MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 484/2002/1

K.B. REAL ESTATE LIMITED

vs

SILVIO FELIĊE LIMITED

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fid-29 t'April, 2002, li bih il-kumpannija attriċi ippremettiet:

Illi s-soċjeta' attriċi tinsab kreditriċi tas-soċjeta' konvenuta fis-somma ta' tmint elef seba' mija ħamsa u sebgħin liri maltin (Lm8775), ammont dovut rapprezentanti bilanċ ta' *estate agency fees* ossija kummissjonijiet dovuti għas-servizzi reżi mis-soċjeta' attriċi fuq l-inkarigu u għall-benefiċċju tas-soċjeta' konvenuta;

Illi s-servizzi reżi mis-soċjeta' attriċi kienu determinati sabiex, bl-opera tagħha bħala *estate agency* inkarigata mis-soċjeta' konvenuta u permezz tal-medjazzjoni tal-istess soċjeta' attriċi, jiġu finalizzati u esegwiti żewġ trasferimenti separati ta' proprjeta' tal-istess soċjeta' konvenuta a favur terzi;

Illi nonostante li s-soċjeta' konvenuta ġiet interpellata diversi drabi, anke permezz ta' ittra uffiċjali datata id-19 ta' Diċembru 2001, u notifikata lis-soċjeta' konvenuta fis-27 ta' Diċembru 2001, l-istess soċjeta' konvenuta baqgħet inadempjenti fl-obbligi tagħha tal-ħlas dovut lis-soċjeta' attriċi, u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;

Għalhekk is-soċjeta' attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċċessarja u opportuna:

1. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta illi tħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' tmint elef seba' mija ħamsa u sebgħin liri maltin (Lm8775), rapprezentanti l-bilanċ ta' *estate agency fees* ossija kummissjonijiet dovuti għas-servizzi reżi mis-soċjeta' attriċi fuq l-inkarigu u għall-benefiċċju tas-soċjeta' attriċi in konnessjoni ma' żewġ trasferimenti separati ta' proprjeta' tal-istess soċjeta' konvenuta a favur terzi;

Bl-ispejjeż inkluzi dawk tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Diċembru 2001 u tal-mandati kawtelatorji ta Sekwestru u Inibizzjoni pprezentati kontestwalment, u bl-imgħaxijiet legali kwantu għas-somma ta' Lm3600 b'effett mis-16 t'April 1998 u kwantu għas-somma ta' Lm5175 b'effett mis-27 ta' Novembru 2000, f'kull każ sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-soċjeta' konvenuta li minn issa tinsab inġunta għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attriċi;

Rat in-Nota mressqa fl-24 ta' Mejju, 2002, li biha l-kumpannija mħarrka eċċepiet:

Illi preliminarjament iċ-ċitazzjoni attriċi hija monka stante li hi nieqsa minn dettalji rigward il-pretensjonijiet attriċi, kif ukoll hi nieqsa minn talbiet dikjaratorji essenzjali għall-azzjoni, u għaldaqstant hija nulla u bla effett fil-liġi;

Subordinatament u mingħajr pregudizzju għas-sueċċepit, l-azzjoni attriċi hija preskritta in parti ai termini tal-artikolu 2148(e) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Fit-tielet lok u mingħajr pregudizzju għas-sueċċepit, is-soċjeta' attriċi ma pprestat l-ebda servizz li tagħha għad għandha titħallas;

Fir-raba' lok u mingħajr pregudizzju għas-sueċċepit, l-ammont mitlub mis-soċjeta' attriċi huwa eċċessiv u esagerat, u l-eċċipjenti kienet ġia effettwat pagamenti li ma ġewx akkreditati fil-kont, u għalhekk ma hu dovut l-ebda ammont ta' flus mill-istess eċċipjenti;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija mħarrka;

Rat id-Degriet tagħha tal-11 ta' Ġunju, 2002, li bih ordnat lill-kumpannija mħarrka biex, fiż-żmien indikat lilha, tressaq Nota ta' Sottomissjonijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa fis-16 ta' Lulju, 2002[1], mill-kumpannija mħarrka dwar l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

Rat in-Nota ta' Tweġiba mressqa mill-kumpannija attriċi fl-14 t'Ottubru, 2002[2];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

[1] Paġġ. 17-8 tal-proċess
[2] Paġġ. 19 sa 22 tal-proċess

Rat id-Degrieti tagħha tas-16 t'Ottubru, 2002, tas-6 ta' Frar, 2003, tal-20 ta' Frar, 2003 u tas-27 ta' Frar, 2003, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari dwar is-siwi tal-azzjoni attriċi;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta' *agency fees* li l-kumpannija attriċi tippretendi li titħallas mingħand il-kumpannija mħarrka wara li din biegħet żewġ proprjetajiet tagħha lil ħaddieħor bl-għajnuna tal-kumpannija attriċi, u fuq talba tal-istess kumpannija mħarrka;

Illi għal din l-azzjoni, il-kumpannija mħarrka laqgħet billi qegħda tgħid illi ċ-ċitazzjoni ma tgħoddx, billi jonqsu fiha dettalji fil-premessi dwar it-talba; qegħda tgħid ukoll li l-kumpannija attriċi ma ressqitx l-azzjoni tagħha f'waqtha u għalhekk laħaq għalqilha ż-żmien. Ressqet ukoll eċċezzjonijiet fil-mertu;

Illi din is-sentenza qegħda tingħata dwar l-ewwel eċċezzjoni;

Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha, il-kumpannija mħarrka tfisser b'aktar dettal għaliex tgħid li l-azzjoni attriċi ma tgħoddx. In-nuqqasijiet li ssemmi, u li tgħid li jiksru dak li trid il-liġi fl-artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, hu li fiċ-ċitazzjoni la jissemmew il-kuntratti li dwarhom il-kumpannija attriċi ssejjes il-pretensjonijiet tagħha, u lanqas tfisser x'għamla ta' servizzi tat biex jistħoqqilha l-ħlas li qegħda tippretendi. Semmiet ukoll li dak li huwa nieqes fl-att taċ-ċitazzjoni ma tistax tagħmel tajjeb għalih id-dikjarazzjoni maħlufa li hija mehmuża magħha ;

Illi, min-naħa tagħha, il-kumpannija attriċi tmieri l-imsemmija argumenti tal-kumpannija mħarrka u tisħaq li l-ilment magħmul mill-kumpannija mħarrka m'huwiex ta' min joqgħod fuqu, għaliex iċ-ċitazzjoni mressqa minnha

tobdi dak mitlub mil-liġi biex att ġudizzjarju jkun jgħodd. Hija ttenni li dak kollu li huwa meħtieġ biex il-kumpannija mħarrka tista' tifhem x'inhi l-pretensjoni mressqa kontriha u biex tiddefendi ruħha, jinsab kollu muri fiċ-ċitazzjoni u fid-dikjarazzjoni maħlufa li jmissha titqies bħala ħaġa waħda mal-istess ċitazzjoni. Dak li l-kumpannija mħarrka tgħid li hu nieqes m'huwiex l-oġġett tal-kawża, imma fatti li jsawru l-istess kawża u li għandhom jiġu ippruvati matul is-smigħ tagħha;

Illi biex wieħed jista' japprezza sewwa xi tfisser l-eċċezzjoni taħt eżami, ikun xieraq li jingħad mill-ewwel li l-każijiet li fihom l-eċċezzjoni tan-nullita' ta' atti ġudizzjarji tista' tingħata huma dawk imsemmija fis-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-erba' (4) ċirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taħt il-parametri ta' xi waħda minnhom;

Illi, minbarra dan, bis-saħħa tal-bidliet li saru fil-liġi bl-Att XXIV tal-1995, l-eċċezzjoni ma tirnexxix lanqas (fejn mhix imsejsa fuq il-ħruġ tal-att ġudizzjarju minn qorti li mhix kompetenti) jekk in-nuqqas jew ksur ikunu jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-ligi. Tifsira tajba ta' din id-dispożizzjoni, flimkien ma' l-isfond li fih il-leġislatur wera li ried iqegħdha, hija mogħtija f'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet *Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino*[3];

Illi, f'dan il-każ, il-liġi qegħda tagħmel riferenza għall-bidliet illi jistgħu jsiru f'att ġudizzjarju bis-saħħa tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12, ukoll kif mibdul fl-1995;

Illi l-liġi tipprovdi ukoll li att ġudizzjarju, magħmul bis-saħħa ta' att null jew li ġej minn att null, huwa null ukoll[4];

Illi jidher ċar li l-kumpannija mħarrka qegħda turi li, għaliha, l-att taċ-ċitazzjoni attriċi jikser dak li tipprovdi l-liġi

[3] **28.1.1998** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.30**);
[4] Art 98 tal-Kap 12

fl-artikolu 156 tal-Kap 12 u dan billi din in-nullita' toħroġ min-nuqqas ta' premessi li huma meħtieġa fl-azzjoni tal-attriċi kif impostata. Minn dak li semgħet il-Qorti waqt it-trattazzjoni u minn dak li ngħad iżjed 'il fuq, din l-eċċezzjoni jidher li hija għalhekk imsejsa fuq il-paragrafu (ċ) tas-sub-inċiż (1) tal-artikolu 789 tal-Kap 12 kif jirreferi għall-artikolu 156(1) tal-istess Kodiċi b'mod partikolari dwar x'jikkostitwixxi "tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba";

Illi, kif ingħad f'għadd ta' deċizjonijiet tal-Qrati tagħna, id-distinzjoni bejn nullita' mtellgħa taħt il-paragrafu (ċ) u dik taħt il-paragrafu (d) tas-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li, f'tat-tieni, l-att ġudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita' essenzjali meħtieġa mil-liġi, u mhux "sempliċi" ksur tal-forma preskritta[5];

Illi l-liġi, tippreskrivi, fost l-oħrajn, li ċ-ċitazzjoni għandu jkun fiha tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba. Dan ifisser ukoll li l-premessi għat-talbiet għandhom iwasslu lil min qiegħed jaqra l-att biex jara rabta bejn dawk il-premessi u t-talbiet. Marbut ma' dan ir-rekwiżit, hemm il-prinċipju li l-parti mħarrka trid tingħata l-fakolta' li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iħarrikha[6];

Illi huwa sewwasew dwar din id-disposizzjoni li wieħed isib għadd ta' deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna li jfissru l-limiti tagħha fid-dawl tal-eċċezzjoni tan-nullita' tal-Att taċ-Ċitazzjoni minħabba n-nuqqas ta' ħarsien tal-liġi. Ħafna minn dawn id-deċiżjonijiet ingħataw minħabba li jkun ġie allegat li t-talba kienet inċerta, x'aktarx sintesi ta' jeddijiet li kull wieħed minnhom jagħti lok għal azzjoni distinta u separata. Għal xi żmien, il-forma tal-att ġudizzjarju kienet issaltan, imma, biż-żmien u b'interventi tal-leġislatur, issawret it-tejorija magħrufa bħala tal-ekwipollenti li nisslet il-prinċipju li m'hijiex meħtieġa ebda għamla espressa għall-propożizzjoni tal-azzjoni [7];

---

[5] Ara, per eżempju, P.A. C.S.:**4.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri;***

[6] Ara, per eżempju, P.A. **5.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Sciortino et vs Micallef*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.748**)

[7] P.A.: **9.3.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***M. Muscat noe vs Dr. J. Cassar et noe.*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.809**) u s-sentenzi hemm imsemmija;

Illi, għalhekk, ċitazzjoni m'għandhiex tiġi mwaqqgħa għajr għal raġunijiet gravi[8]. Madankollu, jekk in-nuqqas ta' kjarezza jkun ta' għamla u kwalita' tali li jċaħħad b'mod serju lill-imħarrek mid-difiża tiegħu, iċ-ċitazzjoni għandha tiġi mwaqqgħa[9];

Illi dwar l-element ta' kjarezza fl-Att taċ-Ċitazzjoni, l-liġi ma tinsistix fuq formola preċiża jew kliem partikolari, u sakemm it-talba tkun tista' tinftiehem, ma jimpurtax jekk il-kawżali tkunx imfissra b'mod xott jew saħansitra mifhuma jew implikata mit-talba nnifisha[10];

Illi ngħad ukoll li fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni għall-aħħar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati għandhom iqisu b'ċirkospezzjoni eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju. Biex att ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validita' huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha[11] u li tali tifsila ma tkunx ta' ħsara għall-imħarrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur[12];

Illi fis-sentenza li għaliha għadha kemm saret riferenza ftit iżjed 'il fuq[13], il-Qorti qalet li "*hu neċessarju illi jkun jirriżulta rapport ta' konnessjoni raġonevolment identifikabbli bejn il-premessi miġjubin bħala l-kawża tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut*";

Illi huwa wkoll miżmum bħala prinċipju ġenerali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri [14]. Normalment, b'dan wieħed jifhem li dak li kellu f'moħħu min ikun fetaħ il-

---

[8] App. Ċiv.: **20.2.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***R. Merola pro et vs S. Caruso*** (Kollez. Vol: **XXIX..i.106**);
[9] App. Ċiv.: **22.5.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***E. Scicluna vs M. Xuereb et*** (Kollez. Vol: **LI.i.299**); u Kumm. **19.6.1989** fil-kawża fl-ismijiet ***Frendo noe vs Attard noe*** (Kollez. Vol: **LXXIII.iv.971**) u s-sentenzi hemm imsemmija
[10] P.A. **15.12.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Moore noe vs Falzon et.*** (Kollez. Vol: **XXXIX.ii.807**)
[11] P.A. : **14.2.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***J.G. Coleiro vs Dr. J. Ellul*** (Kollez. Vol: **LI.ii.779**);
[12] App. Kumm. **20.1.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Bonniċi vs Eucharistico Żammit noe et***
[13] Ara nota 9 hawn fuq
[14] App. Ċiv.: **7.3.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Tabone vs J. DeFlavia*** (Kollez. Vol: **XLII.i.87**)

kawża jkun irid jirriżulta mill-att taċ-Ċitazzjoni innifsu u mhux minn provi li jitressqu iżjed 'il quddiem fil-kawża[15], u għalkemm id-dikjarazzjoni maħlufa hija meħtieġa *ad validitatem* biex iċ-Ċitazzjoni tkun tiswa, dak li jingħad fl-istess dikjarazzjoni ma jiswa qatt biex jirrimedja dak li jista' jkun nuqqas fl-Att taċ-Ċitazzjoni[16], għalkemm jista' jitfa' dawl fuq il-kawżali u jiċċaraha[17]. B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jġibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista' tiġi salvata basta dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet[18];

Illi, jekk wieħed iqis il-kawża preżenti u jkejjilha mal-osservazzjonijiet li għadhom kemm saru isib li dak li qegħda tippremetti l-kumpannija attriċi ma jħalli l-ebda dubju x'inhi tippretendi li sar u xi trid li tikseb bl-azzjoni tagħha. Fuq dan, l-istess kumpannija mħarrka, fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħha, turi wkoll li fehmet x'qiegħed jingħad u x'għamla ta' kontestazzjoni qegħda tressaq għal dawk il-pretensjonijiet. Bl-akbar rispett lejn is-sottomissjoni magħmula mill-abbli difensur tal-kumpannija mħarrka fis-sens li l-premessi tal-att taċ-Ċitazzjoni attriċi huma nieqsa minn tagħrif meħtieġ, ma tistax titqies bħala waħda minnha: tali sottomissjoni jidher li ma tagħrafx id-distinzjoni bejn il-premessa u l-prova. M'huwiex mistenni li attur ifisser il-provi fil-premessi, imma huwa meħtieġ li, matul is-smigħ tal-kawża, jipprova dak li ppremetta u jsejjes it-talbiet tiegħu skond ma jkun hekk ipprova. Li titlob xi ħaġ'oħra minn attur fl-att taċ-Ċitazzjoni jkun ifisser li titlob aktar minn dak li trid il-liġi nnifisha trid f'dak l-istadju. Iċ-Ċitazzjoni għandha sservi bħala d-definizzjoni tal-vertenza u mhux il-prova definittiva tagħha;

Illi mbagħad, fil-fehma tal-Qorti, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li n-nullita' tal-atti ġudizzjarji hija sanzjoni eċċezzjonali u, fil-każ ta' att ta' Ċitazzjoni, tali nullita' tkun imputabbli għal difett ta' forma aktar milli ta'

---

[15] App. Ċiv. **30.3.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Beżżina vs Anthony Galea***

[16] Ara P.A. **6.3.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Żahra vs Żahra et*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.948**)

[17] App. Ċiv. **23.4.1945** fil-kawża fl-ismijiet ***Savona noe vs Asphar*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.228**); u P.A. **6.6.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Demarco vs Fiteni*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1035**)

[18] P.A. : **24.6.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon vs Spiteri et*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii**)

sustanza[19], liema difett ma jkunx jista' jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali[20]. Issa, fil-każ tal-lum, id-difett lamentat mill-kumpannija mħarrka huwa n-nuqqas ta' premessi ċari li hija tqis li kienu meħtieġa biex il-kumpannija attriċi tista' tikseb ir-rimedju minnha mitlub;

Illi dwar dan, il-Qorti ssib li s-sottomissjonijiet magħmula waqt it-trattazzjoni f'isem il-kumpannija attriċi għandhom mis-sewwa, għaliex id-dikjarazzjonijiet magħmulin minnha fil-premessi u li minnhom tinstilet it-talba tagħha ma kinux jeħtieġu li tali dikjarazzjonijiet jissawru fl-għamla ta' espożizzjoni mirquma ta' fatti. Dawn jinsabu mfissra kif imiss fid-dikjarazzjoni mehmuża mal-istess att, u li l-kumpannija mħarrka kellha kopja tagħha meta laqgħet għandha l-atti tal-kawża. Minbarra dan, fit-test tal-Att taċ-Ċitazzjoni nnifsu, hemm tagħrif biżżejjed biex jorbot bis-sħiħ l-istess premessi mat-talba. Huwa dak li trid il-liġi;

Illi l-Qorti tifhem li jekk it-talba attriċi għandha tiġi mgħarbla kif imiss, din trid issir strettament fid-dawl ta' dak li jingħad fil-premsssi. Kieku ma jkunx hekk, taqa' kull bażi li fuqha t-talba tista' tintlaqa'. Bilkemm għandu għalfejn jingħad ukoll li f'Att ta' Ċitazzjoni, mhux kull premessa li hija ppruvata, jew mhux kontestata, jeħtieġ li jkun hemm provvediment speċifiku dwarha fis-sentenza;

Illi, għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li m'hemm l-ebda nuqqas fl-Att taċ-Ċitazzjoni kif imressaq u għalhekk ma tistax taqbel mal-ilment tal-kumpannija mħarrka f'dan ir-rigward. Anqas u anqas, għalhekk, ma jista' jingħad li hija qegħda ġġarrab xi għamla ta' preġudizzju mhux rimedjabbli bl-att kif imfassal;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

---

[19] App. Kumm. **30.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Krogh Jacobsen*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.172**)

[20] Ara App. Ċiv. **21.5.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul vs Gera de Petri et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.434**) u s-sentenzi hemm imsemmija

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpannija mħarrka, bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u fil-liġi, u tiddikjara li l-att taċ-Ċitazzjoni jiswa u jħares għal kollox dak mitlub mil-liġi;

Tordna għalhekk li s-smigħ tal-kawża jitkompla; u

Tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas l-ispejjeż ta' din l-eċċezzjoni.

--------------------------------TMIEM--------------------------------