TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. DUNCAN BORG MYATT

Udjenza ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Settembru 2024

Talba nru. 171/2019

REBECCA CREMONA
(KI 119884M)

VERSUS

JAMES U NATHALIE ANN KONJUGI ELLIS
(KI 57297A U KI 60473A)

IT-TRIBUNAL,

Ra illi permezz ta' Avvizipprezentat fil- 5 ta' Lulju 2019 l-attrici talbet lil dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ammont ta' tlett elef hames mija u erbghin Ewro (Eur 3540.00) rapprezentanti senserija dovuta tallis abet il-bejgh tal-propjeta li kienet tappartjeni lill-konvenuti. Bl-Ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali 924/18 u bl-imghaxijiet.

Ra illi l-konvenuti gew debitament notifikati fil-31 ta' Lulju 2019 u ipprezentaw risposta fid-9 t'Awwissu 2019 fejn fiha ecceppew illi ma hemm l-ebda senserija dovuta.

Sema x-xhieda prodotta.

Ra l-affidavit.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti processwali.

Ra illi din il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Fatti

Illi qabel dan it-Tribunal jghaddi sabiex jaghmel il-kunsiderazzjonijiet tieghu, ikun utli illi issir sintezi tal-provi migjuba.

Fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2020 xehdet l-attrici illi stqarret illi lill-konvenuti kienet tafhom ghaliex kellhom dghajsa sorguta hdejn taghha fil-Birgu u li kienu jitkellmu ta' spiss ghaliex iz-zewg partijiet kienu qed jirrinovaw id-djar taghhom li kienu fil-Birgu wkoll.

L-attrici tghid illi hija qed titlob senserija fuq il-bejgh ta' dar bin-numru 25 li tinsab fi Triq San Duminku Birgu u dan wara li l-konvenut James Ellis kien infurmaha illi ried ibiegh din id-dar li kien qed jirranga. Il-prezz li kienet giet infurmata bih l-attrici kien ta tlett mitt elf Ewro.

Waqt din id-diskussjoni, l-attrici tghid li talbet business card lill-konvenut ghaliex kellha habiba taghha, Christine Demanuele, li kienet interessata li tixtri dar fil-Birgu. Eventwalment, l-attrici tghid illi kienet infurmat lil habiba taghha li kien hemm din id-dar ghal bejgh u ghadditielha l-business card tal-konvenut.

Christine Demanuele, issa Parkhill, kienet cemplet lill-konvenuti biex tmur tara din id-dar. L-attrici ma kienetx marret maghha minhabba impenji ta' xoghol u ghaliex kienet konxja illi l-konvenuti riedu jbieghu l-propjeta malajr u l-habiba taghha xtaqet issib propjeta fi zmien qasir. Izda l-attrici u Christine Parkhill kienu zammew lil xulxin infurmati b'dak li kien gara matul il-viewing.

L-attrici tghid (Fol.29), "*So I wrote to James I told him that I was very happy that the viewing went well and that it had gone well, and he thanked me for the introduction. And then he told me that although he knew about the senserija he was not interested in paying it, and if Christine want she could pay the one percent. I told him that actually it works one percent on each side – buyer and seller. . . . . .*" Il-konvenut kien sahansitra qal li kien lest ma jaghmilx il-konvenju kemm-il darba kien ser jigi kostrett ihallas is-senserija. Fid-dawl ta dan, l-attrici kienet qalet lil Christine Parkhill biex taghmel il-konvenju u wara tara xi proceduri jistghu jittiehdu fil-konfront tal-konvenuti. Fil-frattemp, l-attrici kienet qabbdet lil Dr. Alexandra Mizzi sabiex tkellem lin-nutara li kienet ser taghmel il-konvenju.

Fil-konvenju gie imnizzel illi ma kien l-ebda agenti involuti. L-attrici ipprezentat messaggi li intbaghtu bejnha mal-konvenut fejn dan ta' l-ahhar jirringrazzja lill-attrici ta' l-introduzzjoni ma' Christine Parkhill u jinfurmaha li ser jirrifjuta li jhallas senserija. (Fol.33 et seq).

Fl-istess udjenza xehdet Dr. Alexandra Mizzi li qalet illi l-attrici kienet kellmitha fuq il-fatt illi l-attrici kienet ghaddiet id-dettalji tal-vendituri lil habiba taghha u eventwalment kienu qablu sabiex tinxtara l-propjeta. Ix-xhud tghid illi l-konvenuti ma riedux ihallsu s-senserija minkejja l-involviment ta' l-attrici. A fol.47, ix-xhud tghid hekk, "*. . .is-sinjura Cremona kienet tkellmet mas-Sur Ellis dwar is-senserija li kienet dovuta, u s-sur Ellis kien qed jinsisti li din is-senserija avolja kienet dovuta ma riedx ihallasha . .*"

Ix-xhud tkompli tghid illi, "*Jiena spjegajt lin-nutar Abela illi kien hemm senserija dovuta peress li l-konvenuta kienet involviet ruhha u rrangat biex sar dan il-kuntratt biex jaslu ghal konvenju u bazikament ghidtlu li kellha tigi s-senserija kienet tigi miftehma waqt il-konvenju.*" In-nutar kien cempel lix-xhud u infurmaha illi kemm-il darba ser ikun hemm insistenza illi tissemma s-senserija, l-konvenju ma kienx ser isir.

Kontro-ezaminata fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2020, l-attrici tghid li l-konvenut kien qasam il-pontoon, mar fuq id-dghajsa ta' l-attrici biex jinfurmaha illi irid ibiegh id-dar. L-attrici tghid illi kienet taf fejn tinsab id-dar u kif inhi minhabba d-diversi diskussjonijiet li kien ikollha mal-konvenuti fuq dan is-suggett. Rigward il-prezz, l-attrici kienet infurmat lix-xerrejja bil-prezz li kien qed jintalab izda ma kienetx involuta fin-negozjati tal-prezz.

Fis-seduta ta' l-20 ta Jannar 2021, xehdet in-Nutara Dr. Tiziana Refalo, li ppubblikat il-kuntratt finali bejn il-konvenuti u Christine Parkhill li kkonfermat illi fil-kuntratt kien gie imnizzel illi "*agency fees are not due*".

Christine Parkhill xehdet fl-udjenza tas-6 ta' Lulju 2021, li qalet illi kienet taf lill-attrici minn meta kienu zghar l-iskola. A fol.88 ix-xhud tghid illi kienet l-attrici illi ghaddiet id-dettalji tal-konvenuti sabiex ghamlet konoxxenza maghhom. Ix-xhud tikkonferma illi l-attrici ma riedetx tiehu senserija minghanda minhabba l-hbiberija ta bejnietom. Tikkonferma wkoll illi l-kwistjoni tas-senserija kienet giet diskussa bejnha u l-attrici wara li kien sar il-konvenju. Ix-xhud tghid ukoll a fol.93 illi l-attrici qatt ma kienet rat id-dar u lanqas kienet involuta fil-prezz negozjat.

In-Nutar Sam Abela ipprezenta affidavit fejn qall illi Dr. Alexandra Mizzi kienet kellmitu minhabba xi problema fuq senserija bejn Christine Parkhill u l-konvenuti.

Fis-seduta tad-9 ta Marzu 2022 xehdet il-konvenuta Nathalie Ellis li kkonfermat illi hi u r-ragel taghha kienu bieghu l-propjeta taghhom fil-Birgu. Il-konvenuta tghid illi ghar-rigward tal-prezz huma baqghu jinsistu illi jirvievu l-ammont ta' Eur 300,000 minghajr l-ebda tnaqqis.

Il-konvenut James Ellis ipprezenta affidavit fejn stqarr illi waqt li kien qed jitkellem mar-ragel ta'l-attrici, John, kien infurmah illi kienu bi hsiebom ibieghu d-dar tal-Birgu. Kien f'dan il-punt illi l-attrici intervjeniet u infurmat lill-konvenut illi habiba taghha probabli tkun interessata tixtri din id-dar. Il-konvenut ighid illi kien ghadda business card lill-attrici. Minkejja dan, l-attrici qatt ma kienet marret tara d-dar jew involviet ruhha fil-prezz u kull komunikazzjoni bdiet issir direttament mal-bejjiegha. Il-konvenut jafferma illi l-attrici ma kellha l-ebda involviment f'dan il-bejgh.

Tul il-kontro ezamijiet fis-seduta tat-18 t'April 2024, il-konvenut James Ellis ighid illi kien ghadda n-numru tat-telefon tieghu sabiex l-attrici tkun tista tghaddih lil habiba taghha biex titkellem mal-konvenut. Il-konvenut ighid illi sar jaf lix-xerrejja tramite l-attrici. (Fol.129)

<u>Ikkunsidra</u>

Illi din il-kawza tittratta talba ghal senserija wara li l-attrici kienet ghaddiet in-numru tat-telefon ta' habiba taghha lill-konvenuti u li eventwalment din il-komunikazzjoni wasslet sabiex sar kuntratt finali fuq propjeta gewwa l-Birgu. Il-konvenuti, min-naha taghhom ighidu illi huma m'ghandomx ihallsu l-ebda senserija ghaliex l-attrici ma kellha l-ebda involviment fin-negozjati tal-bejgh ghajr li ghaddiet in-numru tal-vendituri lil habiba taghha li bdiet tfittex propjeta fil-Birgu. Jghidu wkoll il-konvenuti, illi huma kienu cari mill-bidu, illi ma kienx hemm senserija u lanqas kienu lesti jhallsu kwalunkwe senserija.

L-attrici targumenta illi l-konvenut kien sahansitra irrikonoxxa illi hemm senserija dovuta izda ma ridtx ihallasha u idderiga lill-attrici tkellem lix-xerrejja.

Illi fatt li certament mhux kontestat huwa, illi sar il-bejgh tal-propjeta tal-konvenuti Ellis lil Christine u Ross Parkhill.

Illi ghaldaqstant dan it-Tribunal ser jistharreg jekk jezistux l-elementi li jwasslu sabiex l-attrici tkun dovuta s-senserija. Kif gie diversament ritenut mill-Qrati taghna, sabiex jinkokorru l-elementi ta' senserija, jrid ikun hemm tlett elementi: -

a. In-Negozju jrid ikun konkluz;
b. Intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew accettata miz-zewg partijiet;
c. L-attivita tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*.

Dawn l-elementi huma stabbiliti minn diversi gurisprudenza fosthom "Legend Real Estate Limited vs Paul Pisani" (*Qorti Ċivili Prim´Awla, 29 t´Ottubru 2004, Ċitazzjoni Numru: 781/2001/1*) fejn intqal hekk: -

"Fin-nuqqas ta' wieħed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tiġi sostnuta talba għal ħlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jingħata kumpens għax-xogħol magħmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium. (…) dejjem ġie ritenut mill-Qrati tagħna li biex wieħed ikollu dritt għas-senserija hemm bżonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm aċċidentali tal-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun ġie aċċetat mill-partijiet involuti, jiġifieri hemm bżonn li ż-żewġ partijiet ikunu qabbdu jew almenu aċċettaw lis-sensar bħala tali konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija iżda ta' sempliċi locatio operarum meta l-persuna tkun intromettiet ruħha b'inkariku ta' waħda biss mill-partijiet".

Illi hekk ukoll jinsab deċiż li*: "Meta ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, allura l-persuna li tkun intromettiet ruħha b'inkarigu ta' waħda mill-partijiet, tista' jkollha jedd għall-kumpens bħala lokatriċi d'opera.* Għaldaqstant tkompli l-istess sentenza *"ma jistax ikun hemm lok la għal senserija u lanqas għal kumpens bħala mandatarju retribwibili, meta ma jkunx hemm inkariku jew aċċettazzjoni tas-serviġi." (Louis Fava v. Av. Dr. Philip Attard Montalto et. deċiża mill-Onor. Qorti tal-Appell fis-16 t'April, 2004)*

Illi kif jinsab deċiż permezz tas-sentenzi hawn fuq riportati, sakemm il-kawża odjerna hija impostata bħala talba għall-ħlas ta'senserija, is-suċċess tal-azzjoni kif impustata huwa soġġett għall-prova tal-eżistenza tal-elementi elenkati fl-istess deċiżjonijiet.

Kif intqal iktar 'il fuq, mhux kontestat il-fatt illi l-kuntratt tal-bejgh gie konkluz u finalizzat. Dan sehh wara li l-attrici kienet talbet in-numru tal-vendituri qua konvenuti sabiex tghaddih lil habiba taghha li eventwalment spiccat ix-xerrejja f'dan il-kuntratt. Jidher car ukoll anke mill-messaggi prezentati mill-attrici u mhux kontestati, illi, l-konvenut James Ellis sahansitra irringrazzja lill-attrici, wara l-*viewing* li kien sar b'success.

Dan it-Tribunal jifhem illi sabiex 'in-negozju prospettat jigi konkluz', tista' tigi interpretata b'mod iktar ampju fejn wieħed jista' jargumenta li jrid ikun hemm ukoll il-preżenza ta' l-attriċi ghall-konvenju u/jew għall-att finali. Mix-xhieda prodotta jidher ċar illi l-attriċi ma deheritx fuq l-att tal-konvenju sabiex ma tisfrattax il-bejgh stante illi l-konvenuti bdew jheddu lix-xerrejja illi ma jersqux ghal konvenju kemm-il darba l-attrici tipprezenta ruhha bhala sensara. Fir-rigward tal-kuntratt finali, l-attrici thalliet barra minn kull informazzjoni. Ghaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal, l-ewwel element rikjest gie sodisfatt.

Illi fir-rigward tat-tieni rekwizit u cioe illi l-involviment tas-sensar jigi accettat u/jew rikjest miz-zewg partijiet, dan it-Tribunal jinnota illi l-konvenuti sa mill-ewwel komunikazzjoni fuq is-suggett dejjem irrinunzjaw is-sehem ta' l-attrici bhala sensara. Fil-fatt, il-konvenuti kienu lesti li ma jersqux ghall-konvenju jekk l-attrici tipprezenta ruhha bhala sensara. Dan il-fatt juri car illi min-naha tal-konvenuti zgur li ma kienx hemm accettazzjoni jew rikjesta sabiex l-attrici tintrometti ruhha f'dan in-negozju. It-Tribunal jifhem illi waqt diskors informali li sar bejn il-konvenuti u l-attrici meta kienu fuq dghajsa, kienet l-attrici illi talbet in-numru sabiex tghaddih lil xi hadd li seta kien interessat fi propjeta bhal dik tal-konvenuti. Fl-ebda hin jew mument, l-attrici ma pprezentat ruhha li qed tagixxi bhala sensara. Ghaldaqstant dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi t-tieni element ma giex sodisfatt.

Illi jinghad ukoll, illi l-attrici ma kienet involuta fl-ebda negozjar jew dettalji ohra. Minkejja illi l-attrici tghid illi ma kien hemm l-ebda negozjati stante illi instab qbil f'temp ta' ghoxrin minuta, huwa fatt stabbilit illi l-attrici ma kienetx prezenti ghal viewing u lanqas setghet tispjega kif inhi l-propjeta stante illi qatt ma kienet dahlet tara l-post qabel. Dan kollu jwassal lit-Tribunal ghal konkluzjoni illi anke t-tielet element mhux sodisfatt galdarba ma kien hemm l-ebda attivita tas-sensar li wasslet ghal *in idem placitum consensus.*

Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-attrici talbet in-numru tal-konvenut ghaliex verament riedet tghin lil habiba taghha sabiex tixtri din il-propjeta. F'dan il-mument meta l-attrici talbet in-numru biex tghaddih lill-habiba taghha, ma kellha l-ebda hsieb jew skop sabiex tagixxi jew tintrometti ruhha fin-negozju. Fil-fehma tat-Tribunal huwa car illi, wara li ghaddiet in-numru, l-attrici ma kellha sehem f'xejn. Ma kienetx prezenti ghal viewing, ma kellha l-ebda laqgha jew komunikazzjoni ohra bejn il-partijiet jew sahansitra ma' wahda mill-partijiet biex tipprova twassalom jilhqu ftehim u ma kellha l-ebda sehem iehor. Kien biss wara li rrizulta li l-viewing mar tajjeb u li l-konvenuti u x-xerrejja kienu lahqu ftehim illi nibet il-hsieb tas-senserija.

Illi ghaldaqstant, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li ma jezistux l-elementi mehtiega sabiex l-attrici tigi kkunsidrata bhala sensara f'dan in-negozju u konsegwentament tiehu xi kumpens ghal dan l-iskop.

Decide

Ghaldaqstant dan it-Tribunal qieghed jaqta u jiddeciedi din it-talba billi jichad it-talbiet attrici stante illi dawn ma gewx ippruvati. Spejjez relatati ma din il-kawza ghandom jigu sopportati mill-attrici.

Avv. Duncan Borg Myatt
Gudikatur