FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 8 ta' Ottubru, 2020

Rikors Numru: 190/2010 MLF

Alfred Aloisio

vs

In-Sight Limited maghrufa bhala Propertyline International

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors tal-attur fejn talab li din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallsu s-somma ta' €6739.60 jew dik is-somma li tigi likwidata minn din il-Qorti rapprezentanti l-kumpens in via ta' sehemu mis-senserija li thallset minghand De Tigne Limited in konnessjoni ma' kirja tal-fond li jgib l-isem "De Tigne Shopping Centre" li gie mikri lil Michele Peresso Limited.

Bl-imghax legali mid-data tar-rikors promotur, u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali tad-19 ta' April, 2010, kontra s-socjeta` konvenuta.

2. Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta li permezz taghha eccepiet:

1. Illi l-ammont pretiz mir-rikorrenti, Alfred Aloisio, mhuwiex dovut stante li huwa ma gabarx senserija dovuta minn Michele Peresso Limited ghall-kirja tal-fond li jgib l-isem, De Tigne Shopping Centre, u dana kif l-istess rikorrenti kien responsabbli li jaghmel.

2. Illi l-uniku ammont li ghad fadallu jithallas lir-rikorrenti mis-socjeta` eccipjenti in konnessjoni ma' din il-kirja huwa ta' tmienja u tmenin Euro (€88) liema ammont ghadu ma thallasx lilu billi s-sidien tal-fond De Tigne Shopping Centre ghadhom ma hallsux is-senserija kollha dovuta fuq din il-kirja, liema ammont huwa mistenni f'Frar, 2011 u dana kif gia gie spjegat lir-rikorrenti u kif sejjer jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi, ghalhekk u in vista tas-suespost, it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

3. Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati.

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

5. Ikkunsidrat:

Il-Fatti

6. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. Fis-7 ta' Novembru 2005, l-attur u s-socjeta` konvenuta iffirmat ftehim li permezz tieghu, *inter alia*, s-socjeta` konvenuta ingaggat lill-attur bhala *Sales Negotiator and Consultant*. Ghab-bazi ta' dan il-ftehim l-attur intrabat li huwa kellu jimxi mar-regoli

tas-socjeta` konvenuta u fl-istess hin is-socjeta` konvenuta intrabtet li thallas lill-attur sehemu mis-senserija hekk kif l-istess socjeta` tkun thallset is-senserija dovuta lilha.[1]

2. Ghall-habta tal-ahhar tas-sena 2007, Emanuel Peresso f'isem is-socjeta` Michele Peresso Limited kien ghamel kuntatt mal-attur u infurmah li s-socjeta` minnu rapprezentata kellha l-intenzjoni li tiftah hanut u staqsih jekk kienx jaf bi proprjeta` gewwa tas-Sliema li setghet tintuza ghal dan l-iskop. In segwitu ghal din it-telefonata, l-attur kien introduca lil Emanuel Peresso ma' Mark u John ahwa Sammut rapprezentanti tas-socjeta` De Tigne Limited li kienet sid il-fond 21, Tigne Sea Front, Sliema u li precedentement kienu nfurmaw lill-attur li din il-proprjeta` kienet ghall-kiri.

3. Fit-22 ta' Lulju 2008 gie ffirmat kuntratt ta' kiri fuq il-fond in kwistjoni bejn is-socjeta` De Tigne Limited u s-socjeta` Michele Peresso Limited.[2] Dak inhar Mark Sammut f'isem is-socjeta` De Tigne Limited iffirma *Commission Sheet* li permezz taghha ikkonferma li s-socjeta` De Tigne Limited kellha thallas lis-socjeta` konvenuta (maghrufa bhala Propertyline) is-somma ta' €25,670 bhala senserija dovuta fuq din il-kirja.[3] Minn din is-somma, is-socjeta` De Tigne Limited hallset l-ammont ta' €2,185 direttament lill-attur[4] u l-ammont ta' €22,495 lis-socjeta` konvenuta.

4. Hemm qbil bejn il-partijiet li f'dan il-kaz is-senserija dovuta lill-attur kienet fis-sehem ta' 40%, u cioe' 5% dovuta peress li kien l-attur li irregistra l-proprjeta` mertu tal-kawza fuq il-kotba tal-kumpanija u l-35% l-ohra dovuti peress li l-attur kien determinati sabiex jigi iffinalizzat dan il-ftehim ta' kiri u kien hu li wassal lill-partijiet ghall-konkluzjoni tan-negozju.[5]

5. Is-socjeta` konvenuta tikkontendi li hija ma hallsitx dak dovut lill-attur stante li l-attur naqas milli jimxi mar-regoli taghha li jigbor s-senserija minghand l-inkwilina Michele Peresso Limited ukoll, u li minghajr l-awtorizazzjoni taghha l-attur ftiehem mal-inkwilina li din ma thallasx is-senserija dovuta. Tghid li minhabba dan l-agir tal-attur, hija sofriet danni rapprezentanti dik is-senserija dovuta lilha minn Michele Peresso

[1] Ara l-ftehim immarkat bhala Dok. TB1 a *fol.* 49 tal-process.
[2] Ara l-affidavit ta' Mark Sammut a *fol.* 20 tal-process.
[3] Ara l-Commission Sheet immarkata bhala Dok TB2 a *fol.* 50 tal-process.
[4] Ara x-xhieda tal-attur a *fol.* 15 tal-process.
[5] Ara x-xhieda ta' Trafford Busuttil a *fol.* 41 tal-process.

Limited, u ghalhekk saret tpacija ta' dawn id-danni ma' dak li hija kellha thallas lill-attur bhala sehemu mis-senserija miksuba minghand De Tigne Limited.

6. Trafford Busuttil, Direttur Manigerjali tas-socjeta` konvenuta, xehed li l-attur kien informah li kien lahaq ftehim mas-socjeta` Michele Peresso Limited li din thallas senserija bir-rata ta' 5% minflok bir-rata ta' 10%, u dan biex in-negozju seta` jigi finalizzat. Qal li madankollu, Michele Peresso Limited qatt ma hallset xejn lis-socjeta` konvenuta.[6]

7. Min-naha l-ohra l-attur xehed li f'kazijiet bhal ma kienet il-kirja odjerna, il-prassi tan-negozju kienet li s-senserija kienet dovuta bir-rata ta' 10% mis-sid biss u mhux mill-inkwilin ukoll. Spjega li minkejja dan, huwa kien talab hlas minghand Michele Peresso Limited ukoll izda din kienet irrifjutat li thallas u ghalhekk ma kienx minnu dak allegat mis-socjeta` konvenuta li huwa kien lahaq ftehim ma' Michele Peresso Limited minghajr l-awtorizazzjoni taghha.[7]

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Permezz tal-proceduri odjerni, l-attur qieghed jitlob li s-socjeta` konvenuta tigi ikkundannata thallsu sehemu mis-senserija li hija thallset minghand De Tigne Limited in konnessjoni ma' kirja tal-fond De Tigne Shopping Centre.

9. Is-socjeta` konvenuta tilqa' ghal din it-talba billi tghid li din ghandha tigi michuda bl-ispejjez, stante li l-attur naqas mir-responsabbilita` tieghu illi jigbor is-senserija dovuta minghand l-inkwilina Michele Peresso Limited, u li ghalhekk l-uniku ammont li kien jifdal li thallsu hija s-somma ta' €88, stante li s-sid De Tigne Limited kienet ghadha ma hallsitx is-senserija kollha dovuta fuq din il-kirja.

10. Mill-provi prodotti ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar il-fatt li l-attur kien agixxa ta' sensar bejn is-socjeta` De Tigne Limited u Michele Peresso

[6] Ara x-xhieda ta' Trafford Busuttil a *fol.* 41 *et seq* u l-kontro-ezami tieghu a *fol.* 54 *et seq* u *fol.* 86 *et seq* tal-process.
[7] Ara x-xhieda tal-attur in kontro-ezami a *fol.* 35 *et seq* tal-process.

Limited sabiex din tal-ahhar tikri l-fond De Tigne Shopping Centre ghal skopijiet kummercjali. Lanqas huwa kontestat li l-ammont tas-senserija kellu jigu diviz bejn il-partijiet fi kwoti ta' 60% ghas-socjeta` konvenuta u 40% ghall-attur. Ghalkemm ma jirrizultax b'mod car jekk is-socjeta` De Tigne Limited hallsitx l-ammont shih ta' €25,670 dovut minnha fl-intier tieghu, jidher illi s-socjeta` konvenuta taccetta li minn dan l-ammont hija rceviet is-somma ta' €22,495 filwaqt li ma huwiex kontestat li s-somma ta' €2,158 thallset direttament minn De Tigne Limited lill-attur.

11. Jirrizulta ghalhekk illi l-kontestazzjoni hija limitata ghall-fatt illi s-socjeta` konvenuta tinsisti li l-attur kellu l-obbligu li jigbor is-senserija minghand l-inkwilina ukoll, u bil-fatt li huwa naqas milli jaghmel dan hija sofriet danni. Tghid li ghalhekk saret tpacija bejn dak li kien dovut minnha lill-attur u d-danni li hija sofriet minhabba n-nuqqasijiet tal-attur.

12. F'dan il-kuntest, il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghall-Artikoli 1196 u 1197 tal-Kodici Civili li jitrattaw it-tpacija u li jipprovdu hekk:

*"**1196.** (1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpacija.*

(2) It-tpacija ssir ipso jure, u wkoll minghajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed, jinqatlu wiehed bl-iehor sa fejn ikunu ndaqs.

***1197.** (1) It-tpacija ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma ta' flus, jew kwantità determinata ta' hwejjeg fungibbli tal-istess speci, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu.*

(2) Id-dejn hu likwidu meta hu cert ukoll f'dik li hija kwantità."

13. Kif gie diversi drabi ritenut, sabiex issehh il-kompensazzjoni gudizzjali, ghalkemm ma huwiex mehtieg li l-konvenut iressaq talba rikonvenzjali, huwa necessarju li l-kreditu minnu vantat ikun cert, dovut u likwidu jew jista' jigi likwidat facilment. Jekk ma jikkonkorrux dawn it-tlett elementi, it-tpacija ma tistax isehh. F'dan ir-rigward fis-

sentenza fl-ismijiet **Salvino Farrugia et vs Exalco Holdings Limited** deciza fis-7 ta' Marzu 2012, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[8] irriteniet:

14. *"Illi l-ligi taghna taghraf zewg ghamliet ta' tpacija: dik ex lege u dik konvenzjonali, li ma toqghodx ghar-regoli tal-ewwel forma, imma tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet li jiftehmuha. Biex tista' ssehh it-tpacija legali jehtieg jintwera li (a) jkun hemm zewg djun fl-istess waqt (ukoll jekk mhux tal-istess qies jew valur, (b) li jirreferu ghal tnejn min-nies li huma debitur u kreditur reciprokament ta' xulxin, (c) li jkunu omogenji (jigifieri, jkollhom bhala oggett il-hlas ta' flus jew haga ohra fungibbli); (d) li jkunu likwidi jew jistghu jkunu likwidati bla tahbit kbir u jkunu certi wkoll f'dik li hija kwantita` u li d-djun ikunu dovuti jew jistghu jintalbu.*

15. *Illi fir-rigward tad-djun li joqtlu 'l xulxin, id-duttrina tisħaq li biex isseħħ it-tpaċija jeħtieġ li tintwera "l'autonomia dei contrapposti rapporti di credito". Għalhekk il-liġi trid li jkun hemm żewġt idjun separati, u mhux rapport wieħed li minnu jitnisslu pretensjonijiet reċiproċi tal-partijiet. Kemm hu hekk, ingħad b'awtorita` interpretativa li "La compensazione suppone l'autonomia dei rapporti ai quali i debiti delle parti si riferiscono, con la conseguenza che, quando si tratti invece di un unico rapporto, o di rapporti accessori, la controversia si traduce in un accertamento di dare e avere, e cioe' in una sorta di complesso conteggio, a proposito del quale non puo' parlarsi di compensazione in senso tecnico.*[9]*"*

16. Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, hija l-kosiderata fehma ta' din il-Qorti li f'dan il-kaz it-tpacija eccepita mis-socjeta` konvenuta ma tistax tigi akkolta. Dan qieghed jinghad fid-dawl tal-fatt illi fl-ewwel lok, il-kreditu li qed tippretendi s-socjeta` konvenuta huwa derivanti mill-istess rapport li dwaru l-attur qieghed jippretendi l-hlas. It-tpacija tehtieg li l-obbligazzjonijiet li ghalihom jirreferu l-krediti jkunu awtonomi minn xulxin u mhux bhal ma huwa dan il-kaz fejn il-kwistjoni hija limitata ghal accertament ta' min ghandu jhallas lil min f'kuntest ta' transazzjoni wahda. Fit-tieni lok, il-kreditu oppost mis-socjeta` konvenuta la huwa cert u zgur, u lanqas huwa ta' facli likwidazzjoni stante illi sabiex jigi determinat jekk din il-pretensjoni tas-socjeta`

---

[8] *Per* Imhallef Joseph R. Micallef
[9] *Pescatore e Ruperto Codice Civile Annotato* <u>*(7th Ediz.), pag. 1164.*</u>

konvenuta hijiex dovuta jew le huwa necessarju li din il-Qorti tinvestiga jekk kienx hemm xi nuqqas da parti tal-attur fir-rigward tas-senserija allegatament dovuta mill-inkwilina Michele Peresso Limited.

17. Fis-sentenza fl-ismijiet **Marianna Spiteri et vs Joseph Vella** deciza fit-3 ta' Mejju 1993, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[10] irribadiet illi:

18. *"Minn dawn naraw li l-eccezzjoni ta' tpacija fiha nnifisha tammonta ghall-ammissjoni tad-debitu u li dan id-debitu huwa dovut, biss ma ghandux jithallas ghax huwa pacut minn ammont iehor dovut mill-kreditur."*

19. Ladarba gie stabbilit li t-tpacija eccepita ma tistax issehh u ladarba l-eccezzjoni tat-tapacija hija ekwivalenti ghal ammissjoni li d-debitu huwa dovut, il-Qorti tista' tieqaf hawn. Madankollu ghall-fini ta' kompletezza ghandu jigi osservat illi f'dan il-kaz l-attur qieghed isostni li ghalkemm huwa kien prova jigbor senserija minghand l-inkwilina wkoll, din kienet irrifjutat. Xehed li dan ir-rifjut kien dovut ghall-fatt li l-prassi tan-negozju kienet tiddetta li meta bhal ma kien il-kaz *de quo* s-senserija tkun f'ammonti sostanzjali, solitament is-senserija kienet tithallas mis-sid biss u mhux mill-inwkilin ukoll.

20. Is-socjeta` konvenuta ma rnexxiliex tipprova illi l-attur naqas milli jimxi mar-regoli taghha u li huwa kellu l-obbligu li jigbor is-senserija minghand l-inkwilina ukoll. L-ebda wiehed mid-dokumenti esebiti mis-socjeta` konvenuta ma jikkorrabora din il-posizzjoni taghha. Min-naha l-ohra, l-attur esebixxa dokument minn fejn jirrizulta li d-direttiva li kienet taghti s-socjeta` konvenuta lill-agenti taghha kienet illi fil-kaz ta' kirjiet kummercjali dawn kellhom jigbru senserija ta' 10% tal-valur tal-ewwel sena kera jew 5% tal-*premium*, skond liema tkun l-akbar.[11] Lanqas minn dan id-dokument ma jirrizulta li d-direttiva kienet li l-10% kellhom jingabru kemm minghand is-sid u kif ukoll minghand l-inkwilin.

---

[10] *Per* Imhallef Alberto Magri
[11] Ara Dok JS2 a *fol.* 67 tal-process.

21. In oltre, ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata mill-ftehim iffirmat bejniethom fis-7 ta' Novembru 2005 u fejn il-partijiet qablu li s-socjeta` konvenuta kellha thallas lill-attur sehemu mis-senserija meta din tkun thallset is-senserija dovuta lilha. Ladarba jirrizulta li s-senserija dovuta lis-socjeta` konvenuta minn De Tigne Limited thallset u ladarba ma huwiex kontestat li sehem l-attur huwa 40% ta' din is-senserija, anke minn dan l-aspett din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li l-attur ghandu kull jedd li jitlob il-hlas ta' dak dovut lilu.

Konkluzjoni

22. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta;

2. Tilqa' t-talba tal-attur u ghalhekk tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' sitt elef seba' mija disgha u tletin Ewro u sittin centezmu (€6,739.60), bl-imghax li jibda' jiddekorri mill-25 ta' Mejju 2010 (data tal-prezentata tar-rikors promotur) sad-data tal-pagament effettiv.

3. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri, inkluz, dawk tal-ittra legali tad-19 ta' April 2010, ghandhom jigu subiti mis-socjeta` konvenuta.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur