



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 484/2002/1

K.B. Real Estate Limited
vs
Silvio Felice Limited

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici li biha ppremettiet:

Illi s-socjeta` attrici kienet tinsab kreditrici tas-socjeta` konvenuta fis-somma ta' tmint elef seba' mija hamsa u sebghin liri Maltin (Lm8,775) ammont dovut rapprezentanti bilanc ta' estate agency fees ossija kummissjonijiet dovuti ghas-servizzi rezi mis-socjeta` attrici fuq l-inakrigu u ghall-beneficcju tas-socjeta` konvenuta.

Illi s-servizzi rezi mis-socjeta` attrici kienu determinati sabiex, bl-opera taghha bhala estate agency kienet inkarigata mis-socjeta` konvenuta u permezz tal-

medjazzjoni tal-istess socjeta` attrici, kienu jigu finalizzati u ezegwiti zewg trasferimenti separati ta' proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta a favur terzi.

Illi nonostante li s-socjeta` konvenuta kienet giet interpellata diversi drabi, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Dicembru 2001, u notifikata lis-socjeta` konvenuta fis-27 ta' Dicembru 2001, l-istess socjeta` konvenuta kienet baqghet inadempjenti fl-obbligi taghha tal-hlas dovut lis-socjeta` attrici, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti:

1. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta li thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' tmint elef seba' mija hamsa u sebghin liri Maltin (Lm8,775), rapprezentanti l-bilanc ta' estate agency fees ossija kummissjonijiet dovuti ghas-servizzi rezi mis-socjeta` attrici fuq l-inkarigu u ghall-beneficju tas-socjeta` konvenuta in konnessjoni ma' zewg trasferimenti separati ta' proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta a favur terzi.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta Dicembru 2001 u tal-mandati kawtelatorji ta' Sekwestru u Inibizzjoni prezentati kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali kwantu ghas-somma ta' Lm3600 b'effett mis-16 ta' April 1998 u kwantu ghas-somma ta' Lm5175 b'effett mis-27 ta' Novembru 2000 f'kull kaz sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' Aldo Bonello Ghio u l-lista tax-xhieda prezentati mis-socjeta` attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li biha eccepiet:

Illi preliminarjament ic-citazzjoni attrici kienet monka stante li kienet nieqsa minn dettalji rigward il-pretensjonijiet attrici, kif ukoll kienet nieqsa minn talbiet

Kopja Informali ta' Sentenza

dikjaratorji essenzjali għall-azzjoni, u għaldaqstant kienet nulla u bla affett fil-ligi.

Subordinament u minghajr pregudizzju għas-sueccepit, l-azzjoni attrici kienet preskritta in parte ai termini tal-artikolu 2148(e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju għas-sueccepit, is-socjeta` attrici ma kienet ipprezentat l-ebda servizz li tagħha kien għad għandha tithallas.

Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju għas-sueccepit, l-ammont mitlub mis-socjeta` attrici kien eccessiv u esagerat, u s-socjeta` konvenuta kienet għa effettwat pagamenti li ma kienux gew akkreditati fil-kont, u għalhekk ma kien dovut l-ebda ammont ta' flus mill-istess socjeta` konvenuta.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' Silvio Felice u l-lista tax-xhieda prezentati mis-socjeta` konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni ta' Aldo sive Albert Bonello Ghio in rappreżentanza tas-socjeta` attrici.

Rat li fit-18 ta' Marzu, 2003 inghatat sentenza in parte minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhalled Dr. Joseph R. Micallef fejn il-Qorti kkonkludiet:

“Illi, għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li m'hemm l-ebda nuqqas fl-Att tač-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

Kopja Informali ta' Sentenza

qegħda ggarab xi għamla ta' preġudizzju mhux rimedjabbli bl-att kif infassal;

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

Tiċhad l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija mħarrka, bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u fil-liġi, u tiddikjara li l-att taċ-Ċitazzjoni jiswa u jħares għal kollox dak mitlub mill-liġi...”

Xehed Dr. Simon Tortell li semma li l-kumpanija Sisiell Ltd. hija kumpanija tieghu u tal-mara tieghu. Kien xtara garaxx kbir fi Graham Street, għall-bzonnijiet tal-familja tieghu, deherlu minghand Silvio Felice Limited. Ma kienx jafx jekk hux minghand Silvio Felice Limited jew Tower Limited ghax Silvio Felice ghandu diversi kumpaniji. Ikkonferma d-data tas-16 ta' April, 1998. Is-socjeta` attrici kienet involuta f'dan il-kuntratt fis-sens illi biex ix-xhud wasal għall-propjetarju kien cempel K.B. u li kellem lil Albert jew lil missieru, u kienu huma li ghamlu n-negozju. Hu kien jahseb li kien hemm Albert fuq il-kuntratt. Zied jghid li l-hlas tal-**fee** lis-socjeta` attrici kellu jsir mill-venditur u cioe` Silvio Felice Ltd. Qal li hu qatt ma kien hallas lil Silvio Felice Limited il-prezz kollu izda kien ghad fadal bilanc dovut.

Aldo Bonello kien gieli jcempillu dwar il-bilanc dovut fis-sens li x-xhud dejjem zamm il-pagamenti kif kienu pattwiti izda s-Sur Bonello kien icempillu u r-raguni kienet li kien ghad kellu jigbor is-senserija. Il-hlasijiet li kien qed jaghmel ix-xhud kienu direttament lil Silvio Felice Limited u l-ahhar hlas sar fit-2 ta' Awissu, 2001. Lil Aldo Bonello dejjem kien iwiegħdu li meta jmur biex jaghmel l-ahhar pagament jinfurmah biex jigbor is-senserija izda ma nfirmahx ghax kien imhabbat hafna bix-xogħol.

Gie prezentat affidavit ta' Henry sive Harry Calleja **Managinig Director** tas-socjeta` Veduta Estates Limited li fih issemma li hu matul it-tletin sena li ilu jokkupa din il-kariga dejjem kellu l-poteri necessarji fil-kumpanija sabiex

jiffirma kull att jew dokument li jorbot lill-istess kumpanija ma' terzi. B'kuntratt tas-27 ta' Novembru 2000 il-kumpanija Veduta Estates Limited kienet xtrat il-fond Brighton Guest House minghand il-kumpanija Silvio Felice Limited. Ghand in-Nutar kienu prezenti Aldo Bonello Ghio u Albert Bonello Ghio f'isem K.B. Real Estate li kienet l-**Estate Agent**. Ix-xhud kien kellem lil Aldo Bonello Ghio u wara kien mar jara l-proprjeta` mat-tifel Albert Bonello Ghio li kellu c-cavetta ghall-post. Il-post kien ghogbu u ghamel offerta ghalih. Ix-xhud tkellem ma' Silvio Felice personalment biex forsi jnaqqaslu xi haga mill-prezz izda dan kien qallu li ma setax inaqqaslu. Ir-rata li kien ser jithallas biha l-agent kienet ta' 5%. L-ghada kienu regghu ltaqghu fl-ufficcju ta' K. B. Real Estate Limited u kien gie ffirmat il-konvenju. Ghall-konvenju kienu prezenti s-Sur Felice, is-Sinjuri Bonello Ghio u x-xhud. Il-validita` tal-konvenju kien gie mgedded diversi drabi minhabba li kienet inqalghet kumplikazzjoni fis-sens li f'dak il-fond ma setax jinfetah hanut minghajr il-permess tas-sidien l-ohra fil-blokk. Din kienet inqalghet wara li kien gie ffirmat il-konvenju. Ix-xhud qal li ma kienx lest jersaq ghall-kuntratt sakemm is-Sur Felice ma jirrangax mas-sidien.

Is-Sur Felice kien anke introducieh ma' proprjetajiet ohra personalment u kien qallu biex ma jghid xejn lill-agent K.B. Real Estate Limited ghax ma riedx jehel il-5% **commission**. Kien qallu wkoll li kellu jaghti xi flus lil K.B. Real Estate Limited izda ma kellux biex ihallashom. Il-kuntratt kien sar xi zmien wara ghand in-Nutar John Gambin u prezenti kien hemm ix-xhud, Silvio Felice u Aldo u Albert Bonello Ghio. Dakinhar is-Sur Felice kien fahhar lil Aldo u Albert Bonello Ghio li ma kienux insistew li jithallsu l-**commission** dovuta lilhom.

Xehed Henry Calleja li qal li bhala valur tal-post qal li deherlu li kien ta' Lm120,000 ghalkemm ma kienx cert. Kien hemm lista ta' affarijiet li kienu jistghu jsiru u ta' affarijiet li le. Is-Sur Felice kien qallu biex jaghmel **business** dirett mieghu ghax ma riedx ihallas il-**commission**. Ma setax jiftakar li l-postijiet kienu ta' K.B. Real Estate Limited. Silvio Felice kien hadu l-Qawra jara blokka kbira flattijiet.

Gie prezentat affidavit ta' Aldo Bonello Ghio direttur tal-kumpanija attrici li fih issemma li hu kien qed jikkonferma l-veracita` tal-kontenut shih tal-affidavit prezentat minn ibnu Albert Bonello Ghio.

Gie prezentat affidavit ta' Aldo sive Albert Bonello Ghio direttur tal-kumpanija attrici li fih issemma li l-kumpanija tieghu u ta' missieru ilha tirrendi servizz lil Silvio Felice u lill-kumpanija tieghu ghal diversi snin. Il-ftehim kien dejjem li Silvio Felice jhallas 5% tal-prezz tal-kuntratt li jkun gie konkluz bl-intervent tagghom bhala **estate agents**. Is-Sur Felice dejjem onora dan il-ftehim fuq kull kuntratt li kienu involuti fih hlief ghall-ahhar zewg kuntratti li minkejja hafna wegħdiet hu baqa' ma hallashomx. Dawn il-kuntratti kienu fuq trasferiment ta' garaxx numru 55, Graham Street, Sliema favur Sisiell Limited u l-fond 126A, Tower Road, Sliema favur Veduta Estates Ltd. Sostna li fuq l-ewwel kuntratt kellhom jithallsu Lm4,025 (5% fuq Lm70,000 = Lm3,500 + **VAT** @ 15% = Lm4025) u fuq it-tieni kuntratt kellhom jithallsu Lm4,600 (5% fuq Lm80,000 + 15% **VAT** = Lm4600). Zied jghid li huma kienu accettaw li jistennew li jithallsu z-zewg **commissions** sakemm isir il-hlas minn Dr. Simon Tortell għat-trasferiment tal-garaxx fi Graham Street minhabba li l-hlas tal-kuntratt l-iehor kien mar interament għand il-bank. Huma kienu jfakkru lil Silvio Felice biex ihallas, verbalment u bil-miktub. Silvio Felice kien iwieghed li se jhallas izda baqa' ma hallasx. Hu kkonferma li l-hlas dovut lil KB Real Estate Limited hu ta' Lm8200 u mhux Lm8775 kif imsemmi fic-citazzjoni u dan minhabba zball ta' kalkolazzjoni, fis-sens li kienu naqqsu l-hlas ta' Lm425 ta' hlas akkont (Dok ABG21). L-ammont dovut kien ta' Lm4,025 + Lm4,600 – Lm425 b'total ta' Lm8,200.

Xehed Aldo sive Albert Bonello Ghio li qal li l-ftehim ma' Silvio Felice kien wiehed bil-miktub kif jirrizulta mid-dokument ABG1 a fol 59 tal-process kif ukoll kien hemm ftehim verbali. Zied jghid li d-dokument ABG1 mhuwiex tal-proprijeta` in kwistjoni. Huma għamlu hafna xogħol ma' Silvio Felice u dejjem tkellmu b'mod li l-prezzijiet jinkludu 5% **commission** tagħhom u sa fejn jaf hu s-Sur Felice

dejjem kien hallas apparti z-zewg kazijiet in kwistjoni. Silvio Felice qatt ma ried ricevuti u huma ma kienux jaghmlu ricevuti u jzommuhom fil-**file**. Il-kuntratt ma' Michele Peresso ma kienx sar ghax kien lahaq miet u ghalhekk ma kenitx ghattiet **commission**. Huma dejjem jithallsu fuq il-kuntratt. Fil-kaz ta' Antoine Salamone il-5% kien gie mhallas. F'kaz iehor lis-Sur Felice krewlu **flat** il-Mellieha ghal **short let** u hadu 10% **commission** li hija l-**commission** reali kemm jiehu agent fuq **short lets**. Meta s-Sur Felice kien jixtri l-**commission** kienu jehduha minghand min ibiegh u meta s-Sur Felice kien ibiegh il-**commission** kienu jehduha minghandu.

Gie prezentat affidavit tan-Nutar John Gambin li fih issemma li hu kien in-Nutar li kien ippubblika l-kuntratt tas-27 ta' Novembru, 2000. Dan il-kuntratt kien gie ffirmat fl-ufficcju tax-xhud u prezenti kienu Harry Calleja ghan-nom tas-socjeta` kompratrici u Silvio Felice f'isem is-socjeta` venditrici, u Albert u Aldo Bonello Ghio f'isem il-kumpanija K.B. Real Estate Limited. Qal li l-konvenju kien gie mgedded diversi drabi sakemm sar il-kuntratt finali u meta kien ikun wasal biex jerga' jigi mgedded, ix-xhud kien jibghat lil Albert Bonello Ghio bid-dokument tal-estensjoni sabiex jigbor il-firem minghand il-partijiet u dan specjalment minhabba l-fatt li Silvio Felice kien ghamel zmien Ghawdex. Generalment Albert Bonello Ghio kien jirritornalu d-dokument dik il-gurnata stess. KB Real Estate Limited dejjem ipprezentaw ruhhom bhala l-**estate agents** u ma kienx hemm **estate agents** ohra u anqas xi sensal. Meta gie ffirmat il-kuntratt is-Sinjuri Bonello Ghio kienu prezenti biex jithallsu. Il-bilanc ta' prezz tra' Lm9,600 kien gja thallas. Ma kien baqa' xejn biex jithallas l-**estate agent**. Ix-xhud kien ha l-impresjoni li Silvio Felice kien ser ihallas lis-Sinjuri Bonelli Ghio wara l-kuntratt minhabba li kienet inqalghet il-problema li l-bank ried ir-rikavat kollu ta' dak il-bejgh.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Silvio Felice ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` konvenuta.

Gie prezentat affidavit ta' Silvio Felice li fih issemma li hu beda jahdem ma' KB Real Estate Limited fl-1988. Kien

mar ghandhom biex ibiegh proprjeta` f`San Giljan. Dik l-ewwel darba kienu geghluh jiffirma d-dokument li bih obbliga ruhu jhallas **commission** ta' 5%. Hu kien irrifjuta u qalilhom li jhallas biss jekk igib il-prezz li jkun talab u jekk il-prezz ma jintlahaqx jaghtihom anqas. Hu kien lest ikun flessibbli fil-prezz tal-bejgh u ppretenda li jkunu flessibbli huma fil-**commission** li jiehd. Cahad li kienu ftehm li kellu jaghtihom xi ammont jew persentagg fiss. Qal li huma kienu jiffittawh biex jiehd xi tip ta' **commission**. Qal li fil-kaz ta' Michele Peresso, KB Real Estate Limited xorta talbu li jithallsu. Sostna li l-pozizzjoni tieghu mas-socjeta` attrici dejjem kienet cara. Qal li hu kien klijent tajjed ta' KB Real Estate Limited u ghalhekk kienu jirrangaw u jimxu skond is-sitwazzjoni. Cahad li kien hallas 5% ghall-bejgh fil-kaz ta' Salomone. Kien kera post fi Triq San Pawl il-Belt u lis-socjeta` attrici kien hallasha xi haga. Meta xtara l-Brighton Guesthouse kien tahom somma bhala rigal li zgur ma kenitx tammonta ghal 5%. Ippreciza li dik kienet l-unika darba li xtara proprjeta` u tahom xi somma flus. Qal li fil-kaz ta' meta xtara minn Ghawdex, u fil-kazijiet tal-garaxx go Grech Street, Sliema u tal-hanut f`St. Anne Square, Sliema hu kien xtara u allura ma hallas l-ebda **commission**. Zied jghid li lil Ms. Oswald ma jafhiex. Hu qal li ma setax juri l-hlas li kien jaghti lil KB Real Estate Limited ghax huma qatt ma tawh ricevuti.

Dwar il-bejgh tal-garaxx fi Graham Street, Sliema qal li qabel ma ghamlu l-konvenju ma tkellmux fuq **commission**. Il-konvenju kien sar il-Belt fl-ufficcju ta' Dr. Tortell. Huma u sejrjn lura wara li kienu ffirmaw il-konvenju x-xhud qal lil Albert Bonello Ghio li kien lest jaghtihom Lm2,000 bhala **commission** u dan irrisponda li ried jitkellem ma' missieru izda ma kellhomx ghalfejn ma jirrangawx. Huma qatt ma kienu regghu ddiskutew dan l-ammont.

Dwar Brighton Guesthouse qal li ffirmaw l-ewwel konvenju ma' Veduta Estates Ltd fl-1997. Sa dakinhar hu kien irranga mal-girien tal-**flats** l-ohra li kienu ser ihallu jiftah hanut. Dan kien arrangament verbali. Wara li gie ffirmat l-ewwel konvenju l-girien bidlu l-hsieb u ma setghux jaslu

ghal ftehim. Minhabba f'hekk din il-bicca negozju damet ghaddejja u l-konvenju kellu jiggdedd diversi drabi. Il-konvenji dejjem iffirmawhom fl-ufficcji ta' KB Real Estate Ltd, hlief wiehed ghax kellu jmur l-isptar Ghawdex.

FI-1997 kien ftiehem li jbiegh Brighton Guesthouse ghal Lm120,000 u sostna li qatt ma ftiehem mas-Sur Bonello Ghio fuq l-ammont ta' **commission** li kien ser jaghtihom. Cahad li wera xi proprjeta` lil Harry Calleja minn wara dahar is-socjeta` KB Real Estate Ltd u sostna li z-zewg proprjetajiet l-oħra li semma Harry Calleja kienu fuq il-kotba ta' KB Real Estate Ltd. Harry Calleja kien qallu li ser jiftahlu kawza ghad-danni jekk ma jiffirmawx il-kuntratt u l-avukat tieghu kien anke baghatlu ittra. Cahad li ma riedx jasal għall-kuntratt ghax ma kien ser ikollu xejn fidejh. Qal li l-kwistjoni mal-bank inqalghet fl-aħhar mument u dan ghax il-bank riedu jnehhi l-ipoteki anke ta' Tower Ltd u mhux ta' Silvio Felice Ltd biss. Għalhekk il-flus marru kollha dritt il-bank. Sostna li r-raguni għaliex hu ma kienx kuntent kien għaliex il-prezz kien ridikolu u fil-fatt hu biegh din il-proprjeta` għal somma hafna anqas minn dik li kien talab erba' snin qabel.

Qal li s-socjeta` attrici baqghet tiffittah biex ihallas iz-zewg **commissions** izda qal li qatt ma għamlu referenza għall-ammont dovut. Anqas meta tahom cekk ta' Lm425 ma kitbu xi bilanc li allegatament kien għadu dovut u kien biss ftit qabel ma nfethet il-kawza odjerna li kienu semmewlu l-5% tal-prezz tal-bejgh bhala **commission**. Cahad li hu kien qal li z-zewg **commissions** kien ha jhallashom flimkien wara li jhallsu Dr. Tortell u għalih dawn kienu zewg affarijiet separati. Hu sostna li qatt ma kellu ftehim ma' KB Real Estate Ltd li kien ser ihallashom meta jkun ircieva l-bilanc tal-prezz minn Sisiell Limited.

Xehed Silvio Felice li qal li mhux dejjem hallas 5% tal-prezz kull darba li biegh proprjeta`. Deherlu li fil-kaz ta' Salomone ma kienx hallas il-5%. Huma kellhom somma bhala **commission** li kienet ta' 5% u dan kien inkluz fil-prezz reklamat. Qal li hu dejjem hallas il-5% **commission**. Qal li għandu 5 kumpaniji tieghu. Hu kien jahdem ma' K.B. Real Estate bhala **sole agency**. Qal li

apparti xi senserija individwali hu magghom kien jinnegozja. Ma kienx jaf kemm bieghulu proprjetajiet. Kien hemm diversi drabi li anke baghat nies ghandhom ghall-bejgh. Mistoqsi jekk K.B. Real Estate qattx bieghulu minghajr ma hadu **commission** qal li kien hemm xi haga ta' Salomone.

Qal li l-bejgh taz-zewg propjetajiet mertu ta' din il-kawza sar tramite K.B. Real Estate. Qal li fil-kazijiet in kwistjoni ma kienux ziedu l-ammont tal-**commission** tagghom fuq l-ammont mitlub minnu. Qal li l-5% kienu inkluzi fil-prezz. Dwar il-proprjeta` li xtrat Sisiell Limited qal li Sisiell xtrat bil-prezz li talab hu izda kien hemm differenza li ma thallsux mall-kuntratt dakinhar **cash** imma wara erba' snin imma sostna li ma tigix li ha dik is-somma. Hu kien innegozja ma' Dr. Tortell li kien direttur fis-Sisiell Limited pero` dan ifisser li kien naqqas mill-prezz.

Il-proprjeta` mixtrija mis-Sur Harry Calleja thallset bil-prezz reklammat jew ftit anqas. Kien hemm il-klawzola jew ftehim ma' l-**owners** tal-postijiet li ma jistax isir xejn hlief li tibqa' **guesthouse**. Meta rranga li jkunu jistghu jsiru **commercial outlets**, kien hallas is-somma ta' Lm10,000. Kienu miftehmin ma' ta' fuq li ha jsir hekk imma fil-fatt ma sar xejn ghax ta' fuq ma riedux jersqu ghall-**agreement**.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Din hija kawza ghall-hlas ta' senserija u/jew servizzi rezi mitluba mis-socjeta` attrici, li bhala **estate agent** allegat li kienet hi li ressqet lil Dr. Simon Tortell u lil Harry Calleja, lejn il-konvenut Silvio Felice Limited sakemm dawn waslu li jikkonkludu l-bejgh ta' proprjetajiet permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis, datat 16 ta' April 1998, u kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 27 ta' Novembru 2000.

Is-socjeta` attrici qed tallega li hi giet imqabbda mis-socjeta` konvenuta sabiex issib il-bejgh tal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawza. Gie sostnut li s-servizzi rezi mis-socjeta` konvenuta sabiex issib il-bejgh tal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawza. Gie sostnut, li s-servizzi rezi mis-socjeta` attrici kienu determinanti sabiex jigu finalizzati

zewg trasferimenti ta' proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta lil terzi persuni. Illi gie except mis-socjeta` konvenuta li l-azzjoni attrici hija preskritta ***in parte*** ai termini tal-artikolu 2148 (e) tal-Kap 16, u li s-socjeta` attrici ma pprotestat l-ebda servizz li ghandha tithallas is-senserija tieghu. Gie except ukoll li l-ammont mitlub hu eccessiv u esagerat u li gja saru pagamenti li ma gewx akkreditati fil-kont.

D2. It-tieni eccezzjoni – Preskrizzjoni taht 2148(e):

Fit-tieni eccezzjoni taghha, is-socjeta` konvenuta laqghet billi qalet li t-talba attrici waqghet bi preskrizzjoni taht l-artikolu 2148(e) tal-kap 16. L-artikolu 2148 ighid hekk: “L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' tmintax-il xahar.

(e) L-azzjonijiet tas-sensala, ghad-dritt tas-senserija.”

Bilfors li trid issir riferenza wkoll ghal dak li nghad fl-artikolu 2160(1):

“Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'g]andhomx effett jekk il-partijiet li je`epuhom, meta jing]ata lilhom il-[urament, ma jistqarrux li mhumix debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-]a[a [ietx im]allsa.”

Illi jirrizulta li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, fejn min-naha l-wahda deher Silvio Felice, bhala l-venditur u min-naha l-ohra deher Dr. Simon Tortell bhala l-kumpratur, sar fis-16 ta' April 1998. U l-kuntratt l-iehor fl-atti tan-Nutar John Gambin, fejn min-naha l-wahda deher Silvio Felice ghas-socjeta` venditrici, u min-naha l-ohra, Harry Calleja, sar fis-27 ta' Novembru 2006. Illi jirrizulta li l-ittra ufficjali li ntbaghtet lil Silvio Felice fid-19 ta' Dicembru 2001 u gie notifikat fis-27 ta' Dicembru 2001 (a fol 105 u 106).

Jedd ghal senserija jinkiseb mis-sensal meta jkun gie pubblikat l-att dwar il-bejgh finali u mhux mal-weghda tal-

bejgh b'mod li l-preskrizzjoni taht l-artikolu 2148(e) tibda tiddekorri mal-pubblikazzjoni tal-att (ara sentenza Onor. Imh. G. Caruana Demajo tad-9 ta' Jannar 2004 fl-ismijiet **KB Real Estate Limited vs P & JC Company Limited**). Ghalhekk jekk bdiet tghaddi l-preskrizzjoni din bdiet tiddekorri minn dakinhar tal-kuntratt mis-16 ta' April 1998 sa meta gie prezentat l-att gudizzjarju fid-19 ta' Dicembru 2000, u kienu ghaddew ferm iktar minn tmintax-il xahar.

Issa meta wiehed iqis ukoll dak li jghid l-artikolu 2160(1) jista' wiehed jikkonkludi li l-preskrizzjoni ddekorriet jew le? Il-ligi taghmilha cara li l-preskrizzjoni m'ghandhiex effett jekk il-konvenut li jkun eccepixxa l-preskrizzjoni meta jinghata l-gurament ma jistqarrx li mhux debitur jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa. F'dan l-istadju l-Qorti tirreferi wkoll ghall-Kapitolu 12 artikolu 559 li jsemmi spesifikament li l-Qorti ghandha fil-kazijiet kollha tordna li ssirilha l-ahjar prova li l-parti tista' ggib. Sfortunatament dan ma jemergix daqshekk car mill-mod kif saru d-domandi lill-konvenut izda meta wiehed jaqra d-dikjarazzjoni guramentata, l-affidavit u d-depozizzjoni ta' Silvio Felice, li kollha nghataw bil-gurament, wiehed jasal ghal dawn il-konkluzjonijiet. Fil-paragrafu 5 tad-dikjarazzjoni guramentata Silvio Felice jiddikjara li l-ammont mitlub huwa esagerat (u mhux li mhux dovut).

Fl-affidavit Felice jsemmi li meta l-prezz ma kienx intlahaq kien jaghti **commission** anqas. Felice jammetti li l-bejgh sar tramite s-servizzi tas-socjeta` attrici. Felice jsemmi li ta Lm425 (li kien pagament li s-socjeta` attrici rceviet minghand certu Antoine Farrugia).

Fil-kontro ezami a fol 151 Felice jsemmi li ghalkemm il-prezz kien ingab kollu hu ma kienx ried ihallas il-5% **commission** ghax il-flus ma thallsux mal-kuntratt u allura ma jkunx gie li ha dik is-somma u ghalhekk ikkontenda li ma jkollux ihallas il-5% minhabba li kif sostna hu kien sar tnaqqis fil-prezz.

Dan kollu jwassal illi Silvio Felice kien qed jikkontendi l-**quantum** tal-ammont u mhux li mhux debitur jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa. Infatti mill-affidavit ta'

Felice stess jirrizulta li hu kien offra li jhallas Lm2,000. Il-Qorti wkoll taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Pace and Associates Limited vs Drawing Techniques** deciza mill-Qorti ta' l-Appell sede Inferjuri fis-7 ta' Dicembru 2005 u ghall-kawza fl-ismijiet **Victor Calleja noe vs Nazzareno Vassallo et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998 u ghal **Ramel u Zrar Limited vs Mixer Limited et** deciza fit-22 ta' April 2004 fejn gie sostnut li fejn id-debitur ma jichadx id-dejn izda jikkontesta l-**quantum** ta' l-ammont dovut f'dak il-kaz id-debitur ikun qieghed jinterrompi u tacitament jirrinunzja ghall-preskrizzjoni li tkun qed tiddekorri. Jinghad ukoll li s-socjeta` konvenuta fl-ahhar eccezzjoni taghha eccepjet li l-ammont esagerat li tfisser fiha nfisha li d-debitu huwa rikonoxut izda l-**quantum** kontestat (ara f'dan is-sens is-sentenza msemmija ta' **Ramel u Zrar limited vs Mixer Limited et** fejn gie ritenut li eccezzjoni moghtija anke jekk **in subsidium** ma tkunx kompatibbli ma' l-eccezzjoni tal-preksrizzjoni jkun qed jigi rikonoxxut debitu u ghalhekk hemm il-ksur tal-preskrizzjoni. Dan iwassal ghall-fatt li b'referenza ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fuq il-kummissjoni dwar senserija fuq il-kuntratt tas-16 ta' April 1998, din qed tigi michuda.

Illi fir-rigward tal-kuntratt l-iehor fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 27 ta' Novembru 2000, sa meta nkisret il-preskrizzjoni f'Dicembru 2001, ghaddew anqas minn tmintax-il xahar. Ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

D3. Senserija dovuta:

Issa dak li jrid, jigi determinat huwa jekk, fil-fatt, is-socjeta` attrici ghandhiex dritt ghas-senserija. Gie ritenut fil-kaz **Schembri vs Bartolo** deciz mill-Prim'Awla Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 1965 li:

“Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni, klassikament imsejha “is-sostanzjali u l-accidentali” tal-kuntratt.”

Jibda biex jinghad li f'materja ta' senserija huma applikabbli dawn il-principji. Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tliet

elementi principali: (1) Illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, u (3) Illi l-attivita` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal ***in idem placitum consensus***. Illi sabiex tippersisti s-senserija jehtieg li jkun hemm dawn it-tlett elementi. Dan gie ribadit b`mod kostanti fil-gurisprudenza nostrana. (Ara **Ciantar et vs Demarco**, Appell Civili, 12/12/1919; **Demajo vs Micallef**, Appell Civili, 10/5/1922; **Spiteri et vs Caruana**, Prim' Awla 31/10/1924; **Darmanin noe. Vs Scicluna**, Appell Kummercjali, 31/05/1935; **Galea vs Caruana Dingli**, Prim' Awla 21/12/1936; **Bonavia vs Grech**, Prim' Awla, 21/02/1947; **Borg vs Cremona et**, Prim' Awla, 27/06/1950; **Caruana vs Schembri et**, Appell Kummercjali, 24/10/1958; **Scerri et vs Zahra et**, Prim' Awla 20/11/1958; Ara wkoll, **Legend Real Estate Ltd. vs Paul Pisani**, Prim' Awla, 29/10/2004, **Bugibba Real Estate Ltd. vs Joseph Portelli et**, Prim' Awla, 30/05/2003).

Illi fir-rigward ta' l-ewwel element necessarju mhux kontestat il-fatt illi n-negozju fir-rigward tal-bejgh favur Veduta Estates Ltd. sar fis-27 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar John Gambin (a fol 84 sa 87). Illi jirrizulta li dan il-bejgh gie konkjuz bl-intervent tas-socjeta` attrici. Illi Harry Calleja fl-affidavit tieghu qal hekk:

“.....nikkonferma li kienet is-socjeta K.B. Real Estate Ltd. Ili introducietni ma' din il-proprjeta` u mar sidha, Silvio Felice Ltd. u li kienet bis-sahha tal-medjazzjoni taghha li gie finalizzat u ffirmat il-kuntratt ta' xiri ta' din il-proprjeta` mill-kumpanija tieghi.” (a fol 45).

Illi t-tieni element rikjest cioe` li l-intromissjoni tkun giet rikjesta, jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, jippersisti wkoll. Illi jirrizulta mix-xhieda taz-zewg partijiet li dan it-tip ta' medjazzjoni da parti tas-socjeta` attrici fir-rigward tad-diversi proprjetajiet li kellha ghall-bejgh is-socjeta` konvenuta, kienu ilhom ghaddejin sa mill-1988. Ghalhekk jidher li din l-intromissjoni kienet tezisti.

Illi t-tielet element rikjest huwa li l-attivita` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet interessati ghal ***in idem placitum***

consensus. Fil-kaz in ezami, dan l-element jipersisti wkoll. Kienet fil-fatt, is-socjeta` attrici, li laqqghet lill-konvenut max-xerrejja. Illi jirrizulta li f`kull hin, is-socjeta` attrici kienet qed tigi involuta fin-negozjati sabiex jigi ffissat il-prezz u l-bejgh. Aldo Bonello Ghio, bhala Direttur tas-socjeta` attrici qal li l-kumpanija tieghu dejjem kienet involuta direttament fid-diskussjonijiet li kienu qed isiru minn zmien ghal zmien, u anke jircievu l-komunikazzjonijiet taz-zewg partijiet, u kienu wkoll jikkupjaw l-istess korrispondenza u jibghatuha lis-Sur Felice, hekk kif jidher mid-dokumenti a fol 93 u 97. Illi n-Nutar John Gambin fl-affidavit tieghu, qal li prezenti ghall-kuntratt tal-bejgh fl-ufficju tieghu kien hemm Silvio Felice u Harry Calleja kif ukoll Aldo Bonello Ghio, u Albert Bonello Ghio, bhala **Estate Agents**, it-tnejn f`isem il-kumpanija K.B. Real Estate Ltd. Qal ukoll, li l-konvenju bejn l-istess parti venditrici u kompratrici kien gie redatt u ffirmat fl-ufficju tal-istess K.B. Real Estate Ltd.

Silvio Felice stess semma fl-affidavit tieghu li l-konvenji dejjem iffirmawhom fl-ufficju tas-socjeta` K.B. Real Estate Ltd. (a fol 116). Illi l-ezistenza ta` dan it-tielet element sabiex tippersisti s-senserija gie dikjarat mill-Qorti taghna bhala element importanti. Fil-fatt, f`**Paolo Bonavia vs Carmelo Grech**, Prim`Awla, deciza fil-21 ta` Frar 1947, inghad:

“...il-principju illi s-sensal jew medjatur biex ikollu dritt ghas-senserija, irid jikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-operazzjoni, jew negozju guridiku, li jkun intraprenda b`mod illi l-istess ikun in segwitu perfezzjonat kif trid il-ligi, huwa sovrani.....”

Hekk kif gie ribadit fis-sentenza **Carmelo Pace vs Josephine sive Fanny Tabone Valletta**, Prim`Awla fl-4 ta` Marzu 1952:

“Biex ikun hemm dritt ghall-prossenetiku hemm bzonni li l-medjatur ikun adopera ruhu b`mod li jkun laqqa` l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt. (Ara wkoll **Louis Fava vs L-Avukat Dottor Philip Attard Montalto et**, Appell, deciz fis-16 ta` April 2004. Il-gurista **Azuni** qalli s-sensal hu biss intitolat ghas-senserija meta, “.....egli abbia operato circa le cose estrinseche ed

intrinseche del contratto, circa il sostanziale e l'accidentale, compiuta l'intera opera sua, preparati e disposti gli animi delle parti, e nel prezzo, e negli altri patti.....”

F'Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli, Prim' Awla, deciza fil-21 ta' Frar 1936, il-Qorti qalet li sabiex persuna tkun intitolata ghas-senserija, huwa jrid:
“..... ikun avvicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni.....jew ghal kumpens analogu.

Fil-kaz odjern, wara li rrizulta li jippersistu l-elementi kollha necessarji ghas-senserija, mhux ikkontestat li ma kenitx, fil-fatt, is-socjeta` attrici li rravvicinat lill-partijiet sakemm sar il-kuntratt tal-bejgh. Ix-xoghol ta' sensal hu dak li jlaqqa` l-partijiet u jwassalhom ghall-ftehim, u lanqas is-socjeta` konvenuta ma tichad li s-socjeta` attrici ghamlet dan. Fid-dawl tal-principji legali enuncjati hawn fuq, u mehud in konsiderazzjoni c-cirkustanzi tal-kaz, jirrizulta li l-partijiet waslu ghall-ftehim bis-sahha tal-intervent tas-socjeta` attrici. Ghalhekk, is-socjeta` attrici ghandha jedd ghas-senserija. Ghalhekk tichad din l-eccezzjoni wkoll.

D4. Ammont mitlub eccessiv u esagerat:

Fir-raba' lok is-socjeta` konvenuta eccepjet li l-ammont mitlub huwa eccessiv u esagerat u li kien gew effettwat pagamenti li ma gewx akkreditati fil-kont u ghalhekk ma hu dovut l-ebda ammont ta' flus mill-eccepjenti. Jinghad li dwar senserija fil-Kapitolu 16 artikolu 1362 jghid:
“Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi ta' wiehed fil-mija, meta l-bejgh hu ta' hwejjeg mobbli, u ta' tnejn fil-mija meta l-bejgh hu ta' immobbli.”

Izda kif jidher car mill-bidu ta' l-imsemmij artikolu dan huwa applikabbli jekk ma jkunx hemm ftehim differenti. Fil-kaz in ezami rrizulta car li saru diversi tranzazzjonijiet bejn il-kontendenti u li dejjem intlahaq ftehim hlief ghaz-zewg ammonti mitlubin fil-kawza odjerna. Irrizulta car li l-kummissjoni kellha tkun wahda ta' 5% ghalkemm il-konvenut isostni li meta ma kienx igib l-ammont kollu mitlub dan ma kienx aktar applikabbli. Silvio Felice kkontenda wkoll li meta l-hlas ma jsirx kollu f'daqqa dan

Kopja Informali ta' Sentenza

ikun qed jammont ghal riduzzjoni fil-prezz u li ghalhekk mhux applikabbli r-rata tal-5%.

Irrizulta li sar hlas akkont ta' Lm425 u li fil-kors tal-kawza u infatti fl-affidavit tieghu Albert Bonello Ghio semma li l-ammont dovut mhux ta' Lm8,775 kif pretiz fic-citazzjoni izda ta' Lm8,200. Il-Qorti thoss li kieku s-socjeta` konvenuta verament kienet qed tikkontesta dan l-aspett kien messha ssostni dan u mhux tipprova l-eccezzjonijiet bl-isperenza li tolqot xi wahda kif fil-fatt ghamlet. Ghalhekk tichad ukoll din l-eccezzjoni hlief ghall-ammont pretiz ta' Lm8,775 li fil-fatt Lm8,200 qed jigu accettati.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghaldaqstant wara c-cahda ta' l-eccezzjonijiet fuq imsemmija ghar-ragunijiet hemm indikati u peress li t-talba tirrizulta gustitikata fl-ammont ta' Lm8,200 tiddikjara li s-socjeta` konvenuta debitrice tas-socjeta` attrici fl-ammont ta' Lm8,200 bilanc ta' **estate agency fees**.

Dwar spejjez jithallsu 7/8 mis-socjeta` konvenuta u 1/8 mis-socjeta` attrici u bl-imghax dekorribbli mil-lum, il-gurnata li qieghed jigi definittivament likwidat l-ammont.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----