MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-28 ta' April, 2011

Avviz Numru. 370/2009

In-Sight Limited (C 8006) bhala operaturi tad-ditta Propertyline

Vs

Halim Wannous

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat mis-socjeta' attrici nhar it-2 t'Ottubru 2009 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta' tlett elef mitejn u disgha w ghoxrin Ewro (€3,229) liema somma tinkludi l-valur mizjud, ammont rappresentanti senserija dovuta lill-istess socjeta' fuq it-trasferiment tal-fond maghruf bhala Feyrouse gewwa Triq Borg Olivier, San Giljan, liema trasferiment sar bl-intervent taghha, liema senserija baqghet ma thallsitx minkejja diversi nterpellazzjonijiet maghmula lill-intimat.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficcjali datata 28 t’April 2009 kontra l-konvenut li jibqa’ minn issa ngunt ghas-subizzjoni, w bl-imghaxijiet legali skond il-ligi.

Rat ir-risposta bl-eccezzjonijiet ta’ Halim Wannousipprezentata nhar it-3 ta’ Novembru 2009 fejn issottometta s-segwenti:-
“Illi preliminarjament ma tezisti ebda relazzjoni giurdika bejn is-socjeta’ attrici u l-konvenut.

Illi sussidjarjament u bla pregudizzju, t-talba attrici hija ndfondata fil-fatt u fid-dritt”.

Rat l-affidavit ta’ **Matthew Tabone** kif prezentat mis-socjeta’ attrici nhar is-6 ta’ Novembru 2009 fejn iddikjara li Trafford Busuttil, id-Direttur Manigerjali tas-socjeta’ attrici maghrufa bhala Propertyline, kien introducih ma’ Daniela Zwack-Wandrey. Din in segwitu’ ntroducietu ma’ xi hbieb taghha li spiccaw krew xi appartamenti residenzjali minghandu. Jghid li pero’ kien hemm persuna li riedet tikri stabiliment kummercjali w specifikatament *restaurant*. Dan il-klijent gie ntrodott lilu bhala Carsten Brien. Jghid li huwa akkompanja lil dan Carsten Brien f’zewg *restaurants* u kien ghogbu l-fond ‘Feyrouse’ ta’ Triq Borg Olivier, San Giljan, proprjeta’ tal-konvenut. Huma bdew jinnegozjaw il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-imsemmi fond. Daniela Zwack-Wandrey kienet tkun prezenti ghal kull laqgha jew *viewing* tal-fond. Spjega li mbaghad kienu waslu ghal ftehin generali dwar il-kundizzjonijiet u ftiehmu li jiffirmaw skrittura li torbot il-kundizzjonijiet kollha gja miftiehma. Ghal dan il-ghan ftiehmu li kellhom jiltaqghu fl-officini ta’ Propertyline li jinsabu fl-istess triq, cioe’ Triq Borg Oliver.

Ghall-appuntament tas-26 ta’ Frar 2009 dehret Daniela Zwack-Wandrey ghan-nom ta’ Carsten Brien, kif ukoll il-konvenut Halim Wannous, pero’ ma sarx ftehim bejn il-partijiet, ghaliex ma kinux ftiehmu fuq kemm kellha tithallas kera bil-quddiem. Carsten Brien ma kienx prezenti ghal din il-laqgha. Jghid li kien qabel dan l-appuntament li huwa sar jaf li Daniela Zwack-Wandrey fil-fatt kienet l-gharusa jew *girlfriend* ta’ Carsten Brien, u zied jghid li llum il-gurnata huma mizzewgin. Sostna li hu

ghandu wkoll skrittura bil-kundizzjonijiet kollha, pero’ din ma gietx iffirmata.

Jikkonferma li wara din il-laqgha kien hemm korrispondenza bejnu w bejn iz-zewg partijiet, pero’ hass li sia Daniela Zwack-Wandrey kif ukoll Wannous ipprovaw jaqtghuh ‘il barra.

Wara ftit ta’ zmien Trafford Busuttil kien infurmah li gor-*restaurant* Feyrouse kienu qed isiru xi tiswijiet w arrangamenti w sar jaf li fil-fatt ir-*restaurant* kien inkera mill-koppja Brien u Zwack-Wandrey u li llum il-gurnata jopera taht l-isem *Nanu’s*.

Ikompli li fit-3 t’April 2009 huwa cempel lill-konvenut u dan ikkonfermalu li l-kuntratt tal-kirja kien sar u li s-senserija kienet ser thallasha Daniela Zwack-Wandrey. Qallu wkoll li fil-fatt kien hemm skrittura bejniethom li s-senserija t’ghoxrin fil-mija (20%) kienet ser tithallas kollha kemm hi minn Daniela, minkejja li qabel l-ewwel *viewing*, kellu ftehim mieghu li l-kummissjoni kienet ser tkun t’ghaxra fil-mija (10%) minn kull parti. Jghid li din hi s-senserija applikabbli f’kummissjoni ghall-kirjiet ta’ natura kummercjali. Zied li huwa kellu ftehim sia mal-konvenut u sia ma’ Daniela Zwack-Wandrey u Carsten Brien dwar il-kommissjoni t’ghaxra fil-mija minn kull naha. Fis-6 t’April 2009 il-konvenut urih kopja ta’ l-iskrittura li saret fis-sens li s-senserija t’ghoxrin fil-mija (20%) kellha tithallas minn Daniela, pero’ dan qatt ma sehh.

Jghid li dakinhar tat-3 ta’ April 2009 huwa kien mar fir-*restaurant* Nanu’s fejn avvicina lil Daniela w talabha l-kummissjoni dovuta w din qaltlu li ma kinitx lesta li thalls il-kummissjoni, pero’ riedet taghmel arrangament privat mieghu, izda huwa m’accettax ghaliex ma hassx li kellu jithallas hu w il-kumpanija ma tiehu xejn. Daniela mbaghad qaltlu li kienet ser titkellem ma’ Carsten Brien u ttih risposta. Ftakar li dakinhar stess wara nofsinhar Carsten Brien kien ikkuntattjah u qallu biex ma jitkellimx iktar ma’ Daniela fuq din il-kummissjoni, izda li kien ser jibda jidher hu.

Jghid li sussegwentement hu rega' kellem lilll-konvenut u lil Carsten Brien diversi drabi, pero' ma wasal imkien u avolja avzahom li l-kumpanija kienet lesta li tiehu l-passi opportuni fil-Qorti kontra taghhom, xorta ma wasal imkien.

Ix-xhud ikompli li fit-8 t'April 2009 il-konvenut kien qallu li qatt ma rcieva kopja tal-iskrittura tas-senserija li qal li kien iffirma maghhom. Qallu wkoll biex jipprova jirranga ma' Daniela w Carsten dwar is-senserija w li kien lest li jtih xi haga zghira basta ma jkomplix jigri warajh ghall-kummissjoni dovuta, pero' hu rega' m'accettax l-offerta ta' tixhim ghax ma hassx li kellu jithallas hu minflok il-kumpanija.

In kontro ezami nhar il-5 t'Ottubru 2010 jghid li hu jahdem ghas-socjeta' In-sight Limited u jikkonferma li l-kuntatti tieghu mal-konvenut kienu ilhom ghaddejjin zmien twil. Jghid li huwa kien avvicina lill-konvenut bhala *property consultant,* u li l-konvenut dan kien jafu, w izid li ghalkemm ma kien hemm l-ebda dokument iffirmat bejniethom dwar senserija, ghalih kien hemm *gentlemen's agreement*. Jghid ukoll li kien qallu li l-*commission* dovuta kienet t'ghaxra fil-mija (10%) oltre l-VAT, u li Wannous fl-ebda hin ma kien qallu li ma kienx lest li jhallasha, anzi kemm-il darba kien qallu li xtaq inehhi dan ir-*restaurant* u li kien qed jitlob l-ghajnuna tieghu.

Fit-12 ta' Jannar 2011 rega' xehed in kontro-ezami w qal li originarjament lil Daniela Zwack-Wandrey u Carsten Brien kien urihon zewg postijiet, dak tal-konvenut u iehor fi Triq it-Torri, Sliema u li huwa fehem li dawn kienu *partners*. Jispjega li kien iltaqa' ma' Carsten Brien quddiem l-ufficcju tieghu. Izid li huwa kien spjegalhom kollox minn qabel, u cioe' dwar is-senserija dovuta w anke dwar il-VAT, u li kieku kien jaf li ma kinux lesti jhallsu *commission* ma kienx jahli l-hin maghhhom. Spjega li negozju jikkonsisti f'zewg partijiet, min hu s-sid u min hu l-kerrej. F'dan il-kaz il-klijenti taghhom kienu t-tnejn, ghaliex il-konvenut ried jikri l-fond tieghu, filwaqt li Daniela Zwack-Wandrey u Carsten Brien riedu jikruh minghandu. In fatti, jerga' jikkonferma li l-konvenut kien avvicinah hafna qabel ma' kienu kellmuh Daniela u Carsten. Cahad dak li gie allegat lilu li lill-

konvenut ma kienx qallu li jahdem mas-socjeta' In-sight Limited. Jghid li fil-fatt il-konvenut kien ilu li kellmu sa mis-sena 2008 u kien semmielu wkoll lil Trafford Busuttil, u ghalhekk zgur li kien jaf li kien jahdem ma' *estate agent* u li ghalhekk in-negozju tieghu kien soggett ghall-*commission*.

Jghid li deherlu li l-konvenut kien ragel, u allura spjegalu dak li kien ghaddej u ma hassx li kellu jorbtu bi ftehim bil-miktub. Cahad li effettivamenet l-konvenut kien kera l-post lil Daniela biss, ghaliex ghalih hija w Carsten kienu *partners,* u fil-fatt meta sussegwentement fethu l-post kienu jahdmu fih it-tnejn, u inoltre jaf li kienu jghixu flimkien il-Madliena. Cahad li l-konvenut qatta' xi ftehim, anzi nsista li n-negozju ma sarx ghaliex huwa ried jithallas sena kera bil-quddiem izda Daniela riedet thallas biss tliet xhur. Mistoqsi jekk il-ftehim ghadux jezisti jghid li ma jafx, pero' jista' jkun li ghandhom kopja l-ufficcju. Jghid li hu, Halin Wannous u Daniela Zwack-Wandrey kienu ltaqghu fl-ufficcju tieghu fis-26 ta' Frar 2009 u r-*restaurant* infetah fit-3 t'April 2009 u l-kirja kienet diga' saret. Isostni li huwa talab il-*commission* tieghu kemm lil Daniela w Carsten kif ukoll lill-konvenut, u li l-konvenut kien jghidlu li hu kien iffirma dokument ma' Daniela fis-sens li l-*commission* kellha minnha. Jghid ukoll li ghalkemm il-konvenut kellu jghaddilu kopja ta' dan il-ftehim, pero' qatt ma tahulu. Jghid li huwa ma kienx prezenti meta l-konvenut u Daniela Zwack-Wandrey ghamlu l-ftehim bejniethom, liema ftehim jinsab esebit u mmarkat bhala Dok CSH.

Il-Konvenut Halim Wannous xehed nhar id-9 ta' Frar, 2010 u kkonferma li huwa sid il-fond kummercjali 'Feyrouse' fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Ftakar li kienet marret ghandu certa Daniela w talbitu jikrilha l-post, qablu dwar il-kundizzjonijiet u kriehulha. Jichad li kien hemm xi *commission agent* jew *estate agent* imdahhal. Mistoqsi jekk qatt marx fl-ufficcini ta' Propertyline jghid li darba kien qieghed barra quddiem ir-restaurant tieghu u mar fuqu ragel li kien qallu li kellu zewgt ihbieb li xtaqu jikru l-post tieghu u staqsih jekk kienx interessat jikrihulhom. Jghid li f'dak il-mument ma kienx interessat, pero' l-iehor insista mieghu li billi jhallihom jarawh ma kien

se jitlef xejn, u ma sab l-ebda oggezzjoni. Jghid li dan tassew ressaqlu tnejn min-nies u li wiehed minnhom kien jismu Carsten, li mieghu kellu mara li pero' ma jafx min kienet. Jghid li dan ir-ragel Malti kien qallu li Carsten kien interessat fil-post u staqsieh kemm kien qed jitlob u hu wiegbu li ried tmenin Ewro (€80) kuljum, bil-patt li jtih sena kera bil-quddiem, peress li dawn kienu barranin. Jghid li in segwitu' kien rega' ltaqa' ma' dan il-Germaniz, Carsten, u nnegozja kollox mieghu. Jghid li waqt li kien qed jinnegozja ma' Carsten Brien, il-Malti kien ikun prezenti ghaliex kien habib tieghu. Mistoqsi min kien dan il-Malti wiegeb li kien Matthew Tabone.

Ikompli li jumejn wara mar ghandu Matthew Tabone w qallu li Carsten Brien verament kien interessat u kienu ftiehmu li 'l ghada jiltaqghu fl-ufficcju ta' Tabone stess sabiex jiktbu l-ftehim. Il-konvenut jghid li staghgeb b'dan u qallu '*mela ghandek ufficcju?'* w dak wiegbu '*iva hawn fuq',* pero' ma qallux x'ufficcju kien u meta mar 'l ghada sab lil Daniela w lil Matthew. Jghid li hu ma kienx jaf Daniela min kienet u staqsa lil Tabone w dan qallu li kienet marret minflok Carsten u li kienet ser taghmel id-depozitu hi ghaliex Carsten ma setax imur dakinhar. Jinsisti li pero' huma ma kinux iltaqghu biex jaghmlu l-kuntratt, izda biss sabiex jghamlu abbozz. Jghid li waqt li kien hemm induna li kien qieghed f'agenzija w dar fuq Matthew Tabone w saqsieh '*mela inti tahdem f'agenzija?'*. Skond hu l-iehor wiegbu '*ma jimpurtax kemm naghmlu l-kuntratt*' u talbu l-karta tal-identita' w minnufih serrahlu rasu li ma kellu x'jaqsam xejn m'agenziji w li dawn kienu klijenti tieghu, dejjem b'referenza ghal Carsten Brien u Daniela Zwack- Wandrey. Il-konvenut ikompli jirrakkonta li hu ta d-dettalji tieghu lil Tabone w dak tah kopja w tah ukoll karta ohra, w kien hemm li nduna li kellu jhallas ghaxra fil-mija *commission* (10%). Jghid li qallu biex jieqaf u li kien se jqatta' l-kuntratt ghaliex ma riedx ihallashom. Dak il-hin Tabone qallu li forsi d-Direttur inaqqaslu xi haga, izda hu ghal darb' ohra qallu li ma kienx lest ihallas. Qatta' l-kuntratt u hareg 'il barra.

Jghid li s-sinjorina staqsietu x'kien qed jigri, ghaliex kienu qed jitkellmu bil-Malti, w hu wegibha li kienu affarijiet ta'

bejnu w bejn l-agenzija. Dak il-hin hi qrat dak li kien hemm miktub u lanqas hi ma ffirmat biex thallas 10% *commission*. Jghid li Tabone rega' ghajjatlu izda hu qallu li kien dahaq bih u baqa' sejjer.

Ftakar li jumejn wara Carsten rega' mar ghandu ma' habib iehor biex jiehu l-post u staqsieh x'kien gara waqt il-laqgha peress li ma kienx prezenti, w hu spjegalu x'kien gara w dak qallu '*x'jigifieri li l-agenzija tiehu ghaxra fil-mija minghandi u minghandek?'* Brien qallu li hu ma kien iffirma xejn mal-agenzija w li kien lest li jkellimhom. Stante li dan qallu wkoll li ma kienx lest li jhallas is-sebgha w ghoxrin elf Ewro ghal sena kera bil-quddiem, in-negozju sfaxxa.

Ix-xhud kompla li wara gimgha kien cempillu Matthew Tabone w staqsih kif kienu baqghu u hu nfurmah li kien spicca kollox ghaliex huwa ma kienx lest li jhallas il-*commission* u Brien ma kienx lest ihallas sena kera bil-quddiem.

Wara gimgha marret Daniela ghandu flimkien ma' Germaniz iehor u qaltlu li kienet lesta li tikri l-post wahedha. Isostni li hu qalilha li hu kien lest li jinnegozja maghha, pero' nsista li ma kienx lest li jhallas *commission* u hi wegbitu l-istess. Ftehmu li kien ser jtiha r-*restaurant* ghal sena basta ma jhallas l-ebda *commission,* u hi qaltlu li kienet lesta li tih tliet xhur kera bil-quddiem u hamsa w sebghin Ewro (€75) kuljum flok tmenin Ewro kuljum (€80), u ghamlu ftehim f'dan is-sens. Qal li meta ghamlu dan il-ftehim kienu wahedhom u li l-kuntratt kienet gabitu hi minghand l-avukat taghha. Sussegwentement hu ghadda dan il-kuntratt lill-avukat tieghu, biddlu xi affarijiet fuqu w imbaghad iffirmawh. Esebixxa dan il-kunrtatt li gie mmarkat bhala Dok CSH.

Nhar it-3 ta' Dicembru 2010 rega' xehed u kkonferma li Matthew kien cempillu w staqsih jekk il-kirja kinitx saret ma' Daniela u huwa kien wiegbu fl-affermattiv. Jghid li Daniela issa ilha li telqet minn Malta xi erba' xhur, li kienet tatu c-cwievet u li kellha thallsu t'erba' xhur kera apparti tad-dawl u tal-ilma, w kien ghalhekk li ma talabhiex biex

tixhed. Jinnega li Matthew Tabone kien qallu li jahdem ma' Popertyline u li qallu li dak hu l-ufficcju tieghu. Huwa kien jaf fejn hu l-ufficcju ta' Propertyline. Jghid li Matthew Tabone kien qallu biex imur l-ufficcju ghaliex hemmehkk kellu l-kompjuter u ghalhekk kien ikun aktar facli biex jiktbu l-ftehim.

Jixhed li waqt li kienu fl-ufficcju Tabone staqsih diversi affarijiet u tah karta biex jiffirmaha w meta ra li kien hem mil-kundizzjoni li jrid ihallas il-*commission* hu rrifjuta, w kien ghalhekk li hareg 'il barra. B'referenza ghad-dokument TB1 esebit a fol. 22 tal-atti, jghid li wisq probabli d-dettalji li hemm miktuba fuhu Tabone hadhom waqt li hu (x-xhud) kien qed jitkellem mal-Germaniz, pero' jichad li tah l-informazzjoni hu stess, ghalkemm l-informazzjoni hija korretta salv ghal dik il-parti fejn hemm miktub li kien ghad fadallu disa' snin, ghaliex fil-fatt kien ghad fadallu sitta. Jikkonferma li qatt ma dduskuta l-informazzjoni miktuba fid-dokument TB1 ma' xi mpjegati tas-socjeta' Propertyline.

Illi nhar it-13 ta' Lulju 2010 xehed **Trafford Busuttil** fil-kapacita' tieghu ta' Managing Director tas-socjeta' attrici. Muri d-dokument TB1, Consultant Report, jghid li dan ir-rapport isir wara li huma jaraw il-prorpjeta' u jimlew il-formola bid-dettalji li jigu moghtija lilhom mis-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni. Naturalment l-informazjoni li tigi moghtija lilhom tiddahhali fil-Consultant's Report. Mistoqsi min kienet il-persuna li marrret tara din il-proprjeta' jghid li hu difficli li tkun taf. Jghid li l-proprjeta' in kwistjoni kienet fuq il-kotba taghhom sabiex jipprovaw isibu inkwilin. F'dan ir-rapport hemm indikat il-*premium* li kien qed jintalab, in-*number of covers* u l-informazzjoni kollha moghtija lilhom mill-klijent. Iddikjara li m'ghandu l-ebda dokument iffirmat mill-konvenut dwar *commissions* ghalkemm id-dokumentazzjoni li jkollhom dwar proprjeta' mhux dejjem tigi ffirmata mill-klijent. Qal li ghandhom il-*manual sheet* li nkitbet dakinhar tal-*inspection* izda din mhix iffirmata mill-klijent. Jghid li jirrizultalu li l-klijent f'din il-kwistjoni kollha hu l-konvenut prezenti.

Rat in-nota tas-socjeta' attrici prezentata nhar l-10 ta' Gunju 2010 li permezz taghha hija pprezentat dokument li gie mmarkat bhala Dok TBI (fol. 22), li huwa consultant report dwar ir-restaurant '*Fayrouz*'.

Fid-9 ta' Novembru 2010 Trafford Busuttil spjega li f'kazijiet ta' kirjiet kummercjali bhal dan in d'esamina, huma jiehdu d-*daily rent* jimmultiplikawha bi tlett mija w hamsa u sittin jum u minn dak l-ammont jiehdu ghaxra fil-mija. Jghid li t-talba taghhom fir-rikors promotur huwa ta' tlett elf mitejn u disgha u ghoxrin Ewro (€3229) u minn hemm irid jitnaqqas il-VAT, u ghalhekk l-ammont dovut hu elfejn seba' mija w sitta w tletin Ewro (€2,736) mahdum fuq kirja ta' hamsa w sebghin Ewro kuljum (€75). Jghid li hu ma rax il-kuntratt, pero' kienu qed jahdmu fuq dan l-ammont meta l-konvenut kien mar l-ufficcju taghhom. Jghid li fit-3 t'Awwissu 2008 huma kienu baghtu ittra lill-konvenut sabiex ihallas il-*commission* u din giet iffirmata minn Dr. Graham Busuttil. Dan id-dokument gie esebit fl-atti, w sa fejn jaf hu ma rcevew l-ebda risposta ghall-ittra taghhom.

Rat in-nota tas-socjeta' attrici pprezentata nhar id-9 ta' Novembru 2010 (fol. 31) li giet markata bhala dok TBX, li permezz taghha pprezentat kopja tal-ittra li hija baghtet lill-konvenut.

Semghet lill-partijiet jittrattaw il-kawza fis-seduta ta' nhar is-16 ta' Marzu 2011.

<u>Ikkunsidrat:-</u>

Illi f'din il-kawza din il-Qorti hija rinfaccajta b'versjonijit diversi, ghakemm mhux konflingenti ghall-ahhar. Is-socjeta' attrici tghid li hi kienet is-sensara fin-negozju li sar bejn l-konvenut u Daniela Zwack-Wandrey fuq il-kiri ta' *restaurant* Feyrouse fi Triq Borg Olivier, San Giljan, skond id-dokument CSH esebit f'dawn l-atti, w dan bil-persentagg t'ghaxra fil-mija skond ftehim li s-socjeta' attrici tghid li kien vigenti bejn il-partijiet, u li kellu jorbot. Filwaqt li l-konvenut jghid li huwa qatt ma ffirma ftehim mal-istess socjeta' attrici li kellha tkun sensara fin-negozju

tieghu. Jghid pero' li verament kien mar fl-ufficcju tas-socjeta' attrici w li Matthew Tabone, impjegat tas-socjeta' attrici kien laqqghu ma' Daniela Zwack-Wandrey, l-inkwilina l-gdida tal-fond tieghu. Jichad pero' li huwa ghandu jaghti senserija, peress li ma kienx l-attur li ffinalizza n-negozju w li hu qatt ma qabel li kellu jhallas xi *commission*.

Illi mill-atti processwali jirrizulta bla dubbju li kienet is-socjeta' attrici li laqqghet lill-konvenut mal-inkwilina l-gdida Daniela Zwack-Wandrey u li kienet is-socjeta' attrici li intriducietha w li ghenet sabiex in-negozju jigi konkluz. Is-socjeta' attrici pprezentat dokument maghruf bhala Consultant Report, li fuqu hemm indikat id-detallji kollha li jirrigwardaw il-kiri tal-fond mertu tal-kawza. Il-konvenut jghid li huwa qatt ma ta din l-informazzjoni lis-socjeta' attrici, pero' l-Qorti tinnota li d-dettalji hemm imsemmija bhal *covers, sales per day* u dettalji dwar il-kera m'humiex dettalji li s-socjeta' attrici setghet kisbet minghajr il-partecipazzjoni ta' l-istess konvenut. Jirrizulta wkoll li l-Consultant Report huwa datat 26 ta' Lulju 2007 u n-negozju effettiv gie konkluz fit-13 ta' Marzu 2009.

Il-konvenut jghid ukoll li Matthew Tabone kien introducieh lil Carsten Brien u fil-jum tal-ftehim kienet marret Daniela Zwack-Wandrey sabiex tiffirma l-ftehim, u jikkonferma li kienu ltaqghu fl-ufficcju tas-socjeta' attrici. Il-konvenut pero' jghid li huwa ma kienx jaf li l-ufficcju ta' Matthew Tabone kien l-ufficcju tas-socjeta' attrici, w meta sar jaf li kellu jhallas senserija huwa hareg 'il barra mill-ufficcju w qatta' l-karti.

Dwar dan, il-Qorti hija propensa li temmen li l-konvenut li ma riedx ihallas senserija w li ma ffirma l-ebda ftehim mas-socjeta' attrici, pero' ma tistax temmen lill-konvenut meta jghid li huwa ma kienx jaf li kellu jhallas senserija, una volta jaqbel li kien Matthew Tabone li laqqghu ma' l-inkwilina Daniela Zwack-Wandrey. Huwa rizultat ovvju li jekk persuna tressaq persuna ohra sabiex tiffinalizza xi negozju jkollha xi dritt ta' senserija jew servigi, skond kif ikun il-kaz. F'dan il-kaz jirrizulta, w mhux kontestat, li meta l-konvenut iffirma l-ftehim li ghamel ma' Daniela

Zwack-Wandrey, huwa kien wahdu maghha, fis-sens li s-sensar ma kienx prezenti w li l-ftehim gie redatt minn avukat Germaniz li nkarigat l-istess Daniela Zwack-Wandrey.

Is-socjeta' attrici qed tippretendi *commission* t'ghaxra fil-mija (10%) stante li l-kirja li giet konkluza titratta dwar kirja ta' fond kummercjali w Matthew Tabone kien infurmah li jekk in-negozju jigi konluz huwa kellu dritt t'ghaxra fil-mija oltre l-VAT minn kull parti tal-ftehim, u dan nonostante li ftehim bil-miktub qatt ma kien hemm.

Il-konvenut fl-ewwel eccezzjoni tieghu jghid li m'hemm l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici. Dwar x'jikkostitwixxi relazzjoni guridika din il-Qorti taghmel referenza ghas-segwenti sentenzi tal-Qorti.

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **<u>Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et</u>** deciza nhar il-hamsa (5) t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell dwar l-istitut tal-legittimu kontradittur. Dik il-Qorti sostniet li:-
"Biex jigi stabilit jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.
Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, in kwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu,
fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju

u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti 'n kawza tkun legittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l- Qorti ma setghetx, fil-konsiderazzjoni tal-eccezzjonijiet opposti ghat-talbiet, tasal ghall-konkluzzjoni li l-konvenut - dikjarat prima facie legittimu kontradittur- kien wara t-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta ghal kollox estranju ghar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata".

Fis-sentenza deciza fl-10 ta' Jannar 2007 mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Korporazzjoni Ghas-Servizzi Ta' L-Ilma pro et noe Vs Emanuel Grixti** jinghad li :-

"B' relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem l-ezistenza ta' rapport bejn zewg partijiet in virtu ta' liema l-wiehed, kreditur, ghandu d-dritt jippretendi minghand l-iehor, id-debitur, li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tieghu. Obbligazzjoni din li tista' tkun wahda kemm "di dare" jew "di fare" jew "di non fare". Tali rapport obbligatorju jista' jkun wiehed f' sens strett u jista' jkun jkollu wkoll dimensjoni aktar wiesgha"

Illi mill-provi prodotti, li ma gewx kontestati, jirrizulta li verament il-konvenut kien tkellem ma' Matthew Tabone, w li dan Matthew Tabone huwa mpjegat tas-socjeta' attrici, tant li l-konvenut mar ikellem lill-istess konvenut fl-ufficcju tas-socjeta' attrici. Vera jghid li ma riedx ihallas is-senserija, izda zgur li allura kien jaf li Tabone huwa mpjegat tas-socjeta' attrici, li huwa kien qed jintrometti fin-negozju bhala *sales person* tas-socjeta' attrici w ghalhekk zgur li ghar-rigward ta' relazzjoni guridika bejn is-socjeta' attrici w il-konvenut kien hemm, u konsegwentement din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi ghalhekk jispetta lill-Qorti titratta l-eccezzjoni dwar il-mertu w cioe' jekk it-talba attrici hiex *'infondata fil-fatt u fid-dritt'* kif eccepit mill-istess konvenut.

Jidher li s-socjeta' attrici qed tibbaza t-talba taghha fuq l-ghaxra fil-mija tal-kirja annwali, kif imsemmi fid-dokment CSH (cioe' s-somma ta' sebgha w ghoxrin elf tliet mija w hamsa w sebghin Ewro (€27,375) oltre l-VAT. Dan jammonta ghall-ammont pretiz fir-rikors promotur.

Issa fil-kawza xehdu kemm Matthew Tabone kif ukoll il-konvenut, li qablu li kienu ltaqghu sabiex jitkellmu fuq il-kiri tar-*restaurant* tal-konvenut lil Daniela Zwack-Wandrey, sahansitra anke fl-ufficcju tas-socjeta' attrici, pero' l-ftehim ma giex konluz dakinhar ghaliex is-socjeta' atttrici tghid li l-konvenut ma riedx ihallas senserija filwaqt li l-konvenut jghid li Daniela Zwack-Wandrey ma riditx thallas il-kera ta' sena bil-quddiem. Fil-fatt fil-kuntratt li gie ffirmat ma jirrizultax li din Daniela Zwack-Wandrey effettivament kienet hallset kera ta' sena bil-quddiem. Din il-kontestazzjoni pero' ma twassalx lill-Qorti sabiex taqbel li effettivament is-socjeta' atttrici ma pprestatx xi servizz.

Jidher li huwa veru pero' dak li qalet id-difiza tal-konvenut fit-trattazzjoni taghha li m'hemm l-ebda ftehim dwar l-ammont ta' *commission* u ghalhekk l-ammont t'ghaxra fil-mija zgur li mhux gusitifikat, u wisq inqas dovut.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Legend Real Estate Limited Vs Paul Pisani** deciza fid-29 t'April 2004 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili gie ritenut li:-

"Biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-ntromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-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 dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjha "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 konkjuz, 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 ssehx 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.

Jinghad ukoll kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***S.g. South Limited Vs Joseph Scicluna et*** *deciza fit-2 ta' April 2004 ukoll mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili li:-*

"L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara illi jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz teighu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni, klassikament imsejjha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt. Fejn tonqos din l-operazzjoni, u allura d-dritt tas-senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz ta' inkariku espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur. Meta ma jkunx tort tas-sensar li ma jsirx ftehim, jew dan jisfratta, huwa xorta wahda ghandu dejjem dritt ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti skond ic-cirkustanzi kollha tal-kaz. L-ammont ta'

kumpens hekk likwidabbli jista' f'certi kazi partikolari jasal wkoll ghall-ekwivalenza mas-somma li kienet tkun dovuta bhala senserija vera u proprja. Ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intromuviet ruhha b'inkarigu ta' wahda biss mill-partijiet."

In sintesi kif tajjeb gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***George Bonnici Noe Vs Edwin Camenzuli*** deciza fit-28 ta' Marzu 2003 mill-Qorti tal-Appelli Sede Inferjuri per Imhallef Philip Sciberras:-

"Il-gurisprudenza rilevanti fl-istat attwali tal-gurisprudenza Maltija jirreduci ruhu ghal dan, illi fil-kamp civili, jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz allura jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu, huwa ghandu dejjem dritt ghal hlas, izda mhux ghas-senserija pjena, imma ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti.

Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkariku espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur.

Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi.

Biex ikun hemm lok ghas-senserija hu rikjest li jkollok fis-sensal partecipazzjoni attiva fl-unjoni tal-kunsens. F'kaz li dan l-estrem ma jirrikorrix jista' invece jinghata kumpens korroletat mat-tahbit tas-sensal. Tali kumpens jigi ffissat arbitrio boni viri."

Fil-kaz prezenti, s-sensar Matthew Tabone kien wera l-fond lil Carsten Brien u Daniela Zwack-Wandrey u spjegalhom in-negozju li jigi gestit minnu skond il-

Consultants Report li huwa kien mela bl-ghajnuna tal-konvenut. Illi sussegwentment Carsten Brien kien ghamel kuntatt dirett mas-socjeta' attrici meta sab lil Matthew Tabone fit-triq u dahal gewwa biex ikellmu. Illi Tabone kien sahansitra anke organizza laqgha bil-ghan li jigi konkluz in-negozju, izda apparentement dakinhar in-negozju ma giex konkluz, ghaliex kif jghid il-konvenut huwa ma riedx ihallas senserija w l-inkwilina l-gdida allegatament ma riditx thallas sena kera bil-quddiem. Dan nonnsotante l-ftehim, u cioe' l-kirja saret, tant li fil-process hemm esebit kopja tieghu. Illi skond dan il-ftehim ta' kiri, l-konvenut kera l-fond lill-istess persuna li kienet rat il-fond flimkien ma' Matthew Tabone, li kien ukoll prezenti ghal-laqgha li saret fl-ufficcju tieghu. Il-kundizzjonijiet tal-kirja huma msemmija fl-istess Dok CSH.

Il-Qorti ghalhekk tirritjeni li s-socjeta' attrici hi ntitolata ghal senserija, izda mhux ghal dak l-ammont pretiz minnha izda skond percentwali ta' wiehed fil-mija skond il-Ligi. M'hemmx dubbju li l-kuntratt sehh bl-intromissjoni tas-sensar. Illi ghalhekk wiehed minn mija fuq il-valur tal-kirja, u cioe fuq l-ammont ta' sebgha w ghoxrin elf, tliet mija w hamsa w sebghin Ewro (€27,375) jammonta ghal mitejn u tlieta w sebghin Ewro w hamsa w sebghin centezmu (€273.75) oltre l-VAT ta' tmintax fil-mija fuq dan l-ammont, u cioe' disgha w erbghin Ewro u tmienja w ghoxrin centezmu (€49.28), b'kollox tliet mija w tlieta w ghoxrin Ewro w tliet centezmi (€323.03).

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, qieghda tilqa' t-talba tal-attrici, b'dan pero' li qieghda tirriduci t-talba taghha ghal tliet mija w tlieta w ghoxrin Ewro u tliet centezmi (€323.03).
L-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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