MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 835/2001/1

Legend Real Estate Company Limited

v.

V. Debono and Sons Company Limited u
Angelo u Maria konjugi Bonello

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Mejju, 2001 is-socjeta` attrici ppremettiet illi l-konvenuti kienu proprjetarji tal-fond ossija ‘maisonette’ fi stat gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gdida ohra bla isem li tizbokka fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta’ bini, u ta’ ‘semi-basement’ garage sottostanti l-imsemmi blokk ta’ bini; illi l-konvenuti kellhom ‘open agency agreement’ mas-socjeta` attrici ai termini ta’ liema ftehim gie miftiehem illi f’kaz illi l-proprjeta` tinbiegh lil xi terz illi jkun gie introdott mis-socjeta` attrici, allura l-konvenuti kellhom ihallsu lis-socjeta` attrici ‘commission’ bis-solita rata ta’ hamsa fil-mija (5%); illi effettivament is-socjeta` attrici tramite l-funzjonarji taghha u senjatament l-imsemmija Elizabeth Borg kienet introduciet din il-proprjeta` lil diversi kompraturi prospettivi fosthom lil certa Jacobeth Ebejer gia` Mercieca; illi sussegwentement il-konvenuti kienu ffirmaw konvenju mal-imsemmija Jacobeth Ebejer ghall-bejgh u trasferiment tal-immobbli fuq imsemmi, u appena saret taf b’dan, is-socjeta` attrici kienet spediet ittra interpellatorja datata t-3 ta’ Lulju, 2000 lill-konvenut Anglu Bonello li filwaqt illi gie mgharraf illi kienet is-socjeta` attrici li kienet introduciet il-proprjeta` in kwistjoni lill-imsemmija Jacobeth Ebejer gie interpellat ukoll sabiex jinforma lill-istess socjeta` attrici bid-data, lok u hin li fihom kellu jigi pubblikat il-kuntratt finali ta’ trasferiment sabiex is-socjeta` attrici tithallas il-‘commission’ lilha dovuta; illi l-konvenuti baqghu inadempjenti u sussegwentement minn ricerki li saru, irrizulta illi l-kuntratt relattiv tal-komprovendita tal-fond in kwistjoni bejn il-konvenuti u l-fuq imsemmija Jacobeth Ebejer gie pubblikat fit-23 ta’ Novembru, 2000 bil-prezz dikjarat ikun ta’ erbgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm24,000) (vide Dok ‘C’); illi l-‘commission’ dovuta mill-konvenuti lis-socjeta` attrici hija ta’ hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh u cioe` s-somma ta’ elf u mitejn lira Maltija (Lm1,200) kalkolata fuq il-prezz dikajrat ta’ erbgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm24,000), filwaqt illi naturalment kieku kellha tigi kalkolata fuq il-pezz reali tali ‘commission’ tammonta ghal izjed; illi minkejja li l-konvenuti gew interpallati biex jersqu ghall-hlas tal-‘commission’

minnhom dovuta permezz ta' ittra ufficjali datata 23 ta' Marzu, 2001 (vide Dok 'D') il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza; dan premess is-socjeta` attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex dik il-Qorti:-
"(1) tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-hlas ta' 'commission' lis-socjeta` attrici bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija 'maisonette' fi stat ta' gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gida ohra bla isem li tizbokka fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta' bini, u ta' 'semi-basement' garage sottostanti l-imsemmi blokk ta' bini; u

"(2) prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta necesarja, tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' elf u mitejn lira Maltija (Lm1,200) jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti rapprezentanti l-'commission' dovuta lis-socjeta` attrici mill-konvenuti bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija 'maisonette' fi stat gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gdida ohra bla isem li tizbokk fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta' bini, u ta' 'semi-basement' garage sottostante l-imsemmi blokk ta' bini;

"Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata l-23 ta' Marzu, 2001 u bl-imghax legali mit-23 ta' Novembru, 2000 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;"

B'nota pprezentata fit-18 ta' Gunju, 2001 (fol. 18) is-socjeta` konvenuta V. Debono & Sons Company Limited eccepiet:-

"1. Illi t-talbiet attrici kwantu diretti kontra s-socjeta` eccepjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu respinti bl-ispejjes kontra s-socjeta` attrici stante li ma kien hemm ebda intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta` attrici li seta' jwassal ghall-bejgh li gie konkluz;

“2. Illi fin-nuqqas ta’ tali intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta` attrici, is-socjeta` esponenti ma tistax tigi kkundannata thallas xi kummissjoni mitluba fic-citazzjoni jew ammont iehor inferjuri;”

B’nota pprezentata ukoll fit-18 ta’ Gunju, 2001 (fol. 20) il-konvenuti Angelo u Maria konjugi Bonello eccepew :-
“1. Illi t-talbiet attrici kwantu diretti kontra l-konvenuti eccepjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu respinti bl-ispejjes kontra s-socjeta` attrici stante li ma kien hemm ebda intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta` attrici li seta’ jwassal ghall-bejgh li gie konkluz.

“2. Illi fin-nuqqas ta’ tali intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta` attrici, is-socjeta` esponenti ma tistax tigi kkundannata thallas xi kummissjoni mitluba fic-citazzjoni jew ammont iehor inferjuri;”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-23 ta’ Marzu, 2007 bil-mod segwenti:
“Ghal dawn il-motivi:

“Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet tas-socjeta attrici u tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hlas ta’ kummissjoni lis-socjeta` attrici bir-rata ta’ hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija ‘maisonette’ fi stat ta’ gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gida ohra bla isem li tizbokka fi Triq Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta’ bini, u ta’ ‘semi-basement’ garage sottostanti l-imsemmi blokk ta’ bini u tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta’ elf u mitejn lira Maltija (Lm1,200) rapprezentanti l-kummissjoni dovuta lis-socjeta` attrici mill-konvenuti bir-rata ta’ hamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossija ‘maisonette’ fi stat gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gdida ohra bla isem li tizbokk fi Triq

Annibale Preca, Attard, formanti parti minn blokk akbar ta' bini, u ta' 'semi-basement' garage sottostante l-imsemmi blokk ta' bini u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mit-23 ta' Marzu 2001 sad-data tal-effettiv pagament;

"Spejjez kollha kontra l-konvenuti."

Dik il-Qorti waslet biex tat din id-decizjoni wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet.
"Jirrizulta li l-konvenuti kienu proprjetarji tal-'maisonette' fi stat ta' gebel u saqaf mibni fuq il-Plot 14 fi triq gdida bla isem li tizbokka fi triq gdida ohra bla isem li tizbokka fi Triq Annibale Preca, Attard;

"Is-socjeta` attrici tippremetti li kien hemm "open agency agreement" bejna u l-konvenuti fejn kien gie miftiehem illi f'kaz illi l-imsemmija proprjeta` taghhom tinbiegh lil terzi li jkunu gew introdotti mis-socjeta` attrici, allura l-konvenuti kellhom ihallsu lis-socjeta attrici kummissjoni bis-solita rata tal-hamsa fil-mija (5%). Tippremetti ukoll li funzjonrja taghha introduciet l-imsemmija proprjeta tal-konvenuti lil certa Jacobeth Ebejer gia` Mercieca, li eventwalment ghamlet konvenju mal-konvenuti ghall-bejgh u trasferiment tal-imsemmi immobbli. Malli s-socjeta` attrici saret taf b'dan il-fatt, interpellat lill konvenut Anglu Bonello sabiex jinformha bid-data, lok u hin meta kellu jigi pubblikat il-kuntratt finali ta' trasferiment u dana sabiex is-socjeta` attrici tithallas il-kummissjoni lilha dovuta. Il-konvenuti naqsu li jghamlu dan u sussegwentement irrizulta li l-kuntratt relattiv tal-komprovendita tal-fond gie pubblikat fit-23 ta' Novembru, 2000 u l-prezz dikjarat ikun ta' erbgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm24,000). In vista ta' dan kollu s-socjeta attrici tippretendi li l-kummsjoni dovuta mill-konvenuti hi ta' elf u mitejn lira Maltija (Lm1,200) u cioe` 5% fuq il-prezz dikajrat. Ghalhekk is-socjeta` attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hlas tal-imsemmija kummissjoni u konsegwentement l-istess konvenuti jigu kundannati ihallsu l-imsemmija somma jew somma ohra verjuri li tista tigi likwidata bhala rappresentanti l-kummissjoni dovuta lis-socjeta` attrici;

"Il-konvenuti kollha, cioe`s-socjeta konvenuta u l-konvenuti konjugi Bonello, qed jeccepixxu li ma kien hemm ebda intermissjoni u partecipazzjoni attiva da parti tas-socjeta` attrici li setghet twassal ghall-bejgh li effettivament gie konkluz;

"Jirrizulta li l-imsemmija konvenuti kollha huma ko-proprjetarji tal-fond in kwestjoni;

"Il-fatti rizultanti mill-provi prodotti u li jimmeritaw li jgu rilevati huma s-segwenti:-

"1. Certa Elizabeth Borg, li fiz-zmien in kwestjoni kienet "property negotiator" mas-socjeta` attrici, kienet hadet lill-imsemmija Jacobeth Ebejer tara l-post in kwestjoni;

"2. Kien hemm ftehim bejn is-socjeta attrici u l-konvenuti fejn dawn il-partijiet ftehemu li f'kaz ta' bejgh tal-proprjeta` in kwistjoni bl-intervent tas-socjeta` attrici, allura l-konvenuti jkunu obbligati li jhallsu lis-socjeta` attrici kummissjoni ekwivalenti ghal hamsa fil-mija (5%) tal-prezz;

"3. Din Ebejer ghamlet offerta biex takkwista l-istess fond, liema offerta kienet giet accettata mis-sidien;

"4. Ebejer kellha thallas depositu li pero` qatt ma hallset peress li l-istess Ebejer iddikjarat li ma kinitx ghada interessata li takkwisa l-istess fond;

"5. Sussegwentement is-socjeta` attrici saret taf li effettivament kien sar konvenju sabiex l-istess Jacobeth Ebejer takkwista l-post in kwestjoni. Sussegwentement kien ukoll gie pubblikat l-att notarili relatiiv;

"6. Jacobeth Ebejer ikkonfermat li l-fond in kwestjoni akkwistatu minghand il-konvenuti;

"7. Ebejer ikkonfermat ukoll li kien hadha tara l-istess post certu George is-sensar, li kien laqqaghha mas-sidien u eventwalment sar l-kuntratt ta' bejgh;

“8. Ebejer qalet ukoll li wara li kienet rat il-post mal-imsemmi George s-sensar, is-socjeta` attrici ukoll kienet urietha dan l-istess post pero` lis-socjeta` attrici ma qaltilix li l-post kienet gia` ratu;

“9. Ebejer stqarret li riedet tara minn kien ser igibilha l-ahjar prezz cioe` jew George is-sensar jew s-socjeta` attrici. Ebejer riedet tara ma’ min kien ser jaqbilha tghamel in-negozju;

“10. Ebejer issostni li George is-sensar kien ta l-ahjar prezz u in effett kien l-istess George s-sensar li kien wassalha biex tghamel il-kuntratt;

“11. Ebejer tghid li ma kienx hemm ftehim dwar il-prezzijiet mas-socjeta` attrici u li hallset senserija lill George s-sensar;

“12. Il-konvenut Angelo Bonello ikkonferma li s-socjeta` attrici kienet infurmatu li kien hemm xi hadd li kien lest jakkwista l-fond in kwestjoni u dan kien offra l-prezz li riedu. Pero` dwar dan ma kien sar xejn;

“13. Circa tlett xhur wara certu Gerge Camilleri li jahdem bhala sensar introducja li Jacobette Ebejer bhala li riedet tixtri l-fond in kwestjoni. Sar ftehim fuq il-prezz u eventwalment sar konvenju u wara gie pubblikat l-att notarili relattiv;

“14. L-istess konvenut Bonello qal li ftit wara li sar l-imsemmi kuntratt ta’ bejgh s-socjeta` attrici staqsiet jekk il-kuntratt ta’ bejgh sarx jew le. In effett jirrizulta li qabel ma sar l-istess kuntratt is-socjeta` attrici kienet infurmat ufficjalment lis-sidien li kienet hi li hadet lill Ebejer tara l-post u li kienet qed tippretendi li tithallas il-kummissjoni;

“15. L-istess konvenut Bonello qal li Ebejer ma semmietlu xejn dwar li s-socjeta` attrici setghet kienet involuta fin-negozju in kwestjoni;”

"Jirrizulta ghalhekk li l-konvenuti ghaddew biex jiffirmaw il-kuntratt definittiv ta' bejgh meta kienu jafu li s-socjeta` attrici kienet qed tippretendi li kienet introduciet il-post in kwestjoni lill-eventwali xerrejja u li ghalhekk kienet qed tippretendi li tithallas il-kummissjoni miftiehma. Hu aktar verosimili li l-eventwali xerrejja kienet l-ewwel rat il-fond mas-socjeta` attrici u semmai wara rat il-fond mal-imsemmi George Camilleri s-sensar. Fi kliem tal-stess xerrejja hi riedet tara minn kien ser igibilha l-ahjar prezz u cioe` jew is-socjeta` attrici jew George Camilleri s-sensar biex tara ma minn kien jaqbillha li tghamel in-negozju. Dan hu agir irregolari u zleali da parti tal-eventwali xerrejja. Kienet is-socjeta` attrici li hadet lill Ebejer tara l-fond u l-istess Ebejer ma ghamlet l-ebda rimarka fis-sens li hi kienet gia ratha. Saru trattattivi sabiex iwasslu ghal bejgh u gie ukoll negozjat il-prezz. Hu ovvju li jekk b'xi mod jigi eliminat il-hlas tal-kummissjoni il-prezz tal-immobbli jonqos u dan jiffavorixxi kemm min qed jixtri kif ukoll min qed ibiegh;

"F'dawn ic-cirkostanzi l-konvenuti ma jistghux jaharbu mill-obbligu taghhom li jhallsu l-kummissjoni lis-socjeta` attrici. In effett jirrizulta li l-"property negotiator" tas-socjeta` ghamlet dak kollu li kien necessarju sabiex tkun dovuta l-kummissjoni. Jirrizulta li mal-eventwali xerrejja s-socjeta` attrici nnegozjat ukoll il-prezz tant li l-istess xerrejja setghet tghazel minn kien qed joffrielha l-ahjar prezz sabiex takkwisa l-fond in kwestjoni. Tant hu hekk ukoll li kien sar appuntament ghand in-nutar sabiex possibilment isir il-konvenju. Jidher ghalhekk li l-agir ta' Ebejer u l-agir tal-konvenuti sidien wassal biex is-socjeta` attici tigi ingustament esklusa mill-bejgh in kwestjoni;

"Ghalhekk jirrizulta li n-negozju ta' bejgh u xiri gie konkluz, li l-intromissjoni tas-socjeta` attrici kienet rikjesta kemm mill-vendituri kif ukoll mix-xerrejja u l-attivita tas-socjeta` attrici in effett wasslet sabiex l-partijiet setghu jikkonkludu n-negozju ta' bejnithom. Il-fatt li s-socjeta` attrici ma kinitx prezenti meta sar il-kuntratt definittiv hu frott tal-agir irregolari tal-partijiet ghan-negozju in kwestjoni. F'dawn ic-crikosanzi l-kummissjoni shiha hi dovuta lis-socjeta` attrici mill-konvenuti. Anke kieku kellu jinghata kumpens,

fic-cirkostanzi kollha specjali tal-kaz, tali kumpens ghandu jkun ekwivalenti ghall-kummissjoni mifitehma mal-konvenuti sidien; In vista tal-premess l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu rigettati filwaqt, li peress li t-talbiet attrici jirrizultaw sufficjentement pruvati, l-istess talbiet jimmeritaw li jigu akkolti;”

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors intavolat fit-12 ta’ April 2007, talbu li ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar s-sentenza imsemmija billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet mressqa mill-konvenuti tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici appellata bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi jigu sopportati mis-socjeta` attrici appellata.

Is-socjeta` attrici appellata pprezentat risposta fejn fl-ewwel lok irrilevat li l-appell interpost mill-konvenuti appellanti huwa dezert u ghalhekk is-sentenza hija wahda definittiva a tenur tal-Artikolu 963(1) tal-Kap 12 u dan fid-dawl tas-subinciz (4) tal-istess Artikolu 963. Fil-mertu talbet li s-sentenza tigi konfermata fl-intier taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Ikkunsidrat:

F’dawn il-proceduri s-socjeta` attrici qeghda tfittex ghall-hlas ta’ ‘*commission*” li hija tghid li hija intitolata tircievi minnghand il-konvenuti taht ‘*open agency* agreement’ in konnessjoni ma’ bejgh tal-fond proprjeta` taghhom indikat fic-citazzjoni. Dan il-bejgh sar lil certa Jacobeth Ebejer li kienet avvicinat lis-socjeta` attrici fuq reklamar li kien sar tal-istess fond izda finalment il-bejgh gie konkjuz tramite sensal bl-isem ta’ Gorg Camilleri li laqqa’ lill-partijiet u eventwalment ikkonkludew il-bejgh.  L-ewwel Qorti sabet favur it-tezi attrici billi rriteniet li “*l-property negotiator tas-socjeta`* (attrici) *ghamlet dak kollu li kien necessarju sabiex tkun dovuta l-kummissjoni.*”

Ikkunsidrat:

Qabel ma jigi trattat il-mertu din il-Qorti trid tindirizza l-pregudizzjali sollevata mis-socjeta` attrici appellata fir-risposta taghha fejn qed jigi eccepit li l-appell interpost mill-konvenuti ghandu jigi dikjarat dezert.  Din l-eccezzjoni, skond is-socjeta` attrici, hija msejjsa fuq dak li jipprovdi l-Artikolu 963(1) abbinat mas-subinciz (4) tal-istess artikolu. Fi ftit kliem qed jigi rilevat li gialadarba n-notifika tar-rikors tal-appell saret qrib l-eghluq tas-sena mid-data tal-prezentata tal-istess rikors u r-risposta giet intavolata wara li kien skada dan it-terminu, allura l-proceduri bil-miktub gew maghluqa wara t-terminu perentorju ta' sena kif jipprovdi l-Artikolu 963 (1) u konsegwentement l-appell ghandu jigi dikjarat dezert skond kif previst fis-subinciz (b) tas-subartikolu 5 tal-istess artikolu.

In effetti r-rikors tal-appell prezentat mill-konvenuti fit-12 ta' April, 2007 jirrizulta li gie notifikat lis-socjeta` attrici appellata fis-27 ta' Marzu, 2008 u cioe` hmistax-il gurnata qabel l-iskadenza tas-sena kontemplata fil-ligi. Ir-risposta tas-socjeta` attrici giet prezentata fis-17 ta' April, 2008 cioe` l-ahhar gurnata permessa lilha ghall-prezentata tar-risposta izda wara li skadiet is-sena imsemmija.

Dwar din l-eccezzjoni din il-Qorti kellha okkazzjoni tesprimi ruhha recentement fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Camilleri v. Emmanuel Camilleri et**, deciza fit-3 ta' April, 2009 fejn ic-cirkostanzi u l-eccezzjoni sollevata kienu identici. Din il-Qorti, f'dik il-kawza, cahdet it-talba biex l-appell jigi dikjarat dezert wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomssjoni. Hu veru li l-Artikolu 146(1) tal-Kap 12 jistipula li fi grad ta' appell il-procedura bil-miktub taghlaq bit-twegiba ghar-rikors tal-appell, izda dan jitqies hekk ghall-fini tal-holqien ta' metodu ta' kif isiru l-procedimenti bil-miktub quddiem Qorti tal-Appell. L-Artikolu 963, min-naha l-ohra, jitkellem fuq dezerzjoni tal-kawza, li timplika abbandun tal-appell da parti tal-appellant. Dan l-artikolu jqis abbandunat appell jekk min jappella ma jiehux hsieb jara li r-rikors tieghu jasal ghand il-parti l-ohra fi zmien sena minn dakinhar tal-

prezentata tar-rikors tal-appell. Li ma tridx il-ligi hu li l-appellant iressaq appell u jhallih mhux notifikat lill-parti l-ohra ghal aktar minn sena.
"Interpretazzjoni xorta ohra kienet zgur, almenu f'dan il-kaz, twassal ghal ingustizzja, ghax id-dezerzjoni tkun giet, tista' tghid, provokata intenzjonalment mill-appellat. Dan qed jinghad ghax l-appellat ircieva r-rikors 16-il gurnata <u>*qabel*</u> *ma skada z-zmien ta' sena, izda biex 'jipprovoka' pretenzjoni ta' dezerzjoni halla sal-ahhar gurnata biex iressaq r-risposta, biex imbaghad ikun jista' jghid – minhabba l-agir tieghu stess (!) – li l-appell tal-appellanti ghandu jitqies dezert. Hu veru li l-appellant ghandu ghoxrin gurnata biex iressaq ir-risposta ghall-appell, pero`, m'ghandux juza dan iz-zmien koncess lilu biex iwassal ghad-dezerzjoni tal-appell. Dan ikun abbuz tal-procedura u mhux semplici ezercizzju ta' dritt."*

Din il-Qorti tikkonferma dan il-hsieb kif hawn fuq espost u konsegwentement tichad l-eccezzjoni ta' dezerzjoni sollevata mis-socjeta` attrici appellata.

Ikkunsidrat:

Dwar il-mertu din il-Qorti tosserva li fin-negozju koncernanti l-bejgh tal-fond proprjeta` tal-konvenuti, kien hemm involuti zewg partijiet u cioe` s-socjeta` attrici li tghid li kellha "*open agency agreement*" ghal bejgh tal-istess proprjeta` u certu Gorg Camilleri, sensal, li effettivament wassal lill-partijiet kemm ghall-konvenju kif ukoll ghall-att finali ta' trasferiment ppubblikat min-Nutar Tonio Spiteri.

Qabel xejn jigi osservat li d-dokument a fol. 7 tal-process ezebit mis-socjeta` attrici msejjah "*Agency Agreement*" ma johloq ebda relazzjoni guridika bejn il-kontendenti inkwantu dan ma huwiex iffirmat la mil-Legend Real Estate Ltd u lanqas mis-sidien tal-proprjeta`, inoltre ghalkemm jissemma' Anglu Bonello bl-indirizz tieghu is-Siggiewi, la tissemma' l-Kumpanija V. Debono & Sons Company Limited, gia` proprjetarja ta' nofs il-fond in vendita, u lanqas ma tissemma' Maria mart Angelo Bonello kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti mal-istess

Angelo Bonello, u bhala tali interessata fil-vendita tal-fond in kwistjoni. B'dana kollu jidher li mhux kontestat mill-konvenuti, ghal anqas minn Angelo Bonello, li kien hemm xi ftehim biex s-socjeta` attrici tiehu hsieb il-bejgh, mhux b'mod esklussiv, tal-proprjeta` in kwistjoni. Dwar dan jidher li Vincent Debono, li ghandu jew ghal anqas, dak iz-zmien, kellu prokura tas-socjeta` konvenuta, kien kuntent b'dan l-arrangament billi kif qal huwa stess, "*dak li jaghmel hu* (Angelo Bonello) *ghalija kien kollu ben fatt.*"

Dan premess din il-Qorti ghandha tezamina jekk l-intromissjoni tas-socjeta` attrici fin-negozju tal-bejgh tal-fond in kwistjoni, kienet tali li tiggustifika t-talba taghha ghall-"*commission*". F'dan ir-rigward huwa previst li sensal "*ghandu jedd ta' senserija ghan-negozju li jkun ittratta, ukoll jekk il-partijiet ighaqqdu bejniethom l-affari minghajru, imma bla ma jkun indahal sensal iehor.*" Inoltre hu wkoll mahsub li "*meta sensal ikun beda affari li mbaghad jispiccaha wiehed iehor fuq il-kondizzjonijiet ittrattati minn dak tal-ewwel, id-dritt tas-senserija jinqasam indaqs bejn iz-zewg sensala; izda jekk l-affari ssir b'kundizzjonijiet ohra minn dawk ittrattati mill-ewwel sensal, id-dritt kollu tas-senserija jmiss lit-tieni sensal.*" (Ara Art. 93 u 94 Kap. 13).

Issa huwa risaput, u hekk hija l-gurisprudenza nostrana, li "*ghall-akkwist tas-senserija is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' lill-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt.*" (Ara **S.G. South Limited v. Joseph Scicluna et** PA.TM. deciza 02/04/2004). Jinghad fl-istess sentenza li "*Fejn tonqos din l-operazzjoni, u allura d-dritt tas-senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ta' kumpens f'kaz ta' inkariku espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur.*"

Fil-kaz in ezami, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala t-talba attrici ghandha tigi akkolta. Infatti jirrizulta li l-akkwirenti Jacobeth Ebejer kienet rat il-fond in kwistjoni l-ewwel darba mas-sensal Gorg Camilleri u kienet sahansitra ghamlet offerta. B'dana kollu din Ebejer, bl-iskop li

takkwista l-ahjar prezz, kienet baqghet tara proprjeta` ohra u meta avvicinat lis-socjeta` attrici giet murija l-istess fond tal-konvenuti minghajr ma attirat l-attenzjoni tas-socjeta` attrici li kienet gia` rat dan il-fond. Finalment il-kuntratt gie konkjuz bl-intervent tal-ewwel sensal, fuq kundizzjonijiet ta’ prezz differenti minn dawk imsemmija mas-socjeta` attrici (ara d-deposizzjoni ta’ Jacobeth Ebejer a fol. 36 sa 39).

L-uniku intervent li s-socjeta` attrici tista’ tghid li ghamlet in konnessjoni mal-bejgh ta’ dan il-fond kien il-fatt li hadet lill-akkwirent futur fuq il-post u ghaddiet l-offerta ta’ disgha u ghoxrin elf lira Maltija (LM29,000) lill-vendituri prospettivi. Biss minn dak il-mument il-quddiem is-socjeta` attrici ma ghamlet xejn aktar u sahansitra appuntament biex isir konvenju bejn Ebejer u l-vendituri, kif tghid is-socjeta` attrici, gie sfrattat billi ma deher hadd. Dwar dan, Ebejer tichad li kien hemm arrangament ghall-konvenju u hija kienet biss qalet lir-rapprezentant tas-socjeta` attrici li jekk ikollha xi hsieb tikkomunika mieghu jew maghha.

Gara li Gorg Camilleri rega’ gie avvicinat u dan, wara trattattivi mas-sidien u l-akkwirent prospettiv, wassal lill-partijiet ghall-iffirmar tal-konvenju ghall-bejgh tal-imsemmi fond versu l-prezz ta’ erbgha u ghoxrin elf lira Maltija (LM24,000) u taht diversi kundizzjonijiet kif jirrizulta mill-istess dokument a fol. 53 tal-process, konsistenti f’konvenju, waqt liema, skond il-vendituri, l-istess Gorg Camilleri kien prezenti. Dawn il-kundizzjonijiet, kif ukoll il-prezz konvenut, jinsabu riflessi fil-kuntratt ppubblikat min-Nutar Tonio Spiteri tat-23 ta’ Novembru, 2000. Is-socjeta` attrici ma ghamlet xejn minn dan u jirrizulta wkoll li l-prezz finalment konvenut kien wiehed differenti minn dak li originarjament hija kienet semmiet lill-vendituri konvenuti. Ghalhekk lanqas tista` s-socjeta` attrici tipprevalixxi ruhha minn dak li hemm provdut fl-Artikolu 94 tal-Kap. 13 u titlob xi forma ta’ senserija ghalkemm kien hemm zewg sensala involuti, billi jirrizulta li l-kundizzjonijiet, senjatament dak tal-prezz imhallas, kienu differenti u dan apparti li l-istess socjeta` attrici qatt ma kienet involuta fit-trattattivi tas-“*sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt.*”

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, fil-waqt li tichad l-eccezzjoni tad-dezerzjoni tal-appell sollevata mis-socjeta` attrici appellata, tirrevoka s-sentenza appellata billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi ghall-istess socjeta` attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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