



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 19 ta' Gunju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 927/2018 AF

**Vitorja Realty Ltd (C-79394) bhala *sub-franchisee* ta'
'Century 21 Malta'**

vs

**Nazzareno maghruf bhala Reno u Bridget, konjugi
Tanti**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-socjetà attriċi Vitorja Realty Ltd (C79394) bħala sub-franchisee ta' 'Century 21 Malta' kif debitament rappreżentanta minn Joseph Spiteri, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

L-intimati kienu s-sidien tal-fond bin-numru ufficjali 6 u bl-isem 'Ta' Zaren' fi Triq il-Mithna (Windmill Street), Victoria, Ghawdex.

L-istess intimati riedu jbieghu dan il-fond u s-socjetà rikorrenti, li topera bhala agenzija għall-bejgh ta' proprjetà, giet ingaggjata għal dan l-iskop permezz ta' '*open agency agreement*' illi kopja tiegħu qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A'.

Is-socjeta' rikorrenti rnexxielha ssib xerrejja prospettivi biex jixtru dan il-fond – Alan u Linda, konjugi Fryer – u fil-fatt kien gie ffirmat konvenju datat 3 ta' Frar, 2018 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'B') għall-bejgh u trasferiment tal-imsemmi fond mill-intimati a favur tal-konjugi Fryer versu l-prezz pattwit ta' tlett mija u sebghin elf Ewro (€370,000).

Fuq l-istess konvenju, iffirmit naturalment mill-istess intimati, gie stipulat illi l-vendituri konjugi Tanti kellhom ihallsu l-*agency fees* lis-socjetà rikorrenti (klawsola 8).

Bejn is-socjetà rikorrenti u l-intimati ntlahaq ftehim sabiex l-*agency fees* dovuti jkunu bir-rata ta' 4.25% minflok 5% kif miftiehem fl-*open agency agreement* u dakinhar stess tal-iffirmar tal-konvenju fuq imsemmi l-intimati ffirmaw dikjarazzjoni li permezz tagħha ddikjaraw illi l-*agency fees* minnhom dovuti lis-socjetà rikorrenti relattivament għal dan in-negozju kienu jammontaw għal hmistax-il elf seba' mija u disgha u ghoxrin Ewro (€15,729) inkluz VAT – dikjarazzjoni hawn annessa bhala Dok. 'C'.

Wara l-iffirmar ta' dan il-konvenju l-intimati bdew jaqtgħu kull kuntatt ma' Charlene Xerri Gatt, il-*property negotiator* addetta mas-socjetà rikorrenti illi kienet hadet hsieb it-tranzazzjoni

kollha, tant illi saħansitra pprocedew għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment tal-fond in kwistjoni a favur tal-konjuġi Fryer mingħajr ma informaw lill-imsemmija Charlene Xerri Gatt.

Il-kuntratt finali gie pubblikat fil-5 ta' Settembru, 2018 in atti Nutar Dottor Joel Grima (kopja hawn annessa bħala Dok. 'D') u l-intimati ma hallsux l-*agency fees* minnhom dovuti lis-socjetà rikorrenti.

Għalhekk is-socjeta' rikorrenti ma kellha ebda xelta ohra għajr li tipprocedi b'din il-kawza sabiex tottjeni l-hlas lilha dovut.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Previa kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta meħtieġa u necessarja, tiddikjara illi l-intimati għandhom jagħtu lis-socjetà rikorrenti s-somma ta' hmistax-il elf seba' mija u disgha u ghoxrin Ewro (€15,729) rappreżentanti *agency fees* relattivament għall-bejgh tal-fond 6, 'Ta' Zaren', Windmill Street, Victoira, Ghawdex mill-intimati lil Alan u Linda, konjuġi Fryer; u
2. Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu lis-socjetà rikorrenti l-imsemmija somma ta' hmistax-il elf seba' mija u disgha u ghoxrin Ewro (€15,729).

Bl-ispejjeż kollha, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li qed jigi pprezentat kontestwalment ma' dan ir-Rikors Guramentat, u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata ta' dan ir-Rikors Guramentat sad-data tal-hlas effettiv kontra l-intimati li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti anness.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti Nazzareno magħruf bħala Reno u Bridget, konjuġi Tanti, li permezz tagħha gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok jeħtieġ li s-socjetà attrici tipprova r-relazzjoni tagħha ma' Century 21 Malta u kwindi l-interess guridiku tagħha f'din il-kawza.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-surreferit mhuwiex minnu li l-esponenti huma debituri ghas-somma reklamata mill-atturi u dana ghas-segwenti ragunijiet.

Bil-kontra ta' dak iddikjarat mis-socjetà attrici, il-kuntratt ta' kompravendita relattiv ghall-proprjetà *de quo* gie konkluz mhux abbazi tal-konvenju datat 3 ta' Frar 2018 liema konvenju skada wara l-gheluq tat-terminu pattwit ghal ragunijiet li ma jahtux ghalihom l-esponenti.

Konsegwentement, a bazi tad-dikjarazzjoni sottoskritta mill-esponenti datata 3 ta' Frar 2018, ebda somma ma hija pagabbli lis-socjetà attrici fir-rigward ta' dak in-negozju peress illi n-negozju waqa' u l-esponenti ma rceview l-ebda depozitu akkont.

Lanqas ma huwa minnu li, kif dikjarat mis-socjetà attrici "*l-intimati bdew jaqtghu kull kuntatt ma' Charlene Xerri Gatt, il-property negotiator addetta mas-socjetà rikorrenti illi kienet hadet hsieb it-transazzjoni kollha*" (para. 6 tar-rikors). Bil-kontra ta' dan u kif ser jirrizulta kjarament waqt is-smiegh ta' din il-kawza, kienu saru tentattivi ta' komunikazzjoni mal-property negotiator bil-ghan illi jibqghu aggornati b'dak li kien ser jigri mill-bejgh relattiv kif pattwit permezz tal-konvenju datat 3 ta' Frar 2018. Madanakollu kull tentattiv f'dan is-sens kien ghalxejn u baqghu minghajr ebda risposti min-naha tal-property negotiator tagghom.

L-esponenti sar jaf tramite terzi li l-konvenju kien waqa' peress li x-xerrejja ma kienx irnexxielhom ibieghu l-proprjetà tagghom. Anke f'dan il-kaz, minkejja li giet debitament interpellata sabiex tipprovdi l-informazzjoni necessarja permezz ta' e-mail datata 18 ta' Frar, 2018 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. A), l-property negotiator baqghet ma wegbitx salv illi gurnata wara l-esponenti ircieva sms minghandha fejn ikkonfermat li l-konvenju kien waqa' u li n-nutar kellu jghaddi sabiex ihassar il-konvenju surreferit (Dok. B hawn anness) kif fil-fatt gara fit-22 ta' Frar, 2018 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. C).

Fil-fatt il-property negotiator relattiva u s-socjetà attrici m'ghamlu xejn da parti tagghom sabiex in-negozju jigi salvat u/jew jirnexxi lanqas wara dan l-avveniment.

Konsegwentement l-esponenti gew rezi minghajr ebda ghazla hliet li jinnegozjaw mill-gdid u jikkonkludu l-bejgh tal-proprjetà tagħhom wehidhom u minghajr ebda ghajnuna u/jew intervent da parti tas-socjetà attrici, dana skont termini u kundizzjonijiet pattwiti liberament bejn il-partijiet, abbazi ta' konvenju gdid datat 20 ta' Lulju 2018 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. D) u minghajr ebda intervent f'dan is-sens la da parti tas-socjetà u lanqas tal-*property negotiator* relattiva.

Ghaldaqstant in-negozju ta' kompravendita gie konkluz mill-esponenti permezz tal-kuntratt relattiv datat 5 ta' Settembru 2018 minghajr l-intervent tal-agent imma minkejja n-nuqqas ta' korrisondenza tagħha u/jew ta' servizzi rezi minnha skond kif pattwit mal-esponenti.

Konsegwentement, l-esponenti certament li mhumiex obbligati li jhallsu kummissjoni a bazi ta' servizzi ta' agenzija li qatt ma gew rezi mis-socjetà attrici kif hawn fuq dettaljat u kif ser jirrizulta ampjament waqt is-smiegh ta' din il-kawza, dana in linea mal-principju *inadimplenti non est adimplendum*.

Dan kollu jidher li kien gie rikonoxxut mir-rapprezentant tas-socjetà attrici qabel giet intavolata din il-kawza. Madanakollu issa jidher li s-socjetà attrici bidlet il-fehma tagħha u qed tezigi pagament minghand l-esponenti għal servizzi li qatt ma gew rezi lilhom.

Fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici u b'rizerva għal kwalunkwe azzjoni spettanti lill-istess esponenti kontra l-istess attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija kawża dwar ħlas ta' senserija li s-soċjetà attriċi tippretendi hija dovuta lilha fis-somma ta' €15,729 fuq il-bejgħ tal-proprjetà bl-indirizz numru 6, 'Ta' Żaren', Triq il-Mitħna, Victoria, Għawdex, liema proprjetà kienet tappartjeni lill-konjuġi Tanti.

Mill-provi jirriżulta li għal ħabta ta' Novembru 2017 il-konjuġi Fryer avviċinaw lil Charlene Xerri Gatt, *property negotiator* u *manager* tal-fergħa tal-aġenzija attriċi ġewwa Għawdex, sabiex tassistihom fl-akkwist ta' proprjetà ġewwa l-gżira Għawdxija. Xerri Gatt ipproponiet diversi proprjetajiet lill-konjuġi Fryer inkluż ukoll dik tal-konvenuti. Il-konvenuti Tanti ffirmaw open *agency agreement* li fih hemm espressament indikat hekk:

"In the event that the company introduces a purchaser/s to the property or customer a commission of 5% (exclusive of VAT) on the selling price including movables or goodwill is due to the Company and is payable on the final deed."

Charlene Xerri Gatt introduċiet lill-konvenuti mal-akkwirenti Fryer, uriethom il-proprjetà u ħadet ħsieb tinnegozja l-prezz tal-bejgħ. Il-partijiet daħlu f'konvenju ta' bejgħ datat 3 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Joel Grima liema konvenju kien soġġett għall-kondizzjoni li l-konjuġi Fryer ibiegħu l-proprjetà tagħhom ġewwa l-Ingilterra. Fuq dan il-konvenju, senjatament ai termini tal-klawsola numru 8, il-partijiet qablu illi:

"Agency fees shall be paid by the vendors to Vitorja Realty Limited."

Kontestwalment mal-iffirmar tal-konvenju, il-konjuġi Tanti ffirmaw ukoll ftehim fejn obligaw ruħhom għall-ħlas tas-somma ta' €15,729 *qua* senserija, liema somma kellha titħallas għas-saldu fuq l-att finali tal-bejgħ.

B'e-mail tat-13 ta' Frar 2018 il-konjuġi Fryer avżaw lil Xerri Gatt li l-bejgħ tal-proprjetà tagħhom fl-Ingilterra kien sfratta u li konsegwentement ma setgħux jaddivjenu għall-pubblikazzjoni

tal-att finali tax-xiri tal-proprjetà tal-konvenuti. In konsegwenza ta' dan, il-konvenju tat-3 ta' Frar 2018 waqa'. Jirriżulta illi l-konvenuti saru jafu tramite terzi li l-konvenju tagħhom ma' Fryer kien waqa'. Intant, Xerri Gatt stenniet sad-19 ta' Frar 2018 sabiex b'sms bagħtet tavża lill-konvenut Tanti li l-bejgħ kien sfratta.

Fit-22 ta' Frar 2018 il-konjuġi Tanti u Charlene Xerri Gatt in rappreżentanza tal-konjuġi Fryer iffirmaw att ta' rexissjoni tal-konvenju. Fuq dan l-att jingħad:

"By virtue of these presents, the parties are terminating this agreement for all effects and purposes at law."

Joseph Spiteri, Direttur tas-soċjetà attriċi xehed illi kien biss fil-kors ta' dawn il-proċeduri li sar jaf dwar l-att tar-rexissjoni tal-konvenju għaliex Xerri Gatt qatt ma nfirmatu dwar dan.

Xerri Gatt xehdet illi b'e-mail tal-11 ta' Awwissu 2018 il-konjuġi Fryer kienu bagħtu javżawha li kien irnexxilhom jixtru l-proprjetà tal-konvenuti. Mill-provi irriżulta li già fit-28 ta' Ġunju 2018 Fryer kienu kkomunikaw ma' Xerri Gatt permezz ta' żewġ e-mails fejn avżawha li kienu bieghu il-proprjetà tagħhom u li kienu ser jiġu jgħixu Malta. Rinfaccjata b'dawn l-e-mails Xerri Gatt xehdet illi hija kienet wiegħbet lill-konjuġi Fryer u obligat ruħha li tsebixxi in atti kopja tat-twegibiet tagħha biss din il-prova baqgħet ma saritx.

Xerri Gatt xehdet illi *"Rigward it-tieni konvenju jiena ma kelli ebda korrisondenza ma' Reno Tanti però mis-16 ta' Frar kien qed jipprova jaqbiżni."* (a fol. 98)

Xerri Gatt xehdet li wara li waqa' l-konvenju bejn il-konvenuti u l-konjuġi Fryer hija kompliet tikkomunika mal-konvenut bl-iskop li tressaq aktar xerrejja prospettivi. Tgħid però li l-konvenut ma kienx qiegħed iwegħibha waqt illi wiegħeb lill-kollega tagħha u nfirmah li l-post kien mikri.

Il-konvenut xehed illi jista' jagħti l-każ li wara li waqa' l-imsemmi konvenju, Xerri Gatt kompliet tikkomunika miegħu bħalma kkomunikaw miegħu diversi agenti oħra. Jgħid però illi

komunikazzjoni aktar in kwantu l-bejgħ lill-konjuġi Fryer ma kienx hemm. Fil-fatt, il-konjuġi Fryer ipprezentaw in atti korrisondenza li turi li għaliha ma kienx hemm twegiba. Jidher għalhekk illi waqt li huma nformaw lil Xerri Gatt li kienu sejrjn jigu Malta, li xtaqu jiltaqgħu magħha u saħansitra li kien seħħilhom jakkwistaw il-proprjetà tal-konvenuti din baqgħet ma wegħithom qatt.

Xehed ukoll in-Nutar Joel Grima li abbozza u rċieva l-konvenju tat-3 ta' Frar 2018, dak tal-20 ta' Lulju 2018 u l-kuntratt finali tal-bejgħ. Huwa xehed illi t-tieni konvenju kien jixbah ħafna lill-ewwel wieħed għaliex il-partijiet, il-proprjetà u l-prezz kienu l-istess. L-unika differenza kienet tirrigwarda l-fatt li fit-tieni konvenju ma kien tniżżel xejn dwar is-senserija. In-Nutar Grima kompla jixhed illi meta ġibed l-attenzjoni tal-konvenut dwar il-kwistjoni tas-senserija dan wieġeb li kien ser jieħu ħsieb hu. In-Nutar žied jgħid li wara li waqa' l-ewwel konvenju ma kellu ebda komunikazzjoni ulterjuri ma' Xerri Gatt.

Il-konjuġi Fryer xehdu li meta ġew għat-tieni konvenju huma fteħmu direttament mal-konvenuti. Linda Fryer xehdet illi kien hemm žmien li matulu ma kien hemm ebda komunikazzjoni ma' Xerri Gatt jew mal-konvenuti. Fit-2 ta' Lulju 2018 Fryer bgħatu *e-mail* lill-konvenuti sabiex jiltaqgħu dwar il-bejgħ tal-proprjetà. Bejn it-3 ta' Lulju u s-16 ta' Lulju 2018 ma kienx hemm komunikazzjoni bejn il-partijiet. Il-partijiet iltaqgħu fis-17 ta' Lulju 2018. Linda Fryer tgħid illi Tanti qalilha sabiex tkellmu personalment, li ma kienx hemm bżonn tinvolti lil Xerri Gatt la darba kienu jinsbu Malta u li kien ser jieħu ħsieb hu dwar ħlas lil Xerri Gatt.

Il-konvenut Tanti ċaħad kategorikament li huwa qatt qal li kien ser jieħu ħsieb hu jirrangħa ma Xerri Gatt. Addirittura xehed li għalih in-negozju ntemm minnufih mal-iffirmar tal-kancellazzjoni tal-konvenju. Žied jgħid illi minn dak inhar 'il quddiem qatt aktar ma kien hemm ebda komunikazzjoni ma' Xerri Gatt għar-rigward il-bejgħ lill-konjuġi Fryer. Jgħid ukoll illi l-bejgħ eventwalment sar wara li l-partijiet komplew jinnegozjaw waħedhom.

Preliminarjament ġie eċċepit illi għandha ssir il-prova tar-relazzjoni bejn is-soċjetà attriċi u Century 21 Ltd u konsegwentement tal-interess ġuridiku li din ta' l-aħħar għandha fil-proċeduri odjerni. F'dan ir-rigward Joseph Spiteri xehed illi fit-30 ta' Marzu 2017 ġie ffirmat *franchise agreement* ma' Fulani Properties Ltd li hija l-*master franchisee* f'Malta ta' Century 21. Spjega illi permezz tal-*agreement* is-soċjetà attriċi akkwistat liċenzja sabiex topera żewġ uffiċċji taħt l-isem 'Century 21'. Il-Qorti tosserva illi nonostante li ġiet sollevata din ix-xorta t'eċċezzjoni, ma kienx hemm inistenza dwarha da parti tal-konvenuti. Madanakollu, il-Qorti hija sodisfatta li l-involviment ta' Century 21 huwa għall-fini ta' kull interess li din jista' jkollha fl-eżitu ta' din il-kawża bħala *franchisee*.

In temi ta' dritt, jingħad illi huma tlieta l-elementi¹ li jridu jiġu sodisfatti sabiex jiskatta d-dritt għall-ħlas tas-senserija u cioè:

- (i) Il-konkluzjoni tan-negozju;
- (ii) L-involviment jew aħjar l-intromissjoni tas-sensar tkun ġiet mitluba jew almenu aċċettata mill-partijiet f'dak in-negozju;
- (iii) Is-sensar ikun wassal lill-partijiet sabiex jilħqu ftehim konsenswali – *in idem placitum consensus*.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Legend Real Estate Ltd. vs Paul Pisani, deċiża fid-29 ta' Ottubru 2004, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk dwar il-prinċipju tas-senserija:

"Biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun ġiet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attività tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet għal in idem placitum consensus. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-

¹ Ara: **Ciantar et vs Demarco**, Appell Civili, 12 ta' Diċembru 1919; **Demajo vs Micallef**, Appell Civili, 10 ta' Mejju 1922; **Spiteri et vs Caruana**, Prim' Awla 31 ta' Ottubru 1924; **Darmanin noe vs Scicluna**, Appell Kummercjali, 31 ta' Mejju 1935; **Galea vs Caruana Dingli**, Prim' Awla 21 ta' Diċembru 1936; **Bonavia vs Grech**, Prim' Awla, 21 ta' Frar 1947; **Borg vs Cremona et**, Prim' Awla, 27 ta' Ġunju 1950; **Caruana vs Schembri et**, Appell Kummercjali, 24 ta' Ottubru 1958; **Scerri et vs Zahra et**, Prim' Awla 20 ta' Novembru 1958; **Bugibba Real Estate Ltd. vs Joseph Portelli et**, Prim' Awla, 30 ta' Mejju 2003

ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium.

L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attivi u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq daww il-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt.

Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni, b' mod li n-negozju guridiku jigi konkjuż, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija piena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti.

Fejn imbaghad ma ssehhx il-vera u proprja senserija it-temperament tal-kumpens, introdott fil-gurisprudenza lokali, biex isehh jirid jippresupponi inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol u mhux li bniedem semplicement jaghti informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor.

Dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex wiehed ikollu dritt ghas-senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta' l-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun gie accetat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdju jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali; u konsegwentement ma jirrikorru l-elementi tas-senserija izda ta' simplici

*locatio operarum meta l-persuna tkun intommiettiet ruhha b' inkariku ta' wahda biss mill-partijiet."*²

Determinati l-elementi tal-azzjoni, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tara jekk riferibbilment għall-każ ta' llum, ġewx sodisfatti dawn l-elementi.

Ma hemmx dubju li l-ewwel element ġie debitament sodisfatt bil-konklużjoni tan-negozju.

Lanqas ma hemm dubju li l-involviment tal-aġenta mobiljari Charlene Xerri Gatt kien aċċettat miż-żewġ partijiet mingħajr riżerva.

Id-diffikultà tqum dwar it-tielet element tal-azzjoni stante l-fatt illi f'dan il-każ il-konvenuti jikkontestaw bis-sħiħ li kienet l-aġenzija attriċi tramite s-servizzi tal-aġent tagħha li wasslet lill-partijiet għall-konklużjoni tan-negozju. Fil-każ ta' llum jirriżulta suffiċjentement ippruvat li kienet propju l-aġenzija attriċi, tramite Xerri Gatt, li ntorduciet lill-konvenuti mal-akkwirenti Fryer, uriet il-proprjetà lil Fryer, ingaggat in-Nutar Joel Grima u ħadet ħsieb ukoll li kontestwalment mal-iffirmar tal-konvenju jiġi ffirmit ftehim speċifiku rigwardanti l-ħlas tas-senserija. Tant kien rikonoxxut ix-xogħol ta' din l-aġenta li addirittura fuq il-konvenju ġie mniżżel li l-ħlas tas-senserija kellu jsir mill-konvenuti li fuq il-ftehim separat irrikonoxxew ruħhom debituri għas-somma ta' €15,729 liema somma kellha tkun dovuta minnufih malli jiġi konkluż il-bejgħ. Biss, meta sfratta l-konvenju, il-partijiet iffirmaw bejniethom att ta' rexissjoni fejn speċifikament indikaw li *"the parties are terminating this agreement for all effects and purposes at law."*

Mid-data tat-22 ta' Frar 2018 u cioè mid-data tar-rexissjoni 'l quddiem, ma kien hemm ebda komunikazzjoni effettiva bejn l-aġenta tas-soċjetà attriċi u l-konvenuti. Lanqas ma kien hemm komunikazzjoni effettiva bejn l-istess aġenta u l-konjuġi Fryer tant illi jirriżulta li waqt li l-konjuġi Fryer pruvaw jikkomunikaw

² Ara wkoll: **Maria Dolores Portelli vs Tarcisio u Maria Victoria konjuġi Azzopardi; John Anthony Melloy bhala mandatarju ta' l-imsiefra Raymond u Elizabeth konjuġi O'Neill**, Qorti ta' l-Appell (Ġurisdizzjoni Inferjuri), 9 ta' Lulju 2008

magħha din ma kellmithomx lura. Rinfaccjati b'dan is-silenzju, il-partijiet għaddew sabiex avviċinaw lil xulxin u flimkien ftehm sabiex jersqu għal konvenju u eventwalment għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-bejgħ.

Applikati l-insenjamenti fuq traċċjati għall-każ ta' llum il-Qorti hija tal-fehma illi s-soċjetà attriċi m'għandhiex jedd għall-ħlas tas-senserija fir-rigward tal-bejgħ konkluz permezz tal-kuntratt tal-5 ta' Settembru 2018. Tgħid dan għaliex għalkemm inizjalment u sa fejn kien jirrigwarda l-ewwel konvenju, is-sensara kienet attivament involuta u wasslet lill-partijiet għal ftehim, ma jistax jingħad l-istess dwar dak illi gara wara r-rexisjoni tal-ewwel konvenju sakemm gie ffirmat il-kuntratt finali tal-bejgħ. Matul dan il-perjodu kollu l-aġenta tas-soċjetà attriċi ma kellha ebda rwol fin-negozjati li kienu għaddejnin bejn il-partijiet. Mhux talli hekk talli matul dan iż-żmien la kienet qegħda tikkomunika magħhom u lanqas kienet taf li kien għaddej negozju. M'għandux ikun hemm dubju illi d-dritt għall-ħlas tas-senserija jispetta lil min effettivament, bil-ħila u s-servizzi attivi tiegħu ikun wassal għall-konkluzjoni tal-ftehim. Ma jistax jingħad li dan kien il-każ in kwantu l-ftehim ta' bejgħ konkluz bejn il-konvenuti u l-konjuġi Fryer.

Ferm il-premess, għalkemm l-attriċi ma jistħoqqilhiex ħlas għas-senserija, ma jfissirx li ma ħaqqliex kumpens. Kif jingħad fis-setenza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Novembru 2005 fl-ismijiet Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio:

"altro è l' istituto della senseria o mediazione, altro è il mandato retribuile o la locazione d' opera, poiche mentre un individuo può non essere intitolato come mediatore a diritto di senseria (per essere mancata la conclusione dell' affare), può invece spettargli una retribuzione da chi si è servito della sua opera. E la remunerazione dell' incaricato o locatore d' opera non dipende dalla conclusione dello affare rispetto al quale si fosse svolta la sua attività, ma dalla natura ed importanza dell' opera prestata in esecuzione dell' incarico" (Kollez. Vol. XXV P I p 176);

Tenut kont tal-fatt li kienet proprju l-agenta tas-soċjetà attriċi li ntroduċiet lill-partijiet u wasslithom għall-iffirmar tal-ewwel konvenju, il-Qorti tqis illi din għandha dritt tirċievi kumpens għas-servizzi tagħha. Għalhekk il-Qorti sejra, *arbitrio boni viri*, tillikwida favur is-soċjetà attriċi kumpens fis-somma ta' €5,000.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tillikwida favur is-soċjetà attriċi kumpens fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000). Konsegwentment tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ammont hekk likwidat.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

IMHALLEF

DEP/REG