QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 10 ta' Ottubru, 2018

Avviż Numru: 237/2009 MLF

In-Sight Limited bhala operaturi tad-ditta 'Propertyline'

vs

Serkan Baskut

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn is-soċjeta attriċi talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut iħallas is-somma ta' sitt elef, seba' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€6,785) liema somma tinkludi t-taxxa fuq il-Valur Miżjud, ammont rappreżentanti senserija dovuta lill-istess soċjeta attrici fuq it-trasferiment tal-kirja tal-fond magħruf bħala "Costa Café", ġewwa Tigne Seafront, Sliema, li sar bl-intervent tagħha jew *sales negotiators* assoċjati magħha, liema senserija baqgħet ma tħallsitx minkejja diversi interpellazzjonijiet magħmula lill-intimat.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 29 ta' April 2009, u interessi legali mill-imsemmija data kontra l-konvenut.

Rat ir-risposta tal-konvenut fejn eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament, il-konvenut m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjeta attriċi u per konsegwenza għandu jiġi meħlus mill-osservanza tal-ġudizzju a spejjeż interament tas-soċjeta attriċi;
2. Illi l-konvenut iqis tali pretensjoni mressqa mill-attur bħala infondata fil-fatt u fid-dritt u dana għas-segwenti raġunijiet:-
    a. Illi huwa qatt ma qabbad lis-soċjeta attriċi ħalli din tagħmel xogħol ta' senserija u ma kienx hemm ftehim mal-konvenut f'dan is-sens;
    b. Illi fi kwalunkwe każ, is-soċjeta attriċi qatt ma għamlet xogħol qua sensar għall-attur;
    c. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, il-pretensjoni fi flus mressqa mis-soċjeta attriċi f'din il-kawża fil-konfront tal-konvenut mhix ċara dwar kif l-istess soċjeta attriċi waslet għaliha u fi kwalunkwe każ hija waħda esaġerata;

Semgħet ix-xhieda, u rat l-atti kollha u id-dokumentiipprezentati,

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. L-istabbiliment "Costa Cafe" ta 25 Tigne Sea Front, Sliema, kien mikri lill-konvenut.

2. Alfred Aloisio, huwa sensar mas-soċjeta attriċi, liema socjeta` ghandha l-ufficju hdejn l-istabbiliment imsemmi.

3. Fl-ahhar tas-sena 2008, Gaetano Debattista, missier il-mara tal-konvenut kellem lil Aloisio, peress li l-konvenut ried iwilli l-kirja tal-ħanut imsemmi. Sussegwentement, Aloisio mar ikellem lill-konvenut u l-konvenut infurmah li, sabiex huwa jwilli l-ħanut, huwa ried rigal ta' mija u hamsin elf Euro (€150,000) u kera lis-sid ta' mija u tnejn Euro u hamsin centezmu (€102.50) kuljum.

4. Angelo Paulini kellem lil Alfred Aloisio fis-sens li kugin tieghu, Gaetano Palumbo, kien interessat li jiehu l-hanut imsemmi. Aloisio irranga mal-konvenut biex dawn jaraw il-fond.

5. Alfred Aloisio ħa lil Angelo Paulini għand il-konvenut, flimkien ma' oħrajn, grupp ta' seba' Taljani sabiex jaraw il-ħanut. M'hemmx qbil dwar min kien attwalment preżenti. Alfred Aloisio jgħid li għal din il-laqgħa kien hemm ukoll Gaetano Palumbo, Francesco di Caro, u żewġ Taljani oħra. Pero' l-konvenut jiftakar biss li kien grupp ta' seba Taljani, u ma jiftakarx jekk Gaetano Palumbo u Francesco di Caro kienux fost dawn in-nies.

6. Angelo Paulini għamel offerta lil Alfred Aloisio ta' tmenin elf Euro (€80,000) bħala rigal, u dan informa lill-konvenut, li rrifjutaha, pero` kien dispost li jinnegozja.

7. F'dan l-istadju jidher li Angelo Paulini ħareġ mix-xena.

8. Jirrizulta li l-attur ma kellux id-dettalji ta' kuntatt ta' Gaetano Palumbo.

9. Sussegwentement, Alfred Aloisio sar jaf li t-Taljani Gaetano Palumbo u Francesco di Caro kienu ħadu l-kirja mingħand il-konvenut, Aloisio jgħid li huwa ħaqqu s-senserija u xehed hekk[1]: "*lil dawn il-persuni, inkluż Francesco de Caro, imsemmi ukoll fl-affidavit tiegħi, kont jiena li ħadthom jaraw il-post.*"

10. Il-konvenut, da parti tieghu, jgħid li kienu t-Taljani stess illi avviċinawh[2]. Xehed ukoll[3]: "*I never reached any agreement with anyone that he brought to me.*" F'seduta oħra, huwa xehed dwar jekk Gaetano Palumbo u Francesco di Caro kienux f'dan il-ġrupp ta' Taljani li kien ħa Alfred Aloisio għandu :- "*I do not know whether Mr Palumbo and Francesco were among those seven Italians that Mr Aloisio brought to me. I am not excluding this possibility.*"

[1] Xhieda ta' Alfred Aloisio, Fol 26.
[2] Xhieda ta' Baskut Serkan, Fol 33.
[3] Xhieda ta' Baskut Serkan, Fol 34.

11. Gaetano Palumbo jiċħad illi Alfred Aloisio qatt introduċih mal-konvenut u xehed[4]: "*Confermo che fino alla conclusione delle trattative la firma della scrittura non c'erano altre persone involute inclusa qualche intermediaria*."

12. Ma kienx hemm agency agreement bejn il-partijiet[5]. Ma saret ebda skrittura bejn il-partijiet, ghalkemm Alfred Aloisio jghid li bhala prassi dan kien normalment isir, u jghid li ma sarx minhabba ghaggla.[6]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Eċċezzjoni Preliminari – Nuqqas ta' Relazzjoni Guridika

Il-konvenut jeċepixxi illi huwa ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjeta attriċi u konsegwentement huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Bejn il-partijiet ma kienx hemm ebda ftehim bil-miktub dwar id-dritt ta' senserija. Ir-relazzjoni guridika tiskaturixxi mill-fatt li l-attur kien jahdem mas-socjeta` attrici bhala sensar, u kien addirittura ressaq lil persuna, Angelo Paolini, li ghamel offerta, li giet rifjutata mill-intimat. Ghalhekk jirrizulta li kien hemm ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet ghal fini ta' din l-azzjoni.

Din il-Qorti ser teżamina, jekk mill-provi prodotti, jirriżultax illi ġew reżi lill-konvenut mis-soċjeta attriċi servizzi ta' senserija li wasslu ghal ftehim ma' Palumbo u di Caro, għaliex f'dak il-kaz, anke fin-nuqqas ta' ftehim ta' senserija bil-miktub bejn il-partijiet, xorta waħda jkun hemm dik ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet li minnha jiskatta d-dritt reklamat.

Illi kif sewwa issottomettiet is-socjeta attrici, sabiex ikun hemm ftehim ta' senserija, ma huwiex mehtieg li l-inkarigu ta' sensar jinghata bil-miktub *ad* validitatem, izda xorta trid issir il-prova li kien hemm tali ftehim.[7] F'dan is-sens, il-Qorti sejra tezamina jekk ġewx sodisfatti r-rekwiżiti meħtieġa sabiex jissussiti d-dritt għas-senserija fl-isfond ta' regoli ġenerali li jirregolaw il-materja.

[4] Xhieda ta' Gaetano Palumbo, fol. 41
[5] Xhieda ta' Alfred Aloisio, fol. 26.
[6] Xhieda ta' Alfred Aloisio, fol. 26.
[7] Ara **K.b. Real Estate Limited vs P and Jc Company Limited** deciza fid-9 ta' Jannar 2004 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (*per* Imhallef Giannino Caruana Demajo).

Il-Mertu

Din il-Qorti ser tevalwa jekk is-soċjeta attriċi kellhiex rwol fin-negozjati li eventwalment wasslu għall-kirja bejn l-intimat, min-naħa l-waħda, u Gaetano Palumbo, Francesco di Caro, minn naħa l-oħra.

Fis-sentenza **Raymond Mifsud vs Dorrit Limited,** deċiża fis-6 ta' Frar, 2017, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili[8] għamlet riferenza estensiva għall-ġurisprudenza dwar il-prinċipji ġuridiċi li jirregolaw il-materja in kwistjoni, li ser tiġi riprodotta hawnhekk, fejn il-Qorti irreteniet hekk: "*Illi huwa magħruf li biex persuna jkun jistħoqqilha titlob il-ħlas tal-ħotba, huwa meħtieġ li turi li seħħew tliet ċirkostanzi ewlenin: (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, għall-anqas sal-istadju fejn kull waħda mill-partijiet tkun tista' ġġiegħel lill-oħra biex twettaq dak il-ftehim. L-għoti biss ta' xi tagħrif li jista' jkun ta' fejda għall-partijiet, bla ma jkun hemm sforzi oħrajn biex iwasslu lill-istess partijiet biex jagħlqu l-ftehim, ma jagħtix lok għall-ħlas tas-senserija.* "

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, sabiex jirriżulta l-jedd għal senserija, is-soċjeta attriċi jeħtieġilha tipprova li hija fil-fatt wettqet xogħol ta' senserija, dak li fil-ligi Franciza jissejjah *"couratier"*, illi mhux biss semplicement laqqa' l-partijiet, izda li attwalment wassal lill-partijiet dwar il-kundizzjonijiet li ppermetew li jigi konkluz il-ftehim, *in idem placitum consensus*.

Alfred Aloisio xehed[9] hekk: "*ix-xogħol tiegħi kien jikkonsisti billi ħadt lil Francesco de Caro u lil Palumbo jaraw il-post. Lil dawn ħadthom darbtejn; sussegwentement pero` skoprejt li kienu l-istess persuni jmorru minn warajja.*" Wara dan, l-intervent tas-soċjeta` attriċi waqaf hemm. Jigi rilevat ukoll li Aloisio lanqas biss ma kellu d-dettalji ta' kuntatt ta' Angelo Palumbo, ghalhekk hemm dubju serju kemm dan seta wassal mhux biss li jlaqqa lil Palumbo mal-konvenut, izda, li jwassalhom ghall-ftehim finali. L-unika offerta li saret kienet ma' Angelo Paolini u din kienet giet rifjutata mill-konvenut. Din l-offerta kienet ta' tmenin elf

---

8 *Per* Imħallef Lawrence Mintoff.
9 Fol 26

Euro (€80,000.00) rigal piu` ammont *per diem* lis-sid. Il-kuntratt finali kien ta' hamsa u tmenin elf Euro (€85,000.00) rigal piu` ammont *per diem* lis-sid.

Fis-sentenza **Dahlia Central Ltd vs Mario Ellul** deċiża fil-11 ta' Lulju, 2013, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili[10] irriteniet hekk: *"Il-Qorti ghalhekk taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenut li l-fatt li semplicement tiehu persuna ghand persuna ohra mhix fiha nnifisha medjazzjoni li tintitola hlas ta' senserija."*

Mix-xhieda ta' Alfred Aloisio, lil din il-Qorti ma jirriżultawx dawk l-isforzi, dak is-sehem attiv u intelliġenti jew dik il-ħidma da parti tas-soċjeta attriċi li lahhqu l-kunsens ta' Palumbo u de Caro u tal-konvenut Serkan Baskut. Wara dik l-ewwel laqgħa, fejn kien hemm diversi persuni prezenti, ma kien hemm ebda negozjati li wasslu għal xi proposta u kontro-proposta mill-konvenut u Palumbo u de Caro. Għalhekk ma hemmx lok għall-ħlas ta' senserija lis-soċjeta attriċi.

Għall-fini ta' kompletezza jingħad illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha[11], is-soċjeta attriċi titkellem dwar id-dritt ta' kumpens tagħha. Jigi rilevat li d-dritt ta' senserija jiskaturixxi mill-Artikoli 1361 u 1362 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa pacifiku fis-sentenzi tal-Qrati taghna, li meta ma jkunx hemm dan id-dritt ghas-senserija il-Qorti ghandha tezamina jekk hemmx dritt ghall-kumpens ghal-servigi rezi, fis-sens li jista jaghti l-kaz li wiehed ghandu jinghata kumpens diskrezzjonali ghall-inkomodu stante li d-domanda tikkomprendi *per equipollens* dak il-kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium*.[12]

F'dan il-kaz l-operat tal-attur ma kien ta' ebda piz, mhux biss ma kienx jirrizulta li ghamilha ta' sensar, izda lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi xoghol involut da parti tieghu li jista jintitolah ghall-kumpens.

[10] *Per* Imħallef Lorraine Schembri Orland.

[11] Fol 75.

[12] Ara **Bugibba Real Estate Limited vs Joseph Portelli et** deciza fit-30 ta' Mejju 2003, mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (*per* Imhallef Noel Cuschieri).

La darba ma jirriżultawx it-tliet elementi principali rikjesti sabiex jiskatta d-dritt ta' senserija, it-talba ghal hlas ta' senserija ma tistax tiġi milqugħa, u għandha tiġi milqugħa t-tieni eċċezzjoni tal-intimat, u għalhekk it-talba tagħha għal senserija għandha tiġi miċħuda.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, il-Qorti tilqa' t-tieni eccezzjoni tieghu, u konsegwentement tiċħad fit-totalita taghhom it-talbiet attriċi.

L-ispejjez kollha ghandhom jigu subiti mis-socjeta attrici.

Magistrat

Robert Bugeja
Deputat Registratur