MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Frar, 2017

Rikors Maħluf numru: 420/15LM

Raymond Mifsud

vs.

Dorrit Limited (C-63175)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-attur **Raymond Mifsud** (minn issa 'l quddiem "l-attur") ippreżentat fid-7 ta' Mejju, 2015 fejn l-istess attur ikkonferma bil-ġurament, u għar-raġunijiet imfissra talab li din il-Qorti:

> *Illi l-attur għamel xogħol ta' senserija fuq il-bejgħ tal-proprjetà qabel okkupata mid-dar 'Miroray', effettivament il-porzjon ta' art 17, 19 fi Triq Karmenu Camilleri, Qormi, Malta, a favur tas-soċjetà konvenuta, u li fuq dan ix-xogħol il-partijiet ftiehmu li l-attur kellu jingħata mis-soċjetà konvenuta, l-ammont ta' erbgħin elf euro (€40,000).*

Illi fuq dan il-ftehim ġiet iffirmata skrittura privata datata tletin (30) ta' Marzu, elfejn u erbatax (2014), fil-preżenza tan-Nutar Pubbliku Dr Naomi Mugliette B.A. LL.D., kopja ta' liema annessa u mmarkata bħala Dok 'A' .

Illi skont l-iskrittura privata riferita, is-soċjetà konvenuta kellha tivversa lill-attur is-somma ta' tlettax-il elf euro (€13,000) immedjatament malli jinħareġ permess li kien hemm pendenti mill-MEPA f'isem is-soċjetà konvenuta sabiex din tkun tista' tiżviluppa l-proprjetà qabel okkupata mid-dar 'Miroray', effettivament il-porzjon ta' art 17, 19 fi Triq Karmenu Camilleri, Qormi, Malta.

Illi sussegwentement, il-bilanċ dovut ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) kellu jibda jitħallas mis-soċjetà konvenuta fi żmien xahar minn meta jitħallsu t-tlettax-il elf euro (€13,000) f'pagamenti mensili ta' elf u ħames mitt euro (€1,500) sakemm jitħallas il-kumplament dovut.

Illi l-permess tal-MEPA riferit fl-iskrittura privata ġie ppubblikat nhar is-26 ta' Lulju, 2014, kopja ta' liema permess anness u mmarkat bħala Dok 'B', u effettivament l-pagament ta' tlettax-il elf euro (€13,000) ġew versati lill-attur mis-soċjetà konvenuta kif miftiehem.

Illi nonostanti l-fatt li l-iskrittura privata riferita tindika li il-bilanċ dovut ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) kellu jibda jitħallas mis-soċjetà konvenuta fi żmien xahar minn meta jitħallsu t-tlettax-il elf euro (€13,000) f'pagamenti mensili ta' elf u ħames mitt euro (€1,500), is-soċjetà konvenuta naqset milli tħallas kwalunkwe pagament dovut lill-attur.

Illi ai termini tal-Artikolu 1069 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ammont globali ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) huwa llum dovut mis-soċjetà konvenuta u dan stante li hija naqset milli tħallas kwalunkwe pagament surriferit.

Illi nonostanti l-fatt li s-soċjetà konvenuta ġiet diversi drabi debitament interpellata sabiex tersaq għall-ħlas mill-attur, din baqgħet inadempjenti.

Illi dan id-debitu huwa ċert, likwidu u dovut u li għalaq u fil-fehma tal-attur, is-soċjetà konvenuta ma għandha ebda eċċezzjoni x'tissolleva kontra l-pagament tal-istess.

Illi l-attur jaf personalment b'dawn il-fatti kollha kif esposti.

Illi għaldaqstant, għal dawn il-proċeduri huma applikabbli d-dispożizzjonijiet għad-dispensa mis-smigħ tal-kawża ai termini tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għar-raġunijiet premessi kellhom jiġu istitwiti dawn l-proċeduri.

Tgħid għalhekk, is-soċjetà konvenuta, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, previa kwalunkwe dikjarazzjoni jew ordni neċessarja u opportuna:

1. *Taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attur is-somma ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) rappreżentanti bilanċ tal-ammont dovut.*

Bl-ispejjeż, kontra s-soċjetà konvenuta li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Rat il-verbal tat-3 ta' Ġunju, 2015, fejn il-Qorti ikkonstatat illi mis-sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta rriżulta li din kellha eċċezzjonijet xi tressaq u għalhekk tatha għoxrin (20) jum sabiex tressaq risposta maħlufa.

Rat r-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Dorrit Limited** (C-63175) (minn issa 'l quddiem "is-soċjeta konvenuta"), ippreżentata fit-23 ta' Ġunju, 2015, li tgħid:

Illi preliminarjament s-soċjetà konvenuta teċepixxi illi l-attur odjern mhuwiex leġittimu kontradittur f'din il-kawża stante li qatt ma ġew reżi servizzi ta' senserija minnu nnifsu u dan kif ġie manifest u ampjament ippruvat mix-xhieda ġuramentata viva voce tiegħu nnifsu stess fl-ewwel seduta tal-każ inkwistjoni.

Illi inoltre s-soċjetà konvenuta m'għandha tagħti l-ebda kummissjoni lill-attur stante illi kuntrarjament għal dak indikat fl-avviż, il-fond inkwistjoni la qatt ġie trasferit lis-soċjetà konvenuta u wisq aktar l-attur qatt ma kien hemm xogħol ta' senserija fejn l-attur qatt ma kien involut.

Illi t-talbiet tal-atturi kif dedotti kontra l-eċċipjenti għandhom jiġu respinti invista tal-fatt li huma għalkollox infondati kemm legalment kif ukoll fattwalment għal diversi raġunijiet fosthom is-segwenti:

1. *Il-fatti kif seħħew, bl-ebda mod ma jikkonfiguraw li l-attur jkollu jew kien imissu dritt ta' commission jew senserija mingħand s-soċjetà konvenuta kif pretiż. F'materja ta' senserija huma applikabbli prinċipji esposti minn l-Onorabbli Qorti fis-sentenza PA (NC) Buġibba Real Estate Limited vs. Joseph u Anna, konjuġi Portelli deċiża 30 ta' Mejju, 2003: Illi in tema legali jiġi osservat li biex jisktatta d-dritt għas-senserija jridu jinkorru tliet elementi prinċipali: (i) Il-konklużjoni tan-negozju prospettat, (ii) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun ġiet rikjesta jew almenu aċċettata miż-żewġ kontraenti u (iii) Illi l-attività tkun wasslet lill-partijiet għal in idem placitum consensus. 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.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess jingħad li ma kienet teżisti ebda rabta kontrattwali bejn l-attur u s-soċjetà attriċi qua sensar u l-*

konvenuti bħala xerrejja in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond meritu ta' din il-kawża.

3. *Illi l-bejgħ inkwistjoni seħħ mingħajr ebda intervent tal-attur u tanto meno bl-intervent tal-attur.*
4. *Illi l-elementi rikjesti mil-liġi għal dritt ta' ħlas ta' senserija huma nieqsa u għalhekk wisq anqas jinkorru l-elementi għal ħlas ta' drittijiet stante li l-attur nomine la kien introduċa lix-xerrejja mal-vendituri, la ħa sehem fin-negozjati bejniethom biex iseħħ l-istess u wisq inqas għamel xi intervent biex wassalhom għall-eventwali kuntratt pubbliku ta' trasferiment.*
5. *Illi l-azzjoni tal-attur hija għalkollox intempestiva stante li l-allegata operazzjoni bejn il-konvenuti ma ġietx effettivament konkjuża u għalhekk ma jeżisti ebda dritt għas-senserija jew għal kumpens kif jippretendi l-attur.*

Illi l-pretezjonijiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante m'hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejn s-soċjetà konvenuta u l-attur u inoltre s-soċjetà konvenuta qatt ma inkarigat lill-attur biex jaġixxi ta' sensar fit-trasferiment tal-propjetà inkwistjoni u l-attur ma rrenda ebda servizz lill-istess soċjetà konvenuta u għalhekk t-talbiet tal-attur għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

B'riżerva li jiġu preżentati eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra l-attur minn issa qed jiġi inġunt għas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-kontendenti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Novembru, 2016, fejn il-Qorti ħalliet il-kawża għall-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Illi l-attur qiegħed jippretendi l-ħlas mingħand is-soċjetà konvenuta tas-somma ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) bħala bilanċ minn somma akbar ta' erbgħin elf euro (€40,000), għal xogħol ta' senserija illi l-attur qed jgħid li għamel a favur is-soċjetà konvenuta rigward il-bejgħ tal-proprjetà qabel okkupata mid-dar 'Miroray', effettivament il-porzjon ta' art 17, 19 fi Triq Karmenu Camilleri, Qormi, Malta (minn issa 'l quddiem "il-proprjetà inkwistjoni").

Illi min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta tikkontendi *inter alia* illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi s-soċjetà konvenuta qatt ma inkarigat lill-attur biex jaġixxi ta' sensar fit-trasferiment tal-propjetà inkwistjoni u l-attur ma rrenda ebda servizz lill-istess soċjetà konvenuta u għalhekk t-talbiet tal-attur għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

Provi

L-attur **Raymond Mifsud**[1] xehed illi hu kellu jieħu senserija ta' €40,000, li minnhom s-soċjetà konvenuta kienet biss ħallset €13,000, fuq il-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni li kienet ta' ommu, fejn allega wkoll illi ommu stess kienet kuntenta li jekk hu jirnexxielu jbiegħ il-proprjetà tagħha għal Lm80,000, il-kumplament tar-rikavat mill-bejgħ ta' din id-dar kellu jieħdu l-attur. Imma omm l-attur ma xehditx f'din il-kawża biex tikkorrabora din ix-xhieda ta' binha.

Illi fuq il-konvenju[2] ġie mifthiem illi d-dar kellha tinbiegħ għall-prezz ta' €186,350. L-allegata senserija ta' €40,000 pretiża mill-attur ma tissemma bl-ebda mod fil-konvenju, kif ikkonfermat mill-attur innifsu waqt id-depożizzjoni tiegħu.[3] Fil-bidu tax-xhieda tiegħu, l-attur qal illi kien qed jippretendi €60,000, iżda wara aċċetta li dan il-ħlas ikun ta' €40,000.[4]

Illi waqt it-trattazzjoni finali, is-soċjetà konvenuta ssottomettiet li l-attur ma għamilx il-prova li l-proprjetà inkwistjoni kienet effettivament proprjetà ta' ommu, madankollu s-soċjetà konvenuta ma resqet ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens u għaldaqstant il-Qorti tqis illi m'hemmx il-ħtieġa li tidħol f'din il-kwistjoni. Barra minn hekk il-Qorti tqis ukoll li l-attur ma ressaq ebda prova, apparti dak li jallega huwa stess, li ommu kienet kuntenta li kulma jirnexxilu jġib mill-bejgħ tad-dar 'il fuq minn Lm80,000 joħodhom hu.[5]

Illi waqt ix-xhieda tiegħu l-attur **Raymond Mifsud** stqarr[6] illi fil-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni ma kienx hu s-sensar, "sensar kien ħaddiehor, Salvu

[1] A fol. 15 sa 19.
[2] A fol. 35 u 36 tal-proċess.
[3] A fol. 39.
[4] A fol. 38.
[5] A fol. 38.
[6] A fol. 17.

Falzon. Jien negozju għamilt magħhom…negozju hux. Ommi tagħtini bi tmenin elf (lira) Maltin u jien għamilt negozju hux … Jiena ommi qaltli ġibli tmenin elf (lira) Maltin u bigħejtilha … Kienet f'idejja d-dar … Xtrajtha jiena d-dar. Ommi tagħtili hekk … Qaltli 'ġibli tmenin elf (lira) Maltin u jekk inti kapaċi ġġib aktar ħudhom għalik.'"

Illi apparti li €40,000, minkejja li hija somma sostanzjali, lanqas biss tissemma fil-konvenju li sar bejn omm l-attur u s-soċjetà konvenuta, inoltre fl-iskrittura datata tletin (30) ta' Marzu, elfejn u erbatax (2014) annessa mar-Rikors Maħluf tal-attur[7], ma jingħadx li l-€40,000 huma dovuta bħala senserija kif isostni l-attur fir-Rikors Maħluf tiegħu. Skont din l-iskrittura s-soċjetà konvenuta kienet vera, ċerta u likwida debitriċi a favur tal-attur fis-somma ta' €40,000 u fl-istess skrittura ġie stipulat ukoll kif din is-somma kellha titħallas lill-attur mis-soċjetà konvenuta.

Illi jekk tassew omm l-attur kienet taf b'dan il-ftehim jew jekk tabilħaqq kienet kuntenta li jekk it-tifel tagħha jbigħ il-proprjetà inkwistjoni għal iktar minn Lm80,000 (li kumbinazzjoni jiġi eżatt l-ammont ekwivalenti f'euro ta' kemm kellha tinbiegħ il-proprjetà skont il-konvenju u ċjoè €186,350), l-attur jieħu il-kumplament tal-flus, dan ifisser li effettivament id-dar kienet ser tinbiegħ għal €226,350 iżda għad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u għal kull min jagħmel riċerki (inkluż familjari), ikun jidher li d-dar kienet qed tinbiegħ għal ftit inqas minn 84% tal-prezz reali, u ċjoè €186,350.

Illi l-attur ibbaża ħafna fuq l-iskrittura[8] li skont hu ġiet iffirmata quddiem in-nutar pubbliku Dr Naomi Mugliette u li fuqha jidhru il-firem tal-attur u tad-diretturi tas-soċjetà konvenuta Peter Agius u Louis Micallef. Minn ħarsa

[7] A fol. 5.
[8] A fol. 5.

superfiċjali lejn dan id-dokument, tingħata l-impressjoni li il-firma tan-nutar kienet qed tawtentika l-kontenut tal-iskrittura u l-firem tal-partijiet kollha. Iżda mix-xhieda tan-nutar pubbliku **Dr Naomi Mugliette**[9] u sussegwentement anki mill-kontroeżami tal-istess attur, jirriżulta li kien biss l-attur li effettivament iffirma d-dokument quddiem in-nutar u ż-żewġ firem l-oħra, ta' Peter Agius u Louis Micallef, ma kinux saru quddiem in-nutar imma skont l-attur, hu kien ħadilhom il-karta biex jiffirmawha għax dawn ma ridux imorru għand in-nutar għax qalulu li huma ma kellhomx ħin x'jitilfu.[10] **In-Nutar Dr Naomi Mugliette** tgħid[11] li l-firma tagħha kienet biss bħala xhud tal-firma tal-attur, l-uniku wieħed li ffirma quddiemha. Għalkemm tgħid ukoll li dan il-ftehim kienet hi li rrediġietu, l-abbozz tal-iskrittura kienet fasslitu biss fuq li qalilha l-attur u qatt ma kkonfermat xejn mal-partijiet l-oħra. In-Nutar Naomi Mugliette lanqas biss kienet taf għalxiex kienet dovuta is-somma msemmija fl-iskrittura, jekk hux għal xi senserija jew għal xi ħaġa oħra, iżda kien ġie indikat lilha mill-attur illi dan kien sempliċement dejn dovut lill-attur u kif kellu jitħallas.

Għalkemm in-nutar Dr Naomi Mugliette ma setgħetx tikkonferma jekk iż-żewġ firem l-oħra kinux effettivament tar-rappreżentati tas-soċjetà konvenuta, u ċjoè ta' Peter Agius u Louis Micallef, l-istess **Peter Agius u Louis Micallef**[12] fix-xhieda tagħhom qatt ma kkontestaw l-awtentiċità ta' dawn il-firem. Dak li tabilħaqq ikkontestaw Agius u Micallef kien li l-ammont riferut fl-iskrittura inkwistjoni ma baqgħax aktar dovut minħabba li l-iskrittura kienet saret mhux biss in konnessjoni ma' bejgħ ta' proprjetà, iżda rigward ukoll ftehim ma' James Barbara ħaten l-attur, fejn kien ġie miftiehem illi l-prezz tal-bejgħ tal-

[9] A fol. 52 sa 54 tal-proċess.
[10] A fol. 41.
[11] A fol. 52 u 53.
[12] Ix-xhieda ta' Peter Agius tinstab a fol. 56 sa 58 u dik ta' Louis Micallef a fol. 61 u 62 tal-proċess.

proprjetà inkwistjoni kellu jsir mhux fi flus kontanti imma permezz ta' xogħol fil-fabbrika ta' James Barbara ġewwa Bulebel.

Illi l-attur **Raymond Mifsud** jaċċenna għal dan il-ftehim meta in kontroeżami isostni[13] li Peter Agius kien qallu "talli ma tawniex ix-xogħol, lilek mhux ħa nħallsuk". **Peter Agius** xehed[14] illi fit-trattattivi tħadtu mar-raġel ta' oħt l-attur, James Barbara ta' James Caterers u dan qalilhom "'intom tieħdu d-dar u aħna lest li nfornukom bix-xogħol. Jekk id-dar tiswa mitejn elf aħna ha ntukom erba' mitt elf xogħol'. Għidnilu 'mela d-*deal* għalaqnih'. Ftehemna meta ħa nibdew u minn ġurnata għall-oħra, fl-istess ħin ftehemna ma' Raymond Mifsud li ha ntuh erbgħin elf. Tlettax il-elf bdejna ntuhomlu, għidnielu 'meta nibdew ix-xoghol jekk jibdewh ikomplu l-kumplament'. Ix-xogħol qatt ma sar. Tah lil ħaddieħor ix-xogħol u aħna ġejna fi stat li ma nistgħux nixtruha d-dar u kellna nbigħuha'. Dan jikkonfermah anki **Louis Micallef**.[15]

Il-Qorti tasal għall-konklużjoni li għad li kien hemm xi forma ta' ftehim bejn il-partijiet, madankollu dan il-ftehim ma kienx tassew dwar senserija minħabba bejgħ ta' xi dar. Filwaqt li huwa veru li kif aċċenna l-avukat difensur tal-attur waqt it-trattazzjoni, li dak li kien allegat mis-soċjetà konvenuta ma jidhirx li qatt kien redatt bil-miktub, però bl-istess mod l-allegata senserija reklamata mill-attur ma tissemma speċikatament f'ebda skrittura. Il-prassi normali hi li senserija tissemma f'konvenju, iżda meta din tkun tabilħaqq senserija. Din il-Qorti tipperċepixxi li f'dan il-każ, kieku avveraw ruħhom u ġew iffinalizzati kemm il-bejgħ tad-dar għall-iżvilupp, kif ukoll ix-xogħol imwiegħed lis-soċjetà

[13] A fol. 44.
[14] A fol. 56 *retro*.
[15] A fol. 61 *retro*.

konvenuta, iż-żewġ partijiet riedu jaħbu l-ammonti veri li kienu ser jgħaddu bejn il-partijiet u dan skont ftehim verbali ta' bejniethom.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-versjoni tas-soċjetà konvenuta hija ferm iktar konvinċenti u attendibbli minn dik tal-attur, speċjalment meta wieħed iqis l-inkonsistenzi bejn dak li qal l-attur fir-rikors maħluf tiegħu meta kkomparat ma' dak li qal l-attur matul ix-xhieda tiegħu stess f'din il-kawża.

Konsiderazzjonijiet legali

Illi waqt it-trattazzjoni l-avukati difensuri taż-żewġ naħat għamlu riferiment għall-ġurisprudenza tal-qrati tagħna biex jippruvaw jiġġustifikaw it-teżi rispettiva tagħhom. F'dan ir-rigward il-Qorti ser tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-qrati tagħna dwar il-materja.

Illi rassenja konċiża kienet saret fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Charles Agius *nomine vs.* Annunziato *sive* Lany Calleja *et.***[16].

> "Illi huwa magħruf li biex persuna jkun jistħoqqilha titlob il-ħlas tal-ħotba, huwa meħtieġ li turi li seħħew tliet ċirkostanzi ewlenin[17]: (i) li dik il-persuna seħħilha twassal lill-partijiet biex jaqblu dwar l-aspetti sostanzjali u aċċidentali tan-negozju li daħlu għalih; (ii) li l-partijiet ikunu laqgħu l-ħidma u l-isforzi ta' dik il-persuna bħala intermedjarja bejniethom fit-tiftix tagħhom li jaslu għall-ftehim; u (iii) li l-ftehim ikun intlaħaq[18], għall-anqas sal-istadju fejn kull waħda mill-partijiet tkun tista' ġġiegħel lill-oħra biex twettaq dak il-ftehim.[19] L-għoti biss ta' xi tagħrif li jista' jkun ta' fejda għall-partijiet, bla ma jkun hemm sforzi oħrajn biex iwasslu lill-istess

[16] P.A., 03.04.2012.
[17] Ara s-sentenża riċensjuri P.A., RCP, 12.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Arthur Ebejer *noe vs.* John Farrugia**.
[18] P.A., NC, 30.5.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Bugibba Real Estate Ltd *vs.* Joseph Portelli *et.***
[19] Ara App. Inf., PS, 8.1.2010 fil-kawża fl-ismijiet **Frank Salt Real Estate Ltd *vs.* Edward Anthony Ellul Sullivan *pro et noe.***

partijiet biex jagħlqu l-ftehim, ma jagħtix lok għall-ħlas tas-senserija.[20] Lanqas ma jnissel il-jedd għall-ħotba l-fatt waħdu li l-partijiet ikunu waslu għall-ftehim aħħari, jekk kemm-il darba ma jintweriex li dak il-ftehim seħħ bil-ħidma tal-persuna li tippretendi l-ħlas tal-ħotba.[21] U jekk persuna tkun tqabbdet minn waħda mill-partijiet biss, ma jkunx lanqas jistħoqqilha l-ħlas tas-senserija, imma tas-sempliċi *locatio operarum* minn dik il-persuna li tkun qabbditha."[22]

Illi fil-kawża **Harry Cefai *vs.* Francis sive Tarcisio *Galea noe. et.*[23]**, ingħad li bniedem li sempliċement jagħti informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar jew ma jadoperax ruħu, ma jidhirx li jista' jkun intitolat għal xi kumpens għas-serviġi.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Legend Real Estate Limited vs. Paul Pisani**[24], jingħad li:

"l-iskop prinċipali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jieħu sehem attiv u intelligenti fil-proġettata u proposta konvenzjoni. Għall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tiegħu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejħa 'is-sostanzjali u l-aċċidentali tal-kuntratt'. Jekk is-sensar ikun ikkonċilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u aċċidentali tal-operazzjoni, b'mod li n-negozju ġuridiku jiġi konkjus, allura, jekk ix-xogħol tiegħu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva għal xi raġuni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tiegħu, hu għandu dejjem dritt għall-ħlas; iżda mħux għas-senserija piena, imma għal kumpens in bażi għal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti ... dejjem ġie ritenut mill-Qrati tagħna li biex wieħed ikollu dritt għas-senserija hemm bżonn li is-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 aċċettat mill-partijiet involuti, jiġifieri hemm bżonn li ż-żewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu aċċettaw lis-sensar bħala tali u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija iżda ta' semplici *locatio operarum* meta l-persuna tkun intromettiet ruħha b'inkariku ta' waħda biss mill-partijiet".

[20] App. Ċiv., 21.2.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Antignolo *vs.* Louis Magri *et noe*.**
[21] App. Inf. PS 23.11.2005 fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Degiorgio *vs.* Stephen Degiorgio**.
[22] P.A., TM, 2.4.2004 fil-kawża fl-ismijiet **S.G. South Ltd. *vs.* Joseph Scicluna *et.***
[23] P.A., 28.04.2003.
[24] P.A., 04.05.2001 u kkonfermata mill-Q.A., 25.05.2007.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Degiorgio *vs.* Stephen Degiorgio**[25], il-Qorti qalet illi fir-rigward qiegħda tagħmel tagħha dawn l-enunċjazzjonijiet tal-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni[26]:

> *"Condizione perchè sorga il diritto alla provvigione è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscono altri a sè nella stipulazione conclusiva, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipi alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale[27]. In tal caso debitore della provvigione resta pur sempre la parte originaria, essendo costei la persona con cui il mediatore ha avuto rapporto[28]."*

Illi kif tgħallem il-ġurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt għal senserija jew il-kummissjoni pattwita, hu jeħtieġlu juri għas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u aċċidentali, tal-operazzjoni.

Illi finalment għall-kompletezza qed issir referenza għas-sentenza li sar riferiment għaliha mis-soċjetà konvenuta fir-Risposta Maħlufa tagħha, ċjoè dik fl-ismijiet **Bugibba Real Estate Limited *vs.* Joseph u Anna konjugi Portelli**[29] fejn ingħad:

> "Illi in tema legali jiġi osservat li biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi prinċipali: (1) illi l-konklużjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun ġiet rikjesta jew almenu aċċetata miż-żewġ kontraenti; u (3) Illi l-attività tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet għal *in idem placitum consensus*. 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*. Illi kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta, il-ġurisprudenza tagħna in materia hija waħda kostanti fis-sens li l-iskop prinċipali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-

[25] Qorti tal-Appell Inferjuri (PS), 23.11.2005.
[26] Ikkwotati ukoll mill-avukat difensur tal-attur fit-trattazzjoni finali.
[27] 06.09.2001, Nru. 11467.
[28] 28.06.2001, Nru. 8850.
[29] P.A., 30.05.2003.

operazzjoni wara li jieħu sehem attivi u intelliġenti fil-proġettata u proposta konvenzjoni. Għall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tiegħu hu jlaqqa' il-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjħa "is-sostanzjali u l-aċċidentali" tal-kuntratt.[30]

Jekk is-sensar ikun ikkonċilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u aċċidentali tal-operazzjoni, b'mod li n-negozju ġuridiku jiġi konkjuż, allura, jekk ix-xogħol tiegħu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva għal xi raġuni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tiegħu, hu għandu dejjem dritt għall-ħlas; iżda mhux għas-senserija piena, imma għal kumpens in bażi għal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti[31] (App. **Borg *vs.* Bartoli** 2.3.1953, Vol.XXXVII.I.89 u Vol.XXXVI.II.394).

Fejn imbagħad ma sseħx il-vera u proprja senserija it-temperament tal-kumpens, introdott fil-ġurisprudenza lokali, biex iseħħ irid jippresupponi inkarigu espress jew taċitu, u xi xogħol u mhux li bniedem sempliċement jagħti informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, ċioè bla ma jadopera ruħu bl-ebda mod ieħor.[32]

F'każ ieħor, din il-Qorti spjegat il-posizjoni legali f'dawn it-termini: … 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 u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija iżda ta' sempliċi *locatio operarum* meta l-persuna tkun intrommettiet ruħha b'inkariku ta' waħda biss mill-partijiet.[33]"

Illi meta dan insenjament, flimkien mal-osservazzjonijiet li diġà saru mill-Qorti, jitqiegħdu fil-kuntest tal-provi prodotti mill-partijiet in atti, jeżistu dubji dwar kemm is-somma li l-attur jippretendi li kien ser jigwadanja fuq dan il-bejgħ kinitx tabilħaqq bil-kunsens ta' ommu, waħda mill-partijiet fuq il-kuntratt. Min-naħa l-oħra jeżistu dubji aktar serji dwar kemm l-parti l-oħra fuq il-kuntratt, is-soċjetà konvenuta, kienet verament qed taqbel li għandha titħallas is-somma pretiża bħala senserija.

[30] App. Ċivili 27.11.1985 **Reynold Balzan *et. vs.* Tarcisio Mizzi *et***; Vol.XXXVI.II.394; Vol.XLII.II.1135; Vol.XLIX.II.993 u s-sentenżi hemm ċitati.
[31] P.A.(JV), 19.10.2003, **Paul Galdwish *vs.* Christef Company Limited *et.***
[32] **Balzan *vs.* Mizzi** *(supra).*
[33] P.A. (JF), 24.9.1999, **Anthony Ferris *et vs.* Ronald Cachia *et.*,** Vol.LXXXIII.II.234.

Illi l-Qorti tinsab konvinta sal-grad ta' prova mitlub mil-liġi li l-partijiet f'din il-kawża ma kinux qegħdin iqiesu din is-somma ta' €40,000 bħala senserija, iżda bħala parti mill-prezz tal-bejgħ, bl-iskop li din il-parti tal-prezz tibqa' mistura mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni u mis-sid tal-proprjetà inkwistjoni. Irrispettivament mill-fatt illi s-soċjetà konvenuta setgħet skont klawsola 11 tal-konvenju datat 18 ta' Diċembru, 2013[34], tissotitwixxi ruħha b'terzi fuq il-kuntratt finali, kif fil-fatt seħħ, xorta jibqa' l-fatt li s-somma msemmija ta' €40,000 kienet parti mill-prezz tal-proprjetà u mhux senserija, parti mill-prezz tal-proprjetà li nżamm mistur fuq il-konvenju u li għal raġunijiet ovvji ma ssemmiex fil-kuntratt finali.

Illi l-kwistjoni tar-rabta mal-ħruġ tal-permess tal-MEPA f'isem is-soċjetà konvenuta *o meno*, bl-ebda mod ma tinċidi fuq il-mertu ta' jekk effettivament l-istess somma kinetx senserija jew parti mill-prezz.

Illi in tema legali jiġi osservat li huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna li f'każ ta' żewġ verżjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu t-tnejn li huma tenibbli, dan għandu jiffavorixxi lill-konvenuti in bażi għall-principju li *onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat*.[35] Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fir-Rikors Maħluf. Mill-banda l-oħra l-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili, b'differenza minn kawżi kriminali fejn il-liġi tesiġi li l-prova tal-ħtija għandha tirriżulta mingħajr dubju raġonevoli, fil-kamp ċivili huwa biżżejjed li jkun hemm ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant. Din ċ-ċertezza morali rikjesta f'kawżi ċivili hija l-effett tal-bilanċ

---

[34] A fol. 36.
[35] App. Inf. 22.11.2002, **Anthony Camilleri *vs.* Maurice Cauchi *et.***

tal-probbabilitajiet.[36] Meta possibbiltà mhux suffiċjenti biex tirradika r-responsabbiltà ċivili.

Illi l-Qorti in konklużjoni tqis illi l-imsemmija somma ta' €40,000 kienet effettivament parti mistura mill-prezz reali tal-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni, u t-talba għall-ħlas tal-imsemmija somma għalhekk hi min-natura tagħha kontra l-liġi. Għaldaqstant it-talba tal-attur għall-ħlas tal-bilanċ minn din is-somma ta' €27,000, ma tistax tiġi milqugħha peress li ma kinetx tirrappreżenta senserija kif ippremetta l-attur fir-Rikors Maħluf tiegħu. Li kieku għall-grazzja tal-argument, il-Qorti kellha tiddeċiedi li kien jirrikorru l-elementi mhux ta' senserija iżda ta' sempliċi *locatio operarum*, kif tista' qatt il-Qorti fid-diskrezzjoni tagħha fuq bejgħ ta' post li jiswa allegatament €186,350, tikkunsidra li tagħti xi ammont oltre is-somma ta' €13,000 li l-partijiet jaqblu li digà tħallset lill-attur mis-soċjetà konvenuta.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq premessi, din il-Qorti qiegħda tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur.

Moqrija.

[36] App. Ċiv. **Paul Vassallo *et vs.* Carmelo Pace**[1986] Vol.LXX.II.144.