SE8, jinghad illi :-

> *"... Raisfields u Simon Estates jikkonfermaw li l-ammonti hawn taht huma hlas is-senserija ghal-bejgh ta` blokka appartamenti jismu South Point go Triq il-Knisja, Birzebbuga li qed jitpartu ma` xoghol ta` kostruzzjoni fil-postijiet ta` Iklin u Lija. Dawn l-ammonti huma bla VAT."*

Fid-dokument jidhru data, ammont, numru ta` appartament fis- South Point, Birzebbuga, firma ghal Simon Estates, firma ghal Raisfields u dettalji dwar il-bank.

Il-Qorti rat il-kuntratt ta` akkwist ezebit a fol 358 sa 367 datat 2 ta` Lulju 2007 atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat fejn Simon Estates Limited akkwistat 44, Triq Preziosi, Lija, u l-kuntratt ta` akkwist tal-fond Solitaire, Triq l-iklin, Iklin, minn Simon Estates (Developments) Limited

datat 9 ta` Novembru 2007 atti tan-Nutar Robert Micallef (fol 368 sa fol 376). Skont Simon Debono, dawn il-proprjetajiet huma l-proprjetajiet fl-Iklin u go Hal-Lija li saret referenza ghalihom fid-dokument ezebit a fol 379.

Rinfaccjata b`verzjonijiet opposti, u tenut kont tal-gurisprudenza citata aktar kmieni, il-Qorti tghid illi l-verzjoni tal-attur hija dik aktar attendibbli, ghax kienet sodisfacentement ippruvata u korraborata, billi l-verzjoni li tat il-konvenuta ma kenitx affidabbli u konvincenti.

Ghalkemm Simon Debono pprezenta d-dokument a fol 379 – Dok SE6 - il-Qorti tqis bhala nverosimili li l-konvenuta baqghet inattiva ghar-rigward tal-jeddijiet taghha, billi taccetta li s-sidien tal-progetti ta` South Point go Birzebbugia u Zabbar jibqghu ma jhallsux dak dovut minnhom, meta kellha c-cans kollu li jekk mhux bi flus, tithallas b`xoghol.

Hija l-fehma ta` din il-Qorti, li hija msejsa fuq l-assjem tal-provi, illi dak li gara tassew kien illi ladarba l-attur waqaf milli jaghti servizzi lis-socjeta` intimata, din tal-ahhar, minkejja li kienet obbligata li thallsu dak li kien jispetta lilu mill-*commissions,* hadet id-decizjoni li ma thallasx lill-attur.

Anke ghalhekk il-Qorti tghid illi l-attur ghandu jithallas il-*commission fees.*

Nigu issa ghall-ammont pretiz ta` €11,217.95.

Fid-dokument a fol 4, jidher li l-attur ghamel komputazzjoni, billi l-ewwel ikkalkola l-*commission* tal-konvenuta bir-rata ta` 3.5% tal-prezz tal-bejgh, u wara hadem 40% mill-*commission* tal-konvenuta. Il-metodu tal-hlas huwa konfermat mix-xiehda ta` kemm l-attur u kif ukoll ta` Simon Debono. Skont l-attur, huwa bbaza l-kalkolu tieghu in linea mal-komputazzjoni li kienet saret meta nbieghu fondi ohra fl-istess progetti fejn thallas dak dovut lilu mill-konvenuta. Dan jirrifletti dak li jidher fid-dokument a fol 238 fejn hemm indikat li r-rata ta` *commission* li tiehu l-konvenuta fil-kaz ta` *sole agency* kienet ta` 3.5%.

Il-Qorti sejra timxi ma` din il-komputazzjoni, ossija li tigi kkalkolata l-*commission* dovuta lis-socjeta` intimata fid-dawl tal-prezz tal-bejgh, u wara

tigi kkalkolata 40% minn tali *commission* bhala dak li huwa dovut lir-rikorrenti, stante li l-kuntratti ta` bejgh ta` l-fondi in kwistjoni kollha saru fi zmien meta l-attur kien ghadu jrendi servizzi ghan-nom tas-socjeta` intimata.

Dan premess, il-Qorti tosserva li kien hemm zbalji fil-komputazzjoni a fol 4 li ghamel l-attur, peress li l-attur uza prezz ta` bejgh tal-*units* individwali li mhux jaqbel mal-prezz tal-bejgh indikat fil-kuntratt finali ta` bejgh tal-*units* rispettivi.

L-attur ma tax spjegazzjoni plawsibbli ghala uza valuri differenti.

Il-Qorti sejra toqghod fuq il-prezz indikat fil-kuntratt ta` l-bejgh peress li huwa dan il-prezz li bih nbieghu l-*units* rispettivi.

Ghalhekk il-*commission fees* dovuti lill-attur kellhom jinhadmu bil-mod li gej :-

1. Fir-rigward ta` l-appartament B5, fid-dokument a fol 4, dan gie mnizzel li nbiegh ghal prezz ta` Lm 55,000 mentri fil-kuntratt ta` bejgh datat 1 ta` Settembru 2011 atti tan-Nutar Sam Abela (fol 62 sa fol 79), il-prezz huwa dak ta` Lm 40,000 precizament EUR 93,174.94c. Ghalhekk il-*commission* kellha tkun ta` EUR 1,304.45. Maghdud il-VAT ta` EUR 234.80, l-ammont shih ikun **EUR 1,539.25c**.

2. Il-garage G18 inbiegh ghall-prezz ta` EUR 8,152.81c (ekwivalenti ghal Lm 3,500) skont il-kuntratt ta` bejgh ta` l-1 ta` Settembru 2011 atti tan-Nutar Sam Abela (fol 80 sa 94). Ghalhekk il-*commission* kellha tkun ta` EUR 114.14c netti, maghdud VAT ta` EUR 20.55 l-ammont jigi **EUR 134.69c**. Fid-dokument a fol 4, il-prezz ta` bejgh kien indikat bhala Lm 6,500.

3. L-appartament A4 inbiegh ghall prezz ta` EUR 130,444.91c ekwivalenti ghal Lm 56,000. Fil-prezz kien inkluz il-bejgh ta` garaxx (li mhuwiex mertu ta` din il-kawza). Il-prezz jirrizulta mill-kuntratt ta` bejgh datat 3 ta` Settembru 2010 atti tan-Nutar Sam Abela ezebit a fol 95 sa fol 115. In vista li ma hemmx indikazzjoni dwar il-prezz rispettiv ta` kull *unit,* il-Qorti sejra toqghod fuq dak li ddikjara bil-gurament tieghu l-attur ossija li l-valur tal-bejgh tal-appartament kien Lm 49,000, dan iktar u iktar meta s-socjeta` intimata baqghet qatt ma lmentat li dik is-somma kienet verament

il-prezz li bih inbiegh dak l-*unit* partikolari. Il-*commission* ghandha tkun *net* EUR 1,597.95, VAT ta` EUR 287.63 ; b`kollox : **EUR 1,885.58c**.

4. L-appartament D3 inbiegh ghall-prezz ta` EUR 81,528.07c (ekwivalenti ghal LM 35,000) skont ma jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Sam Abela datat 20 ta` Gunju 2011 (fol 116 sa fol 133). Ghalhekk, il-kalkoli tar-rikorrenti lanqas ma huma korretti peress li l-fond gie deskritt li nbiegh ghal LM 49,000. Il-*commission* ghandha tkun *net* EUR 1,141.39c, VAT ta` EUR 205.45c : b`kollox **EUR 1,346.84c**.

5. L-appartament 3.3 gie mibjugh ghas-somma ta` EUR 93,174.94c ekwivalenti ghal LM 40,000 ai termini tal-kuntratt tat-23 ta` Marzu 2012 fl-atti tan-Nutar Sam Abela a fol 134 sa fol 160. Fuq id-dokument a fol 4 ir-rikorrenti kien sostna li l-prezz tal-bejgh kien Lm 49,900. Il-*commission* kellha tkun *net* EUR 1304.45, u VAT ta` EUR 234.80c : b`kollox **EUR 1,539.25c**.

6. Il-*maisonette* B1 giet mibjugha ghall-prezz ta` EUR 93,174.94c ekwivalenti ghal Lm40,000 ai termini tal-kuntratt ta` bejgh tal-21 ta` Gunju 2011 atti tan-nutar Sam Abela (fol 161 sa fol 177). Ghalhekk, il-*commission* dovuta lir-rikorrenti kellha tkun *net* EUR 1,304.45, u VAT ta` EUR 234.80 : b`kollox **EUR 1,539.24c**.

7. Il-garaxx G8 kien mibjugh ghall-prezz ta` EUR 8,152.81c ekwivalenti ghal LM 3,500 ai termini tal-kuntratt ta` bejgh tal-21 ta` Gunju 2011 atti tan-Nutar Sam Abela (fol 178 sa fol 191). Il-*commission* dovuta lir-rikorrenti tammonta ghal *net* EUR 114.14c, VAT ta` EUR 20.55 : b`kollox : **EUR 134.69c**.

Ghalhekk, it-total tal-*commission fees* dovuti lill-attur huwa **EUR 8,119.54c**

b) Hlas ta` *inspection fees*

Ghar-rigward ta` l-pretensjoni tal-attur kif dedotta, il-konvenuta taccetta li kien l-attur li dahhal il-propjeta` in kwistjoni fil-kotba taghha.

In-nuqqas ta` qbil bejn il-kontendenti jinsab fil-fatt illi skont l-attur, id-dritt ghall-hlas tal-*inspection fees* baqa` jissussisti anke jekk il-bejgh ta` l-proprjeta` in kwistjoni sar fi zmien meta huwa ma baqax jippresta servizz lill-konvenuta, waqt illi l-konvenuta tikkontendi li d-dritt tal-hlas intemm ladarba l-bejgh tal-proprjeta` sar meta l-attur ma kienx ghadu jaghtiha servizz.

L-attur sahaq li skont il-manual li kien inghata lilu meta beda jahdem ghan-nom tal-kumpannija intimata kien specifikament imnizzel li anke fil-kaz illi ma jibqax jahdem ghall-konvenuta, kien jibqaghlu dritt ghal 5% tal-*commission* ghal *inspection rights*, ladarba kien hu li jkun dahhal il-propjeta` de qua fil-kotba tal-kumpannija. Min-naha taghha, is-socjeta` intimata tinsisti li l-pretensjoni attrici hija nfondata ; ressqet bhala prova parti mill-*policies* taghha u spjegat li min joffri servizzi ghan-nom taghha jkun jaf bihom u jekk ma jaccettahomx, jista` jieqaf liberament milli jaghtiha servizz.

Il-partijiet ipprezentaw dokumenti sabiex isostnu l-posizzjoni taghhom.

Kien esebit mill-attur Dok PF1 a fol 198 bhala prova li dak kien parti mill-*policies* tal-konvenuta. Skont Simon Debono, dak ma kienx dokument mahrug mis-socjeta` intimata. Id-dokument huwa ntitolat "SIMON Estates (Naxxar) Ltd, Negotiator`s Manual". Fid-dokument jinghad fost ohrajn :

> <u>*Commission Sharing/Distribution*</u>
>
> *Negotiator: 40% Reduces to 30% when they leave the company*
> *Inspection: 10%. Reduces to 5% retention when you leave the Company.*
> *Management: 10%.*
> *Company : 40%.*
>
> *Showing Property (which is not registered on our books) and/or to clients (who are not registered on our books) without passing actions is automatically considered to be trading off the books, is not allowed and will lead to summary dismissal and loss of any Contributions &/or Inspection Rights."* (fol 198)

L-attur ipprezenta dokument iehor a fol 238 (ukoll immarkat bhala Dok PF1) liema dokument huwa kwazi identiku ghal dak ezebit a fol 198. Id-

differenza bejn iz-zewg dokumenti hija li fuq nett tad-dokument a fol 238 hemm miktub "*RESTRICTED CIRCULATION DOCUMENT. Do not issue to 3rd parties. For the eyes ONLY of David Massa. 12.3.08.*" u fih hemm imnizzlin il-*commission rates* li kienet tircievi l-kumpannija intimata.

Simon Debono ipprezenta dokument immarkat bhala Dok SE 7 a fol 377 u 378 u sostna li dawk huma l-*policies* li nghataw lill-attur meta beda joffri s-servizzi tieghu lill-konvenuta. Minn qari ta` dawn il-*policies,* jirrizulta li hemm aktar pagni, izda gew ipprezentati biss zewg pagni, hekk kif daltronde pprezenta l-attur meta fid-dokumenti a fol 238 u a fol 198, ipprezenta biss parti mhux id-dokument shih.

Madanakollu d-differenza bejn dak li pprezenta l-attur ma` dak li pprezentat is-socjeta` intimata huwa l-fatt li fil-kaz tad-dokumenti pprezentati mir-rikorrent, dawn jitkellmu dwar x`inhuma l-*commission rates* li kellu jithallas jew persuna fl-istess kariga tieghu, mentri d-dokument ezebit mis-socjeta` intimata ma jsemmi xejn dwar x` inhi l-*commission rate* u x` ghandu jithallas lil persuna f`kaz li din ma tibqax toffri s-servizzi taghha. Kull ma jidher fid-dokument a fol 378 huwa :

> "***Payment of Commission: Non Payment :*** *In instances that we are not paid a commission due to us, Company will take a Legal opinion to see if we have good standing in court to win the Case. All the Documentation MUST be properly kept and filed at all times, proper records kept in diary and all Actions passed. In case of having to sue Owner for payment all parties have the right to an opinion to join Court Case. The decision has to be IN or OUT. In the Case they want to be IN, an estimation of costs is to be obtained of the entire costs, including Appeal. Those who want IN will pay in advance their share of the estimated legal costs in the ratio of their Commission/Inspection, i.e. Managers 10%, Neg 40%, Company 40%, Insp 1 & 2 5% each. Those who cannot afford it at the time can apply to the Company for a cash Advance, which will not be refused, if the Company chooses to join. Once started, the participants….*"

Id-dokument jieqaf hemm. Ma gewx ipprezentati l-pagni ta` wara li setghu kienu jirrigwardaw ir-rata tal-*commission* u x`jigri mill-*inspection rights* meta l-persuna ma tibqax tforni servizzi lis-socjeta` intimata.

Il-Qorti tqis illi l-verzjoni tal-attur hija korraborata bid-dokumenti a fol 198 u 238. Mhux l-istess jista` jinghad dwar il-verzjoni tas-socjeta` intimata li, ghalkemm cahdet l-awtenticita` tad-dokumenti a fol 198 u 238, baqghet ma pprezentatx x`kienu jghidu l-*policies* taghha dwar hlas ta` *inspection rights.*

Il-Qorti tikkondividi dak li ssottometta l-attur fis-sens li minkejja li ma baqax joffri servizzi tieghu lis-socjeta` intimata, huwa kien ghad kellu jithallas 5% tal-*commission* in vista li kien hu li dahhal l-propjeta` in kwistjoni fil-kotba tal-kumpannija intimata.

Fuq nota ohra, jigi rilevat illi fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha, is-socjeta` konvenuta taghmel l-argument illi l-attur issieheb ma` kompetitur tas-socjeta` intimata u pprova jiehu gwadann ghalih innifsu minn informazzjoni li kien lahaq gabar minn wara dahar l-istess konvenuta. Ghalhekk tikkontendi li mgieba bhal din li taghmel dannu lill-intimata u ghall-interessi kummercjali taghha ttellef lill-attur minn kull jedd li seta` kellu ghall-*inspection fee.*

Din il-Qorti ma tarax li dan l-argument iwassal ghat-telf ta` l-*inspection fee,* peress li jibqa` l-fatt li kien l-attur li dahhal dik il-proprjeta` partikolari fil-kotba tal-kumpannija intimata. Inoltre ma hemmx prova ta` x`dannu kien ikkagunat lill-konvenuta bil-fatt li l-attur mar jahdem ma` Remax. Mhux biss ma kienx hemm prova ta` danni izda lanqas talba ghal likwidazjoni u hlas ta` danni permezz ta` kontrotalba.

Dan premess, il-Qorti sejra tghaddi ghall-komputazzjoni tal-*inspection fee.*

L-attur ressaq biss a fol 4 il-metodu ta` kif ikkalkola d-dritt tieghu. Stqarr illi l-fond in kwistjoni kien mibjugh ghall-prezz ta` EUR 432,098 fejn id-dritt tal-kumpannija kien EUR 24,458 u l-ammont mghoddi lill-venditur kien fis-somma ta` EUR 407,640. L-attur hadem rata ta` 5% tas-somma EUR 24,458 li tammonta ghall EUR 1,222.90c u li rreklamaha bhala dovuta lilu.

Ghalkemm huwa minnu li s-socjeta` intimata ma qajjmet l-ebda kontestazzjoni dwar il-quantum ta` *inspection rights,* kontra ghal fejn talab il-hlas tal-*commission*, fil-kaz ta` l-*inspection rights*, l-attur ma gabx l-ahjar prova li seta`. Ma pproduciex il-kuntratt ta` bejgh relattiv sabiex il-Qorti tkun tista` tivverifika l-ammont reklamat. Lanqas ma tressaq bhala xhud il-

persuna li allegatament infurmatu li l-post fi Triq San Pawl, Valletta effettivament kien inbiegh. Lanqas ma kien giet spjegata kif wasal ir-rikorrent biex ikkalkola kemm kienet il-*commission* dovuta lis-socjeta` konvenuta meta kien hu stess li accetta li bhala *negotiator* ma kienx jigi nfurmat x` kienet tiftiehem il-konvenuta mal-klijenti taghha dwar il-mizata taghha.

Dan kien oneru tal-attur. U l-Qorti m`ghandhiex tippremja n-nuqqas tieghu.

Fis-sentenza li tat fit-28 ta` Gunju 2001 fil-kawza : **Roland Schaffrath vs Travel TV plc** : din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

> *" ... l-Qorti trid taghmilha cara li f` kull kawza, l-attur irid jipprova l-kaz tieghu u dan fi grad xieraq kif imfisser fir-regoli ewlenin tal-ligi tal-procedura u skond il-haqq. Attur ma jistax inehhi minn fuqu dan l-obbligu billi jappella ghas-sens ta` hniena jew dehen arbitrali tal-gudikant minghajr ma jaghti hjiel ta` prova ta` dak li qed jitlob."*

Fis-sentenza li tat fil-5 ta` Marzu 1986 fil-kawza : **Paul Vassallo et vs Carmelo Pace** (Vol.LXX.ii.143) il-Qorti tal-Appell sahqet illi bil-provi li jgibu, il-partijiet ghandhom inisslu certezza morali fil-mohh tal-gudikant :

> *" ... l-inqas huwa accettabbli r-ragunament ta` l-appellanti fis-sens li l-attur ma jehtiegx li f` kull kaz jipprova l-kaz tieghu a sodisfazzjon tal-Qorti mill-bidu sa l-ahhar. Kull process guridiku huwa essenzjalment wiehed ta` provi li jwassal ghall-konvinciment mehtieg."*

Huwa principju ewlieni illi sakemm il-partijiet ma jkunux espressament qablu dwar xi aspetti tal-kawza, l-attur ghandu jikkonvinci lill-Qorti billi jgib `il quddiem l-ahjar provi : *onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat.* Hemm ukoll l-Art 559 u l-Art 562 tal-Kap 12.

Fis-sentenza li tat fid-9 ta` Frar 2001 fil-kawza : **Saviour Farrugia noe vs Margaret Vella et** : il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"L-ewwel qorti iddecidiet il-mertu bl-applikazzjoni tal-prinicipju bazilari tad-dritt li `actore non probante reus absolvitur`. Kien l-attur li kellu jipprova li dak li kien qed jitlob kien rejalment dovut…Din il-prova kellha tkun wahda certa, attendibbili u kredibbili u sa fejn ragjonevolment u umanament possibli preciza …"

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell Inferjuris fl-14 ta` Lulju 2004 fil-kawza : **Avv. Louis Bianchi noe vs George Spiteri** : inghad hekk :-

" … Issa apparti l-fatt li kif sewwa ntqal mill-konvenut, proprju in coda ghan-Nota tal-Osservazzjonijiet, huwa attira l-attenzjoni ghall-fatt illi l-attur ma pprovax il-hsarat u ma gabx l-ahjar prova dwar id-danni, ghandu jigi osservat illi skond regola tradizzjonalment pacifika, kodifikata anke fost in-normi procedurali taghna `Fuq il-provi` fit-Tielet Ktieb, Titolu 1, tal-Kap 12, illi `l-obbligu tal-prova ta` fatt imiss dejjem lil min jallegah` (Art. 562). Din ir-regola tesprimi l-esigenza li tghabbi fuq il-parti li jallega fatt ghalih favorevoli d-dover li jaghti prova tal-ezistenza tal-istess fatt. Din hi esigenza bil-wisq logika li l-ebda pretendent ta` dritt ma jista` jissottragga ruhu ghaliha fir-realta` processwali ghall-konvinciment tal-gudikant.

…

Ragonevolment l-actori incumbit probatio tapplika fiz-zewg kazijiet u timponi b` oneru li l-attur jimpenja ruhu li jgib il-provi biex jissostanzja l-bazi tal-allegazzjonijiet u tat-talbiet tieghu u mhux jistenna li din issir bl-inizzjattiva tal-gudikant. L-istess kwalifika tad-deduzzjoni probatorja bhala oggett ta` `oneru` jaghti wiehed x` jifhem illi l-inadempiment tal-prova titraduci ruhha fi zvantagg ghall-parti li fuqha din l-istess prova hi gravata. Ir-raguni ghal din is-sitwazzjoni hi r-rizultat tal-osservazzjoni ovvja d-dizimpenn tal-piz tal-prova hall l-fatt allegat fi stat ta` incertezza. Li jfisser allura, b` konsegwenza, illi l-gudizzju tal-Qorti ma jistax hlief jikkonsidra inezistenti l-fatt li baqa` incert in kwantu mhux provat.

> *Certament l-accertament tal-kolpa u ta` l-event dannuz ma jezonerax lill-attur appellant milli jgib provi sodisfacenti dwar il-konsistenza u l-kwantum tad-danni…**Il-gustifikazzjoni tat-talba mill-Qorti ma tistax issir billi l-Qorti tikkuntenta ruhha mir-raguni tan-nuqqas ta` eccezzjoni ossija tal-kontestazzjoni tad-danni**. Hi kellha tissodisfa ruhha biss bi prova certa. Prova li ma setghetx tigi raggunta la bl-inerzja u lanqas bl-inadempjenza izda biss fil-konkret tal-istabillizzar tat-telf effettiv fl-ambitu tal-Artikolu 1045 tal-Kodici Civili."* (enfazi mizjud)

Dan premess, ghalkemm tghid illi l-attur kellu dritt ghall-hlas ta` *inspection fee* wara l-bejgh tal-fond de quo, il-Qorti ma tistax tordna lill-konvenuta sabiex thallsu l-ammont li qed jitlob propju ghaliex ma gabx il-prova tal-quantum reklamat. Lanqas jidhrilha li ghandha taghmel likwidazjoni *arbitrio boni viri* ghax jidhrilha li jekk taghmel hekk tkun qeghda tissanzjona n-nuqqas ingustifikat tal-attur li jgib il-prova tal-quantum.

c) <u>L-imghax</u>

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-7 ta` Ottubru 2005 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Costantino Abela vs George Azzopardi.</u>**

Fl-istadju tal-appell kien hemm aggravju fis-sens li minkejja li l-attur appellat ma kienx ippropona talba appozita ghall-hlas tal-imghax (kif huwa l-kaz tal-lum), l-Ewwel Qorti xorta wahda akkordat l-imghax.

Il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk :

> *"Ghalkemm huwa minnu illi fl-att ta` citazzjoni ma saritx talba sabiex fuq is-somma ta` Lm1928 pretiza mill-attur jiddekorri l-imghax, ma jistax jinghad illi l-ewwel Qorti ddecidiet extra petita meta ipprovdiet dwar it-tieni talba attrici bil-mod segwenti (fol. 254) :*

"tikkundannah [lill-konvenut] jirrifondi lill-attur din issomma ta` Lm1,928 bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni."

Dana qed jinghad in vista ta` dak illi jipprovdi s-subartikolu tnejn (2) ta` l-artikolu 1141 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu shih jiddisponi hekk:

"1141. (1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta` xorta kummercjali jew jekk il-ligi tkun tiddisponi li l-imghaxijiet ghandhom jibdew ighaddu ipso jure, l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tigi esegwita.

(2) F`kull kaz iehor, l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak in-nhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju, ghalkemm fil-ftehim ikun gie stabbilit zmien ghall-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni."

Ma hemmx dubbju illi l-obbligazzjoni relativa ghat-tieni talba attrici ma hijiex wahda ta` natura kummercjali u lil dina l-Qorti ma tirrizultalhiex xi ligi li tiddisponi illi ghall-istess obbligazzjoni "l-imghaxijiet ghandhom jibdew ighaddu ipso jure";

Inoltre, fil-fehma ta` dina l-Qorti, it-2 talba attrici tammonta ghal "sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju";

A skans ta` ekwivoci, huwa utili illi jinghad illi dina l-Qorti hija ukoll tal-fehma illi l-kliem "sejha ghall-hlas" fic-citat artikolu 1141(2) tal-Kodici Civili jirreferi ghall-hlas tal-kapital u mhux ta` l-imghax fuqu u illi, konsegwentement, meta, bhal fil-kaz odjern, tkun saret it-talba b`att gudizzjarju ghall-hlas tal-kapital, jibda jiddekorri ope legis l-imghax fuq l-istess kapital ;

…

Ghalhekk, anqas it-tielet aggravju ta` l-appellant ma jirrizulta fondat."

Din il-Qorti taghmel taghha dan l-insenjament u sejra takkorda l-imghax favur l-attur.

Il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghas-sentenza taghha tat-28 ta` Jannar 2016 fil-kawza "**Safe Trading Company Ltd vs France Bonavia**" fejn ghamlet dawn l-osservazzjonijiet dwar l-imghax li ghandu jiddekorri fil-kaz li l-ammont likwidat ikun anqas mill-ammont li jkun talab tal-attur, kif inhu l-kaz tal-lum :-

> *"Dwar il-kwistjoni tal-imghax, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Frar 2001 fil-kawza "**Dr. Simon Micallef Stafrace noe vs James Gollcher nomine et**". Hemm inghad illi l-imghax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza fil-kaz li l-ammont likwidat mill-Qorti jkun ferm anqas mill-ammont mitlub fic-citazzjoni.*
>
> *Inghad hekk :-*
>
> *"L-uniku aggravju tas-socjeta` The Cargo Handling Company Limited, li din il-Qorti ssib gustifikat huwa dak fir-rigward tal-interessi. Is-socjeta` tissottometti illi una volta l-ammonti likwidati mill-ewwel Qorti kienu ferm anqas minn dawn mitluba, kwalunkwe interessi kellhom jiddekorru mid-data tas-sentenza appellata u mhux min-notifika tal-att tac-citazzjoni. Dana a bazi ta` diversi sentenzi fosthom **"Noel Ellul vs James Gollcher"** tas-27 ta` Novembru 1996 (KM 1273/72).*
>
> *Din il-Qorti taqbel ma` dan l-aggravju anki ghaliex hi tal-fehma illi una volta jkun stabbilit illi d-dokumenti portwali kienu attendibbili u l-kaz tas-socjeta` attrici kien jiddependi fuqhom, hi kienet, sa minn qabel ma pprezentat l-att tac-citazzjoni, f`pozizzjoni li tiddetermina x`kien l-ammont ta` danni li setghet tirriklama a bazi ta` dawn id-dokumenti.*
>
> *Una volta l-ewwel Qorti waslet ghall-konvinciment, ukoll kondiviz minn dina l-Qorti, li ma jidhriliex li kellha tiddisturba l-apprezzament taghha, illi ma kellhiex tikkunsidra danni ohra mhux inkluzi f`dawn id-dokumenti portwali, tohrog wehidha l-konkluzjoni illi l-ammont kanonnizzat fis-sentenza appellata u kif likwidat f`dawn il-proceduri hu ferm `il boghod minn dak mitlub fit-taba attrici. Dana apparti l-konsiderazzjoni li din il-Qorti ghamlet fir-*

rigward tas-survey fees li wkoll notevolment ivarjaw f`somma pretiza mis-socjeta` attrici u li accentwaw l-element tal-likwidazzjoni fil-prezenti procedura.

Kien xieraq ghalhekk illi l-imghax jibdew jiddekorru mid-data tal-ewwel sentenza. Naturalment mhux mid-data ta` din is-sentenza billi biha xejn ma kien qed jigi varjat mid-decide tal-mertu fis-sentenza appellata."

*Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta` Frar 2003 fil-kawza "**__Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Paul Tabone__**" inghad illi meta avviz jikkontjeni talba specifika ghal somma determinata, jibda jiddekorri l-imghax fuq tali somma u l-fatt li l-Qorti tkun irriduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma hekk ridotta.*

Fl-ispecifiku inghad hekk :

"Fuq l-aggravju ta` l-interessi u d-dekorriment taghhom il- Qorti tinnota li fil-korp ta` l-avviz l-atturi talbu somma determinata u specifika. Jirrizulta li l-atturi nterpellaw gudizzjarjament lill-konvenut ghall-hlas taghha in sodisfazzjoni tad-danni pretizi.

*Dan jibbasta biex l-ammont reklamat jibda jattratta l-interessi (**__"O`Connor – vs- Bruno Olivier"__** a Vol XVI pI p84). Il-fatt li l-Qorti rreduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma, issa ridotta.*

Il-Qorti hawn ma llikwidat l-ebda ammont li kapaci tiggustifika lill-konvenut jappilja mal-massima "in illiquidis non fit mora". Kienet ghalhekk ghal kollox korretta l-ewwel Qorti meta pprovdiet li l-imghaxijiet legali jibdew jghaddu minn Lulju 1999."

*Issir ukoll riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fil-5 ta` Marzu, 2003 fil-kawza **__"Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe"__**. Hemm inghad*

illi l- mghaxijiet fuq dejn civili ghandhom jghaddu minn dakinhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju. Inghad ukoll illi sabiex jiddekorru l-imghaxijiet, l-interpellazzjoni trid tkun wahda specifika ghall-hlas ta` ammont ta` flus u mhux semplici ntimazzjoni lid-debitur sabiex iwettaq l-obbligi kontrattwali tieghu.

Fl-ispecifiku inghad hekk :-

*" … kif jinsab stabbilit fl-Artikolu 1141(2) tal-Kodici Civili "l-imghaxijiet ghandhom jghaddu minn dak inhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju". B`aktar precizazzjoni jinsab ritenut illi "per far decorrere gli nteressi deve essere una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (__**"O`Connor –vs- Bruno Olivier"**__, Vol XVI pI p84).*

Il-Qorti ssib illi fil-kaz tal-lum l-interpellazzjoni ghall-hlas ta` lammont ta` €16,804 saret permezz ta` ittra ufficjali pprezentata fil-15 ta` Settembru 2011. Mhux kontestat li dan l-att gudizzjarju kien notifikat lill-konvenut.

Wara li hadet kont tal-gurisprudenza citata, il-Qorti tirrileva illi billi l-ammont originarjament mitlub mis-socjeta` attrici qieghed ikun ridott bi ftit inqas minn hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) li, fil-fehma ta` din il-Qorti, ma jikkwalifikax bhala ftit, u dan wara process ta` likwidazzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li l-imghax legali ghandu jiddekorri b`effett mil-lum."

Tirreferi wkoll ghas-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-13 ta` Novembru 2013 fil-kawza fl-ismijiet __**Zaccarija Calleja vs Ignazio Gatt.**__

Fil-kawza qamet il-kwistjoni dwar il-hlas ta` imghax fil-kaz ta` obbligazzjonijiet kummercjali.

Il-Qorti qalet hekk :-

"… dwar imghaxijiet fil-kaz ta` obbligazzjonijiet ta` xorta kummercjali wiehed irid l-ewwelnett josserva dak li jghid l-artikolu 1141 …

Ghalhekk jekk l-obbligazzjoni hi ta` natura civili, meta jghaddi z-zmien tfisser li d-debitur ghandu jaghti, izda biex jibda jiddekorri mghax hemm bzonn ta` interpellazzjoni b`att gudizzjarju. Izda ma hemm bzonn ta` ebda interpellazzjoni fil-kaz ta` obbligazzjoni kummercjali. Il-fatt li jghaddi z-zmien hu bizzejjed biex id-debitur ikun moruz u ghalhekk l-imghax jiddekorri ipso jure mill-gurnata li fiha l-obbligazzjoni messha giet finalizzata (**A. Cilia vs Onor. Edgar Cuschieri**, Appell Superjuri Civili, 12 ta` Novembru, 1948 – XXXIII-1-356).

*L-imghax fil-kaz ta` debitu kummercjali jiddekorri mid-data ta` meta jimmatura ghalkemm hemm uzanza ta` estensjoni (**Parienti vs Camilleri**, Appell Superjuri Civili, 17 ta` Jannar, 1912 – mhux pubblikata). Tali uzanza tista` titbiddel fil-kaz li l-partijiet ikunu ilhom jinnegozjaw ma` xulxin u hadd minnhom ma jkun talab imghax. Fil-kaz imsemmi gie kunsidrat li l-imghax kien dovut mid-data tat-tranzazzjoni. (Ara Appell Civili Superjuri, 26/3/1915 – XXII-I-368 **Caruana Scicluna vs Debono**). Infatti fl-operazzjonijiet kummercjali l-imghax huwa dovut bil-ligi, u meta ma hemmx dilazzjoni ghall-hlas l-imghax huwa dovut mill-gurnata tal-fattura (**Elena Torrano vs Lewis Theuma –** 10 ta` Dicembru, 1935 – Qorti tal-Kummerc – XXIX-III-192).*

*Izda fis-sentenza fl-ismijiet **Brigadier John Bell Mc Cance vs Antonio Sammut** deciza fl-14 ta` Marzu, 1949 mill-Onor. Qorti ta` l-Appell Superjuri Civili (XXXIII-I-439) insibu li l-Prim`Awla f`dak il-kaz kienet qalet:*

"Illi hemm interessi moratorji li jitnisslu mill-gudikat u li jigu warajh, u hemm l-interessi konvenzjonali kif ukoll l-interessi moratorji skaduti u dovuti in forza tat-talba gudizzjarja. Dawk ta` l-ewwel speci huma posterjuri ghall-istess sentenza, u

l-ohrajn jiddekorru se maj mill-gurnata tat-talba gudizzjarja, peress li huma anterjuri. Dawk ta` l-ewwel speci jikkonservaw il-karattru taghhom ta` interessi, u huma distinti mill-kapital, mentri l-ohrajn isiru haga wahda mal-kapital; u ghamlet referenza ghal Mattirolo, Trattatato di Diritto Guidiziario Civile Italiano, Vol. V, pa. 9, paragrafi 8 u 9; u fil-gurisprudenza lokali dejjem saret differenza bejn l-interessi dovuti "per diritto di azione" derivanti mil-ligi (bhal lukri kummercjali u l-konvenzjonali) u dawk dovuti "officio judicis" (bhal dawk dovuti bhala accessorji tas-sorti principali u moratorji).

*Infatti gie deciz illi dawk l-interessi ghandhom ikunu mahfura meta l-attur ma jkunx ghamel talba ghalihom u ghalhekk ma jkunx hemm il-kundanna. Imma dik ir-regola m`hijiex applikabbli ghal meta l-lukri dovuti "ex stipulatu" jew "ope legis", u ghamlet riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-15 ta` Dicembru 1873 in re "**Piscopo vs Busietta**", Vol. VI, pag. 718, u tal-25 ta` Gunju 1874 in re **"Vallone vs Nicosia"**, Vol VIII pag. 145..."*

*Illi fuq l-eccezzjoni tal-gudikat gie ritenut illi hemm gudikat in kwantu l-lukri gew kanonizzati, imma ma hemmx gudikat fuq id-data minn meta l-interessi jiddekorru; ghaliex dawk is-sentenzi qatt ma setghu jaghtu lukri minn gurnata meta l-kreditu ma kienx validament likwidat: illi huwa principju stabbilit illi l-interessi jghaddu mill-gurnata tal-likwidazzjoni; u ghamlet referenza ghal sentenza ta` din il-Qorti tal-25 ta` Gunju, 1874 in re "**Vallone vs Nicosia", t**al-15 ta` Dicembru, 1873 in re "**Piscopo vs Busietta**", u tal-Prim`Awla Civili 1903 in re "**Mallia Tabone utrinque**" (Kollez. Vol. XIX p. 83).*

Il-Qorti ta` l-Appell stess qalet:

"Illi fuq din il-kwistjoni hija haga certa fil-gurisprudenza taghna illi meta jkun hemm bzonn ta` likwidazzjoni, kif gara f`dak il-kaz, peress li l-Emergency Compensation Board ta l-bazi ta` dik il-likwidazzjoni biss, l-imghax jghaddu mis-sentenza li tkun hekk likwidat il-kreditu, meta t-talba tkun

> *tikkomprendi anke l-imghax, u dana skond il-gurisprudenza izjed recenti anki ta` din il-qorti. L-imghax moratorji jibdew jghaddu mill-interpellazzjoni, ghaliex qabel ikun hemm il-prezunzjoni illi l-kreditur ma jkunx qieghed jinsisti ghalihom, ammenoche` ma jkunux interessati kummercjali jew "ope legis" jew "ex stipulatu"."*

Dan premess, il-Qorti tqis illi l-obbligazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet kienet ta` natura kummercjali.

Ghalhekk sejra tara jekk ghandux jigi applikat l-Art 1141(1) tal-Kap 16.

Mill-provi rrizulta li l-obbligazzjoni ghall-hlas ta` *commissions* kienet tiskatta fil-mument li kien isir il-hlas mis-sidien tal-proprjeta` a favur tas-socjeta` intimata. Simon Debono kien car li l-hlas kien solitament isir fuq il-kuntratt tal-bejgh b`cekkijiet li huwa mbaghad kien jiddepozita fil-kont bankarju relattiv u meta tali cekkijiet jigu *cleared*, kien jghaddi biex ihallas lin-*negotiators*. Din il-Qorti m`ghandhiex provi dwar meta effettivament sar il-hlas ta` dawn il-*commissions* mis-sidien tal-bini mibjugh.

Fl-assenza ta` provi, mhijiex sejra tapplika l-Art 1141(1) tal-Kap 16.

Riferibbilment ghall-Art 1141(2) tal-Kap 16, jinghad illi skont is-sentenza **<u>Zaccarija Calleja vs Ignazio Gatt</u>** (op. cit.) l-imghax ghandu jitqies li beda ghaddej minn dakinhar li saret is-sejha gudizzjarja permezz ta` l-att promotur odjern.

Cio` nonostante, il-Qorti mhijiex sejra tapplika l-Art 1141(2) tal-Kap 16 billi una volta l-ammont originarjament mitlub mis-socjeta` attrici qieghed ikun ridott b`cirka hamsa u tletin fil-mija (35%) li, fil-fehma taghha, ma jikkwalifikax bhala *ftit*, fl-isfond tal-gurisprudenza citata, u dan wara process ta` likwidazzjoni li kellha taghmel, il-Qorti hija tal-fehma li l-imghax legali ghandu jiddekorri b`effett mil-lum, mhux mid-data tan-notifika ta` r-rikors guramentat.

<u>Decide</u>

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

Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni skont l-Art 2148(e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra.

Tilqa` l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lill-attur is-somma ta` tmint elef mija u dsatax-il Ewro erbgha u hamsin centezmu (EUR 8,119.54c) bhala *commission fees* dovuti lill-attur, wara l-bejgh ta` fondi fis-South Point Complex gewwa Birzebbugia u gewwa Haz-Zabbar, kif fuq inghad.

Tilqa` t-tieni talba limitatament billi tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma ta` tmint elef mija u dsatax-il Ewro erbgha u hamsin centezmu (EUR 8,119.54c) bhala *commission fees* wara l-bejgh ta` fondi fis-South Point Complex gewwa Birzebbugia u gewwa Haz-Zabbar kif fuq inghad, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur