SENSERIJA

INTERESS GURIDIKU

RELAZZJONI GURIDIKA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2018

Kawza Numru : 31
Rikors Guramentat Numru : 557/2013/LSO

Estate Consultants Limited (C39644) ezercenti l-kummerc taht l-isem RE/MAX Alliance

vs

Perit Charles Cassar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Estate Consultants Limited datat 6 ta’ Gunju 2013 fejn esponiet bir-rispett u Gordon Valentino (ID 170674M) debitament awtorizzat sabiex jirrapprezentaha, bil-gurament tieghu kkonferma : -

Illi permezz ta' skrittura ffirmata mill-kontendenti fit-2 ta’ April 2011 (Dok. A), l-intimat intrabat li jhallas lis-socjeta' esponenti *commission* ammontanti ghal 5%, tal-prezz tal-bejgh, flimkien mal-VAT relattiv, fl-eventwalita' li l-fond li jgib diversi numri ufficjali, senjatament 174, 175, 176, Saint Christopher Street u 112, 113, 114, 115, 116, 117, Saint Ursula Street, Valletta ("il-Fond"), jigi mibjugh bis-sahha tal-intervent tas-socjeta' esponenti.

Illi wara t-terminu tal-ftehim is-socjeta' esponenti kienet uriet il-Fond lil Daniel Simulevic.

Illi s-socjeta' esponenti anke avvanzat lill-intimat offerti ghax-xiri tal-Fond ghan-nom ta' l-istess Daniel Simulevic, liema offerti ma gewx accettati minnu.

Illi recentement irrizulta illi l-intimat kien biegh il-Fond lil Daniel Simulevic versu l-prezz ta' disa' mitt elf ewro (€900,000) bis-sahha ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Timothy Ellis fit-23 ta' Marzu 2013 (Dok. B).

Illi ghaldaqstant l-intimat ghandu jhallas lis-socjeta' esponenti s-somma kumplessiva ta' **tlieta u hamsin elf u**

mitt ewro (€53,100) rapprezentanti hamsa u erbghin elf ewro (€45,000) bhala *commission* u tmint elef u mitt ewro (€8,100) VAT dovut fuq l-istess somma.

Illi minkejja li l-intimat gie debitament interpellat sabiex ihallas lis-socjeta' esponenti huwa baqa' inadempjenti.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti *in vista* tal-premess:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimat ghandu jhallas lis-socjeta' esponenti s-somma kumplessiva ta' **tlieta u hamsin elf u mitt ewro (€53,100)** rapprezentanti *commission* li huwa dovut lis-socjeta' esponenti *ai termini* tal-iskrittura ffirmata bejn il-kontendenti fit-2 ta' April 2011, flimkien mal-VAT relattiv, kif fuq spjegat;

2. Tordna u tikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta' esponenti l-imsemmija somma ta' **tlieta u hamsin elf u mitt Euro (€53,100).**

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment, kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u bl-imghax b'effett mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Is-socjeta' esponenti tirrizerva d-dritt li titlob ghal kwalunkwe ammont ulterjuri li jista' jkun dovut lilha fl-eventwalita' li jirrizulta li l-prezz tal-bejgh kien oghola minn dak muri fuq l-att ta' bejgh.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tad-9 ta’ Ottubru 2013.

Rat ir-risposta guramentata tal-Perit Charles Cassar datata 6 ta’ Awwissu 2013 (fol 21) fejn ikkonferma illi:-

1 Preliminarjament in-nullita' tal-kawza *stante* li din titratta inadempjenza kuntrattwali naxxenti, skont l-atturi, minn ftehim in data 2/11/11 meta bhala stat ta' fatt u dritt kuntratt b' din id-data ma jezistix. Difatti l-atturi stess f’ Dok A jesebixxu ftehim in data 2/4/11;

2. Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-karenza ta' interess guridiku ta' parti tas-socjeta' attrici, oltre li ma hemm ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet, *stante* illi kull ftehim konkluz skont id-Dokument A anness mis-socjeta' attrici gie konkluz ma' "RE/MAX - Oustanding Agents Outstanding Results", "The Real Estate Professionals", izda fl-okkju tal-kawza kif ukoll l-prokura moghtija lil Gordon (jew Gordo kif miktub fl-istess prokura) Valentino din saret mis-socjeta' attrici ghat-*tradename* "RE/MAX Alliance", isem differenti li mkien ma jikkonfigura fil-ftehim surreferit;

3. Preliminarjament ukoll, dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi ma hemm ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet u dan peress illi l-*commission agreement* in data 2/4/11 (mhux 2/11/11) kien validu ghal perjodu ta' 4 xhur u

cioe' sal-2/8/11 meta fil-fatt il-bejgh tal-proprjeta' sehhet f' Marzu 2013 kwazi sentejn wara l-iskadenza tal-ftehim;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ma hux minnu illi s-socjeta' attrici ghamlet xi offerti ghax-xiri tal-fond mertu tal-kawza odjerna f' isem Danuel Simulevic;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ma kien hemm ebda rabta kuntrattwali bejn il-partijiet u dan peress illi kull ftehim dwar *commission agreement* kien skadut b' madwar sentejn. Inoltre l-ftehim kien wiehed ta' "open agency" u mhux "exclusive" u ghalhekk trid issir il-prova illi s-socjeta' attrici hadmet u stinkat sabiex ghalqet il-bejgh entro z-zmien kuntrattwali;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' attrici ma ghandha ebda dritt titlob xi *commissions* ghal senserija u dan peress illi ma ghamlet xejn sabiex tiffacilita' jew tikkonkludi xi bejgh.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* illi madwar sentejn qabel il-bejgh is-socjeta' attrici introduciet ix-Xerrej ma' l-eccipjent, introduzzjoni BISS ma hix bizzejjed sabiex tohloq kumpens ta' senserija;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-fond inbiegh biss bl-opra ta' terzi;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjent ma ghandu jaghti ebda sommon lis-socjeta' attrici;

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' attrici u rapprezentanti taghha ghamlu theddid anke personali dirett sia lill-eccipjenti, lin-Nutar u lix-xerrejja bit-tir li jintimidaw l-eccipjent jew lix-xerrej sabiex jippruvaw jakkwistaw flejjes li huma sejhu "commissions" li ma kienu qatt dovuti izda ebda parti ma waqghet ghal dan ir-rikatt;

11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-surroga ffirmata mill-Prim Imhallef Silvio Camilleri datata 13 ta' Frar 2014 fol 53 tal-process fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk giet presjeduta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Estate Consutlant Limited datata 4 ta' Settembru 2017 a fol 578(a) tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Perit Charles Cassar datata 29 ta' Settembru 2017 a fol 579 tal-process.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma inkluz dak tal-Hamis, 12 ta' Ottubru 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Stefano Filletti ghall-intimat prezenti fl-Awla. Il-Qorti nnotat li s-sottomissjonijiet tal-attur m'humiex fl-atti, izda jirrizulta mil-LECAM li giet ipprezentata. Il-Qorti awtorizzat lill-attur jipprezenta n-nota sat-30 ta' Novembru

2017. Fuq talba ta' Dr Filletti l-kawza giet differita ghas-sentenza *in difetto ostacolo* ghat-30 ta' Jannar 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi dan il-kaz jirrigwarda l-hlas ta' senserija fl-ammont ta' hamsa u tletin elf ewro (€53,000) in konnessjoni ma' bejgh ta' proprjeta` permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis datat 23 ta' Marzu 2013.

L-intimat irribatta preliminarjament, in-nullita' tal-kawza minhabba zball fid-data tal-ftehim, il-karenza ta' interess guridiku bejn il-partijiet, u kif ukoll li m'hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet peress li l-ftehim kien skada meta sar il-bejgh. Fil-mertu, l-intimat sostna li mhuwiex minnu li kienet saret offerta mis-socjeta` rikorrenti, ma kien hemm l-ebda ftehim ta' *'commission agreement'* bejn il-partijiet *stante* li dak il-ftehim iffirmat kien skada. Inoltre`, gie eccepit ukoll li l-introduzzjoni biss mhijiex sufficjenti biex tohloq kumpens ghal senserija, u l-fond inbiegh bl-opra ta' terzi.

Fatti:

Jirrizulta li kien hemm skrittura ffirmata bejn il-partijiet f'dan il-kaz datat 2 ta' April 2011(Dok A) li kien ftehim ta' *agency agreement* peress li l-intimat kien nizzel il-fond li jgib diversi numri, 112, 113, 114, 115, 116, 117 Saint Ursula Street il-

Belt. Illi jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti kienet hadet lil Daniel Simulevic u Vanessa Pemberton ghall-'first viewing' ta' din il-proprjeta`. Izda wara li saret offerta da parti taghhom, din giet rifjutata mill-Perit Cassar. Sussegwentement, wara li kienu ghaddejin minn fejn l-istess proprjeta` Simulevic u Pemberton cemplu n-numru indikat mat-tabella u l-billboard tal-istess proprjeta` u tkellmu ma' iben l-intimat, u minn hemm bdew negozjoti fuq il-prezz, li waslu ghal ftehim sabiex gie ffirmat il-konvenju u sussegwentement il-kuntratt finali datat 23 ta' Marzu 2013, esebit bhala Dok B.

Provi:

Mark Schembri xehed permezz ta' affidavit (fol 31– 32) qal li hu *sales assistant* mar-Remax u kien hu li dahhal fis-sistema l-proprjeta` in kwistjoni, ma kellux cavetta u meta ried juri l-proprjeta` kien ikellem lill-intimat. Meta gie avvicinat minn Vanessa Agius, *sales associate* mar-Remax fejn giet organizzata data ghall-*viewing* ta' din il-proprjeta` ghal certi Daniel Simulevic u Vanessa Pemberton, u kienu kollha prezenti flimkien mal-Perit intimat. Peress li dawn kienu wrew interess u bdew jistaqsu dwar ir-rekwiziti biex jixtru proprjeta` kien anke ghamlilhom laqgha mal-avukati Chetcuti Cauchi. Minbarra hekk, qal, li granet wara, l-klijenti kienu talbu lil Vanessa Agius tavvanza offerta ghan-nom taghhom. Ghalhekk hu kien cempel lill-Perit Cassar, fil-prezenza ta' Gordon Valentino u qallu li l-offerta kienet ta' €800,000. Spjega li meta fis-sena 2013, sema' li l-proprjeta` tal-intimat kienet inbieghet u kkuntatja lill-Perit kien evaziv u ma qallux min kien ix-xerrej, sa ma gie aktar tard ikkonfermat li l-propjeta` kienet inxtrat minn Daniel

Simulevic, u s-sid kien accertahom li Remax m'hemmx ghalfejn jigu involuti.

In **kontro-ezami** qal (fol 566-569) li kien prezenti flimkien ma' Vanessa Agius ghall-ewwel *viewing* tal-imsemmija prorpjeta`, u wara dan l-inkontru tqabbad perit minn Vanessa Agius. Qal li wara li saret l-offerta mill-klijenti, imbaghad irrifjutaw li jkomplu.

Gordon Valentino xehed permezz ta' affidavit (fol 35-36) u qal, li hu azzjonist u direttur tas-socjeta` rikorrenti, li tiggestixxi n-negozju Remax Alliance Tigne`. Semma li kien Mark Schembri li ntroduca lill-Perit Cassar mal-agenzija u gie ffirmat l-*agency agreement*. Qal li waqt il-*viewing* il-perit Cassar kien dejjem prezenti ghalhekk kien jaf li Daniel Simulevic kien klijent tal-agenzija. Qal li meta saru jafu li dik il-proprjeta` inbieghet ikuntattja lil Vanessa Pemberton li kkonfermat li l-proprjeta` inxtrat minn Daniel Simulevic.

In **kontro-ezami** qal, li ma kienx prezenti ghall-ftehim u n-negozjati, izda jaf li ntbaghtet stima ta' Perit lil Pemberton. Mistoqsi meta skada l-ftehim mal-intimat qal, li l-intimat qatt ma qalilhom biex ma jiehdux aktar nies, u ghelhkk, peress li dejjem ikollhom hafna bhal dal ftehim, jibqghu ghaddejin.

Vanessa Agius xehdet permezz ta' affidavit (fol37-38) u qalet li hi *sales associate* mar-Remax Tigne`. Semmiet li fl-2011, kienet giet avvicinata minn Vanessa Pemberton biex tara proprjeta` li kienet registrata maghhom. Qalet li l-klijenti kienu interessati hafna tant, li ghamlulhom laqgha mal-avukati Chetcuti Cauchi, u peress li kienu kkoncernati

minhabba *conversion costs*, hi hadet hsieb tlaqqaghhom mal-Perit Michael Pace, fl-istess proprjeta` fejn kien hemm prezenti l-intimat u anke Mark Schembri. Qalet li hi sussegwentement baghtet l-istima tal-perit lil Pemberton, li ssussegwentement infurmatha li peress li l-*conversion costs* kienu gholjin kienet qed tirtira l-offerta taghha. Qalet, li kull darba li ltaqghet mal-Perit Cassar dejjem ikkollabora u kien jaf li huma kienu qed jagixxu abbazi tal-ftehim li kien iffirma. Esebiet sensiela ta' *e-mail*s, Dok VA1 sa VA9.

In **kontro-ezami** qalet (fol 561-565)[1] li l-laqgha mal-avukat Chetcuti Cauchi saret wara Novembru 2011, wara li kienu raw l-imsemmija proprjeta`, hi rreferiethom ghall-avukat, ghaliex Pemberton qaltilha li riedu jkellmuh dwar *business*, izda ma kinitx prezenti waqt il-laqgha. Ma kinitx a konoxxenza jekk kienx hemm problemi biex jinbiegh il-fond.

Il-Perit Charles Cassar in subizzjoni xehed (fol 58-71)[2] li qal kien kellem lir-Remax fit-2 ta' April 2011, u kkonferma li kien iffirma l-kuntratt mar-Remax esebit a fol 14. Qal li kien iffima izda kiteb fl-ahhar li dan il-ftehim hu validu ghal erba' xhur u wara erba' xhur jiskadi. Qal li hu kien zamm ic-cavetta tad-dar u kien jifthilhom meta jkun hemm 'viewings'. Qal li fil-frattemp, ibnu kien ha r-ritratti u ghamilhom fuq *site* u beda jiehu hsieb hu u kien infurmah li kien hemm persuna li kienet ferm interessata li kienet din Vanessa Pemberton, u kien hemm kwistjoni tac-cens u bdiet tinnegozja din il-kwistjoni ma' ibnu permezz ta' *e-*

[1] Seduta tal-24 ta' Jannar 2017.
[2] Seduta tad-29 ta' Mejju 2014.

*mail*s, u hu personalment ma rahiex diversi drabi izda dakinhar tal-konvenju. Qal li hu ma kellux ghalfejn jinforma jew jikkuntattja lir-Remax ghax dawn ma mmedjawx u fin-negozjar tal-ahhar ma hadux parti. Hu kkonferma li kienet saret offerta mir-Remax ta' tmien mitt elf, izda kienu qalulu li Pemberton hija mill-Estonia meta hi minn Monte Carlo. Qal li kien gie Perit mar-Remax u fethilhom il-fond izda ma jafx ghalfejn gie l-Perit u ma nghatax dettalji dwar min kien baghtu. Qal li meta sar il-konvenju, ma ssemmietx senserija. Qal li l-offerta tar-Remax kienet f'Ottubru 2011, u l-konvenju sar fid-29 ta' Dicembru 2012. Qal li l-ahhar li ghamlu kuntatt mieghu tar-Remax kien wara l-kuntratt finali li sar fit-23 ta' Marzu 2013. Zied ighid li r-Remax ma dehrux la fuq il-konvenju u lanqas fuq il-kuntratt finali.

Il-Perit Charles Cassar xehed ulterjorment permezz ta' affidavit (fol181-190) u qal li kien wiret il-fond in kwistjoni u kien inakrigat minn hutu ghall-bejgh tal-proprjeta`, kien inkariga diversi agenti, u anke ffirma ftehim mar-Remax liema ftehim kien validu biss ghal erba' xhur ghalhekk skada fit-2 ta' April tal-2011. Ghalhekk, sussegwentement, inkariga lil ibnu li beda jiehu hsieb hu l-bejgh tal-proprjeta` billi ghamel ritratti f'sit elettroniku u hafna ricerka fuq il-fond. Qal li gew ikkuntatjati mix-xerrejja u wara negozjar giet accettata l-offerta ta' disa' mitt elf. Spjega li minhabba li kien hemm inkwlin u kwistjoni ta' cens, kien hafna wara negozjar li waslu ghal ftehim. Qal li l-konvenju gie ffirmat fid-29 ta' Dicembru 2012, u l-kuntratt finali gie ffirmat fid-29 ta' Marzu 2013. U ftit jiem wara gie kkuntatjat minn Mark Schembri ghan-nom tar-Remax, u t-telefonati komplew u anke Vanessa Pemberton, li kienet barra minn

Malta, infurmatu bl-*e-mail*s li rceviet mill-agenzija, sabiex jirreklamaw is-senserija. Hu sostna li l-bejgh sar bl-intervent ta' ibnu u tieghu mhux b'dak ta' l-agenzija.

Jean Philippe Chetcuti xehed permezz ta'affidavit (fol 74) u qal li hu Managing Director fid-ditta ta' avukati Chetcuti Cauchi, u ghall-habta tal-25 ta' Marzu 2013, r-Remax kienu rreferewlu klijenta Vanessa Pemberton dwar xiri ta' proprjeta` f' Sant Ursula, u l-assistenza li taw kienet mil-lat legali u fiskali, u jirrizulta minn att pubbliku, li huma eventwalment xtraw il-proprjeta`.

In **kontro-ezami** qal (fol 142-144)[3] li ltaqa' mal-klijent referut mir-Remax fid-data indikata minnu fl-affidavit. Referut specifikamet ghal dik id-data, li fil-fatt tigi jumejn wara l-kuntratt finali, qal li hu biss xhud u ma ppruvax jadatta ghal skopijiet ta' dan il-kaz. Mistoqsi kif qed jikkonferma dik id-data meta qal li sarulu domandi dwar l-akkwist tal-proprjeta`, hu kkonferma xorta dik id-data. Qal li hu tqabbad jaghmel l-affidavit mir-Remax.

Vilma Kontvaine xehdet (fol 93-95)[4] u qalet li hi impjegata ta' Seia Capital Management Limited u Daniel Simulevic huwa c-CEO tal-kumpanija, li hi kumpanija bazata f'Malta, izda hi ntalbet taghti skeda ta' meta hu se jkun f'Malta.

Vanessa Simulevic (fol 107-117)[5] qalet li r-ragel taghha xtara u mhux hi u li malli saru jafu b'din il-proprjeta` ikkuntatjaw lil certu Vanessa tar-Remax u riedu jaraw

[3] Seduta tat-12 ta' April 2016
[4] Seduta tat-12 ta' Mejju 2015.
[5] Seduta tas-7 ta'Lulju 2015.

kemm jiswew x-xoghlijiet li kellhom jigu esegwiti. Semmiet li kienu taw offerta, izda giet rifjutata ghalhekk komplew iduru u jaraw proprjetajiet ohrajn. Spjegat li meta marru mar-Remax marru darba u kien hemm Vanessa u certu Mark mir-Remax ukoll, u qabel hargu kien hemm xi hadd li seta' kien l-intimat. Ziedet tghid li meta ghaddew minn hemm sussegwentement raw, li ma kienx hemm aktar tabelli tal-agenziji, izda vallettapalazzo.com, u meta vverifikaw u raw li ghad mhux mibjugh u kkuntatjaw lil Matthew Cassar infurmahom, li ma kinux qed jahdmu aktar mal-agenziji. Hi kkonfermat li l-ewwel darba li raw il-proprjeta` kienet mar-Remax. Qalet li ma nkarigaw l-ebda perit u talbu biss stima biex il-fond jigi renovat. Qalet li mit-3 ta'Jannar 2012 sad-data tal-kuntratt finali, ma tkellmux mar-Remax. Qalet li fir-rigward tal-kwistjoni tac-cens u tal-'isquatter' fil-fond dan kien kollox rizolt minn Matthew Cassar. B'referenza ghal pagna 2, u l-*e-mail* li baghat Mr. Valentino ghan-nom tar-Remax, qalet li rcevietha.

Daniel Simulevic xehed (fol 119-127)[6] u qal li l-ewwel darba li kien ra l-proprjeta` in kwistjoni, kien meta gew Malta u gew mehuda fuq il-post mir-Remax, Vanessa ghan-nom tar-Remax kienet baghtitilhom stima biex il-fond jigi renovat. Qal li kienet saret offerta da parti tieghu li giet rifjutata. Qal li meta kienu marru l-ewwel darba mar-Remax l-intimat kien hemm, u meta regghu ghaddew minn hemm raw sinjal li jindika sit elettroniku bir-ritratti tad-dar. Muri l-*e-mail* esebita a fol 50 ikkonfema li martu kienet irrevokat l-offerta ghal dan il-fond. Hu kkonferma li kien hemm kwistjonijiet li kellhom jigu rizolti fuq din il-proprjeta` bhal cens u iben l-intimat Matthew Cassar ha hsieb kollox u r-

[6] Seduta tal-24 ta' Settembru 2015.

Remax ma kinux involuti f'dawn il-problemi li kellhom jigu rizolti. Semma li kien biss wara li sar il-kuntratt finali f'Marzu 2013, li rcevew l-*e-mail*s minghand Remax esebiti a fol 103 *et seq*. Qal li meta kien se jsir il-kuntratt ma kkuntatjawx lir-Remax peress li l-venditur qalilhom li kien hu biss involut fil-bejgh tal-proprjeta`.

Matthew Cassar xehed (fol 173- 178)[7] u qal li hu iben l-intimat, li missieru kien iffirma l-*agency agreement* mar-Remax li kien validu ghal erba' xhur biss, u peress li missieru kien deluz ferm bis-servizz tal-agenzija, inkariga lilu sabiex jiehu hsieb il-bejgh tal-proprjeta` hu. Semma li l-ftehim li kien hemm mar-Remax skada fl-1 ta' Awwissu 2011, ghalhekk intemm il-ftehim mal-agenzija, izda hu ma kkuntatja lill-ebda agenzija, u f'Ottubru 2012, sena u xahrejn wara beda jahdem fuq il-bejgh ta' din il-proprjeta`. Illi meta gie kkuntatjat minn Pemberton, kien hemm il-prezz fuq is-sit elettroniku tieghu, u wriet interess, izda kien hemm diversi intoppi, fosthom li riedu jixtru l-proprjeta` *freehold*, saret l-offerta li ghall-ewwel kienet baxxa u mbaghad inbidlet u giet accettata, sar il-konvenju.

Matthew Cassar xehed ulterjorment permezz ta' affidavit (fol 218-228) u qal li kien ha l-inkarigu hu sabiex ibiegh l-imsemmija proprjeta`, wara li wera r-ritratti fis-sit elettroniku li holoq u kull min gie jara kien interessat fl-istorja tal-fond, u ghalhekk hu ghamel ricerka intensiva fir-rigward. Qal li ghamel ukoll *billboard* iddisenjat minnu mal-faccata tal-proprjeta` u malli kien ghamel dan il-*billboard*, kien ircieva telefonata minghand Vanessa Pemberton, u wara diversi negozjoti, missieru qabel ma' hutu li l-fond jinbiegh ghal

[7] Seduta tat-2 ta' Gunju 2017.

disa' mitt elef ewro (€900,000). Spjega li l-konvenju u l-bejgh ma kinux isiru kieku m'ghamilx dak ix-xoghol kollu hu.

In **kontro-ezami** qal (fol 575-578)[8] li meta pprepara kollox u beda jiehu hsieb hu, kienet ikkuntatjatu Pemberton bit-telefon, u qaltlu, li rat id-dar fis-sit. Hu kkonferma li Pemberton kienet rat l-imsemmija proprjeta` mar-Remax sena qabel.

In-Nutar Dottor Timothy Ellis xehed permezz ta' affidavit (fol 548) u qal, li fl-ebda stadju la tal-konvenju u lanqas tal-kuntratt ma kienu nvoluti sensara, u sa fejn jaf hu, kien iben l-intimat li ressaq lill-venditturi ghall-bejgh. Semma li qabel l-iffirmar tal-konvenju, kienu diga ssemmew numru ta' kwistjonijiet li kellhom jigu rizolti u li fil-fatt tnizzlu fil-konvenju. Zied ighid li wara li sar il-kuntratt finali, gie kkuntatjat b'mod arroganti mir-rapprezentanti tar-Remax fejn qalulu li ma kienx etiku fix-xoghol tieghu ghaliex kellu jnizzel u jigbor is-senserija.

Matthew Sant xehed permezz ta' affidavit (fol 549) u qal li hu *computer programmer* u kien bena *website* bazika hafna ghal Matthew Cassar sabiex jirreklama d-dar ta' missieru gol Belt li kienet ghall-bejgh.

L-avukat Adriano Cefai xehed permezz ta' affidavit (fol 557) fejn kien ha klijent jara l-imsemmi fond, u kien anke ha numru ta' ritratti.

---

[8] Seduta tal-25 ta' April 2017.

Joanna Delia xehdet (fol 558) u qalet li kienet tkellmet ma' Matthew Cassar li kien infurmaha li hemm *website* dwar il-bejgh tal-imsemmija proprjeta`, u biex tipprova ssiblu xerrej ghal din il-proprjeta`.

Pierre Paul Portelli xehed permezz ta' affidavit (fol 559) li kkonferma kien ha diversi ritratti tal-proprjeta` in kwistjoni li eventwalment dehru fis-sit.

L-ewwel eccezzjoni dwar in-nullita` tal-kawza minhabba li giet citata data skorretta rigward il-kuntratt mertu tal-vertenza odjerna:

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimat hija sorvolata bil-korrezzjoni tat-talba tas-socjeta` rikorrenti kif awtorizzata b'digriet datat 9 ta'Ottubru 2013, u ghalhekk din il-Qorti ser tastejni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri.

It-tieni eccezzjoni – nuqqas ta' interess guridiku:

Gie eccepit il-karenza ta' interess guridiku bejn il-partijiet, u li hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet, *stante* li kull ftehim konkluz skont Dok A gie konjuz ma' RE/MAX- Outstanding Agents Outstanding Results", "The Real estate Professionals", izda fl-okkju tal-kawza kif ukoll il-prokura moghtija lil Gordon Valentino din saret mis-socjeta` rikorrenti ghat-*tradername* "RE/MAX Alliance", liema isem ma jikkonfigurax fil-ftehim.

Il-kuncett tal-interess giuridiku hu mibni fuq l-utilita' finali tal-azzjoni ghal min qed jipproponi l-azzjoni.

Illi kif intqal fis-sentenza "**J Muscat et vs R Buttigieg et**" (27 ta' Marzu 1990 – Vol LXXIV.iii.481):

"*L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotezi ta' l-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."*

Gie ritenut ukoll izda li minbarra dawn l-elementi, biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar, il-motiv) tat-talba ghandu jkun *"konkret u jezisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu t-talba ssir".*[9]

Fil-kaz odjern, is-socjeta` rikorrenti meta ffirmat l-*agency agreement* esebit bhala Dok A mar-rikors promotur intuzat *letterhead* li turi RE/MAX *Outstanding Agents Outstanding Results*. Illi indubbjament s-socjeta` rikorrenti ghandha interess biex tressaq il-kawza *nonostante* d-divergenza fin-nomenklatura tal-isem tal-agenzija uzata. Jigi osservat, li z-zewg nomenklaturi uzati juru li evidentement hija dejjem is-

[9] Ara, per ezempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) moghtija fit-13 ta' Marzu 1992, fil-kawza fl-ismijiet "**Francis Tonna vs Vincent Grixti**", (Kollezz. Vol LXXV1.iii.592) li jiccita **Brockdorff v Pace Balzan -**Vol.XVII.P.III p.15.

socjeta` RE/MAX li qed tagixxi bhala agent u li qed tipprocedi f'dan il-kaz. Ghalhekk, m'hemmx lok ghal konfuzjoni dwar l-identita` tas-socjeta` li qed tagixxi anke ghaliex huwa ulterjorment specifikat fl-okkju tal-kawza odjerna, li s-socjeta` rikorrenti hija ezercitanti l-kummerc taht l-isem RE/MAX Alliance.

Illi minn analizi akkurat tal-atti tal-kaz, din il-Qorti hi tal-fehma li s-socjeta` rikorrenti ghandha interess, dirett, konkret u attwali fil-konfront tal-intimat li kontra tieghu gie pprezentat dan il-kaz, indipendentement minn dak li jrid jigi stabbilit fil-mertu.

Illi ghalhekk, ladarba m'hemmx l-ebda intiza li mhijiex l-istess socjeta` RE/MAX li qed tagixxi fil-vesti taghha ta' l-istess agenzija tal-proprjeta` li kienet giet ikkuntatjata mill-istess intimat. Illi jidher car mid-dokumenti esebiti inkluzi t-termini u kondizzjonijiet tas-servizzi offruti mis-socjeta' rikorrenti, kif elenkati fl-*agency agreement*, li qed tagixxi bhala *estate agency* u l-intimat dahal f'relazzjoni guridika mas-socjeta` rikorrenti f'din il-vesti. Kwindi, din l-eccezzjoni ma tregix.

Ghalhekk, tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat *stante* li hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

<u>It-tielet eccezzjoni - nuqqas ta' relazzjoni guridika.</u>

Illi gie eccepit li ma hemm ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet peress li l-*commission agreement* datat 2/4/11 kien validu ghal perjodu ta' 4 xhur u cioe` sat-

2/8/11 meta fil-fatt il-bejgh tal-proprjeta` sehh f'Marzu 2013 kwazi sentejn wara l-iskadenza tal-ftehim.

Ghalhekk irid jigi stabbilit jekk hemmx relazzjoni guridika bejn is-socjeta` rikorrenti u l-intimat *in vista* ta' dak eccepit *tramite* din l-eccezzjoni.

L-intimat sostna li ladarba l-*commission agency agreement* kien skada, ma jistax jinzamm responsabbli biex ihallas is-senserija skont it-termini u kondizzjonijiet stipulat f'dak il-*commission agency agreement*.

Dwar dan, is-socjeta` rikorrenti rribattiet li l-intimat qatt ma waqqafha milli tiehu klijenti sabiex ikun jistghu jaraw il-imsemmija proprjeta`, li giet irregistrata maghhom. Inoltre`, l-intimat iffirma l-ftehim maghha u ghalhekk hu responsabbli ghall-hlas ta' 'commission' li s-socjeta` rikorrenti qed tirreklama peress li kienet inhalqet relazzjoni diretta specifikament ghal dan il-ghan bejn il-kontendenti f'dan il-kaz.

Hu risaput li "*B'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem dak l-att jew pluralita` ta' atti konnessi li jimmiraw ghall-produzzjoni ta' effett guridiku fl-ambitu ta' drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar*." (Ara, "**Burmarrad Commercials Ltd. vs Desmond Mizzi et"** deciza fit-28 ta' Frar 2007, u "**Salvu Fenech nomine vs Karl Bonello et"** Appell Inferjuri deciz fit-3 ta' Ottubru 2007).

B'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem "*l-ezistenza ta' rapport bejn zewg partijiet in virtu ta' liema l-wiehed, kreditur, ghandu 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 ikollu wkoll dimensjoni aktar wiesgha*." (Ara "**Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma noe. vs Emanuel Grixti" –** Qorti tal-Appell- 10 ta' Jannar 2007).

Fil-kaz odjern, il-*commission agency agreement* Dok A, gie ffirmat bejn is-socjeta` rikorrenti u l-intimat. Illi l-intimat qed jorbot din l-eccezzjoni semplicement mal-fatt, li t-terminu tal-ftehim iffirmat kien skada. Jirrizulta li l-klijenti li hadet is-socjeta` rikorrenti biex jaraw il-proprjeta` kien f'Ottubru 2011 (u cioe` wara l-iskadenza tal-imsemmi ftehim). Jirrizulta wkoll li l-istess klijenti eventwalment iffirmaw il-konvenju u l-kuntratt tal-bejgh mal-intimat, minghajr ebda intervent tas-socjeta` rikorrenti ghaliex irrizulta mix-xhieda li kien il-Perit Cassar li qal li ma kellu l-ebda involvement mas-socjeta` Remax.

Tenut kont ta' dawn il-fatti u cirkostanzi tal-kaz, u tenut kont tal-principji enuncjati fil-gurisprudenza nostrana, ir-rapport obbligatorju introdott bil-ftehim iffirmat jibqa' vinkolanti b'mod li ma jistax jigi eccepit li m'hemmx relazzjoni guridika bejniethom, kif qed jittenta jaghmel l-intimat.

Ghaldaqstant, tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimat billi ma tregix la fil-fundament legali u lanqas fil-kwistjoni innifisha li qed tigi mistharrga, ossija dik tal-karenza ta' relazzjoni guridika.

<u>Dritt:</u>

Illi l-kwistjoni odjerna titratta dwar l-istitut ta' senserija. Dan l-istitut evolva fil-ligi taghna permezz tal-gurisprudenza lokali. Illi fis-sentenza **"Francesco Ciantar et vs Carmelo Demarco"** (12 ta' Dicembru 1919 - Vol.XXIV.i.247) il-Qorti ddeskriviet dan id-dritt bhala: -

"Il diritto di senseria e' dovuto al mediatore non tanto per i suoi sforzi verso la riuscita dell'affare, quanto per motivi di ordine pubblico economico, giovando l'opera del sensale alla frequenza e facilita' delle contrattazioni, che sono elementi di generale prosperit."

Illi f'**"Giuseppe Cilia vs Giuseppe Spiteri"** (19 ta' Mejju 1906 - Vol.XIX.ii.126.) gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm il-konkluzjoni tat-transazzjoni, liema konkluzjoni saret permezz tax-xoghol li ghamel is-sensar allura ma jistax wiehed jitkellem dwar senserija. Imbaghad fis-sentenza **"Francesco Ciantar et vs Carmelo Demarco"** (*sopra citata*) il-Qorti tenniet: -

"…al mediatore civile non spetti diritto di senseria quando l'affare non fosse conchiuso, o fosse conchiuso sopra tratto differente da quello fatto dal mediatore…"
Inoltre': -

"…a perfezionare l'atto di mediazione o senseria richiede il concorso di due elementi, cioe' :-

(i) che l'intromissione del mediatore sia accettata da ambedue i contraenti, sia pure tacitamente;
(ii) che mediante l'opera del mediatore si sia ottenuto lo "in idem placitum consensus" delle parti secondo la legge…"[10]

Fil-kaz **Schembri vs Bartolo**, P.A. - 26 ta' Gunju 1965:

"Ghall-akkwist ta' senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni, klassikament imsejha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt."

L-elementi rikjesti sabiex jigi stabbilit jekk hijiex dovuta senserija gew ribaditi fil-kaz **K.B. Real Estate Ltd. vs Silvio Felice Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 2009:

"Jibda biex jinghad li f'materja ta' senserija huma applikabbli dawn il-principji. Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett

[10] Ara wkoll **Arthur Ebejer noe vs John Farrugia**, P.A. - 12 ta' Dicembru 2001

elementi principali: (1) Illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti, u (3) illi l-attivita tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus. Illi sabiex tippersisti s-senserija jehtieg li jkun hemm dawn it-tlett elementi. Dan gie ribadit b'mod kostanti fil-gurisprudenza nostrana". (Ara wkoll **Demajo vs Micallef**, App Civ 10/5/1922; **Scerri et vs Zahra et**, P.A. 20/11/1958, **Bugibba Real Estate Ltd. vs Joseph Portelli et**, P.A. – 30 ta' Mejju 2003).

Fil-kawza **"Antonio Spiteri et vs Vittoria Maria Caruana"** (31 ta' Ottubru 1924, Vol.XXV.ii.598), it-talba kienet formulata b'tali mod li l-atturi kellhom dritt li jithallsu bhala mandatarji ghal servigi rezi, *stante* li t-transazzjoni li kienu nvoluti fiha bhala intermedjarji qatt ma kienet finalizzata, u b'hekk kien hemm element essenzjali nieqes biex jitolbu senserija. Dik l-Onorabbli Qorti rrimarkat li s-sensar huwa individwu *"che si intromette in un determinato negozio per avvicinare due o piu' persone a divenire ad una conclusione dello stesso, partecipando egli delle due volonta' contraenti, senza pero', che la sua personalita' vada a confondersi con quella di alcuna delle parti, coll'aspettativa in lui di aver la sua retribuzione a titolo di senseria se il negozio verra' conchiuso…".*

Wara li gie stabbilit il-principju generali li wiehed jista' jitkellem biss fuq senserija huwa mal-finalizzazzjoni tat-transazzjoni, u kwindi hu biss f'dak il-mument li l-intermedjarju jkun intitolat ghal xi remunerazzjoni, il-Qorti

ddiskutiet il-mument li wiehed jista' jghid meta transazzjoni tkun konkluza. Il-Qorti rreferiet ghall-principju ta' **Stroccha** *"…l'affare non puo' ritenersi conchiuso se le parti non sono giuridicamente tenute al contratto, ed appunto percio lo "in idem placitum consensus" non e' sempre sufficiente per far valere il diritto di mediazione, ma occorre che l'una parte abbia ragione contro l'altra per costringerla alla osservanza del contratto, sebbene non e' necessario che al contratto sia stata data esecuzione..."*. Kwindi gie deciz li ma tinghata l-ebda forma ta' remunerazzjoni peress li *"se l-affare trattato e' stato conchiuso, al mediatore spetta il diritto di mediazione, indipendentemente dal fatto se le parti abbiano o no dato esecuzione alla pattuita conclusione".* Dawn il-principji gew applikati f'sentenzi ohrajn.

Illi pero' fis-sentenza **"Giuseppe Farrugia vs Vittorio Chircop et"** (28 ta' Mejju 1932 - Vol.XXVII.i.929), il-Qorti stabbilit li peress li t-transazzjoni ma kenitx konkluza *"…non si puo' parlare di mediazione, perche' come fu constantemente ritenuto nella patria giurisprudenza non puo' il sensale avere alcun diritto per la mediazione quando la vendita non venne effettivamente operata…"*. Il-Qorti kkonkludiet illi jekk it-transazzjoni ma kienitx konkluza imma s-sensar wassal lill-partijiet fi qbil fuq elementi essenzjali u necessarji ghall-konkluzjoni tal-kuntratt, allura dan *"ha diritto non alla mediazione ma ad un compenso per il lavoro fatto…"*.

Fil-kaz **"Negt. Joseph Darmanin noe. vs Banchiere Giovanni Scicluna"** (31 ta' Mejju 1935, Vol.XXIX.i.1237) il-Qorti, fuq l-iskorta tal-gurisprudenza accettata, qalet li sakemm it-transazzjoni fejn is-sensar agixxa bhala intermedjarju mhux konkluza, allura l-ebda forma ta' kumpens *"a titolo di mediazione"* jkun dovut. Il-Qorti sostniet li wiehed irid jiddistingwi bejn senserija u kumpens dovut lil min jircievi nkarigu specjali biex jikkonkludi affari, u li huwa dovut mill-persuna li taghti dak l-inkarigu fl-interess esklussiv taghha. B'hekk filwaqt li persuna ma tkunx intitolata ghal senserija minhabba li l-affari ma gietx konkluza, pero` tista' tkun intitolata ghal remunerazzjoni mill-persuna li ghamlet uzu mis-servizzi rezi.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **Dhalia Real Estate Services vs Dunstan Vella**, Appell Civili Sede Inf.(2137/2004/1) - 5 ta' April 2006:

"Gie ritenut ukoll li jekk il-prestazzjoni tas-senal 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 PI p89).

Illi fis-sentenza **"Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli"** (21 ta' Frar 1936, Vol.XXIX.ii.1001), il-Qorti qalet: - *"Illi dan ma jfissirx illi biex is-sensar ma jitlifx id-drittijiet tieghu hemm bzonn illi jsir l-att notarili tat-trasferiment. Hemm kazi fejn dan ma jsirx, eppure s-sensar ma jitlifx id-dritt ghall-kumpens, ghalkemm talvolta mhux intier, f'kaz ta' promessa vendita accettata, imma mbaghad mhux*

effettwata ghal fatt li mhux htija tas-sensar (App. Dingli vs Cremona 12 ta' Ottubru 1864, Vol.III, pg172; App. Schembri Bugeja vs Darmanin 16 ta' Novembru 1898, Vol.XVI.i.115; P.A. Buhagiar vs Colombo 31 ta' Ottubru 1910);

Illi pero', hemm bzonn illi s-sensar ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni proprjament hekk imsejha, jew ghal kumpens analogu u b'titolu ta' senserija. L-inezekuzzjoni tal-kontrattazzjoni minhabba l-fatt ta' wahda mill-partijiet, u mhux tas-sensar, ma tnehhilux id-dritt ghas-senserija imma hemm bzonn dejjem, biex wiehed jista' jithaddet fuq senserija, illi per mezz tas-sensar kien hemm konkluzjoni tan-negozju, cioe' ravvicinament tal-kunsens tal-partijiet fuq l-elementi formanti n-negozju (P.A. ***"Spiteri vs Caruana"*** *31 ta' Ottubru 1924, konfermata fl-Appell fil-15 ta' Mejju 1925 - Vol.XXV.ii.1925)." Inoltre*' kompliet *"Illi, minbarra forsi xi kaz specjali, allura meta s-sensar ma jkunx irnexxielu jispjega l-partijiet ghall-"in idem placitum consensus", ma hemmx lok ghall-azzjoni ghal senserija jew kumpens analogu konness maghha u in bazi taghha. Jista' biss allura jkun hemm certu dritt ghar-retribuzzjoni bhala mandatarju, u di fronti ghall-inkarikant."* L-istess Qorti qalet li fuq domanda ghal senserija l-Qorti tista' taghti kumpens diskrezzjonali ghax dik id-domanda tikkomprendi *per ekwipollenza* dak il-kumpens.

Illi fil-fatt, il-Qorti tal-Kummerc f' **"Maria Ciantar vs Felice Mizzi"** (29 ta' Novembru 1937 - Vol.XXIX.iii.383) kellha

quddiemha kaz fejn gie ritenut illi s-sensar kellu dritt ghas-senserija avolja l-partijiet, li kienu marbuta bl-att tal-konvenju, ma ghamlux il-kuntratt definittiv tal-bejgh. Il-fatt li l-kuntratt finali ma sarx, u dan mhux b'nuqqas tal-intermedjarju, ma kenitx taffettwa d-dritt ghas-senserija. Skont il-Qorti, il-fatt li l-partijiet ftehmu fuq konvenju kienet prova sufficjenti li l-affari giet konkluza in relazzjoni ghad-dritt tal-intermedjarju ghas-senserija. (Ara kontra - **"Giuseppe Mifsud vs Marietta Tonna et"** (15 ta' Ottubru 1945 - Vol.XXXII.i.719).

Illi fil-kawza **"Paolo Bonavia vs Carmelo Grech"** (21 ta' Frar 1947 - Vol.XXXIII.ii.23), il-Qorti qalet li fil-kamp civili l-principju prevalenti huwa illi meta l-operazzjoni progettata u konkluza mis-sensar ma ssehhx, dritt ghas-senserija ma hemmx; salv li jista' jkun hemm dritt ghall-kumpens li jigi likwidat mill-Qorti skont ic-cirkostanzi tal-kaz. Difatti inghad hekk:

"………il-principju illi s-sensal jew medjatur biex ikollu dritt ghas-senserija, irid jikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-operazzjoni, jew negozju guridiku, li jkun intraprenda b'mod illi l-istess ikun insegwitu perfezzjonat kif trid il-ligi, huwa sovran………"

L-istess inghad f' **"Bernardo Attard vs Alfredo Tonna et"** (30 ta' Gunju, 1947, Vol. XXXIII.i.583) fejn intqal *"..is-sensar ghandu dritt ghas-senserija meta l-operazzjoni tigi effettivament konkluza…izda jekk il-medjatur ilaqqa' l-partijiet u jsir il-konvenju, izda mbaghad il-bejgh ghal xi*

raguni jew ohra ma jkunx effettwat, huwa ma ghandux dritt ghal senserija izda biss ghall-kumpens…".

Fil-kaz **Legend Real Estate Limited vs Paul Pisani**, P.A. 4 ta' Mejju 2001, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza deciza 25 ta' Mejju 2007, inghad:

"*Ghall-akkwist ta' senserja, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt' jekk is-sensar ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sotanzjali u accidentali tal-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…….dejjem gie ritenut mill-Qrati Taghna li biex wiehed ikollu dritt ghal senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali tal-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensal ikun gie accettat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li l-partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici location operarum meta l-persuna tkun intromettiet ruhha b'inkariku ta' wahda biss mill-partijiet."* (Ara wkoll **Raymond Mifsud vs Dorrit Limited**, PA - 6 ta' Frar 2017).

Illi dan l-istess insenjament kien gie ribadit f' **"Carmelo Pace vs Josephine sive Fanny Tabone Valletta"** (4 ta' Marzu, 1952, - Vol.XXXVI.ii.394) gie ritenut illi biex ikun hemm dritt ghas-senserija *"hemm bzonn li l-medjatur ikun adopera ruhu b'mod li jkun laqqa' l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt."* Fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghal kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, izda hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur. Il-fatt li bniedem jaghti sempliciment informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal-partijiet, ma jaghtix dritt la ghal senserija u lanqas ghal kumpens.

Applikazzjoni ghall-kaz *de quo*:

Minn dawn l-enuncjazzjonijiet tal-Qrati fid-diversi decizjonijiet surreferiti jitnissel illi ghad-dritt ta' senserija jikkompetu tliet elementi kostitutivi jigifieri:-
(i) il-promozzjoni tal-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.

Fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata, hu pacifiku li hemm bzonn illi s-sensar ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghas-senserija minflok ghall-kumpens ghas-servizzi rezi. Jekk it-transazzjoni ma tigix finalizzata,

hemm element essenzjali nieqes sabiex is-senserija tkun dovuta. Daqstant hemm element essenzjali jekk l-isforzi tal-agent ma jlaqqax lill-partijiet fuq l-oggett tal-bejgh, inkluz il-prezz - *cioe'* dwar "*is-sostanzjali u accidentali tal-kuntratt".*

Il-ftehim ta' Senserija

Illi l-ftehim konkjuz bejn il-kontendenti, datat nhar it-2 ta' April 2011 skada 4 xhur wara, cioe` fit-2 ta' Awwissu 2011.

Ir-rikorrenti jsostni li dan il-ftehim baqa' jorbot lill-intimat *stante* li accetta z-zjara ta' Simulevic f'Ottubru 2011 u *stante* li l-istess intimat ma gharrafx lill-agent li l-ftehim gie terminat. Illi mill-aspett fattwali rrizulta mill-provi u mill-atti tal-kaz li l-ewwel darba li s-socjeta` rikorrenti introduciet lix-xerrejja prospettivi kien f'Ottubru 2011, meta kien diga skada dan il-ftehim. L-intimat kien prezenti dakinhar billi zamm ic-cavetta tal-fond u ma rrifjutax li r-rapprezentanti tas-socjeta` rikorrenti iressqu xerrejja prospettivi li kienu wrew interess fl-imsemmija proprjeta` minhabba l-iskadenza li qed jikkampa fuqha. Meta Pemberton kienet gibdet l-attenzjoni tal-intimat it-tieni darba li kienu marru fl-imsemmi fond, hu kien qalilhom li ma kellux aktar involviment mal-agenzija, li seta' jmexxi minghajr l-agent, u enfasizza li kien ghadda terminu ta' zmien u l-kuntratt kien skada.

Illi din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tar-rikorrenti.

Huwa assodat li l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-

konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. (*Pacta sunt servanda)*. (**"Gloria mart Jonathan Beacon et vs L-Arkitett u Ngineer Civili Anthony Spiteri Staines" –** App Civ. Deciza fil-5 ta' Ottubru 1998).

L-applikazzjoni ta' din id-dispozizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jinsiltu minnha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom (*pacta sunt servanda*), u l-ebda Qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan diment li dak il-ftehim ma jkunx milqut b'xi difett li jgibu ma jiswiex. (*Vide* ukoll **Mark Calleja Urry et Vs Joseph Portelli et** – Qorti Appell moghti fis-sena 2011).

Is-socjeta' rikorrenti tikkontendi li japplika kontra l-intimat id-dispost tal-**artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta:**

"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi".

Hawnhekk il-Qorti trid tiddetermina jekk il-partijiet komplew jaghtu effett lill-ftehim ta' senserija anke wara l-iskadenza tat-terminu stipulat.

Izda dan kollu ma jirrizultax.

Ikkonsidrat li sabiex tirnexxi din it-tezi, irid jirrizulta li l-intimat, anke jekk biss tacitament, kien qed jaghti l-kunsens tieghu li tali ftehim jigi estiz u konsegwentement jirrinunzja ghat-terminu rizoluttiv espress bl-iskritt. Sabiex ftehim jigi

estiz, irid ikun hemm ukoll il-kunsens taz-zewg partijiet. Tali element hu nieqes. Anzi jirrizulta l-kontra billi l-intimat kien ferm konxju tal-element taz-zmien u dejjem agixxa fil-konvinzjoni li ma kienx ghadu marbut bil-ftehim tas-senserija.

Isegwi li meta l-intimat accetta lill-agenzija flimkien max-xerrejja prospettivi ghall-*viewing,* wiehed ma jistax jiddeduci b'hekk li l-ftehim ta' senserija giet ravvivata billi tali ftehim jimponi oneri fuq il-klijent li jmorru oltre dak ta' semplici mandat jew *locatio operis.* Dan hu konformi mal-principju guridiku assodat li r-rinunzja ghad-drittijiet ma jista' qatt jigi prezunt.

Illi hawnhekk il-Qorti taqbel mat-tezi tal-intimat li l-konsegwenzi tan-nuqqas ta' estensjoni tal-iskrittura, li wassal sabiex waqa' il-vinkolu kuntrattwali regolat bl-iskrittura (fosthom id-dritt pattwit ghas-senserija bir-rata pattwita ta' 5%), ghandu biss jigi addebitat lis-socjeta' rikorrenti. Ma tistax issa tippretendi li tistrieh fuq l- skrittura li timponi oneri ferm akbar fuq il-klijent u ghandha terfa' n-nuqqasijiet taghha - *mputet sibi.* Is-socjeta' rikorrenti ma ghamlet xejn biex tissalvagwarda l-interessi taghha, u wisq inqas iccarat il-posizzjoni taghha mal-intimat. Forsi kien ikun ben altru li kieku segwiet assidwament u b'interess il-kaz u baghtet persuni ohra interessati biex jaraw il-fond, jew jekk sahansitra kienet hadet l-informazzjoni mehtiega dwar l-okkupazzjoni tal-fond (l-inkwilin) jew dwar il-pizijiet li kienu qed jaggravaw il-fond (ic-cens). Izda ma ghamlet xejn minn dan u strahet biss fuq il-fatt li l-Perit Cassar ma gharrafhiex formalment li ried itemm ir-rapport tieghu mal-agent. Iktar minn hekk, qed tissolleva allegazzjoni ta' *mala fede* kontra l-intimat mentri fil-fehma ta' din il-Qorti, l-istess

Perit Cassar ma kellu l-ebda raguni, proprju minhabba in nonkuranza tar-rikorrenti, li jahseb li kien baqa' marbut lejn l-agenzija bit-termini ta' ftehim skadut.

Fuq l-imputazzjoni ta' *mala fede* kontra l-intimat ikkonsidrat li hu pacifiku li l-intenzjoni frawdolenti ma tista' qatt tkun prezunta u l-provi jridu ikunu cari u inekwivoci sabiex allegazzjoni simili tirnexxi. Is-semplici fatt li, wara l-ewwel inkontru, ma saret l-ebda komunikazzjoni ohra mal-agenzija mhuwiex bizzejjed biex iwassal lil din il-Qorti biex tikkonkludi li l-konvenut agixxa in *mala fede.* Il-konvenut ma kien impressjonat xejn bl-operat tal-agent u ma jirrizultax li kien hemm xi forma ta' *follow up* max-xerrej prospettiv wara dik l-unika laqgha. Difatti kien bosta xhur wara, u meta iben l-intimat ha f'idejh il-progett tal-bejgh ta' dar antika u rikka storikament, li sar kuntatt mal-konjugi Simulevic kif konfermat mix-xhieda ta' Daniel Simulevic u martu. Din il-Qorti mhi xejn impressjonata bit-ton ta' intimidazzjoni tal-komunikazzjonijiet li bghatet l-agenzija - agir li ma kien xejn professjonali.

Illi l-konkuzjoni ta' din il-Qorti kien ikun altrimenti jekk gie ippruvat li s-socjeta' attrici kienet bl-operat taghha kwazi strumentali biex twassal il-partijiet ghall-ftehim u li dawn abbandunaw l-agenzija biex jeludu is-senserija. Ic-cirkostanzi tal-kaz odjern huma ferm differenti kif gja gie spjegat.

Ikkonsidrat inoltre li s-socjeta` rikorrenti fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghmel referenza specifika ghall-artikolu 3 tal-kuntratt iffirmat, bejn il-partijiet. L-istess artikolu tlieta kien ighid hekk:

"*In the event that the prospective purchaser introduced to the property by the agency re-engages with the scope of negotiating/purchasing the above mentioned property it shall be my sole responsibility to immediately inform the agency of this event*."

Illi kontrarjament ghal dak sottomess, din il-klawsola ghandha tinqara fil-kuntest tal-ftehim stess u evidentement ma tistax torbot lill-klijent *ad infinitum.* It-terminu ta' 4 xhur gie introdott bil-kitba fil-ftehim *standard form* mill-istess klijent u kienet determinanti u importanti ghalih. Il-klawsola surriferita hija wkoll parti mill-*istandard form contract*. Din il-Qorti taqbel li l-kontraenti ghandhom jagixxu *in bona fede* fl-esekuzzjoni tal-ftehim, izda fil-kaz odjern, il-perjodu impost huwa perjodu rizoluttiv u kwindi r-rikorrenti ma tistax tkompli tavalla ruhha minn din il-klawsola fic-cirkostanzi tal-kaz specjalment meta:

- Ix-xerrej prospettiv kien ittermina n-negozjati mal-agent;

- Il-perjodu twil bejn l-iskadenza tal-iskrittura u ir-ri-apparenza tal-konjugi Simulevic;

- il fatt li dawn kienu dawn li ghamlu kuntatt mal-intimat u mhux *vice versa*;

- in non-kuranza tal-agent li ma segwix il-kaz fl-interess tal-intimat.

Illi b'dan ma jfissirx li r-rikorrent m'ghandux jedd ghal xi kumpens. Il-Qorti tirrileva illi minkejja illi ghadda t-terminu tal-ftehim, u r-relazzjonijiet kuntrattwali bejn il-partijiet a bazi ta' dak il-ftehim kienu tterminaw, ma jfissirx

b'daqshekk illi jekk is-socjeta' attrici tissodisfa l-kweziti ghad-dritt ta' senserija, din ma jkollix dan id-dritt anki wara l-gheluq tal-*agency agreement* taht certu kondizzjonijiet*.* Dawn ma jiddependux fuq il-ftehim, imma huma dedotti mill-principji generali tal-ligi kif imfissra mill-Qrati taghna.

Fil-kawza **Scerri vs Zahra** (vol. CLII part II pagna 1135) nghad, *"Ghakemm wiehed ma jqabbadx sensal, huwa obbligat li jhallsu xorta, jekk huwa jaccetta x-xoghol tas-sensal; imma s-sensal m'ghandux dritt ghas-senserija, u lanqas ghal kumpens, jekk huwa ma jippruvax illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni*."

F'dan il-kaz irrizulta ampjament ippruvat illi s-socjeta'attrici ma haditx parti fin-negozjati bejn il-partijiet u lanqas ma wasslithom ghal xi ftehim. Jista' jaghti l-kaz ghalhekk, illi jkun dovut xi dritt ghax-xoghol illi huma ghamlu. Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza **Hockey et vs Marshall** (vol. CLIII part I pagna 570) fejn il-Qorti qalet:

"Huwa veru li skont 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 ntroduca lill-partijiet u assista fin-negozjati tal-bejgh, anki jekk huwa ma ppartecipax fil-konvenju u l-kuntratt finali. Din l-ahhar sentenza introduciet element importanti hafna billi minkejja illi l-agent ma kienx prezenti ghall-konvenju u ghall-kuntratt, kien hu li ntroduca lill-partijiet u assista fin-negozjati ghall-bejgh.

Minn ezami tal-konvenju konkluz bosta xhur wara, u l-kuntratt finali, u minn dak li xehedu l-konvenut, ibnu, u x-xerrejja konjugi Simulevic, jirrizulta li kien hemm diversi punti rilevanti li gew diskussi u negozjati bejniethom, senjatament, il-prezz, ic-cens li kien ghadu jiggrava l-fond, u l-okkupazzjoni ta' terz f'parti mill-fond. Dawn gew rizolti qabel ma seta' jigi konkluz il-bejgh finali. Inoltre din il-Qorti hija soddisfatta li kienu proprju l-isforzi akkurati ta' Matthew Cassar, iben il-konvenut, biex ihajjar ix-xerrejja prospettivi, li kien determinanti biex iwassalhom biex jixtru l-fond.

Illi madanakollu ma jistax jinghad li s-socjeta' attrici ma ghamlet xejn li seta' ghen fin-negozjar konklussiv sabiex fl-ahhar wasslu ghall-*vincolo giuridico* ("**Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli”** (P.A. 21 ta’ Frar 1936 – XXIX.ii.1001)**.** Huwa ppruvat li kienet hi li ssuggeriet u ghamlet l-ewwel offerta ta' €1 miljun, biex bdiet in-negozjar fuq il-prezz, irceviet il-kontro offerta, u introduciet lill-Pemberton u Simulevic fuq is-sit mal-intimat, kif ukoll ottjeniet informazzjoni u stima tax-xoghlijiet ta' renovazzjoni li kellhom isiru fil-fond.

Certament in forza tal-gurisprudenza ccitata filwaqt li persuna ma tkunx intitolata ghal senserija minhabba li l-affari ma gietx konkluza, pero` tista’ tkun intitolata ghal

remunerazzjoni mill-persuna li ghamlet uzu mis-servizzi rezi.

Hekk ad ezempju kif gie ritenut fil-kawza **"Paolo Bonavia vs Carmelo Grech**" u f'**"Bernardo Attard vs Alfredo Tonna et"** (30 ta' Gunju 1947), citati *supra.*

Illi fil-fatt abbazi tal-premess il-Qorti jidhrilha li m'ghandhiex tichad lir-rikorrent kull kumpens imma tista' tuza d-diskrezzjoni taghha biex tillikwida dak il-kumpens per ekwipollenza" .

Tqies ghalhekk li wiehed fil-mija tal-prezz final (1%) huwa kumpens gust u ekwu ghall-prestazzjonijiet li saru mir-rikorrenti, ammontanti ghall-disat elef ewro (€9000).

Illi dan ser jigi rifless ukoll fil-kap tal-ispejjez billi ma jidhrilhiex li l-intimat ghandu jissapporti l-oneru akbar ghall-ispejjez gudizzjarji meta jirrizulta car li dak li qed titlob is-socjeta' attrici huwa manifestament eccessiv u s-somom pretizi 'il hinn minn dak gustifikat bic-cirkostanzi ta' dan il-kaz.

Ghalhekk ser taddebita 4/5 mill-ispejjez fuq is-socjeta' rikorrenti.

III. KONKLUZONI

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat filwaqt li tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba biss u limitatament billi tiddeciedi u tiddikjara li l-intimat ghandu jhallas lis-socjeta' esponenti s-somma kumplessiva ta' disat elef ewro (€9,000) rapprezentanti kumpens likwidat per ekwipollenza minn din il-Qorti ghall-prestazzjonijiet li saru flimkien mal-VAT relattiv;

2. Konsegwentement tiddisponi mit-tieni talba billi tikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta' attrici l-imsemmija somma ta' disat elef ewro (€9,000).

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta` rikorrenti kwantu ghall-4/5 filwaqt li r-rimanenti 1/5 jithallas mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Jannar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Jannar 2018