



**PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMHALLEF**

**ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 2 ta' Mejju, 2022**

**Rikors Mañluf Nru: 64/2019**

***JK PROPERTIES LIMITED EŻERĊENTI L-KUMMERĊ TAHT L-ISEM "RE/MAX ALLIANCE ESTATE AGENCY"***

**VS.**

***LUMEN COMPANY LIMITED***

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-kumpannija attriċi JK Properties Limited sabiex hija tiġi mħallsa mill-kumpannija konvenuta Lumen Company Limited is-somma ta' €24,721, li hija tgħid li hija dovuta lilha f'*agency fees*, wara li Lumen Company Limited kriet lil terzi l-post imsemmi "Is-Sajjed Complex", f'Marsaxlokk;

***Daħla***

2. B'rikors mañluf imressaq fit-**23 ta' Jannar, 2019**, JK Properties Limited fissret li fit-2 ta' Frar, 2018, Lumen Company Limited daħlet f'kuntratt sabiex tagħti b'titolu ta' kirja l-post magħruf bħala "Is-Sajjed Complex", f'Marsaxlokk, liema kuntratt kien ġie iffirmat

fil-preżenza ta' *letting associate* ta' JK Properties Limited. JK Properties Limited saħqet li skont il-klawsola 17 tal-kuntratt, Lumen Company Limited kellha tħallasha s-somma ta' €28,792 f'*agency fees*. Hija tgħid li hija sejthet lil Lumen Company Limited għadd ta' drabi biex twettaq dan il-ħlas iżda din tal-aħħar baqgħet ma ħallsitha xejn;

3. Għalhekk hija talbet lil din il-qorti sabiex permezz tal-proċedura sommarja (aħjar magħrufa bħala l-proċedura bil-giljottina) misjuba fl-**artikolu 167 et sequitur tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**:

*«1. Tiddeciedi u tiddikjara li s-soċjetà intimata għandha tħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' tmienja u għoxrin elf seba' mija tnejn u disgħin Euro (€28,792), inkluż il-VAT, rappreżentanti agency fees dovuti lilha wara li s-soċjetà intimata kriet lil Victor Fenech u Marco Paul Muscat il-fond imsemmi "Is-Sajjed Complex", Marsaxlokk;*

*2. Tordna u tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lis-soċjetà esponenti s-somma ta' €28,792 kif fuq spjegat.*

*Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numerat [numru tħalla barra] preżentat kontestwalment, u bl-imgħax kummerċjali komputat mit-2 ta' Mejju, 2017, li hija d-data li fiha l-ħlas kellu jsir lis-soċjetà intimata, bid-diretturi tagħha minn issa ngunti għas-subizzjoni.»*

4. B'digriet tal-**5 ta' Frar, 2019**, din il-qorti appuntat ir-rikors għas-smiġħ fit-18 ta' Frar, 2019. Dakinhar deher għas-seduta d-direttur ta' Lumen Company Limited, Jean Paul Baldacchino, li permezz tal-avukat tiegħu saħaq li Lumen Company Limited kellha eċċezzjonijiet validi xi tressaq kontra t-talbiet attriċi. Għalhekk, il-qorti tat lill-kumpannija konvenuta Lumen Company Limited għoxrin jum sabiex hija tressaq it-tweġiba tagħha għar-rikors maħluf;
5. Din ippreżentat it-tweġiba maħlufa tagħha fis-**27 ta' Frar, 2019**, u fiha hija ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

*«1. Illi s-soċjetà konvenuta ma għandha l-ebda rabta ġuridika mas-soċjetà attriċi u għalhekk ma għandhiex twieġeb għat-talbiet tas-soċjetà attriċi u ma għandha tagħti xejn lis-soċjetà attriċi;*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost s-soċjetà konvenuta tirrikonoxxi li għandha tħallas senserija b'rabta mat-twellija tal-fond magħruf bħala Is-Sajjed Complex, Marsaxlokk iżda ċertament mhux lis-soċjetà attriċi u ċertament mhux fl-ammont mitlub;*

*3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma huwiex il-kuntratt esebit bħala Dok A mar-rikors ġuramentat promotur iżda ftehim ieħor datat 3 ta' Awwissu 2017 u fi kwalsiasi każ għadhom ma avverawx ruħhom iċ-ċirkostanzi li magħhom kien jiskatta l-obbligu tal-ħlas tas-senserija.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»*

6. Fis-seduta tal-**14 ta' Marzu, 2019**, JK Properties Limited ipprezentat nota ta' riduzzjoni, li permezz tagħha hija naqqset l-ammont li qiegħda tippretendi mingħand Lumen Company Limited għal €24,721;
7. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tal-10 ta' Novembru, 2021;
8. JK Properties Limited ressqet is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub fit-18 ta' Frar, 2022 (ara paġni 149 sa 152 tal-atti tal-kawża), filwaqt li Lumen Company Limited ressqet is-sottomissjonijiet bil-miktub tagħha fit-22 ta' April, 2022 (ara paġni 155 sa 163 tal-atti tal-kawża);
9. Din il-qorti wara li ħadet qies tal-provi u tas-sottomissjonijiet kollha mressqa f'din il-kawża, issa tinsab f'qagħda li tgħaddi għal din is-sentenza;

### ***Fatti***

10. Permezz ta' kitba privata datata **2 ta' Frar, 2017**, il-kumpannija konvenuta Lumen Company Limited, kif rappreżentata mid-direttur tagħha Jean Paul Baldacchino, tat il-

proprietà magħrufa bħala “Is-Sajjed Complex”, f’Marsaxlokk b’titolu ta’ kirja lil Victor Fenech u Marco Paul Muscat (ara minn paġna 4 sa 18 tal-atti tal-kawża);

11. Fi klawnsola 17 ta’ dan il-kuntratt, kemm sid il-kera Lumen Company Limited min-naħa l-waħda u kif ukoll l-kerrejja Victor Fenech u Marco Paul Muscat min-naħa l-oħra, iddikjaraw li huma kienu ġew imlaqqgħin minn Gordi Felice ta’ Remax Alliance Estate Agency. Għalhekk iż-żewġ partijiet qablu li kull waħda minnhom kellha tħallas lill-Aġenzija miżata li tammonta għal 10% tal-kera totali li kellha titħallas fis-sena skont il-kuntratt, flimkien mat-taxxa fuq il-valur miżjud fuq l-istess miżata. Min-naħa tagħha, Lumen Company Limited qablet ukoll li hija tħallas lill-istess Aġenzija is-somma ekwivalenti għal 5% tal-*premium* imħallas minnha skont l-imsemmi kuntratt, flimkien mat-taxxa fuq il-valur miżjud fuq din is-somma;
12. Skont l-istess klawnsola, dawn il-miżati kellhom jiġħallsu fil-jum li fih kellu jingħata bidu lill-kuntratt tal-kirja u kienu suġġetti għall-kundizzjoni riżoluttiva espressa u taċita li l-kerrejja jiksbu finanzjament mill-bank dwar il-proprietà li kienu qegħdin jikru u kif ukoll li l-flejjes dovuti lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt jiġu mgħoddija lilha;
13. Lumen Company Limited iddikjarat ukoll fi klawnsola 20 ta’ dan il-kuntratt li hija kienet qiegħda tagħraf li l-kerrejja kienu fil-proċess li jwaqqfu entità ġuridika sabiex imexxu n-negozju tagħhom. Għalhekk, hija aċċettat li l-inkwilini kellhom il-jedd li jċedu d-drittijiet u l-obbligi tagħhom taħt dan il-kuntratt lill-entità ġuridika li tagħha huma kienu sejr in ikunu sidien fil-futur;
14. Fil-fatt, Victor Fenech u Marco Paul Muscat spiċċaw biex għamlu użu minn dan il-jedd permezz ta’ kuntratt ta’ ċessjoni datat 11 ta’ April, 2017. Għalhekk, fit-**3 ta’ Awwissu, 2017**, Lumen Company Limited reġgħet resqet għal kitba privata oħra fejn din id-darba hija kriet il-proprietà magħrufa bħala “Is-Sajjed Complex”, f’Marsaxlokk lil TMS Leisure & Catering Limited (ara minn paġna 29 sa 45 tal-atti tal-kawża). Il-klawsola 17 ta’ dan il-kuntratt, li fuqha JK Properties Limited qiegħda issejjes l-azzjoni tagħha

kontra Lumen Company Limited, hija kompletament identika għal dik li tagħmel parti mill-kuntratt tat-2 ta' Frar, 2017;

15. Skont JK Properties Limited, Lumen Company Limited baqgħet ma tallsithiex il-mizati msemmija fil-klawsola 17 tal-kuntratt, u kien għalhekk li hija kellha tiftaħ din il-kawża;

### ***Konsiderazzjonijiet***

16. Din hija kawża fejn il-kumpannija attriċi JK Properties Limited qiegħda titlob mingħand Lumen Company Limited il-ħlas tal-mizati dovuti lilha skont il-kawsola 17 tal-kuntratt ta' kirja li seħħ fit-3 ta' Awwissu, 2017, wara li kien l-aġent tagħha Gordi Feliċe li laqqa' flimkien lil Lumen Company Limited u TMS Leisure & Catering Limited u għenhom biex jaslu għall-ftehim tal-kirja li eventwalment gie ffirmit;
17. Mill-banda l-oħra, Lumen Company Limited tgħid li m'hemm l-ebda ħlas dovut lil JK Properties Limited mingħandha. Hija ssejjes id-difiża tagħha fuq tliet binarji:
  - i. li hija m'għandha l-ebda rabta ġuridika ma' JK Properties Limited;
  - ii. li hija għandha tħallas il-mizati lil Gordi Feliċe u mhux lil JK Properties Limited, u li JK Properties Limited qiegħda titlob ħlas ta' ammont li huwa akbar minn dak li jsemmi l-ftehim; u
  - iii. li ċ-ċirkostanzi li jwasslu biex jitlaq l-obbligu tal-ħlas għadhom ma seħħewx;
18. Din il-qorti tħoss li jkun għaqli li hija tibda billi l-ewwel tqis it-tieni binarju hawn fuq imsemmi, u dan safejn Lumen Company Limited qiegħda tgħid li hija għandha tħallas il-mizati inkwistjoni lil Gordi Feliċe u mhux lil JK Properties Limited. Tassew, jekk jinstab li l-ħlas tal-mizati għandu jsir lil JK Properties Limited, dan ikun ifisser li Lumen Company Limited fil-fatt għandha rabta ġuridika ma' JK Properties Limited. Għalhekk, il-qorti sejra tgħaddi biex tqis flimkien **l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' Lumen Company Limited**;

19. Issa fil-każ tagħna, il-kumpannija konvenuta tišhaq li hija qatt ma nnegozjat ma' rappreżentanti ta' JK Properties Limited iżda li n-negozjati seħnew dejjem ma' Gordi Felice. Iżżid tgħid li Gordi Felice ma setax kien qiegħed jirrappreżenta lil JK Properties Limited f'dawn in-negozjati, u dan għal numru ta' raġunijiet, fosthom: (i) li m'hemm l-ebda relazzjoni bejn Gordi Felice u JK Properties; (ii) li Gordi Felice jimpjega lilu nnifsu u mhuwiex impjegat ta' JK Properties Limited; (iii) li Gordi Felice m'għandu l-ebda ftehim bil-miktub ma' JK Properties Limited; (iv) li Gordi Felice m'għandux permess minn JK Properties Limited biex jopera taħt l-isem tar-REMAX; u (v) li fil-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017, JK Properties Limited ma tissemma mkien. Tgħid ukoll li ma sar l-ebda ċessjoni ta' xi kreditu jew drittijiet lil JK Properties Limited mingħand Gordi Felice;
20. Min-naħa l-oħra, JK Properties Limited tinsisti li Gordi Felice dejjem aġixxa bħala l-aġent tagħha f'dawn in-negozjati. Hija ssostni li l-kuntratt tal-kirja inkwistjoni ġie magħluq minn Gordi Felice għan-nom tagħha u mhux f'ismu personali, u għalhekk il-ħlas tal-miżati għandu jsir lilha. Għaldaqstant, il-qorti sejra tistħarreg jekk f'dak li jolqot il-kirja li hija l-mertu ta' din il-kawża, Gordi Felice kienx qiegħed jinnegozja f'ismu personali jew bħala rappreżentant ta' JK Properties Limited;
21. Bil-liġi skont l-**artikolu 998 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**,
- «Għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftiehem għalih innifsu, għall-verrieta tiegħu, u għal dawk illi minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mil-liġi, jew mill-partijiet fil-ftehim, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim»;*
22. Il-ġurisprudenza Maltija wkoll taqbel li teżisti l-presunzjoni *iuris tantum* illi bniedem normalment jikkontratta għalih innifsu. Dan sakemm huwa ma jindikax li jkun qiegħed jikkontratta f'isem ħaddieħor, jew f'każ li dan ma jiġix indikat b'mod espress, li l-parti l-oħra fil-kuntratt setgħet raġonevolment tifhem u tagħraf li huwa kien qiegħed jikkontratta f'isem ħaddieħor (ara **Joseph Chetcuti nomine v. Peter Paul Camilleri**, Qorti tal-Kummerċ, 4 ta' Diċembru, 1988; **Anthony Caruana et v. John Magro et**, Appell Ċivili, 6 ta' Ottubru, 1999; **Sign It Limited v. Anthony Attard noe**, Appell

Inferjuri, 12 ta' Diċembru, 2008 u **J&C Contractors Limited v. Paul Debattista**, Appell Superjuri, 21 ta' Lulju, 2021);

23. Din hija riflessjoni ta' dak li jipprovdu l-**artikoli 1871(1) u (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, li fihom jingħad li jekk mandatarju jaġixxi f'ismu, la l-mandant ma jkollu azzjoni kontra dawk li l-mandatarju jkun ftiehem magħhom u lanqas dawn ma jkollhom azzjoni kontra l-mandant. F'każ bħal dan, il-mandatarju jkun obbligat direttament lejn il-persuna li magħha kkuntratta daqslikieku l-affari kienet tiegħu nnifsu (ara **Darren Borg et v. Geomike Limited et**, Appell Superjuri, 12 ta' Lulju, 2019);
24. Ġie wkoll imtenni bosta drabi fil-ġurisprudenza li l-piż tal-prova li persuna tkun daħlet fi ftiehem f'isem ħaddieħor, jaqa' fuq min jaġħmel din l-allegazzjoni (ara **Camel Brand Co Ltd v. Michael Debono**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 21 ta' Marzu, 2002);
25. Hekk ukoll, fis-sentenza fl-ismijiet **Bernard Attard v. Raymond Cassar Torreggiani**, li ġiet deċiża fl-14 ta' Novembru, 1966, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fissret illi,

*«l-appellanti (konvenuti fil-kawża) kellhom jipprovaw mhux biss li n-negozju sar għas-soċjetà ġestita mill-appellant imma wkoll illi fil-mument meta sar tali negozju s-soċjetà attriċi kienet konsapevoli tal-fatt illi min poġġa l-ordni magħha u min magħha kien ikkonkluda n-negozju kien qiegħed f'dak il-mument jaġixxi in rappreżentanza tas-soċjetà ġestita mill-konvenut. Hu dak il-mument li kien rilevanti u kien f'dak il-mument illi min innegozja mas-soċjetà attriċi kellu jirrileva b'mod ċar u univoku illi f'dik il-kontrattazzjoni ma kienx qiegħed jidher f'ismu imma f'isem persuna oħra ben identifikata.»*

26. Min fil-mument tal-kuntatt ma jiżgurax li l-parti l-oħra fil-kuntratt tkun taf li huwa jkun qiegħed jidher fuq il-kuntratt f'isem ħaddieħor, huwa jkun qiegħed jerfa' personalment ir-responsabbiltajiet u l-obbligi li joħorġu mill-istess kuntratt (ara f'dan is-sens **John Vella nomine v. Anthony Vella et**, Appell Ċivili, 3 ta' Diċembru, 1999);
27. F'każ bħal dan, fejn ikun hemm tilwima dwar jekk persuna deħritx fuq kuntratt f'isimha jew f'isem ħaddieħor, huwa fid-dmir tal-ġudikant li jiżen iċ-ċirkostanzi ta' kull każ biex

jasal għall-fehma dwar jekk kellux ikun ċar għal parti f'kuntratt li l-parti l-oħra dehret fuq il-kuntratt f'isem ħaddieħor. Ċerti każijiet huma ovvji, filwaqt li oħrajn mhumiex daqstant ovvji. Madankollu, fejn ikun hemm id-dubju, wieħed għandu jippresumi li l-persuna tkun daħlet f'kuntratt f'isemiha propriu (ara **Lawrence Formosa et nomine v. Silvio Felice**, Appell Ċivili, 6 ta' Ottubru, 1999);

28. Fil-każ tagħna, ma hemmx dubju li kien Gordi Felice li laqqa' lil Lumen Company Limited u TMS Leisure & Catering Limited, u wassalhom biex ftehm u dwar il-kiri tal-post magħruf bħala "Is-Sajjed Complex", f'Marsaxlokk. Il-kontestazzjoni li hemm bejn il-partijiet hija dwar jekk Gordi Felice aġixxiex ta' sensar f'ismu personali jew inkella f'isem JK Properties Limited;
29. Matul l-istadju tal-provi, Edward Aġius, li jaħdem bħala *Letting Manager* ma' JK Properties Limited, spjega li din il-kumpannija akkwistat id-drittijiet ta' *master franchise* sabiex topera taħt l-isem "RE/MAX" f'Malta u Għawdex. Hija għandha wkoll il-jedd li tawtorizza lil terzi li jmessu uffiċini dwar il-proprjetà immobbli. Dawn it-terzi, li jissejġu *franchisees*, ikunu qegħdin jaġixxu dejjem f'isem tal-kumpannija meta jressqu flimkien żewġ partijiet biex jidhlu f'kuntratt ta' kirja. Fil-fatt, għalkemm il-miżati relatati man-negozju ta' bejgħ ta' proprjetà jingabru mill-*franchisees* individwalment, il-miżati li jkunu dovuti minn kuntratti ta' kirjiet jithallsu direttament lil JK Properties Limited;
30. Skont Edward Aġius, Gordi Felice kien aġent ta' JK Properties Limited, u fil-fatt huwa kien innegozja l-kuntratt tal-kirja inkwistjoni taħt it-*trade name* RE/MAX Alliance Estate Agency;
31. Din il-verżjoni ta' Edward Aġius hija kkonfermata minn Gordi Felice nnifsu li xehed li huwa dejjem identifika ruħu ma' Jean Paul Baldacchino (id-direttur ta' Lumen Company Limited) u ma' missieru Joseph Baldacchino bħala "Gordi Felice tar-REMAX". Huwa xehed li Jean Paul u Joseph Baldacchino kien jafu li huwa kien jaħdem mar-REMAX tant li l-avukat tagħhom Lucio Sciriha kien irċieva korrispondenza



elettronika mingħandu taħt l-isem tar-REMAX (ara x-xieħda ta' Gordi Felice f'paġni 55 u 56 tal-atti u l-korrispondenza elettronika f'paġna 62 tal-atti tal-kawża);

32. Gordi Felice kompli jtenni li huwa qatt ma tħallas personalment ta' xogħlu bħala sensar. Spjega li l-flus li jkunu dovuti f'sensar mill-partijiet għal kuntratt, l-ewwel jitħallsu lil JK Properties Limited u mbagħad din tgħaddilu persentaġġ mill-qligħ. Qal ukoll li għalkemm huwa mhux impjegat ta' JK Properties Limited u m'għandux ftehim bil-miktub magħha, huwa ma jistax jaħdem bħala sensar f'ismu personali iżda jista' jagħmel hekk biss f'isem JK Properties Limited (ara x-xieħda ta' Gordi Felice f'paġni 59 u 60 tal-atti tal-kawża);
33. L-istess Gordi Felice kkonferma li l-miżati ma kinux dovuti lil JK Properties Limited, tant li wara nħarġet il-fattura biex Lumen Company Limited tħallas dawn il-miżati, Joseph Baldacchino kien qallu li huwa kien sejjer joħroġ čekk fuq JK Properties Limited (ara x-xieħda tiegħu f'paġna 59 tal-atti);
34. Għalkemm Jean Paul Baldacchino u missieru Joseph Baldacchino jsostnu li huma kienu jafu biss lil Gordi Felice u għalhekk huma ma kinux jafu li dan tal-aħħar kien qiegħed jinnegozja f'isem JK Properties Limited, din il-qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn hija m'għandhiex temmen il-verżjoni ta' Edward Aġius u Gordi Felice. Wara kollox, il-klawsola 17 tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017 tgħid iswed fuq l-abjad li ż-żewġ partijiet għall-kuntratt kienu ġew imlaqqgħin minn **Gordi Felice ta' Remax Alliance Estate Agency** u għalhekk il-miżati inkwistjoni kellhom jiġu mħallsa lill-aġenzija;
35. Għalhekk, Lumen Company Limited fiż-żgur ma tistax tgħid li fil-mument li sar il-kuntratt hija ma kinitx taf li Gordi Felice ma kienx qiegħed jinnegozja f'ismu. Dan għaliex fil-kuntratt ġie indikat b'mod espress li huwa kien qiegħed jagħmel dan f'isem Remax Alliance Estate Agency;

36. Għalkemm fil-kuntratt ma tissemmiex il-kumpannija attriċi JK Properties Limited, matul is-smiġħ tal-kawża ġie spjegat illi l-istess JK Properties Limited għandha l-jedd li teżerċita l-kummerċ taħt l-isem tar-REMAX, wara li hija kienet kisbet id-drittijiet ta' *master franchise* biex tagħmel dan. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-estratt tal-*website* ta' JK Properties Limited (ara d-dokument immarkat bħala 'JB3' li ġie ppreżentat fl-atti minn Lumen Company Limited f'paġna 140 tal-atti tal-kawża);
37. Madankollu, Lumen Company Limited lanqas tista' tgħid li hija ma kinitx taf li JK Properties Limited topera taħt l-isem tar-REMAX. Fix-xieħda tiegħu, Jean Paul Baldacchino spjega li missieru Joseph Baldacchino kien f'ha f'ħsieb in-negozjati li wasslu għall-kuntratt tal-kirja inkwistjoni, f'isem Lumen Company Limited (ara paġna 111 tal-atti tal-kawża). Dan Joseph Baldacchino, lura fit-30 ta' Lulju, 2015, kien daħal f'*Real Estate Agency Fees Agreement* ma' JK Properties Limited biex ibiegħ il-proprjetà li eventwalment ġiet mikrija permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017. Dan il-ftehim sar taħt l-isem tar-REMAX u barra minn hekk huwa ttimbrat bil-kliem "*Operated by JK Properties Ltd*" (ara d-dokument immarkat 'AE2' f'paġna 53 tal-atti tal-kawża);
38. B'hekk, mejqus dan kollu, f'għajnejn il-qorti jirriżulta b'mod mill-aktar ċar li meta sar il-kuntratt ta' kirja fit-3 ta' Awwissu, 2017, Lumen Company Limited kienet ferm konxja, (i) kemm li Gordi Feliċe kien aġixxa bħala sensar f'isem Remax Alliance Estate Agency u (ii) kif ukoll li Remax Alliance Estate Agency ma kienet f'ħadd f'ħlief il-kumpannija JK Properties Limited, li kienet qiegħed topera taħt dak l-isem. Wara kollox, kien Jean Paul Baldacchino stess li waqt ix-xieħda tiegħu tal-25 ta' Ġunju, 2020 ammetta li s-senserija hija dovuta lil JK Properties Limited (ara paġna 102 tal-atti tal-kawża);
39. Fid-dawl ta' dan kollu, dan ifisser li Lumen Company Limited mhijiex siewja meta tgħid li hija m'għandha l-ebda rabta ġuridika ma' JK Properties Limited minħabba li JK Properties Limited ma tissemma mkien fil-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017. Din ir-rabta ġuridika tabilhaqq tirriżulta mill-klawsola 17 tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, li permezz tagħha Lumen Company Limited intrabtet li tħallas il-miżati lil JK Properties Limited, hekk kif kienet magħrufa fuq il-kuntratt bħala Remax Alliance Estate Agency;

40. Lanqas hija korretta meta tgħid li m'hemm l-ebda relazzjoni bejn Gordi Felice u JK Properties u li Gordi Felice m'għandux permess minn JK Properties Limited biex jopera taħt l-isem tar-REMAX għaliex il-kumpannija attriċi rnexxielha turi kemm li Gordi Felice huwa l-aġent ta' JK Properties Limited u kif ukoll li huwa kellu permess sabiex jaġixxi f'isimha, tant li huwa seta' jaħdem biss bħala sensar f'isem JK Properties Limited;
41. Hekk ukoll, tgħid hażin Lumen Company Limited fejn hija targumenta li Gordi Felice ried ikun impjegat ta' JK Properties Limited biex huwa jaġixxi f'isimha. Ir-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn JK Properties Limited u Gordi Felice hija waħda ta' mandant u mandatarju rispettivament, hekk kif imfissra fl-**artikolu 1856 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'dan il-mandat JK Properties Limited tat is-setgħa lil Gordi Felice li jaġixxi bħala sensar f'isimha, u min-naħa tiegħu huwa aċċetta din is-setgħa;
42. Kuntrarjament għal dak li targumenta Lumen Company Limited, il-mandat li ngħata minn JK Properties Limited lil Gordi Felice ma kellux għalfejn isir permezz ta' ftehim bil-miktub u kien biżżejjed li dan jingħata bil-fomm, kif fil-fatt sar f'dan il-każ. Kif ġie imfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fid-9 ta' Mejju, 1997 fl-ismijiet ***Emmanuele Zahra noe v. John Pace et noe***,
- «Anke jekk il-prokura miktuba hi naturalment l-aħjar prova tal-mandat din ma hijjex bil-liġi essenzjali ad validatem għall-eżistenza ta' tali mandat. Il-mandat jista' jkun bil-kitba u f'dan ir-rigward jista' ma jkunx b'xi forma sagramentali sakemm ma jkunx hekk rikjest minn xi disposizzjoni speċjali tal-liġi, u jista' wkoll ikun bil-fomm (art. 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili)...Kif ingħad il-mandat jista' jkun bil-fomm u taċitu.»*
43. Minbarra dan l-**artikolu 1857(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid li l-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew **bil-fomm**, jew ukoll taċitament (ara ***Richard Rizzo Bamber v. Giuseppina Rizzo et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar, 1950 u ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021). Lanqas l-aċċettazzjoni min-naħa tal-mandatarju ma teħtieġ xi forma partikolari għaliex skont l-**artikolu 1858 tal-Kap 16 tal-**

**Ligijiet ta' Malta**, din tista' ukoll tkun taçita u tidher mill-fatt (ara **Vincent Camilleri v. Emanuel Camilleri et** deçiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ottubru, 2011 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ġunju, 2015);

44. Fid-dawl ta' dan, taqa' wkoll id-difiża ta' Lumen Company Limited li m'hemm l-ebda relazzjoni kuntrattwali bejn Gordi Felice u JK Properties Limited għaliex dawn m'għamlu l-ebda ftehim bil-miktub. Irid jingħad ukoll li ladarba kien hemm fis-sehħ dan il-mandat bejn JK Properties Limited u Gordi Felice ma kien hemm l-ebda hteieġa li dan tal-aħħar içedi xi drittijiet jew krediti dovuti lil JK Properties Limited;
45. Darba li gie stabbilit li l-miżati msemmija fil-klawsola 17 tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017 huma fil-fatt dovuti lil JK Properties Limited u mhux lil Gordi Felice imiss issa li tgi mistħarrġa d-difiża ta' Lumen Company Limited fejn hija tishaq li JK Properties Limited qiegħda titlob hlas ta' ammont li huwa akbar minn dak li hemm fil-ftehim;
46. Skont il-klawsola imsemmija hawn fuq, Lumen Company Limited għandha tħallas lil JK Properties Limited: (i) miżata li tammonta għal 10% tal-kera totali li kellha titħallas fis-sena skont il-kuntratt, flimkien mat-taxxa fuq il-valur miżjud fuq l-istess miżata u (ii) is-somma ekwivalenti għal 5% tal-*premium* imħallas minnha skont l-imsemmi kuntratt, flimkien mat-taxxa fuq il-valur miżjud fuq din is-somma;
47. Issa, skont l-Anness B li hemm mal-kuntratt (ara paġna 42 tal-atti tal-kawża) il-kera fl-ewwel hames snin tal-kuntratt kellha tkun dik ta' €109,500 fis-sena, filwaqt li skont il-klawsola 3 tal-kuntratt, il-*premium* jew rigal kellu jkun dak ta' €200,000. Meta jigu mħaddma l-persentaġġi ta' 10% u 5% rispettivament għal dawn l-ammonti tirriżulta s-somma ta' €20,950, li meta jigi miżjud magħha l-persentaġġ ta' 18% bħala taxxa fuq il-valur miżjud, din is-somma titla' għal €24,721;
48. Għalkemm orġinarjament JK Properties Limited talbet l-ammont ta' €28,792 fir-rikors maħluf tagħha, aktar tard, fl-14 ta' Marzu, 2019, dan l-ammont gie mnaqqas minnha

għal €24,721. Jiġi b'hekk, li l-ammont li JK Properties Limited qiegħda titlob illum il-ġurnata mingħand Lumen Company Limited huwa wieħed korrett;

49. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' Lumen Company Limited qiegħdin jiġu miċħuda;
50. Jifdal biss li tiġi mistħarrġa t-**t-ielet u l-aħħar eċċezzjoni ta' Lumen Company Limited**, fejn hija tgħid li ċ-cirkostanzi li jwasslu biex jitlaq l-obbligu tal-ħlas tal-mizati għadhom ma seħħewx;
51. Skont il-klawsola 17 tal-kuntratt tal-kirja, il-mizati kellhom jithallsu fil-jum li fih kellu jingħata bidu lill-kuntratt tal-kirja u kienu suġġetti għall-kundizzjoni riżoluttiva espressa u taċita li TMS Leisure & Catering Limited tikseb finanzjament mill-bank dwar il-proprjetà li qiegħda tikri u kif ukoll li l-flejjes dovuti lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt jiġu mgħoddija lilha;
52. Min-naħa tagħha, Lumen Company Limited tgħid li dawn iż-żewġ ċirkostanzi baqgħu ma seħħewx u għalhekk sa issa għad m'hemm xejn dovut lil JK Properties Limited;
53. Il-qorti tqis li lil hemm minn jekk dawn iż-żewġ ċirkostanzi seħħewx, il-klawsola 17 hawn fuq imsemmija tagħmilha ċara li l-mizati inkwistjoni kellhom jithallsu fil-jum li fih kellu jingħata bidu lill-kuntratt tal-kirja. Skont l-Anness B li hemm mal-kuntratt, dan il-jum kellu jaħbat jew fl-għeluq ta' xahar minn meta l-proprjetà mikrija tiftaħ għan-negozju jew inkella fil-ġurnata tal-31 ta' Jannar, 2018, skont liema waħda minnhom tiġi l-ewwel (ara paġna 42 tal-atti tal-kawża);
54. Matul is-smiġħ ta' din il-kawża ma tressqet l-ebda prova dwar meta l-proprjetà mikrija fil-fatt fetħet għan-negozju. Għalhekk, il-qorti qiegħda tqis li l-mizati msemmija fil-klawsola 17 tal-kuntratt kellhom jiġu mħallsa lil JK Properties Limited fil-31 ta' Jannar, 2018;

55. Il-qorti tqis ukoll li l-klawsola 17 tagħmilha ċara li l-kundizzjoni hawn fuq imsemmija hija waħda riżoluttiva u mhux sospensiva. Il-kundizzjoni sospensiva tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġi fil-futur li mhijiex żgura. Fil-fatt, l-obbligazzjoni taht kundizzjoni bħal din ma teżistix qabel ma tiġri din l-imsemmija ġrajja. (ara l-**artikolu 1063 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**). Mill-banda l-oħra, il-kundizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħall l-obbligazzjoni, u terġa' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħallikieku l-obbligazzjoni ma kienet qatt ġiet magħmula. Din il-kundizzjoni ma twaqqafx l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, iżda, jekk il-ġrajja maħsuba fil-kundizzjoni tiġri, il-kreditur ikun obligat irodd dak li jkun irċieva (ara l-**artikolu 1066 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**);

56. Id-differenza bejn il-kundizzjoni sospensiva u riżoluttiva hija mfissra b'manjera mill-aktar elokwenti mill-awturi **Andrea Torrente** u **Piero Schlesinger**, fl-opra tagħhom, **Manuale Di Diritto Privato**, il-ħdax-il edizzjoni, Giuffr  Editore, f'paġna 236 fejn huma jagħtu dan l-eżempju (ara wkoll **Carmen Muscat v. John Aquilina et**, mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, fis-26 ta' Settembru, 2007):

*«Esempio di condizione sospensiva; ti regalo un orologio, se conseguirai la laurea; l'orologio non passer  nel tuo patrimonio, se prima non si verificher  quell'avvenimento futuro ed incerto che   il conseguimento della laurea. Se, invece, ti regalo fin d'ora l'orologio, che quindi diventa tuo, ma, se sarai bocciato, il dono deve intendersi come non fatto e dovrai restituirlo, ecco che la condizione   risolutiva..... dipende dalla interpretazione della volont  delle parti stabilire se nel caso concreto si tratta di condizione sospensiva o risolutiva.»*

57. Fl-argumenti mressqa minn Lumen Company Limited, hija tipprova tagħti x'tifhem li l-kundizzjoni marbuta mal-ħlas tal-miżati hija waħda ta' xejra sospensiva, għaliex hija tgħid li l-ħlas tal-miżati huwa dovut biss minn Lumen Company Limited ladarba jseħħu  -zewġ ġrajjet li kienu għadhom iridu jseħħu fil-futur, jiġifieri (i) meta TMS Leisure & Catering Limited tikseb finanzjament mill-bank dwar il-proprjet  li qiegħda tikri; u kif ukoll (ii) meta l-flejjes dovuti lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt jiġu fil-fatt mgħoddija lilha;

58. Madankollu, dan mhuwiex il-każ għaliex il-klawsola 17 tagħmilha ċara li l-miżati inkwistjoni kellhom jitħallsu fil-jum li fih kellu jingħata bidu lill-kuntratt tal-kirja, jiġifieri fil-31 ta' Jannar, 2018. Dawn kellhom jiġu mħallsa f'dik il-ġurnata irrispettivament minn jekk iż-żewġ ċirkostanzi kinux seħħew sa dakinhar. L-intenzjoni tal-kundizzjoni riżoluttiva f'din il-klawsola hija li JK Properties trodd lura dak li jkun tħallas lilha f'miżati jekk kemm-il darba ż-żewġ grajjiet imsemmija fil-paragrafu preċedenti jibqgħu ma jseħħux u mhux li JK Properties tibqa' ma titħallasx dak dovut lilha sakemm dawn il-grajjiet iseħħu;
59. Għalhekk, Lumen Company Limited mhijiex siewja meta hija tgħid li ċ-ċirkostanzi li jwasslu biex jitlaq l-obbligu tal-ħlas tal-miżati għadhom ma seħħewx;
60. Lil hemm minn dan, f'kull każ din il-qorti ma jirriżultaliex li ż-żewġ grajjiet hawn fuq imsemmija ma seħħewx. Matul is-smiġħ tal-kawża, Lumen Company Limited ma ressqet l-ebda prova li TMS Leisure & Catering Limited baqgħet ma kisbitx il-finanzjament mill-bank li hemm imsemmi fil-kawsola 17 tal-kuntratt. Għaldaqstant, din l-allegazzjoni ta' Lumen Company Limited baqgħet ma ġietx ippruvata. F'kull każ, kif ħa jingħad aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, jirriżulta li TMS Leisure & Catering Limited ħallset id-dejn li Lumen Company Limited kellha mal-Awtorità tal-Artijiet minflok ħallsitha tal-kera. Dan il-ħlas jagħti x'jifhem lil din il-qorti li l-finanzjament inkiseb għaliex kieku l-ħlas lill-Awtorità tal-Artijiet ma kienx isir;
61. Dwar jekk TMS Leisure & Catering Limited ħallsitx il-flejjes dovuti lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017, il-qorti jirriżultalha li għalkemm il-kumpannija konvenuta ma rċevietx f'idejha il-flejjes imsemmija, dan ġara biss għaliex minflok, TMS Leisure & Catering Limited ħallset id-dejn li kellha Lumen Company Limited mal-Awtorità tal-Artijiet (ara x-xiehda ta' Jean Paul Baldacchino f'paġni 104 u 105 tal-atti tal-kawża);
62. Skont dokument immarkat 'AX1', li ġie ppreżentat fl-atti tal-kawża minn Jean Paul Baldacchino (ara paġna 113 tal-atti tal-kawża), u kif ukoll skont ix-xiehda ta' Joseph

Baldacchino (ara paġna 117 tal-atti tal-kawża), jirriżulta li l-kumpannija Lumen Company Limited kellha dejn x'aktarx sostanzjali mal-Awtorità tal-Artijiet u għalhekk il-ħlasijiet li kienu dovuti minn TMS Leisure & Catering Limited lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017 saru direttament lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex jibda jinqatà dan id-dejn;

63. Dan, però, ma jfissrx li TMS Leisure & Catering Limited ma qdietx l-obbligi tagħha tal-ħlasijiet skont il-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017 għaliex fil-fatt xorta waħda jirriżulta li hija kienet qiegħda twettaq il-ħlasijiet b'mod indirett lil Lumen Company Limited billi tħallsilha d-dejn tagħha. Fuq kollox, kien Jean Paul Baldacchino stess illi qabel li kien hemm raġuni valida għaliex huwa ma rċevix il-ħlasijiet direttament mingħand TMS Leisure & Catering Limited (ara x-xieħda tiegħu f'paġni 104 u 105 tal-atti tal-kawża);
64. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, fiż-żgur ma jistax jingħad li għadhom ma seħħewx ċ-ċirkostanzi li jwasslu biex jidhol fis-seħħ l-obbligu tal-ħlas tal-miżati skont klawsola 17 tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017. B'konsegwenza t'hekk, it-tielet eċċezzjoni ta' Lumen Company Limited qiegħda tiġi miċħuda wkoll;
65. Isegwi għalhekk li t-talbiet imressqa minn JK Properties Limited qegħdin jintlaqgħu;
66. Dwar l-imgħax mitlub mill-kumpannija rikorrenti, il-qorti tqis li l-kreditu mitlub minnha ġej minn operazzjoni kummerċjali li seħħet fis-sena 2017;
67. Il-qorti tqis li s-senserija li twettqet minn JK Properties Limited hija fil-fatt att tal-kummerċ. Dan qiegħed jingħad għaliex il-**Kodiċi Ċivili** tagħna, bil-kontra ta' kodiċijiet ta' pajjiżi oħra, imkien ma jipprovdi għall-kuntratt ta' senserija. Dan jissemma biss b'mod indirett fejn il-Kodiċi jipprovdi għad-dritt li għandu jithallas għas-senserija (ara l-**artikolu 1362 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**). Madankollu, ladarba s-senserija hawnhekk ġiet imwettqa minn sensar ta' proprjetà immobbli, wieħed għandu jifhem li għall-każ jgħoddu d-dispożizzjonijiet misjuba fl-**artikoli 79 sa 95 tal-Kodiċi tal-Kummerċ** (ara *Francesco Cutajar et v. Carmela Demarco*, Appell Ċivili, 12 ta')



Diċembru, 1919 u *Caroline Ebejer et v. Savior Galea et*, Appell Inferjuri, 17 ta' April, 2009);

68. Darba għalhekk li din l-operazzjoni kummerċjali nżammet bejn intrapriži wara l-1 ta' Lulju, 2005, allura l-imgħax li jrid jithallas mhuwiex soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-**artikoli 1139 sa 1141 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** iżda huwa soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-**artikoli 26A sa 26J tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta**, kif dawn ġew emendati bl-**Avviżi Legali tal-2012 u tal-2014** (ara f'dan is-sens *Blye Engineering Co. Ltd v. Allegro Andante Limited* deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju, 2010 u *Godwin Gatt v. Joseph Camilleri et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Ottubru, 2021). Jekk wieħed iħares lejn it-tifsira ta' intrapriża, kif miġjuba fl-**artikolu 26A tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta**, wieħed isib li hemm magħdud magħha, kull organizzazzjoni li twettaq attività ekonomika. Barra minn hekk, fit-tifsira tal-kliem "**ammont dovut**" li hemm fl-**artikolu 26A tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta**, hemm inniżżel ukoll miżati;
69. Issa skont il-**Kodiċi tal-Kummerċ (Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta)**, l-interess legali li jrid jithallas bejn intrapriži għandu jkun imgħax sempliċi bbażat fuq rata li tkun ugwali għas-somma tar-rata ta' referenza u għallinqas tmienja fil-mija (8%) (ara **artikolu 26A tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta**). Fil-preżent, ir-rata ta' referenza maħruġa mill-Bank Ċentrali Ewropew hija ta' 0,00 %. Jiġi b'hekk, li r-rata tal- imgħax applikabbli f'dan il-każ għandha tkun ta' 8% fis-sena;
70. Illi kreditur jista' jipproċedi bit-talba ta' imgħax għall-ħlas tardiv kontra d-debitur mingħajr ma jfakkar lid-debitur li l-ammont hu dovut (ara **artikolu 26Ċ(2) tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta**) u l-kreditur ikollu d-dritt għall-imgħax minħabba ħlas tardiv mill-ġurnata li tiġi wara d-data jew wara t-terminu għall-ħlas stabbilit fil-kuntratt (ara **artikolu 26Ċ(3) tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta**);
71. Minkejja kull liġi oħra, il-perijodu għall-ħlas iffissat f'kuntratt ma jstax jaqbeż sittin ġurnata kalendarja, iżda l-partijiet jistgħu speċifikament jiftiehm u dwar perijodu itwal,

sakemm din l-estensjoni taż-żmien ma tkunx manifestament ingusta għall-kreditur (ara **artikolu 26Ċ(4) tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta**);

72. Fil-każ tagħna, ma jidhirx li l-partijiet ftiehem li kellu jkun hemm xi terminu ta' żmien għall-ħlas tal-miżati. Huma ftiehem biss dwar il-ġurnata li fiha kellu jsir il-ħlas, li f'dan il-każ kienet dik tal-31 ta' Jannar, 2018. Għalhekk, il-qorti tqis li l-imgħax għandu jinħadem skont dak provdut fl-**artikolu 26Ċ(3) tal-Kapitolu 13 tal-Liġijiet ta' Malta**, jiġifieri mill-1 ta' Frar, 2018 (l-għada tad-data tal-ħlas stabbilita fil-kuntratt) sad-data tal-ħlas effettiv;

### ***Deċiżjoni***

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- i. **Tiċhad** l-eċċezzjonijiet kollha ta' Lumen Company Limited għaliex sabet li dawn mhumiex tajba;
- ii. **Tilqa'** l-ewwel talba ta' JK Properties Limited u tiddikjara li Lumen Company Limited għandha tħallas lil JK Properties Limited is-somma ta' €24,721 bħala *agency fees* dovuti lilha, wara li Lumen Company Limited kriet il-fond imsemmi "Is-Sajjed Complex" lil TMS Leisure & Catering Limited, kif rappreżentata minn Leon Fenech u Marco Paul Muscat; u
- iii. **Tilqa'** t-tieni talba ta' JK Properties Limited u tordna b'hekk lil Lumen Company Limited tħallas lil JK Properties Limited is-somma ta' €24,721 b'imgħax sempliċi bit-8% fis-sena, li jibda għaddej mill-1 ta' Frar, 2018 sad-data tal-ħlas effettiv;

Fl-aħħar nett, peress li Lumen Company Limited hija l-parti telliefa f'din il-kawża, il-qorti qiegħda **tordna** bit-tħaddim tal-**artikolu 223(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li din għandha tbatlha l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri, magħduda magħhom dawk li

jolqtu l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li ġie ppreżentat minn JK Properties Limited flimkien ma' din il-kawża.

---

**Christian Falzon Scerri**  
**Imħallef**

---

**Mary Josephine Musu**  
**Deputat Reġistratur**