IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tat-Tlieta, 11 ta' Mejju 2021

Talba numru 574/2018

MARTYNA PETRULYTE
VS.
NORTH KEY REAL ESTATE LIMITED (C84045)

It-Tribunal:

1. **Preliminari**

Ra l-Avviż tat-Talba ppreżentat fit-12 ta' Diċembru 2018 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet u talbet li s-soċjetà konvenuta tkun ikkundannata tħallasha s-somma globali ta' elfejn u disa' mija u ħamsa u għoxrin Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€2,925.98) rappreżentanti senserija mhux imħallsa lill-attriċi fuq kuntratti ta' bejgħ u kiri ta' proprjetà, flimkien mal-imgħax legali u l-ispejjeż tal-kawża.

Ra li skont l-Avviż tat-Talba, l-ammont mitlub mill-attriċi jinqasam hekk:

- Elfejn u tlieta u tletin Ewro u disgħin ċenteżmu (€2,033.90) relattivament għall-bejgħ tal-fond fl-indirizz *1, "Lavanda", Triq il-Ħida, San Ġwann*; u

- Tmien mija u tnejn u disgħin Ewro u tmien ċenteżmi (€892.08) relattivament għall-kirja ta' fond kummerċjali bejn il-lokatur, Raymond Catania, u l-inkwilin, Cher Engerer, skont ftehim iffirmat fil-15 ta' Novembru 2018.

Ra r-Risposta ppreżentata fid-19 ta' Frar 2019, liema Risposta taqra hekk:

> "*Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*
>
> *L-ewwelnett ebda senserija m'hi dovuta fuq konvenju iżda se mai fuq il-kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni u dan ai termini tal-Artikolu 1361(2) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *Illi għalhekk l-ammont ta' elfejn u tlieta u tletin Ewro u disgħin ċenteżmu (€2,033.90) mhux dovut.*
>
> *Illi anke fuq il-kirja ta' fond kummerċjali ebda senserija m'hi dovuta stante li si tratta kirja u mhux bejgħ.*
>
> *Illi mingħajr preġudizzju, is-soċjetà intimata mhijiex mequsa bħala l-aġent mal-lokatur Raymond Catania u għaldaqstant, jekk l-attriċi innegozjat din il-kirja, m'għamlitx dan f'isem is-soċjetà intimata. Għaldaqstant l-ammont mitlub ta' tmien mija u tnejn u disgħin Ewro u tmien ċenteżmi (€892.08) mhux dovut.*
>
> *Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.*"

Sema' ix-xhieda kollha u qara d-dokumentazzjoni ppreżentata.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-11 ta' Mejju 2021.

2. <u>Provi ppreżentati</u>

In-Nutar Dr Sarah Ann Agius xehdet li hija kienet ġiet ikkuntattjata minn Ian u Nadia Pisani li riedu jixtru l-fond *1, "Lavanda", Triq il-Ħida, San Ġwann* mingħand il-konjuġi Fleri Soler. Sar konvenju datat 1 ta' Ottubru 2018. Qalet li fuq il-konvenju kienet kitbet li s-senserija kienet dovuta lil North Key (C84045) iżda ma kienx obbligu tagħha li tidentifika s-sensar. Kienet tiftakar li kien hemm xi ħadd mis-soċjetà konvenuta meta ġie ffirmat il-konvenju u qalet li ġieli jidhru anki żewġ persuni jew tlieta li allegatament ikunu dovuti s-senserija. Qalet li sad-data li kienet xehdet hi, jiġifieri sal-1 ta' April 2019, kien hemm konvenju u l-kuntratt finali kien għadu ma sarx.

Xehed Warren Mansueto, li kien *branch manager* tal-fergħa tal-Mosta tas-soċjetà konvenuta. Xogħlu kien li jassisti persuni li jkunu jridu jbiegħu l-proprjetà tagħhom, li jassisti lis-*sales agents* sħabu kif ukoll li jagħmilha ta' *sales agent* huwa stess. Dwar l-attriċi, huwa qal li bħal kull *sales agent*, ma kinitx impjegata tas-soċjetà konvenuta iżda *self-employed* u kellha tirreġistra bħala *self-employed*. Qal li bdiet għall-ħabta ta' Lulju 2018 u s-soċjetà konvenuta kienet tatha lista ta' affarijiet li kellha tagħmel sabiex tirreġistra bħala *self-employed*. Ma kien hemm ebda forma ta' ittra ta' ingaġġ. Bħala *sales agent*, hija kellha dritt għal erbgħin fil-mija (40%) tal-ammont dovut bħala senserija. Huwa spjega li ġeneralment, is-senserija kienet tammonta għal ħamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-proprjetà u s-*sales agent* kellu dritt għal erbgħin fil-mija (40%) ta' dik il-ħamsa fil-mija (5%). Huwa qal li dwar il-proprjetà f'San Ġwann, il-bejgħ kien għadu ma ngħalaqx.

Dwar il-kirja, Mansueto żied jgħid li kien hemm kirja iżda d-dokumenti dwar dik il-kirja ma kinux ġew mgħoddija lis-soċjetà konvenuta. Qal li l-karti li solitament jiġu ffirmati biex is-soċjetà konvenuta jkollha x'turi li s-senserija hija dovuta lilha ma kinux ingħatawlha. Żied jgħid li s-soċjetà konvenuta kkuntattjat lil sid il-post u dan qallu li l-attriċi kienet qed titkellem miegħu. Mansueto spjega li billi l-attriċi ma kinitx għaddiet id-dokumentazzjoni neċessarja lis-soċjetà konvenuta, din tal-aħħar ma kellha ebda bażi sabiex tintrometti ruħha u ma kellha xejn x'turi. Ix-xhud qal li l-attriċi ġabet in-numru tat-telefon ta' sid il-post mid-*database* tas-soċjetà konvenuta. Qal li hu ġie nfurmat minn Raymond Catania, sid il-post li kien ser jinkera, li l-iskrittura tal-kirja kienet ser issir fil-15 ta' Novembru 2018. Mansueto kompla jixhed li s-soċjetà konvenuta lanqas biss kellha l-indirizz tal-post fejn kienet ser issir l-iskrittura għax l-attriċi ma tathomx informazzjoni. Fl-aħħar mill-aħħar, qal li l-attriċi waqfet taħdem għas-soċjetà konvenuta għall-ħabta ta' nofs Ottubru 2018.

In kontro-eżami, Mansueto qal li s-soċjetà konvenuta ma ġabret ebda *commission* fuq din il-kirja

Xehdet Susan Fleri Soler, sidt il-proprjetà f'San Ġwann li kienet ser tinbiegħ. Hija qalet li kienet avviċinat lil Amanda Muscat, li kienet taħdem mas-soċjetà konvenuta, u din kienet marret u tatha stima tal-valur tad-dar. Wara dan l-episodju, *sales agents* varji fi ħdan is-soċjetà konvenuta kienu ħadu xerrejja potenzjali sabiex jaraw id-dar. Darba fost l-oħra, l-attriċi ħadet koppja tara d-dar, li kienu Ian u Nadia Pisani. Dawn offrewlha mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000) għad-dar mentri x-xhud kienet qed titlob tlett mitt elf Ewro (€300,000). Imbagħad, jew hi jew l-attriċi ċemplu lil Amanda Muscat u wara diskors bejn kulħadd, ġie maqbul il-prezz ta' mitejn u sitta u tmenin elf Ewro (€286,000). Hija qalet li l-konvenju mbagħad sar fl-1 ta' Ottubru 2018. Fil-kontro-eżami, qalet li l-figura ċentrali fin-negozjati dwar il-prezz kienet Amanda Muscat u li l-attriċi kienet biss dik li ħadet lill-akkwirenti potenzjali fuq il-post u wriethom il-fond. Qalet ukoll li hi u żewġha qablu li Amanda Muscat kellha titħallas sitt elef Ewro (€6,000) bħala senserija.

Xehdet Cher Vella Laurenti Engerer, li qalet li hi kienet qed tfittex post biex tużah bħala uffiċċju. Tramite *Facebook*, l-attriċi għamlet kuntatt magħha u ħaditha tara l-post inkwistjoni fi Triq iż-Żnuber fil-Mosta. L-attriċi qaltliha li hi kienet taħdem mas-soċjetà konvenuta. Sar ftehim fuq il-

kirja u ftehim li kellhom imorru quddiem nutar sabiex isir l-att relattiv. Qalet ukoll li xi jiem wara, irċeviet telefonata mingħand sid is-soċjetà konvenuta li qalilha li l-attriċi ma kinitx baqgħet taħdem magħhom u li kien ser jidher hu minflokha għall-att quddiem in-nutar. Qalet li l-attriċi ħaditha fuq il-post, laqqgħetha mas-sid u sar ftehim fuq il-kera. Qalet ukoll li ma sar ebda ħlas ta' *commission*, lanqas lis-soċjetà konvenuta.

Xehed Raymond Catania, li qal li kienet l-attriċi li introduċietu lil Cher Engerer. Catania, iżda, ma ftakarx l-isem tal-kumpanija li l-attriċi kienet qaltlu li taħdem magħha. Huwa qal li l-uniku involviment tal-attriċi kien li laqqgħet lilu ma' Cher Engerer u kkonferma li kien grazzi għall-attriċi li l-post ġie mikri lil Engerer. In kontro-eżami, Catania qal li hu ma kienx qabbad lill-attriċi biex issiblu inkwilin, iżda lil xi kumpanija. Meta ġie msemmi l-isem tas-soċjetà konvenuta mill-Avv. Ian Micallef, ix-xhud ftakar li dik kienet il-kumpanija li hu qabbad. Ix-xhud qal li kien sar ftehim ta' kirja iżda hu ma kienx daħal f'xi ftehim preċedenti mas-soċjetà konvenuta. Qal ukoll li hu ma ħallas senserija lil ħadd. Hu kompla jgħid, iżda, li għalkemm huwa qabbad lis-soċjetà konvenuta biex issiblu inkwilin, ma ħadd mis-soċjetà konvenuta ma wera interess fih. Kienet biss l-attriċi li marret waħedha. Imbagħad, qal li kien ċempillu l-*manager* tal-fergħa tal-Mosta tas-soċjetà konvenuta u talbu sitt mitt Ewro (€600.00) senserija, u dan wara li x-xhud wera li kien lest iħallas ammont *in linea* ta' senserija. Dan il-*manager* qallu li l-attriċi kienet tkeċċiet minn magħhom. Qabel saret il-kirja, l-attriċi wriet lix-xhud skrittura ta' kirja u qaltlu li kienu ser jimxu fuq dik l-iskrittura bħala *template*. Ix-xhud irreżista u qal li kien ser jaħdem biss b'dak li jagħmillu l-avukat tiegħu. Qal ukoll li isem is-soċjetà attriċi kien imniżżel fuq it-*template*.

Xehed Ian Pisani dwar id-dar f'San Ġwann u qal li eventwalment il-kuntratt kien sar u d-dar inxtrat minnu u minn martu. Qal li kien "*jimmaġina*" li tħallset senserija lis-soċjetà konvenuta. In kontro-eżami, qal li dakinhar tal-konvenju, hu ma ra ebda senserija titħallas. Qal ukoll li l-pagament dovut bħala ħlas għad-dar ġie mgħoddi lill-koppja Fleri Soler f'Ottubru 2019. Qal li hu qatt ma għamel pagamenti lis-soċjetà konvenuta. Qal li l-persuna li għalaq in-negozjati kien persuna mis-soċjetà konvenuta li ma kienx jiftakar ismu. In kontro-eżami, qal li l-attriċi ma pprestat ebda servizzi bejn il-konvenju u l-kuntratt.

Reġa' xehed Warren Mansueto, li qal li ma kienx għadu jaħdem mas-soċjetà konvenuta. Huwa spjega li fir-rigward tal-fond f'San Ġwann, is-soċjetà konvenuta kienet kellmet lill-attriċi u qaltilha li kienet qed iżżomm ċerta informazzjoni mill-kumpanija u tużaha għal skopijiet personali. Huwa qal li wara li sar il-konvenju iżda qabel sar il-kuntratt finali, infetħet din il-kawża. Fil-frattemp, l-attriċi kienet siefret. Qal li bejn il-konvenju u l-kuntratt, is-*sales agent* kellu jagħmel xi xogħol biex ikun jista' jsir il-kuntratt. Qal li kellu provi fil-forma ta' *e-mails* fis-sens li n-nutar u x-xerrejja kienu kostretti jikkomunikaw miegħu billi l-attriċi kienet imsiefra.

Dwar il-kirja tal-fond fil-Mosta, Mansueto qal li s-soċjetà konvenuta ma setgħetx tkun preżenti billi qatt ma ngħatat id-dettalji ta' fejn kienet ser issir l-iskrittura u quddiem liema nutar u d-data

u l-ħin. Hemm, is-soċjetà attriċi nqalgħet 'il barra u ma tħallsitx. Qal li meta sar il-ftehim tal-kirja, il-proprjetà li kellha tinkera kienet imdaħħla fid-*database* tas-soċjetà konvenuta.

3. Konsiderazzjonijiet tat-Tribunal

In linea ta' osservazzjoni ġenerali, it-Tribunal jibda billi jgħid li l-avukat tal-attriċi korrettement osserva li l-komputazzjonijiet li jidhru fl-Avviż tat-Talba ma ġewx attakkati mis-soċjetà konvenuta. Imkien ma jinsab argumentat li l-attriċi għamlet kalkoli matematiċi żbaljati.

Jirriżulta mill-provi li l-attriċi ppreżentat il-kawża relattiva meta t-transazzjoni prospettata fir-rigward tal-fond *1, "Lavanda", Triq il-Ħida, San Ġwann*, kien għadu mhux konkluż, jiġifieri kien għadu fuq konvenju li kien qiegħed jiġġedded minn żmien għal żmien. Jidher għalhekk li l-attriċi ppretendiet li titħallas is-senserija allegatament dovuta lilha meta n-negozju prospettat kien għadu mhux finalment konkluż. Oltre dan kollu, ma jistax ma jiġix osservat li għalkemm ix-xhud Ian Pisani ikkonferma li l-kuntratt finali kien sar, ma ġiet ippreżentata ebda kopja, imqar kopja informali, tal-istess kuntratt.

Qari tal-Art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili u tal-każistika relatata mal-konvenji turi ċar li l-konvenju mhuwiex dak l-att li permezz tiegħu l-immobbli jkunu trasferiti, iżda huwa att li permezz tiegħu il-bejjiegħ iwiegħed li jbigħ u x-xerrej iwiegħed li jixtri. Dan il-ftehim jista' jinkiser, għalkemm il-ksur tal-ftehim jista' jagħti lok għal konsegwenzi xejn sbieħ.

Issa t-Tribunal jgħaddi sabiex jispjega l-istitut tas-senserija.

Fis-sentenza ***Legend Real Estate Limited vs. Paul Pisani*** (deċiża mill-Prim' Awla fid-29 ta' Ottubru 2004), ġie spjegat hekk dwar is-senserija:

> "*Biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attività tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitum consensus. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium.*
>
> *L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attivi u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt.*

Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni, b' mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija piena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti.

Fejn imbaghad ma ssehhx il-vera u proprja senserija it-temperament tal-kumpens, introdott fil-gurisprudenza lokali, biex isehh jirid jippresupponi inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol u mhux li bniedem semplicement jaghti informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor.

Dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex wiehed ikollu dritt ghas-senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta' l-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun gie accetat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali; u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intommettiet ruhha b' inkariku ta' wahda biss mill-partijiet.”

Fis-sentenza ***Louis Fava vs. Av. Philip Attard Montalto et noe*** (deċiża mill-Qorti tal-Appell [Superjuri] fis-16 ta’ April 2004) intqal:

“*Sabiex persuna tkun intitolata ghas-senserija jrid jirrizulta li:-*

a) l-intromissjoni tal-medjatur tkun accettata miz-zewg nahat, anke tacitament; u
b) Illi bhala rizultat tal-opera tal-medjatur isir il-ftehim bejn il-partijiet.

Biex persuna tkun intitolata titlob senserija, prossenetiku, jehtieg, fost affarijiet ohra, li l-intromissjoni taghha tkun giet rikjesta, jew almenu accettata, sija pure tacitament, miz-zewg kontraenti; jigifieri hemm bzonn li l-partijiet ikunu nkarikaw, jew almenu accettaw, is-sensal bhala tali. Meta ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, allura l-persuna li tkun intromettiet ruhha b'inkarigu ta' wahda mill-partijiet, tista' jkollha jedd ghall-kumpens bhala lokatrici d'opera. Ghaldaqstant ma jistax ikun hemm lok la ghal senserija u lanqas ghal kumpens bhala mandatarju retribwibbli, meta ma jkunx hemm inkariku jew accettazzjoni tas-servigi.”

Għalhekk, ġaladarba jinsab stabbilit li l-konvenju mhuwiex l-att finali li permezz tiegħu jsir it-trasferiment tal-immobbli u ġaladarba jinsabu suddetti l-elementi neċessarji sabiex tintalab is-senserija, it-Tribunal jista’ faċilment jgħid li t-talba tal-attriċi inkwantu tikkonċerna l-fond f’San Ġwann hija prematura għall-aħħar. L-attriċi, fil-fehma tat-Tribunal, ma tistax tippretendi li titħallas is-senserija fi stadju fejn in-negozju għadu mhux konkluż; anzi għadu ‘l bogħod mill-konklużjoni.

Dan jingħad qabel biss wieħed iqis li mill-provi ma jirriżultax li kienet l-attriċi li wasslet lill-vendituri Fleri Soler u l-kompraturi Pisani għal *in idem placitum consensus*. Anzi, Susan Fleri Soler qalet ċar li l-figura ċentrali fin-negozjati kienet Amanda Muscat. Kienet Muscat li wasslet lill-kontraenti biex jaqblu fuq prezz ta' mitejn u sitta u tmenin elf Ewro (€286,000), meta l-vendituri riedu somma eqreb lejn tlett mitt elf Ewro u l-kompraturi kienu lesti jħallsu biss madwar mitejn u tmenin elf Ewro.

Anki kieku għall-grazzja tal-argument wieħed kellu jinjora l-intempestività tal-pretensjoni tal-attriċi u jinjora dak li xehdet Susan Fleri Soler, jibqa' il-fatt li m'hemmx prova li l-bejgħ sar, u dan għas-sempliċi raġuni li ħadd mill-partijiet ma ndenja ruħu jippreżenta mqar kopja informali tal-kuntratt relattiv.

It-Tribunal qara sewwa l-affidavit tal-attriċi (fol. 14) u jgħid li ma jsibhiex xhud kredibbli. Hija rreferiet għall-proprjetà f'San Ġwann u qalet "*I concluded these sales*" meta kien ovvju għal kulħadd li l-bejgħ ma kienx għadu seħħ u kien hemm biss konvenju li qiegħed jiġġedded minn żmien għal żmien.

Barra minn dan, fl-affidavit tagħha, l-attriċi qatt ma spjegat preċiżament għaliex kienet dovuta s-senserija. Hija qalet "*the sales and rents I had worked upon had gone through*" imma qatt ma spjegat, la b'mod ġenerali u lanqas b'mod dettaljat, xi sforzi għamlet biex in-negozji jkunu konklużi u fuq liema medda ta' żmien għamlet tali sforzi.

Għalhekk, it-Tribunal jikkonkludi li l-attriċi m'għandha tieħu ebda ammont mingħand is-soċjetà konvenuta fir-rigward tal-fond f'San Ġwann.

Fir-rigward tal-kirja, it-Tribunal, miexi fuq l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Harry Cefai et vs. Francis sive Tarcisio Galea noe*** (deċiża fit-28 ta' April 2003), ma jaqbilx mal-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta li tgħid li ebda senserija m'hi dovuta fuq kirja.

Li jrid jiddeċiedi t-Tribunal huwa jekk is-soċjetà konvenuta għandhiex hija stess tħallas lill-attriċi sehemha minn xi senserija dovuta lis-soċjetà konvenuta. Min-naħa tagħha, is-soċjetà konvenuta targumenta li inkwantu għall-kirja, l-attriċi kienet qed taġixxi f'ismija *proprio* u mhux bħala *sales agent* tas-soċjetà konvenuta.

Għal darb' oħra, it-Tribunal jerġa' jinnota li ħadd mill-partijiet ma ndenja ruħu jippreżenta kopja tal-iskrittura tal-kirja. It-Tribunal huwa għalhekk sprovvist mill-aħjar prova possibbli.

Raymond Catania, sid il-fond allegatament lokat, qal li huwa qabbad lis-soċjetà konvenuta sabiex issiblu inkwilin għall-fond fi Triq iż-Żnuber fil-Mosta. Huwa qal ċar, iżda, li kienet l-attriċi li sabitlu lill-inkwilina u li mingħajr l-intromissjoni tal-attriċi, in-negozju ma kienx iseħħ. Kien proprju fin-nofs ta' din il-biċċa xogħol li l-attriċi ma baqgħetx taħdem mas-soċjetà konvenuta u għalhekk kollox jiddependi fuq f'liema stadju kien wasal ix-xogħol tal-attriċi *qua* sensara meta waqfet taħdem mas-soċjetà konvenuta. L-attriċi tgħid li waqfet taħdem mas-soċjetà

konvenuta fil-25 ta' Ottubru 2018 u Raymond Catania qal li l-kirja tal-fond seħħet f'Novembru 2018. Meqjus dan it-*timeframe*, għalkemm xi ftit nieqes mid-dettal, it-Tribunal iktar huwa propens jemmen li n-negozjati saru mill-attriċi taġixxi bħala *sales agent* tas-soċjetà konvenuta, u dan anki għax Warren Mansueto xehed li billi l-attriċi kienet għadha inesperjenzata, huwa ħadmilha ċerti kalkoli ladarba din kienet kirja ta' fond kummerċjali u mhux kirja ta' fond residenzjali u għalhekk kien hemm bżonn kalkoli differenti.

Meqjusa d-dikjarazzjoni ta' Raymond Catania meta dan qal li mingħajr l-attriċi ma kien ikun hemm ebda kirja, u meqjusa x-xhieda ta' Cher Vella Laurenti Engerer meta din qalet li l-attriċi ħaditha fil-post, laqqgħetha mal-lokatur u ftiehmu dwar il-kera, it-Tribunal huwa propens li jemmen li l-attriċi kellha rwol mhux insinifikanti f'dan in-negozju. Iżda jirriżulta li billi ħadd ma ppreżenta kopja tal-ftehim allegatament milħuq, it-Tribunal m'għandu ebda mod sabiex jivverifika jekk il-kalkolu tal-attriċi huwiex korrett. Inoltre, għal darb' oħra wieħed jinnota li kellhom ikunu xhieda oltre mill-attriċi stess li ddeskrivew ix-xogħol imwettaq mill-attriċi. Fl-affidavit tagħha, l-attriċi ma tgħid xejn minn dan. Hija ma qalitx, per eżempju, min laqqa' lil Catania ma' Engerer. Ma qalitx kif laqqgħethom u ma qalitx minn fejn kisbet l-informazzjoni dwar Catania qabel bdiet tippresta s-servizzi ta' sensara.

Tenut kont ta' dan, it-Tribunal sejjer jiffissa *ex aequo et bono* s-somma ta' sitt mitt Ewro (€600.00) li fil-fehma tiegħu l-attriċi jistħoqqilha tieħu.

4. <u>Deċide</u>

Għaldaqstant, wara li sema' lix-xhieda u eżamina d-dokumentazzjoni kollha, it-Tribunal jiddeċiedi li jilqa' it-talba tal-atturi limitatament u ċioe billi jiffissa s-somma ta' sitt mitt Ewro (€600.00) bħala s-somma dovuta lill-attriċi mis-soċjetà konvenuta *in linea* ta' senserija għall-kirja tal-fond relattiv u jordna li tali somma titħallas lill-attriċi mis-soċjetà konvenuta. Dan filwaqt li t-Tribunal jilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta inkwantu jittrattaw is-somma ta' elfejn u tlieta u tletin Ewro u disgħin ċenteżmu (€2,033.90) allegatament dovuti fuq il-konvenju u jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE
B.A., L.P., Mag. Jur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur