MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1080/2010

Mary Attard

vs

Rudolph Estates Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tat-26 ta’ Ottubru 2010 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti kienet giet inkarigata minn Oliver Ruggier, bhala Direttur u ghan-nom tas-socjeta intimata, sabiex issib xerrej ghall-villa numerata 106, bl-isem 'Alhambra', Rudolph Street, Sliema, accessibbli wkoll mill-bieb numru 38, Tonna Street, Sliema, li kienet propreta tas-socjeta intimata;

2. Illi Oliver Ruggier ghan-nom tas-socjeta intimata gharraf lir-rikorrenti illi hi kellha tithallas is-senserija dovuta lilha skont il-ligi u cioe wiehed fil-mija (1%) tal-prezz tal-bejgh minn kull parti (venditur u xerrej) f'kaz illi hi ssib xerrej u l-propreta in kwistjoni tinbiegh;

3. Illi r-rikorrenti kienet saqsiet lil Oliver Ruggier dwar kemm kien il-hlas li kien ser jaghtiha jekk isehh il-bejgh, u hu wegibha li "mhux dejjem ghandek Lm9,000". Dana billi l-prezz mitlub mis-socjeta intimata kien ta’ madwar erba' mija u hamsin elf lira Maltin (Lm450,000). Ir-rikorrenti accettat dak li gie propost lilha;

4. Illi effettivament ir-rikorrenti irnexxiela ssib xerrej ghal din il-proprjeta, u cioe lis-socjeta Vassallo Builders Group Limited;

5. Illi r-rikorrenti ghamlet il-kuntatti mehtiega ma' Nazzareno Vassallo ta' Vassallo Group, u billi kellha c-cwievet tal-imsemmija proprjeta li kienu inghataw lilha minn Oliver Ruggier, hi kienet hadet lil Nazzareno Vassallo sabiex turih il-villa msemmija;

6. Illi r-rikorrenti introduciet lil Nazzareno Vassallo mas-sid ta' din il-villa, u cioe Oliver Ruggier ghan-nom tas-socjeta intimata;

7. Illi Oliver Ruggier kien talab lir-rikorrenti sabiex ma tinsistix ghas-senserija dovuta lilha minn naha tas-socjeta kumpratrici biex ma tgerrix lix-xerrejja u weghedha li s-sehem taghha kien ser ihallsu hu;

8. Illi r-rikorrenti sussegwentement kienet giet avzata minn terza persuna sabiex ma tafdahx, u ghalhekk ir-rikorrenti kienet avzat lil Oliver Ruggier biex "ma jaqlibilihiex", ghal liema diskors Ruggier wiegeb li certament ma kienx il-kaz li kien ser jaqlibilha. Ir-rikorrenti ghalhekk talbet lil Oliver Ruggier sabiex jgharrafha bid-data meta kien ser isir il-konvenju sabiex hi tkun prezenti ghall-istess;

9. Illi minkejja li r-rikorrenti ghamlet diversi kuntatti ma’ Oliver Ruggier u ma’ Zaren Vassallo sabiex issir taf bid-

data ta meta kien ser isir il-konvenju, deher car li t-tnejn li huma bdew jevitawha b'hafna skuzi li Zaren Vassallo kien ghadu qed jahsibha jekk jixtrix jew le. Sussegwentement ir-rikorrenti giet infurmata minn Zaren Vassallo illi gie ffirmat il-konvenju dwar il-bejgh tal-villa fuq imsemmija f'Tas-Sliema. Ir-rikorenti giet mgharrfa wkoll minn Oliver Ruggier li ma kien ser jaghtiha ebda senserija ghax ma kienitx prezenti ghall-konvenju. Ir-rikorrenti saqsiet ukoll lil Oliver Ruggier dwar il-prezz li bih kienet inbieghet il-villa u hu qalilha li ma setax jghidilha ghax parti mill-prezz kien mohbi;

10. Illi r-rikorrenti ghamlet il-verifiki taghha u irrizulta li verament kien sehh il-bejgh tal-proprjeta imsemmija mis-socjeta intimata a favur l-istess xerrej misjub mir-rikorrenti[1] u li kif gja inghad kien gie wkoll introdott mir-rikorrenti mas-socjeta intimata, dankollu skont ma jirrizulta ahjar mill-kuntratt in atti Nutar Adriana Vella datat 25 ta' Frar 2010, Dokument MA1 anness;

11. Illi jirrizulta wkoll li l-bejgh kien sehh bil-prezz dikjarat ta' erba' mija u hamsa u sittin elf tmien mija u erbgha u sebghin ewro (€465,874), li kien prattikament in-nofs tal-prezz li s-socjeta intimata kienet qed tirreklama ghal din il-proprjeta;

12. Illi wkoll f'dan il-kuntratt tal-25 ta' Frar 2010 in atti Nutar Adriana Vella gie dikjarat hekk: "Is-Socjeta' Venditrici, tiddikjara u taccetta illi is-Socjetae Kumpratrici[2] ma ghandha thallas l-ebda senserija, jekk fil-fatt hija dovuta, issa jew f'ebda zmien fir-rigward ta' din il-proprjeta u ghalhekk kull talba ghal senserija, inkluz ukoll izda mhux esklussivament talba maghmula minn Mary Attard, ghandha tithallas mis-Socjeta' Venditrici illi zzomm ruhha responsabbli ghal kull talba ta' senserija illi tista' ssir. Ghalhekk is-Socjeta Kumpratrici ma ghandha qatt tinzamm responsabbli ghal senserija, u ghalhekk is-Socjeta' Venditrici f'kull hin tibqa responsabbli ghal kull talba ta' senserija illi tista ssir, jekk fil-fatt hija dovuta";

---

[1] Vassallo Builders Group Limited
[2] i.e. Vassallo Builders Group

13. Illi sussegwentement is-socjeta intimata accettat li thallas biss parti minn dak dovut minnha lir-rikorrenti, izda dan l-ammont kien ferm inferjuri ghal dak dovut lir-rikorrenti skont il-ligi, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza billi dak propost mis-socjeta intimata ma kien joffri l-ebda bazi ta' transazzjoni;

Tghid ghalhekk is-socjeta intimata ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ipprestat senserija u li permezz tax-xoghol u l-interventi taghha instab xerrej u sussegwentement sehh il-bejgh tal-villa numerata 106, bl-isem 'Alhambra', Rudolph Street, Sliema, accessibbli wkoll mill-bieb numru 38, Tonna Street, Sliema fil-25 ta' Frar 2010;

2. Tillikwida s-senserija dovuta lir-rikorrenti mis-socjeta intimata bir-rata ta' persentagg ta' tnejn fil-mija (2%) tal-prezz reali u attwali tal-bejgh;

3. Tikkundanna lis-socjeta intimata sabiex thallas is-senserija hekk likwidata a favur ir-rikorrenti;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dekorribbli mill-25 ta' Frar 2010 sad-data tal-effettiv pagament kontra s-socjeta intimata li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:
1. Illi l-insostenibbilta tal-azzjoni odjerna stante illi, kif ser jirrizulta ampjament waqt is-smigh tal-provi f’din il-kawza u kif jista' jigi addirittura dedott mir-rikors guramentat promotur innifsu, ma jirrizultawx l-elementi stabbiliti mil-ligi u mill-gurisprudenza ghal hlas ta' senserija;

2. Illi inoltre l-infondatezza tat-talbiet attrici stante illi l-attrici tqabbdet mis-socjeta konvenuta specifikatament sabiex trendilha fotografija, kitba ta' artikoli, u xoghol segretarjali, liema servizzi gew fatturati lis-socjeta konvenuta u debitament imhallsa;

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, lanqas tista' tregi talba sussidjarja ghal hlas ta' servigi stante illi l-attrici ma tat l-ebda kontribut kawzali rilevanti ghall-konkluzjoni tal-kuntratt;

Bl-ispejjez kontra l-attrici;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-2 ta' Ottubru 2012;

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi semplici. Hi qed titlob hlas ta’ senserija allegatament dovut lilha mill-konvenut talli inkarigaha tassistih fil-bejgh ta’ Villa Alhambra Rudolph Street, Sliema.

L-oppozizzjoni tas-socjeta konvenuta ghal din it-talba hi wkoll semplici. Is-socjeta konvenuta tikkontendi illi ma jezistux l-elementi tas-senserija u illi l-inkarigu tal-attrici kien ben specifikat u jikkonsisti biss f’servizz ta’ kitba ta’ artikoli, tehid ta’ fotografiji u hidma segretarjali u li taghhom l-attrici thallset. Sussidjarjament lanqas tista’ treggi talba sussidjarja ta’ servigi billi l-attrici ma ikkontribwiecx materjalment ghal konkluzjoni tal-kuntratt.

Provi

Jirrizulta illi l-attrici fi zmien li tghid li ltaqghet ma’ Joseph Ruggier direttur tas-socjeta tas-socjeta konvenuta cioe fl-2009 kienet tahdem part time ma agenzija immobiljari izda kienet tiehu ritratti u taghmel deskrizzjoni tal-fondi ghal bejgh. Ma kienitx tinnegozja fil-bejgh tal-bini. Ruggier iltaqa’ maghha f’barbecue u meta sar jaf x’taghmel ta l-business card tieghu u f’Awwissu ta’ dik is-sena cemplilha u hadha tara l-proprjeta in kwistjoni u talabha ssiblu xerrej billi kienet ilha zmien ghand xi agenti u ma nstabx bejgh. Taha c-cwievet biex turi d-dar lil min jista’ jkun interessat. Hi staqsitu dwar kumpens u qalilha li r-rata normali kienet 1% minghand ix-xerrej u 1% minghand il-bejjiegh u billi l-prezz tal-villa kien Lm450,000, il-kumpens taghha kien xi Lm9,000. Talabha tiehu xi ritratti tal-fond u hadithom u hallasha. Filwaqt li Ruggier gab xi avviz ta’ riklamar fil-gazzetta hi kitbet artikolu pubblikat f’zewg gazzetti lokali (fol. 36 sa 39 tal-process) dwar l-istorja tal-villa. Ruggier irrifonda l-ispejjez biex l-artikolu jigi pubblikat. F’dan l-artikolu nizlet il-contact details taghha u avolja kienu jcemplu xi nies tilfu l-interess meta staqsew kienx hemm senserija. Hi kienet issemmi l-prezz li qalilha Ruggier. Hin minnhom Ruggier talabha ma ssemmix senserija biex jattiraw lin-nies u pprometta li jhallas hu s-senserija tax-

xerrej ukoll. Fil-fatt certu Joseph Camilleri ta’ CBR Limited wera interess u saret korrispondenza maghha b’e-mail (fol. 40 sa 43 tal-process) u dan fil-perjodu bejn il-21 u 29 ta’ Awwissu 2009, pero l-istess Camilleri rrid jaghmel tpartit mentri Ruggier ried bejgh. Hi tistqarr li ma kienitx tghaddi kopji tal-e-mails lil Ruggier.

L-attrici zzid li ghamlet website (fol. 44) u ikkuntattjat b’email lil intraprendituri kbar fosthom ta’ Vassallo Builders (fol. 135 u 136 u fol. 47-48). Is-segretarja ta’ Zaren Vassallo irrispondiet b’e-mail u infurmatha li Vassallo xtaq jara l-proprjeta. Hi tixhed li c-cavetta kienet u baqghet ghandha tant li esibietha fil-Qorti f’din il-kawza (Dok. A25). Hi infurmat lil Ruggier b’dan biex jhejji l-permessi u pjanti w irrangat appuntament ma’ Vassallo ghal ahhar ta’ Awwissu 2009. Hi zzid li sadattant Vassallo ma kienx staqsa dwar il-prezz. Ruggier avzaha ma ssemmix senserija. Meta ltaqghu, Ruggier beda jaghti informazzjoni lil Vassallo dwar il-villa mentri hi qaghdet turi d-dar lil mara li giet ma’ Vassallo. Vassallo staqsa lil Ruggier dwar ir-rwol tal-attrici quddiemha u Ruggier qallu li hi kienet taghmel xoghol segretarjali biss. Hi ma qalet xejn billi hi u Ruggier kienu ftehmu li ser ihallasha hu ta’ senserija kollha. Dehrilha li mill-mod li kienu jinnegozjaw kienu ser jaslu ghalkemm ma semghetx diskors dwar prezz. Meta telqu minn fuq il-post dehrilha li n-negozju kien sehh.

Wara din l-okkazzjoni kemm Vassallo u Ruggier bdew jevitawha u ma jirrisponduhiex meta bdiet issaqsi meta kien ser isir il-konvenju. Vassallo qalilha li kien ghadu qed jahsibha. Zmien wara Vassallo infurmaha li kien sehh il-kuntratt fil-25 ta’ Frar 2010. Sadattant pero kienet kitbet lil Ruggier f’Novembru 2009 biex ihallasha u ma kienx iwiegeb. Wara l-kuntratt affrontatu u qalilha li ma kienitx dovuta ebda senserija. Zmien wara talabha jiltaqghu u offrielha kumpens li dehrilha kien baxx wisq.

Ziedet li Ruggier kien taha cwievet ta’ tlett fondi ohra f’San Pawl u l-Msida u ghalkemm hadet diversi nies ma sabitx xerrej.

Joseph Ruggier jaghti stampa differenti tar-relazzjoni ma' l-attrici. Hu jghid li sar jafha ghax kienet habiba ta' ohtu u li kienet fotografu u artikolista. Fil-fatt talabha tiehu ritratti tal-villa u hallasha ghalihom. Hu kkunsenja c-cavetta ghal dan l-iskop. Fl-intervall kienet qaltu li kien hemm xi hadd interessat fid-dar u ta' permess izzomm ic-cavetta sakemm jaraha. Hu talabha wkoll tiktiblu artiklu u hallasha tieghu wkoll. Meta ra tiehu dan l-interess talabha tghinu bhala segretarja u titghallem tbiegh u fl-istess waqt jekk jirrnexxilu jbiegh, jikkumpensaha. L-ideja kienet li taghmel xi sitt xhur titghallem u mhux li jimpjegaha mieghu. Hi accettat. Uriha kif tikteb l-avvizi li saru u tnizzel it-telephone taghha biex tagixxi qisha segrtarja u tiehu l-appuntamenti ghalih. Qalilha li hi ma kienitx qed tagixxi ta' sensala u li kellha tinforma b'dan lil min cempel. Ammetta wkoll li kien taha xi cwievet ta' proprjetajiet ohra li kellu ghal bejgh.

Billi ma ntwera ebda interess mill-pubbliku biex jaraw il-villa qalilha li kien ikun ahjar jekk ibaxxu l-prezz u jippruvaw jikkontattjaw xi negozjanti u taha xi ismijiet fosthom ta' Zaren Vassallo. L-attrici staqsietu kif jithallas sensal u hu spjegalha li jithallas 1% minn kull parti. Dak il-hin ma ghaddilux minn mohhu li ser titolbu s-senserija. Hu ma kienx jaf li fil-frattemp holqot website bil-history tal-villa u ghamlet xi ritratti. Dan ghamlitu bil-mohbi ghax hu talabha ccempel u taghmel appuntamenti. Sar l-appuntament ma Vassallo u kien hu li talabha tmur mieghu biex tidra x-xoghol. Quddiemha Vassallo staqsih kienitx sensala u Ruggier irrisponda fin-negattiv. Dwar il-prezz hu qal lil Vassallo li l-villa kienet gietu Lm200,000 u xtaq jaghmel profitt. Vassallo talbu zmien u jmur ikellmu l-ufficju. Mar wahdu xi gimghat wara jkellmu l-ufficju u ftehmu fuq il-prezz ta' Lm200,000. B'hekk gie li tilef l-imghax biss u ma ghamilx qliegh. Sar il-konvenju u Vassallo insista li titnizzel klawsola li ma hemmx senserija u f'kaz li hemm Vassallo ma kellu ebda responsabilita ghal hlas. Dan peress li qallu li l-attrici kienet spiss icempillu. Ruggier accetta li jnizzel din il-kundizzjoni billi kien cert li ma hemmx senserija. Billi mid-diskors ta' Vassallo fehem li Attard ser tapprofitta ruhha ddecieda li jaqta' l-kuntatt maghha.

Nazzareno Vassallo jixhed li sar jaf bil-villa mill-email tal-attrici (fol. 99). Ghamel kuntatt maghha u mar jara l-post darba fil-ghaxija. Din kienet l-unika darba li ltaqa' maghha. Laqqghetu ma' Ruggier u kif dan semmielu l-prezz urih li ma kienx interessat ghax il-prezz kien gholi wisq. Hu ma kienx jaf meta mar ghall-appuntament li hu ser jiltaqa' ma Ruggier. Ruggier u l-attrici insistew li jara l-post u dahal jarah ghal kurzita ghax minn barra kienet togghbu. L-uniku diskors li sar kien dwar ir-rwol ta' Attard u Ruggier qallu li ma kellha x'taqsam xejn man-negozju. Ma jahsibx li l-attrici semghet x'kien qed jinghad bejniethom. Dakinhar ma sar ebda negozju. Xi gimghat wara saret komunikazzjoni ma' Ruggier fejn Vassallo offrielu nofs il-prezz li kien talbu Ruggier u wara xi zewg laqghet ohra bejniethom intlahaq ftehim. Sal-konvenju Attard maa kkomunikatx mieghu pero fil-konvenju ried ikun car li Attard ma kellha ebda konnessjoni man-negozju u Ruggier insista li Attard kienet tahdem mieghu. Wara l-konvenju kkomunikat mieghu Attard u qaltlu li kellha dritt ghas-senserija. Kien hemm xi telefonati u e-mails maghha u kien qalilha tkellem lil Ruggier jew l-avukat taghha ghax mieghu ma kellhiex x'taqsam. Ma eskludiex li kien hu li qalilha li sar il-kuntratt.

Dr. Adriana Vella, in-Nutar li rredigiet il-konvenju xehdet li l-akkwirent kien ghamilha cara meta sar il-konvenju li mhux ser ihallas ghal senserija. Safejn tiftakar il-partijiet kienu gia ftehmu dwar kollox hlief xi affarijiet zghar. Il-konvenju sar fis-27 ta' Ottubru 2009.

Romuald Attard, rapprezentant tal-Bank of Valletta xehed illi saret stima ta' perit tal-bank tal-proprjeta in kwistjoni fit-18 ta' Marzu 2010 liema stima tal-valur tal-proprjeta kienet ta' €900,000 (Dok. RA1). Din l-istima saret wara l-kuntratt. Il-bank deher fuq il-kuntratt ghax il-villa giet mqeghda mill-akkwirent bhala 'additional security' ghal self li ma kienx relatat ma' dan il-bejgh.

Ghal kompletezza l-klawsola tas-senserija fil-kuntratt ta' bejgh taqra hekk:

8. Is-Socjeta Venditrici, tiddikjara u taccetta illi s-Socjeta Kumpratrici ma ghandha thallas l-ebda senserija, jekk fil-fatt hija dovuta, issa jew f'ebda zmien fir-rigward ta' din il-proprjeta u ghalhekk kull talba ghal senserija, inkluz ukoll izda mhux esklussivament talba maghmula minn Mary Attard, ghandha tithallas mis-Socjeta Venditrici illi zzomm ruhha responsabbli ghal kull talba ta' senserija illi tista' issir. Ghalhekk is-Socjeta Kumpratrici ma ghandha qatt tinzamm responsabbli ghal senserija, u ghalhekk is-Socjeta Veditrici f'kull hin tibqa' responsabbli ghal kull talba ta' senserija illi tista' ssir, jekk fil-fatt hija dovuta.

Ligi

Il-Qorti tal-Appel Inferjuri fil-kawza **Dhalia Real Estate Services Limited vs Duncan Vella** (5/04/2006) b'mod preciz u konciz spejgat dak li l-attrici trid tipprova f'din il-kawza:
Il-kwestjoni hawn involuta titratta minn talba ghall-hlas ta' senserija. M' hemmx kwestjoni, illi in linea ta' principju generali fil-kaz ta' medjazzjoni ordinarja l-hlas ta' senserija hu dovut meta l-affari hi konkluza bl-operat tas-sensal. Ghall-precizazzjoni, meta s-sensal ikun laqqa' lill-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni sostanzjali u accidentali tal-kuntratt (**Kollez. Vol. XXXVI P II p 394** u **Vol. XLIX P II p 493**). Gie ritenut ukoll illi jekk il-prestazzjoni tas-sensal ma tkunx koronata bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu huwa ghandu xorta wahda dritt ghall-hlas, anke jekk mhux ghas-senserija pjena (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 89**). Ta' min jirrileva hawn pero` illi f' xi kazijiet, ukoll fejn il-kuntratt ma jkunx sar, l-ammont ta' kumpens hekk likwidat kapaci jikkorrispondi ghad-dritt intier tas-senserija. Dan dipendenti mill-importanza tal-kuntratt u c-cirkustanzi kollha tal-kaz (**Kollez. Vol. XXIX P I p 1549**; "**Emanuel Borg -vs- Herbert Camilleri**", Appell Civili, 2 ta' Mejju 1969);
Minn dawn l-enuncjazzjonijiet tal-Qrati fid-diversi decizjonijiet surreferiti jitnissel illi ghad-dritt ta' senserija jikkompetu tliet elementi kostitutivi, jigifieri, (i) il-promozzjoni ta' l-oggett jew tal-fond intiz ghall-bejgh jew

negozju guridiku xort' ohra, (ii) it-tlaqqigh tal-partijiet u l-konkluzjoni tan-negozjati, u (iii) di regola, l-ezekuzzjoni permezz tal-kuntratt.

Fil-kawza fl-ismijiet **Dr. G. Gulia noe vs Alfred Borg** (PA, 30/03/2005) il-Qorti ziedet illi f'dawn l-elementi kostitutivi hu wkoll necessarju li "l-intromissjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti".

Jirrizulta f'dan il-kaz illi jekk ma hemmx qbil fuq xejn pero hemm qbil illi l-kumpratur Nazzareno Vassallo f'isem Vassallo Builders la ingagga u anqas accetta li l-attrici kienet b'xi mod involuta f'dan in negozju bhala sensala. L-istess attrici tikkonferma illi hi ma ntroducietx ruhha ma' Vassallo bhala sensala anzi gie introdotta bhala assistenta jew impjegata jew kollaboratrici ta' Ruggier. Hemm divergenza bejn il-kontendenti dwar ir-raguni ghal din il-messa in scena li ser tigi trattata iktar il-quddiem pero ghal finijiet ta' senserija u l-elementi necessarji li jikkostitwixxu dritt ghal senserija, hu mankanti element wiehed fejn il-partijiet li resqu ghan-negozju kienu jafu jew accettaw l-involviment tal-attrici bhala sensala. Dan ma jirrizultax. Mhux hekk biss izda Nazzareno Vassallo ried ikun doppjament cert li hu ma kienx qed jirrikonoxxi lill-attrici f'ebda vesti ta' sensala mill-kondizzjoni dwar is-senserija li hu stess talab li tigi mnizzla fil-konvenju, kondizzjoni accettata minn Ruggier qua direttur tas-socjeta konvenuta.

L-attrici fil-fatt tersaq lejn dan ir-ragunar tal-Qorti billi hi qed itlob il-hlas tas-senserija skond il-ligi minghand is-socjeta konvenuta qua venditrici, biss, u dan jinkludi wkoll l-ammont li suppost f'cirkostanzi normali ta' senserija hi dovuta minghand il-kumpratur.

Kif inghad din il-Qorti ma tistax tikkonsidra t-talba attrici mill-ottika ta' senserija izda minn ottika ohra. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Hockey et vs Marshell** (vol. XLIII part I pagna 570):
"Huwa veru li skond il-gurisprudenza, fil-kazijiet kongruwi, lill-medjatur, ghalkemm ma jkunx dovut dritt ta' medjazzjoni, jista jkun pero' dovut kumpens bhala

medjatur retribwibbli, ossia lokatur d'opera, ghas-servigi rezi imma dan ma jigrix f'kull kaz ta' konkluzjoni fallita imma biss meta l-ghoti ta' dan il-kumpens ikun gustifikat mic-cirkostanzi; per ezempju, meta l-partijiet ikunu bla htija tas-sensal irrecedew il-ftehim."
Aktar ricenti ghandna kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' April, 2004 fl-ismijiet **SG South Limited vs Joseph Scicluna et** fejn minkejja illi agent ma kienx intitolat ghal servigi shah kien intitolat li jkun kompensat talli ntoduca lill-partitjiet u assista fin-negozjati tal-bejgh, anki jekk huwa ma ppartecipax fil-konvenju u l-kuntratt finali.

Fuq dan il-binarju din il-Qorti tqis illi l-provi jiggustifikaw lill-attrici ghal ghoti ta' kumpens. Joseph Ruggier isostni illi l-attrici ma kienitx impjegata tieghu u ma qabbadhiex biex issiblu l-bejgh tal-villa. Hu jixhed illi qabbadha mieghu biex titghallem is-sengha tal-bejgh u ingaggha biss biex tiehu ritratti u tikteb artikoli li taghhom hallasha. Jirrizulta li dan il-hlas ma kien xejn hlief ir-rimbors ta' spejjez li ghamelt l-attrici. Ruggier pero jghid fl-istess nifs illi taha c-cavetta tal-villa biex tiehu r-ritratti pero halliha zzommha ghax kien hemm xi hadd interessat li riedet turih id-dar. Jekk Ruggier isostni li dan ma kienx fl-inkarigu tal-attrici hu stramb kif halliha b'cavetta tal-villa biex turiha n-nies. Iktar stramb hu meta jixhed li ghalkemm kienet biss allieva mieghu pero jistqarr fl-affidavit li kien lest jikkompensaha jekk hu jirrnexxilu jbiegh u wkoll li taha cwievet ta' proprjetajiet ohra.

Kif sehhew l-affarijiet jidher ghal din il-Qorti illi s-socjeta kovenuta tramite Ruggier inqdiet bis-servizji tal-attrici biex din taghmel hilitha u tipprova ssib il-bejgh tal-villa tant li anki halliha ggib in-numru tal-mobile taghha fuq l-avvizi fil-gazzetti. Hu verosimili illi hu weghdha li jikkumpensaha jekk hi jirnexxilha tressaq lil terzi ghal bejgh tal-villa ghalkemm hemm divergenza kbira bejn dak li l-attrici tghid li ppromoetta Ruggier f'kaz ta' ezitu pozittiv u dak li jixhed Ruggier. Mandankollu din il-Qorti tqis li l-kwistjoni tal-kumpens qua senserija jew servigi giet ormai kjarifikata b'dak gia deciz aktar il-fuq f'din is-sentenza.

Hu ppruvat u dan mix-xhieda ta’ Nazzareno Vassallo li f’din il-kawza, almenu fejn jikkoncerna d-drittijiet allegatament spettanti lill-attrici, hu estraneju, illi kienet l-e-mail li baghtet l-attrici lilu li waslitu biex juri interess fil-villa. Kienet ukoll l-attrici li resqet lil kontendenti flimkien fl-ewwel okkazjoni biex jaraw il-villa. Kien f’dan il-mument illi Ruggier ha r-riedni f’idejh u fil-prezenza tal-istess attrici fl-ewwel laqgha, eskluda lill-attrici minn kull involviment iehor fil-kwistjoni, tant li tkellem wahdu ma’ Vassallo u almenu ma’ Vassallo sostna li l-attrici ma kellha ebda rwol fil-bejgh tal-villa.

Hu car ghal Qorti illi Ruggier rrid jeskludi, ta’ negozjant li hu, lill-attrici milli tivvanta xi drittijiet jekk il-bejgh jirnexxi. Hu minnu pero wkoll illi fl-ewwel laqgha ma sar ebda ftehim tant li Vassallo jixhed li l-prezz mitlub kien gholi wisq u kien sussegwentement f’laqghat diretti bejn Vassallo u Ruggier li ntlahaq ftehim fuq nofs il-prezz mitlub u dan minghajr ma l-attrici b’xi mod kienet involuta. Anzi jidher li giet eskluza minn Ruggier f’kull tip ta’ involviment.

Il-Qorti f’dawn ic-cirkostanzi tqis illi s-socjeta konvenuta tkun qed tonqos li ma tirrikonoxxix illi l-attrici pprestat is-servizzi taghha biex tipprova tressaq persuni ideonei ghax-xiri tal-villa. Kienu s-servizzi taghha, kif ammess mill-istess Vassallo, li almenu wasslu biex isir l-ewwel abbokkament ma’ Ruggier. Pero sa hawn biss tista’ tghid l-attrici li ppartecipat ghalkemm jigi rikonoxxut illi giet eskluza minn Ruggier f’kull participazzjoni ulterjuri. Hi l-attrici li trid tipprova li l-kumpens taghha kellu jkun ta’ 2% kif qed titlob ghax hekk ftehmu hi u s-socjeta konvenuta. Sta ghall-attrici wkoll li tipprova illi dan il-hlas kellu jkun dovut ghall-introduzzjoni tal-partijiet biss. Minn dan kollu ma ghamlet xejn u din il-Qorti ma tistax taghti protezzjoni lil persuna li ma hditx hsieb li jkollha ftehim car dwar il-kumpens li kellha tiehu u f’liema cirkostanzi u sa liema kejl ta’ prestazzjoni kellu jkun dovut dak li qed titlob l-attrici.

Madankollu l-Qorti tqis illi s-servizzi tal-attrici bl-isbriga li hadet li taghmel avvizi fil-gazzetti, tiehu ritratti, taghmel website u tikteb e-mails lil negozjanti li fil-fatt waslu ghall-

introduzzjoni tax-xerrej mas-socjeta konvenuta jisthoqqilhom kumpens fuq l-istregua tal-principju 'omnia labor optat premium'.

Billi ma hemmx kejl xjentifiku ta' kif jigi analizzat il-quantum tal-kumpens li jixraqilha l-attrici, hi d-diskrezzjoni tal-Qorti uzata bi prudenza u ekwita li ghandha tmexxiha fid-decizjoni taghha. Mehud in konsiderazzjoni x-xoghol preparatorju li hadet l-attrici biex attirat xerrej prospettiv li sar attwali pero tenut kont li fin-negozjati imbaghad l-attrici ma ppartecipat xejn, din il-Qorti tqis li l-attrici ghandha tigi kkumpensata kommensuratament ma' dak li ghamlet billi ma kien hemm ebda garanzija illi l-fatt li laqghet lil partijiet, dawn kienu ser jaslu ghal ftehim liema ftehim intlahaq bl-operat taghhom mhux taghha. Il-Qorti tqis f'dawn ic-cirkostanzi illi l-attrici jisthoqqilha kumpens ta' €1,500.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta u tichad l-eccezzjonijiet l-ohra u konsegwentement tilqa' t-talbiet attrici safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz u tiddikjara li l-attrici ghandha dritt ta' kumpens ghal servigi rezi lis-socjeta konvenuta izda mhux ghal senserija shiha kif mitlub minnha u ghal fini ta' kumpens qed jigi likwidat fis-somma ta' €1,500 u tikkundanna lis-socjeta konvenuta biex thallas lill-attrici dan il-kumpens.

L-ispejjez in vista ta' dak deciz jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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