



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 781/2001/1

Legend Real Estate Limited

v.

Paul Pisani

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni intavolata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Mejju, 2001, is-socjeta` attrici ppremettiet illi l-konvenut kellu drittijiet fuq konvenju fuq il-proprjeta`

konsistenti f' *semi detached villa* mibnija fuq Plot A, Triq il-Kwartin, ta' l-lbragg fis-sens illi l-konvenut kien iffirma konvenju mas-socjeta` 'B.C.G. Limited' li permezz tieghu huwa obbliga ruhu li jixtri u jakkwista din il-proprjeta` mmobbli izda irriserva d-dritt li jissostitwixxi ruhu b'terzi fuq l-att finali; illi l-konvenut kien qieghed jipprova jbiegh din il-proprjeta` lil terzi waqt li jkun ghadu fil-mori tal-konvenju, kif kien irrizerva d-dritt illi jaghmel, u ghal dan il-ghan kien ingagga s-servizzi tas-socjeta` attrici; illi effettivament kien gie iffirmit '*open agency agreement*' fit-3 t'Awissu 2000 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. 'A') bejn il-konvenut u s-socjeta` attrici kif rapprezentata minn Elizabeth Borg, manager tal-fergha ta' Sliema tal-istess socjeta` attrici; peress illi l-konvenut innifsu jahdem fil-qasam tar-'*real estate*' u kien maghruf sewwa kemm lill-imsemmija Elizabeth Borg u kif ukoll lid-diretturi tas-socjeta` attrici, gie miftiehem illi f'kaz illi l-proprjeta` tinbiegh lil xi terz illi jkun gie introdott mis-socjeta` attrici, allura l-konvenut kellu jhallas lis-socjeta` attrici '*commission*' bir-rata ta' erbgha fil-mija (4%) tal-prezz, u dan minflok is-solita rata ta' hamsa fil-mija (5%); illi effettivament is-socjeta` attrici tramite l-funzjonarji taghha u senjatament l-imsemmija Elizabeth Borg kienet introduciet din il-proprjeta` lil diversi kumpraturi prospettivi fosthom lil certu Gustav Delicata; illi sussegwentement il-konvenut iffirma konvenju ma' l-imsemmi Gustav Delicata ghall-bejgh u trasferiment ta' l-immobbli fuq imsemmi, izda l-konvenut naqas milli jinforma b'dan lis-socjeta` attrici sabiex din tkun tista' anke tidher fuq l-istess konvenju u tikkawtela d-drittijiet taghha ghall-hlas tal-'*commission*'; illi s-socjeta` attrici saret taf bl-iffirmar ta' l-imsemmi konvenju u ghalhekk spediet immedjatament ittra ufficjali lill-konvenut datata 24 ta' Jannar, 2001 (kopja annessa mac-citazzjoni bhala Dok. 'B') li permezz taghha l-istess konvenut gie interpellat sabiex jinforma lis-socjeta` attrici bid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tal-komprovendita tal-fond in kwistjoni u sabiex ihallas lis-socjeta` attrici l-'*commission*' minnu dovut fis-somma ta' erbat elef lira Maltija (Lm4,000) stante illi l-prezz tal-bejgh tal-fond in kwistjoni kien ta' mitt elf lira Maltija (Lm100,000); illi l-konvenut baqa' inadempjenti u lanqas biss indenja ruhu jwiegeb ghal din l-interpellazzjoni tas-

socjeta` attrici u sussegwentement minn ricerki li saru rrizulta illi l-kuntratt tal-komprovendita tal-fond in kwistjoni bejn il-konvenut u l-imsemmi Gustav u Angela konjugi Delicata gie publikat fl-14 ta' Marzu 2001, bil-prezz dikjarat ikun ta' sebghin elf lira Maltija (Lm70,000) (vide Dok 'C'); illi l-*'commission'* dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici hija ta' erbgha fil-mija (4%) tal-prezz tal-bejgh u cioe` s-somma ta' elfejn u tmien mitt lira Maltija (Lm2,800) kalkolata fuq il-prezz dikjarat ta' sebghin elf lira Maltija (Lm70,000), filwaqt illi naturalment kieku kellha tigi kalkolata fuq il-prezz reali tali *'commission'* tammonta ghal izjed; illi l-konvenut naqas milli jhallas lis-socjeta` attrici l-*'commission'* minnu dovuta *ai termini* tal-*'agency agreement'* datat 3 t'Awissu 2000, vigenti bejn il-partijiet u ghalhekk kellha ssir din il-kawza; dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:-

1) tiddikjara illi l-konvenut huwa responsabbli ghall-hlas tal-*'commission'* lis-socjeta` attrici bir-rata ta' erbgha fil-mija (4%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossia *'semi-detached villa'* mibnija fuq Plot A fi Triq il-Kwartin, tal-lbragg;

2) prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta necessarja, tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' elfejn u tmien mitt lira Maltija (LM2,800) jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti rapprezentanti l-*'commission'* dovuta lis-socjeta` attrici mill-konvenut bir-rata ta' erbgha fil-mija (4%) tal-prezz tal-bejgh tal-fond ossia *'semi-detached villa'* mibnija fuq Plot A Triq il-Kwartin, tal-lbragg, kif fuq imsemmi.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata l-25 ta' Jannar, 2001 (vide Dok 'B') u bl-imghax legali mill-14 ta' Marzu, 2001 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fl-1 ta' Jannar 2001, il-konvenut eccepixxa:

"Illi l-ammont mitlub mhuwiex dovut stante illi l-eccipjenti ma biegh xejn, ma xtara xejn u m'assenja l-ebda konvenju

Kopja Informali ta' Sentenza

u ma rcieva l-ebda kummissjoni relattiv ghall-fond de quo u/jew l-kuntratt imsemmi fic-citazzjoni.

"Illi l-fatti kif sehew, bl-ebda mod ma jikkonfiguraw li s-socjeta` attrici jkollha d-dritt ta' *commission* jew senserija minghand l-esponenti kif minnha pretiz."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fid-29 ta' Ottubru 2004, meta, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez u dana wara li ghamlet is-segweni kostatazzjonijiet ta' fatt u konsiderazzjonijiet:

"Kwadru tal-fatti

"Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segweni kwadru tal-fatti. Illi bejn l-ahhar ta' Lulju u bidu ta' Awissu 2000 fl-inhawi tas-Swieqi l-konvenut, li jahdem bhala property negotiator mal-agenzija Sheila, iltaqa' ma' Elizabeth Borg li taghha huwa kien diga' kellu konoxxenza peress li din taghmel l-istess xoghol izda mas-socjeta` konvenuta [recte: attrici] u talabha sabiex tipprova ssibilu l-bejgh tal-proprjeta` Plot A Triq il-Kwartin tal-Ibragg. Konsegwentement fit-3 ta' Awissu 2000, gie iffirmit 'open agency agreement'¹ bejn il-konvenut u s-socjeta` attrici ghal bejgh ta' din il-proprjeta` b'kummissjoni ta' 4%.

"Illi ghalkemm il-konvenut kien indika li din il-proprjeta` kienet tieghu, fil-fatt jirrizulta li huwa kien qieghed fuq konvenju mas-socjeta BCG Ltd li permezz tieghu kien ipprometta u obbliga ruhhu li jixtri din il-proprjeta`, liema konvenju kellu jiskadi f'Dicembru tal-istess sena.

"Illi sussegwentement l-imsemmija Elizabeth Borg, wara li kienet irreklatat il-proprjeta`, iltaqghet ma klijent bl-isem Gustav Delicata li kien interessat sew li jixtri l-proprjeta` u di fatti dawn kien[u] lahqu ftehim fuq il-prezz ta' LM100,000; izda n-negozju ma setghax jigi konkluz

¹ Fol. 6

peress li dan ix-xerrej prospettiv ma setghax jintrabat li jixtri l-villa sal-ahhar ta' Dicembru ghar-ragunijiet ta' finazi. Sadanittant il-konvenut qatt ma ried jiltaqa' ma dan Gustav Delicata, gja la darba dan ma setghax jintrabat li jixtri fi zmien qasir.

“Fi kliem l-istess Elizabeth Borg: “Imbaghad kont ergajt cempilt lil Paul [il-konvenut] u ghedtlu ejja nlaqqakhom forsi jirnexxielna naghluqha din u kien qalli: “Le inutili ghax ghandi klijent iehor interessat u x'aktarx naghlaq mieghu' u konna waqafna hemm”.²

“Konformement fix-xhieda tieghu l-imsemmi Gustav Delicata jghid: “Cemplitli [Elizabeth Borg] fis-sitta u qaltli li Paul ma jridx jiltaqa' maghna, qaltli ghax jaghlaq il-bejgh sal-ahhar ta' Dicembru. Ghidtilha li jien miniex lest li nixtri f'Dicembru ghax flus m'ghandix ...f'April, Marzu. Waqa' l-bejgh. Jien sadattant qadt indur proprjeta` ohra ghand l-agenti l-ohrjan...”³

“Illi sussegwentement u rizultat tat-tfittix li kien qed isir da parti tal-imsemmi Gustav Delicata dana kkuntattja l-agenzija Sheila u hemm gie in kuntatt mal-konvenut li wara li wrieh diversi plots qallu li kellu villa ghal bejgh is-Swieqi. Hadu fuq il-post, u Delicata qallu li kien diga' ra l-villa u li kienet ghogbitu izda ma wasalx ghar-ragunijiet fuq indikati.

“Fil-frattemp il-konvenju li l-konvenut kellu mas-socjeta` BCG kien wasal biex jiskadi, u stante li l-vendituri prospettivi kienu kkoncedewlu li jipprova jsib terz biex jissostitwih, huwa introduca lil Gustav Delicata ma' din is-socjeta` bir-rizultat li sar il-konvenju, ftit taz-zmien wara li kien skada l-konvenju li l-konvenut kellu mal-istess. Jidher li l-konvenju sar f'Jannar tas-sena 2001 u l-Att finali⁴ sar fl-14 ta' Marzu 2001 minn fejn jirrizulta li l-bejgh tal-proprjeta` de quo sar versu l-prezz ta' LM70,000.

² Fol. 34

³ Fol. 102

⁴ Fol 77

“Il-konvenut spjega li huwa kien dahal fil-konvenju ma' BCG biex jixtri l-proprjeta` ghalih, izda sussegwentement sab problemi ta' finazzi peress li l-bank ma riedx iselfu l-flus u ghalhekk ma kienx f'posizzjoni li joneri (sic) dan il-konvenju. Kien ghalhekk li huwa xtaq isib il-bejgh taghha, kif fil-fatt sab. Jirrizulta wkoll mill-provi li dana ma ha ebda kummissjoni fuq il-bejgh li sar ma' Delicata.

“Minn naha taghha l-attrici, qed issostni li n-negozju da parti taghha kien gie konkjuz “Ghax il-villa nbieghet LM100,000. jien kont ghalaqtha. Jien ix-xoghol kollu kont ghamiltu. In-negozju kollu kien sar.”⁵

“Konsiderazzjonijiet ta' dritt.

“Illi f'materja ta' senserija huma applikabli principji esposti minn din il-Qorti fis-sentenza PA[NC] Bugibba Real Estate Limited vs Joseph u Anna, konjugi Portelli deciza 30 ta' Mejju 2003: “Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) illi l-konkluzzjoni tan-negozju prospetta; (2) illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettat miz-zewg kontraenti; u (3) illi l-attivitá tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal in idem placitu consensus. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghall-hlas ta' senserija, imma jista' biss, 'per equipollens' jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium.

“Illi kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta, il-gurisprudenza taghna in materja hija wahda kostanti fis-sens li 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-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlacqa l-partijiet interessati fuq dawk

⁵ Fol 39

I-elementi ta' l-operazzjoni klassikament imsejja "is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt."⁶

"Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni, b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuż, 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 fissabli diskrezzjonalment mill-Qorti"⁷ (App. Borg vs Bartoli 2.3.1953 Vol. 37.1.89 u Vol. 36.11.394)

"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."⁸

"F'kaz iehor din il-Qorti spjegat il-posizzjoni legali f'dawn it-termini: ".....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 accettat 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 intrommettiet ruhha b'inkariku ta' wahda biss mill-partijiet"⁹

"Illi mill-premess u mill-kasistika kopjuza citata fis-sentenzi fuq indikati, jirrizulta manifest li l-izvilupp f'din il-parti tal-ligi kien wiehed kostanti; u l-posizzjoni legali dwar ic-

⁶ App. Civili **Reynold Balzan et vs Tarcisio Mizzi et** deciza 27 ta' Novembru 1985, VolXXXVI.II.394; XLII.II.1135; XLIX.II.993 u sentenzi hemm citati

⁷ Prim Awla (JV) **Paul Gladwish vs Christef Company Limited et** deciza 19 ta' Ottubru 2003

⁸ Balzan vs Mizzi (supra)

⁹ Prim Awla (JF) **Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et** deciza 24.9.1999 Vol. LXXXIII.II.234

cirkostanzi li jridu jikkonkorru sabiex jiskatta d-dritt ta' senserija, u, fin-nuqqas, d-dritt ta' kumpens, hija ormai assodata fil-gurisprudenza lokali”.

“Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in dizamina, ghandu jirrizulta manifest li fic-cirkostanzi ma jikkonkorru l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex jigi radikat id-dritt ghas-senserija da parti ta' l-attrici fuq il-bejgh konkruz bejn il-konjugi Delicata u s-socjeta` BCG Ltd. ghalkemm huwa provat li Elizabeth Borg ghamlet xoghol konsegwenzjali ghall-ftehim li s-socjeta` attrici kienet ghamlet mal-konvenut, il-fatt jibqa' li n-negozju ma ghex konkruz bl-opera taghha. Di fatti mill-provi jirrizulta ab abundantia li, il-konvenut qatt ma ried jiltaqa' ma Delicata meta Elizabeth Borg kienet ghadha qeda tahdem biex tipprova tikkonkludi n-negozju, u wisq anqas BCG Ltd li sa dak iz-zmien lanqas kienet ghadha taf b'dan ix-xerrej prospettiv. Illi certament ma jirrizultax li l-attivit` ta' Elizabeth Borg kienet wasslet lill-partijiet ghal in idem placitu consensus, anzi l-provi juru l-kuntrarju, u cioe` li fil-bejgh li fil-fatt gie konkluz la Elizabeth Borg u lanqas is-socjeta` attrici ma kelhom ebda sehem, u ma rrizultax li s-servizzi u xoghol li ghamlet Borg kien b'xi mod konducenti ghan-negozju finali. Di fatti l-konvenut dejjem irrifjuta li jiltaqa' ma Gustav Delicata bhala xerrej prospettiv kljient tas-socjeta` attrici; u mill-provi rrizulta li l-inkontru bejn Delicata u l-konvenut kien wiehed purament accidental, u ma kienx rizultat ta' xi intervent jew hidma da parti ta' l-attrici jew l-imsemmija Elizabeth Borg. Huwa opportun li jigi ribadit li, ghalkemm in civilibus il-livell ta' prova rikjest hu fuq bilanc ta' probabbilitajiet, suspetti u kongetturi per se ma jistghux jinghataw valur probatorju. Ghalhekk fil-fehema tal-Qorti, il-fatti provati, lanqas jaghtu lill-attrici dritt ta' kumpens, stante li ma rrizultax li fin-negozju li fil-fatt gie konkruz hija pprestat xi servigi.

“Inoltre, il-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' bejgh ta' LM70,000 idghajjed serjament l-affermazzjoni ta' Elizabeth Borg li minn naha taghha, gjaladarba kien sar qbil fuq il-prezz ta' LM100,000, in-negozju kien konkruz.

“Illi in vista tal-premess it-talbiet attrici mhumiex sostnuti la fil-fatt u lanqas fid-dritt u ghalhekk ma jistghux jigu milqugha.

“In fine il-Qorti tosserva li minn ezami tal-iskrittura esebita li fiha gie inkorporat in iscriptum il-ftehim maghmul bejn il-konvenut u l-attrici jirrizulta li Paul Pisani qed jidher “as duly authorised for and on behalf of Legend Sliema Limited, and Elizabeth Borg hereinafter referred to as the Client/s”¹⁰. Il-Qorti tosserva li, b'applikazzjoni tal-principju li l-kuntratti jorbtu fit-termini taghhom, dan id-dokument jitlef hafna mill-valur probatorju tieghu, li kieku ma kienx ghall-fatt inkontestat u ammess miz-zewg nahat li fil-fatt il-konvenut kien il-klijent u Elizabeth Borg kienet qeda tidher ghan-nom tas-socjeta` attrici.”

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija u b'hekk, b'rikors intavolat fit-18 ta' Novembru 2004, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza msemmija u joghgobha tilqa' t-talbiet attrici u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut appellat.

Il-konvenut appellata pprezenta risposta ghall-appell tas-socjeta` attrici fejn talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell imsemmi jigi michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti.

L-aggravji tas-socjeta` attrici appellanti.

Is-socjeta` attrici appellanti qeghda bazikament tressaq zewg aggravji kontra s-sentenza appellata u cioe`:

a) illi, kuntrarjament ghal dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti, hija ghandha dritt ghall-‘commission’ billi wasslet lill-partijiet ghal dak l-*idem placitum consensus* rikjest kemm

¹⁰ Fol. 6

ghal dawk li huma l-elementi sostanzjali kif ukoll dawk accidentali tan-negozju.

b) u qed jigi sottomess in *subsidium* li, jekk ma hemmx dritt ta' senserija, is-socjeta` attrici ghandha tinghata kumpens ghas-servigi rezi.

Ilkunsidrat:-

Ghalkemm jirrizultaw hafna diskrepanzi u inkonsistenzi fil-provi prodotti, il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma semplici. Is-socjeta` attrici topera negozju ta' *estate agency* li ghandha l-ghan li twassal is-sidien ta' proprjeta` u kompraturi prospettivi f'akkordju dwar il-bejgh ta' proprjeta` partikolari u bhala kumpens tithallas, generalment minghand il-venditur, kummissjoni li tvarja bejn 5% u 3.50%. Din is-socjeta` topera tramite "*property negotiators*" addetti maghha li jikkonkludu l-istess negozju. Il-konvenut huwa ukoll ingaggat f'dan in-negozju billi jirrizulta, bhala fatt, li huwa ukoll "*property negotiator*" mad-ditta Sheila.

Fis-sena 2000, il-konvenut, f'ismu proprju, kien dahal f'konvenju mas-socjeta` BCG Limited, socjeta` li tizviluppa u tbiegh fondi mmobiljari, sabiex jixtri villa "*in shell form*" fis-Swieqi, maghrufa bhala Plot A, Triq Il-Kwartin, Ta' I-lbragg, liema konvenju kien jiskadi fil-bidu ta' Dicembru ta dik is-sena. Gara pero` li, ghal ragunijiet finanzjari jew personali, il-konvenut ma setax jikkonkludi dan in-negozju u xtaq li jittrasferixxi d-drittijiet tieghu fuq l-istess konvenju lill-terzi persuni. Kien ghalhekk li fil-bidu ta' Awissu 2000, iltaqa' ma' Elizabeth Borg, "*property negotiator*" mas-socjeta` attrici, u talabha issiblu kompratur ghall-proprjeta` in kwistjoni. Il-konvenut kasegwentement dahal fi ftehim mas-socjeta` attrici, liema ftehim hu maghruf bhala "*Open Agency Agreement*" biex din issiblu "*buyer*" u pprometta li, "*Should the sale of the above-mentioned property be concluded at any time with any prospective buyer who has been introduced to the Client/s by the property negotiators Legend*" li jhallas kummissjoni ta' 4%.

Bhala rizzultat ta' dan il-ftehim Elizabeth Borg, dejjem ghan-nom tas-socjeta` attrici u fl-interess tal-konvenut li kien iddikjara ruhu sid il-proprjeta` in kwistoni, bdiet tirreklama din il-proprjeta` u anke wrieta li xi persuni interessati, fosthom certu Gustav Delicata li wera interess u, skond l-istess Elizabeth Borg, kien dispost li jakkwista l-proprjeta` versu l-prezz ta' Lm100,000. Izda dan Delicata qatt ma gie introdott lill-konvenut, jew sahsitra lill-vera sidien tal-proprjeta`, billi l-istess Delicata ma setax jidhol f'kuntratt ta' komprovendita qabel Marzu tat-2001, u peress li qabel dakinhar ma kienx ser ikun f'posizzjoni finanzjarja tali li jista` jakkwista l-post. Il-konvenut ghalhekk, f'dawn ic-cirkostanzi, u billi ma setax jistenna daqshekk peress li kien ser jaghlaqlu l-konvenju tieghu, ma riedx jiltaqa` ma' l-istess Gustav Delicata.

Gustav Delicata izda xorta wahda baqa' juri interess fi proprjeta` s-Swieqi u zar agenziji ohra. Fosthom attenda l-ufficini tas-socjeta` Sheila fejn kien jahdem l-istess konvenut. Hemm ittiehed jara proprjetajiet ohra minn "*property negotiators*" ta' dik is-socjeta`, biss ma seh ebda negozju u f'hin minnhom iltaqa mal-konvenut u talbu jekk kellux xi proprjeta` ohra fis-Swieqi. Il-konvenut semmielu l-fond in kwistjoni u dan Gustav Delicata mill-ewwel induna li kien ra l-villa. U hekk qal lill-konvenut u sahsitra semmielu lil Elizabeth Borg. Dak iz-zminijiet il-konvenut kien ghad kellu l-konvenju mas-socjeta` BCG Limited u ghalhekk ma setax jikkonkludi ma' Delicata izda l-istess konvenut offra lil Delicata li jintroducieh mas-sidien tal-villa. U hekk ghamel. Safrattant skada l-konvenju li l-konvenut kellu ma' BCG Limited u Delicata dahal fi trattativi diretti ma' l-istess socjeta` fejn gie ffirmat konvenju u finalment pubblikat kuntratt ta' bejgh versu l-prezz ta' Lm70,000. Dana minghajr ma s-socjeta` attrici hadet kummissjoni u, skond l-atti, lanqas ma ha kumpens l-istess konvenut. Billi ma ntlahaqx ftehim, is-socjeta` attrici ipprocediet b'din il-kawza.

Ilkunsidrat:-

Kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, sabiex jitwieled d-dritt ta' senserija, s-sensar, ossia "*property negotiator*" irid iwassal

lill-partijiet f'akkordju sia dwar dawk li huma kunsidrati l-elementi sostanzjali kif ukoll dawk accidentalijiet tan-negozju. Irid, ghalhekk, ikun intlaħaq kunsens dwar dak li ser jinbiegh u l-kondizzjonijiet tal-bejgh. Irid fi ftit kliem, jkun hemm, permezz ta' l-intervent tas-sensar, "*a meeting of the minds*" b'mod li l-partijiet jistghu jaslu għal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' *comprovendita* taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li jkun fteħmu fuqhom. Biex isir dan huwa, qabel xejn, meħtieġ li s-sensar jlaqqa` lill-partijiet, u cioe` l-venditur u l-kompratur. Issa fil-kaz in ezami s-socjeta` attrici qed tirreklama senserija fil-konfront tal-konvenut li, għalkemm fis-sena 2000, seta' kellu xi drittijiet fuq l-proprjeta` in kwistjoni minhabba l-konvenju f'ismu, zgur li meta sar il-konvenju bejn Delicata u BCG Limited ma kellu ebda konnessjoni mal-proprjeta` trasferita. Jirrizulta ukoll li s-socjeta` attrici jew l-istess Elizabeth Borg, la qatt ma introducew lil Delicata mas-socjeta` BCG Limited, proprjetarja tal-fond in kwistjoni, u konsegwentement anqas u anqas setgħet waslet lill-partijiet f'akkordju dwar il-bejgh ta' l-istess fond. Minn dan, għalhekk, jidher certament jonqos l-element tal-intromissjoni tas-socjeta` attrici bejn il-venditur u l-kompratur. Minn dan il-fatt wahdu għandu jirrizulta li ma jista' qatt jkun hemm dritt ta' senserija. Lanqas ma tista' tigi reklamata xi kummissjoni mingħand l-konvenut billi fil-mument li saru t-trattativi bejn Delicata u s-socjeta` BCG Limited il-konvenju li kien hemm bejn BCG Limited u l-konvenut kien skada u konsegwentement kien skada wkoll kull "*agency agreement*" li kienu dahlu fih is-socjeta` attrici mal-konvenut għal darbha l-istess konvenut ma kellu xejn xi jbiegh.

Ikkunsidrat:-

Dwar kumpens għal servigi rezi din il-Qorti ma tara ebda raguni għala dawn għandhom jigu akkordati. Infatti huwa fil-mestier ta' "*property negotiator*" li jirreklama proprjeta` li tkun għal bejgh u li tkun fdata lilu. Huwa ukoll fil-mestier ta' l-istess li jiehu persuni interessati fl-akkwist ta' proprjeta`. Izda meta dawn l-isforzi u spejjeż involuti ma wasslu għall-ebda konkluzjoni ma jistax dak is-sensar jirreklama kumpens għax b'dan il-mod jkun qed jisnatura l-

Kopja Informali ta' Sentenza

kariga tieghu billi mhux kull sforz jista' dejjem iwassal ghal ezitu favorevoli. Dak huwa ir-riskju tas-sensar u, partikolarment fil-kaz ta' "Estate Agents", fejn il-kummissjoni hija elevata, hu mistenni li dawn l-ispejjez jigi sopportati bhala parti integrali minn negozju.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` attrici qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----