- *SENSERIJA –*
- *MUMENT TA' KONKLUZJONI TAN-NEGOZJU –*
- *ARTIKOLU 1361 KAP 16 -*

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 12 ta' Dicembru, 2001

Kawza Numru: 24
Citazzjoni Numru: 1108/93/RCP

Arthur Ebejer ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' A.S.A. Group Co Ltd.

vs

John Farrugia

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi bl-agenzija, bl-intervent u bis-servigi tas-socjeta' attrici, il-konvenut iffirma konvenju ma' terzi ghall-akkwist u xiri ta' zewg fondi Robert Mifsud Bonnici Street, Balzan.

Illi bi skrittura iffirmata fis-27 ta' Frar 1992, il-konvenut accetta li jhallas is-somma ta' elf lira Maltin (LM1,000) lill-attur nomine, b'kummissjoni *('agency fees')* dovuti lis-socjeta` attrici ghall-assistenza u servigi rezi mill-istess attur *nomine* ghall-beneficcju tal-konvenut rigward tal-bejgh u akkwist tal-proprjetajiet indikati, u obbliga ruhu li jhallas l-imsemmi debitu mal-kuntratt definittiv.

Illi l-konvenut biegh u trasferixxa obbligi u d-drittijiet tieghu naxxenti mill-imsemmi konvenju, lil terzi illi eventwalment iffirmaw kuntratt finali minghajr ma deher il-konvenut.

Illi, wara li gie ffirmat dan il-kuntratt il-konvenut irrifjuta illi jhallas l-imsemmi ammont dovut lis-socjeta' attrici u, nonostante interpellat diversi drabi sabiex ihallas dan l-ammont, il-konvenut baqa' inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Illi l-istess attur *nomine* talab ghaldaqstant, li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunjiet premessi, u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1) Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur *nomine* is-somma ta' elf lira Maltin (LM1,000) *ai termini* tal-iskrittura

iffirmata mill-istess konvenut fis-27 ta' Frar 1992, u dovuta bhala kummissjoni *('agency fees'*) ghall-assistenza u servigi rezi mill-istess attur *nomine* ghall-beneficcju tal-konvenut fir-rigward tal-akkwist ta' zewg proprjetajiet f' Robert Mifsud Bonnici Street, Balzan.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra gudizzjaria tas-7 ta' Mejju 1993 u tal-Mandat kawtelatorju ta' Qbid ipprezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali b'effett mid-data tal-istess ittra sal-pagament effettiv, kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 5 *et sequitur* tal-process;

Rat id-dokumenti esebiti mac-citazzjoni attrici a fol 8 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa :-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-senserija kienet dovuta biss kemm-il darba jsir l-att finali ta' trasferiment tal-fond in kwistjoni affavur il-mittenti nnifsu liema att qatt ma gie finalizzat;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, l-eccipjent qatt ma ttrasferixxa xi obbligi u drittijiet naxxenti mill-konvenju in kwistjoni lill-terzi.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol.11 *et sequitur* tal-process;

Rat il-verbali tas-seduti tat-3 ta' Dicembru,1993; tat-2 ta' Marzu,1994 fejn xehed l-attur; tas-27 ta' Mejju,1994;tat-23 ta' Novembru,1994 fejn xehed Noel Borg; tad-29 ta' Marzu,1995, tal-25 ta' April,1995 fejn xehed Mario Fenech; tas-6 ta' Ottubru,1995 fejn xehed Alfred Borg; tat-23 ta' Frar,1996 fejn xehdu n-Nutar Dr.Michel Dingli u n-Nutar Dr.John Hayman; tal-11 ta' Ottubru,1996; tal-21 ta' Frar,1997 fejn kompla jixhed in-Nutar John Hayman; tal-15 ta' Ottubru,1997 fejn kompla jixhed in-Nutar Hayman u Dr.Norval Desira ghas-socjeta' attrici ddikjara li ma kellux provi aktar; tal-11 ta' Frar,1998 fejn xehed il-konvenut; tal-14 ta' Ottubru,1998; tas-27 ta' Frar, 1999; tat-8 ta' Ottubru,1999; u tat-12 ta' Jannar, 2000;

Rat in-nota tal-konvenut li biha pprezenta l-affidavit tieghu stess;

Rat il-verbal tas-seduti tat-28 ta' Frar,2000 u tad-29 ta' Marzu, 2000;

Rat in-nota tal-konvenut li biha esebixxa l-affidavit ta' Mary Farrugia;

Rat il-verbali tas-seduti tal-10 ta' Ottubru,2000; tat-18 ta' Jannar,2001 fejn xehed il-konvenut John Farrugia; tad-9 ta'

Mejju,2001; tal-21 ta' Mejju,2001; tat-12 ta' Gunju,2001 fejn xehed Alfred Borg. Dr.Libreri ghall-konvenut iddikjara li ma kellux provi aktar; tas-16 ta' Ottubru,2001 fejn Dr.Norval Desira tratta l-kaz. Dr.Albert Libreri msejjah diversi drabi baqa' ma deherx. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-12 ta' Dicembru,2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

DIGRIET

Illi din il-Qorti nnotat li fil-kawza odjerna giet inserita kopja ta' xhieda li nghatat fil-kawza **"Mario Fenech noe vs John Farrugia", Citazz.Nru:985/93RCP** u dan in adempiment tal-verbal tal-11 ta' Frar,1998. F'dik id-data, id-difensuri tal-partijiet qablu illi kopja tax-xhieda moghtija fil-kawza "Arthur Ebejer noe vs John Farrugia" (Citazz.Nru :1108/93RCP),li hi l-kawza odjerna,ghandha titqies bhala moghtija fil-kawza "Mario Fenech noe vs John Farrugia" ghal kull buon fini w effett tal-ligi. Inoltre' d-difensuri tal-partijiet qablu wkoll illi kull xhieda li tinstema' fil-kawza "Arthur Ebejer noe vs John Farrugia" ghandha tigi nserita kopja taghha fil-process tal-kawza "Mario Fenech noe vs John Farrugia" u titqies moghtija fiha ghal kull buon fini w effett tal-ligi.

Illi huwa evidenti u logiku li dan l-istess verbal ghandu japplika wkoll fil-kawza odjerna. Illi peress li jirrizulta li l-

kawza odjerna u dik fl-ismijiet “Mario Fenech nomine vs John Farrugia” (Citaz. Numru 985/93/RCP) imxew flimkien, u l-partijiet qablu li l-provi migbura f’kull kawza ghandhom ukoll jghoddu bhala provi fil-kawza l-ohra, huwa ghalhekk car li anki fil-kawza odjerna ghandha tigi nserita kopja ta’ xhieda moghtija fil-kawza “Mario Fenech noe vs John Farrugia”, anki peress hemm diversi verbali fis-sens li tali kawzi qed jimxu flimkien, u ghalhekk ghall-eliminazzjoni ta’ kull ekwivoku, din il-Qorti qed tikkonferma l-istess digrieti u u qed taghti d-digriet odjern fis-sens li kopja tax-xhieda kollha moghtija fil-kawza “Mario Fenech noe vs John Farrugia” ghandha tigi nserita fil- process tal-kawza odjerna u tali xhieda ghandha titqies li giet moghtija bhala prova f’din il-kawza u dan ghal kull effett u buon fini tal-ligi.

II. IL-VERTENZA ODJERNA U PROVI MIGJUBA

Illi c-cirkostanzi li waslu ghall-kawza odjerna huma s-segwenti:

Illi s-socjeta’ attrici spjegat fic-citazzjoni illi kienet giet avvicinata sabiex tfittex u ssib persuni nteressati fl-akkwist u x-xiri ta’ zewg proprjetajiet f’Robert Mifsud Bonnici Street, Balzan. Illi l-konvenut John Farrugia avvicina lis-socjeta’ attrici sabiex jixtri dawn l-istess zewg proprjetajiet. Il-konvenut iffirma konvenju sabiex jixtri u jakkwista dawn l-imsemmija fondi; u accetta li jhallas is-somma ta’ elf lira Maltin (Lm1,000) lill-attur *nomine* bhala *agency fees* ghall-

assistenza u servigi allegatament rezi lill-konvenut mis-socjeta' attrici fir-rigward tal-bejgh ta' dawn iz-zewg proprjetajiet. Skond skrittura ffirmata minnu (immarkata Dok.A a fol.8 tal-process) il-konvenut obbliga ruhu li jhallas *"as payment for commission due to sale of property at Robert Mifsud Bonnici Street, Balzan, upon contract."* Illi l-konvenut sussegwentement biegh u ttrasferixxa l-obbligi u d-drittijiet tieghu, kif naxxenti mill-imsemmi konvenju, lil terzi illi eventwalment iffirmaw il-kuntratt finali u xtraw direttament minghand il-venditur originali, minghajr qatt ma deher il-konvenut. Konsegwentement, infethet il-kawza odjerna peress li l-konvenut ma hallasx tali ammont.

Min-naha tieghu, il-konvenut eccepixxa illi s-senserija kienet tkun dovuta biss kemm-il darba sar l-att finali ta' trasferiment tal-fond in kwistjoni affavur tieghu, fatt li m'avverax ruhu tant li l-istess fondi gew akkwistati minn terzi persuni. Inoltre' bla pregudizzju, qal li huwa qatt ma kellu dritt li jitrasferixxi lil terzi d-drittijiet u obbligi tieghu naxxenti mill-konvenju u fil-fatt il-konvenju in kwistjoni kien skada.

Illi **Arthur Ebejer**, rapprezentant tas-socjeta' A.S.A.Group Co. Ltd., ikkonferma d-dikjarazzjoni guramentata. Huwa spjega li kien gie avvicinat minn persuni proprjetarji ta' zewg fondi biex isib il-bejgh taghhom. Noel Borg, impjegat tas-socjeta' attrici, ha lill-konvenut biex jara dawn iz-zewg proprjetajiet. Huwa kien anki ltaqa' mal-proprjetarji. Sussegwentement saret laqgha, fejn kien prezenti anki x-

xhud, u saret l-iskrittura mmarkata Dok.A. Hu qal li din l-iskrittura saret sabiex jigu salvagwardati d-drittijiet tal-kummissjoni u biex dak illi normalment jithallas mis-sidien kellha tithallas mill-konvenut li kien l-akkwirent. Meta saret tali skrittura l-konvenju ma kienx ghadu sar. Meta sar il-konvenju hadd mis-socjeta' attrici ma kien prezenti stante illi ma kienux infurmati. Huwa sar jaf sussegwentement minghand terzi. Is-socjeta' attrici nsistiet li l-konvenut kellu jhallas l-elf lira (Lm1,000) miftiehma fuq l-iskrittura izda huwa qalilhom li ladarba ttrasferixxa d-drittijiet tieghu dik is-somma mhiex dovuta. Inoltre' qal illi ma kienx ghamel qliegh minn tali trasferiment. In kontro-ezami qal illi jaf li l-kuntratt tal-akkwist tal-fondi in kwistjoni ma sarx mill-konvenut u li nxtraw minn persuni differenti. Bil-kliem *"upon contract"* ix-xhud qal li jifhmu li meta jsir il-kuntratt tal-akkwist, indipendentement minn min jakkwista.

Illi Xehed ukoll **Noel Borg** li kien jahdem mas-socjeta' attrici bhala "*property negotiator"* fiz-zmien tal-kaz in kwistjoni. Huwa qal illi kien wera dawn il-proprjetajiet lill-konvenut li deher interessat. Huwa qallu li kellu diffikulta' biex ihallas lill-agenzija l-ispejjez taghha. Gimghat wara saret laqgha li attenda wkoll ghaliha x-xhud u kienet giet iffirmata l-iskrittura mmarkata Dok.A. Il-ftehim kien li l-kummissjoni kellu jhallasha kollha l-konvenut peress li Alfred Borg ma ried ihallas xejn. In kontro-ezami qal illi bhala regola l-*"commission"* tas-socjeta' attrici tithallas dejjem mill-venditur. Huwa xehed ukoll illi ma thallasx il-*"commission"* tieghu peress li qalulu illi l-kuntratt ma kienx

sar; u li hu minnu li l-kummissjoni tieghu ta' 40% kienet tifforma parti mill-elf lira (Lm1,000) tas-socjeta' attrici. Meta l-bejgh ma jsirx normalment hu ma kien jiehu xejn. Jekk il-bejgh ma jkunx sar tramite l-agenzija ma jkunux intitolati ghall-kummissjoni.

Illi **Mario Fenech**, direttur tal-kumpanija "*Ideal Dwellings Limited*", xehed li jaf lill-konvenut personalment peress li kien involut mieghu rigward iz-zewg proprjetajiet in kwistjoni. Huwa qal illi l-konvenut mar fl-ufficcju tieghu u qallu li dawn iz-zewg proprjetajiet kienu tieghu u li ried jillistjahom fuq il-kotba taghhom biex isibulu akkwirenti prospettivi. Wara rrizulta li dawn il-proprjetajiet kienu tieghu fis-sens illi kien marbut b'konvenju minghand is-socjeta' ACB International Ltd. Kwindi is–socjeta' tax-xhud sabet zewg akkwirenti prospettivi li riedu jixtri l-proprjetajiet separatament. Saru laqghat u imbaghad saru l-konvenji relattivi u gew iffinalizzati l-kuntratti ghand in-Nutar John Hayman. Il-konvenji saru bejn iz-zewg persuni u l-konvenut. Pero' meta saru l-kuntratti relattivi ghall-kull proprjeta' dahlet is-socjeta' ACB International Ltd. minflok il-konvenut. Mario Fenech qal illi hu sar jaf li l-konvenut ma kienx proprjetarju tal-proprjetajiet wara li l-persuni mressqa biex jixtru dawn il-fondi rcevew ittra minghand ACB International Ltd. B'hekk ikkuntattja lill-konvenut li mar fl-ufficcju tas-socjeta' tieghu, ha kopja tal-konvenju u wara li qrah induna illi dan kien skada. In-Nutar Hayman imbaghad iffinalizza l-kuntratti finali wara l-intervent tieghu. Tali kuntratti saru bl-istess kondizzjonijiet li kienu stipulati fil-

konvenju bejn il-konvenut u Gauci u Cachia. Qal ukoll illi s-socjeta' "Ideal Dwellings Ltd" fir-rigward ta' l-akkwist ta' Gauci thallset is-senserija li kellha tithallas mill-akkwirent, imma fil-kaz ta' Cachia ma thallsitx peress li skond il-konvenju kellha tithallas mill-konvenut. Tali senserija kienet stipulata mhux biss fuq il-konvenju, imma permezz ukoll ta' skrittura privata li saret bejn l-istess socjeta' u l-konvenut. Iz-zewg kuntratti relattivi saru fl-istess data fl-ufficcji tas-socjeta' ACB International Ltd. F'dik l-okkazjoni x-xhud kien cempel u kien irrispondih in-Nutar Hayman li qallu li dakinhar kienu prezenti r-rapprezentant tas-socjeta' ACB International Ltd, l-akkwirent u l-konvenut.

Illi x-xhieda li Mario Fenech taha fit-12 ta' Ottubru,1994 fil-kawza "**Mario Fenech noe vs John Farrugia**" (Cit.Nru: 985/93) giet ukoll inserita fl-atti ta' din il-kawza. Huwa spjega kif graw is-sekwenza tal-fatti u tenna li l-kwistjoni illi s-socjeta' rapprezentata minnu ghandha mal-konvenut hija fuq is-senserija illi hi dovuta lilhom fir-rigward tal-post li ghandu appogg mal-ufficcji taghhom. Ix-xhieda tieghu hija konferma ta' dak li l-istess xhud qal fil-kawza odjerna.

Illi **Alfred Borg** li ghandu kariga ta' *Managing Director* tal-kumpanija ACB International Company Limited xehed li tali kumpanjia kienet proprjetarja ta' zewg fondi f'Robert Mifsud Street, Balzan. Tali socjeta' ffirmat zewg konvenji relattivi ghall-proprjetajiet wiehed mal-konvenut u l-iehor m'oht il-konvenut Mary Farrugia. Dawn iz-zewg konvenji skadew diversi drabi u regghu ggeddu u spiccaw it-tnejn li skadew.

Huwa gharaf il-firma tieghu fuq l-iskrittura mmarkata Dok.A a fol.8 tal-process. Huwa qal illi z-zewg kompraturi cioe' Joseph Gauci u Mario Cachia kienu dahlu fil-proprjetajiet rispettivi minghajr ma s-socjeta' rapprezentata minnu bhala proprjetarja kienet taf. Konsegwentement baghatilhom ittra ufficcjali biex johorgu minn dawn il-proprjetajiet. Il-konvenji li saru bejn is-socjeta' minnu rapprezentata u l-konvenut u ohtu kienu gew redatti min-Nutar Michel Dingli, gew imgedda sakemm imbaghad skadew.

Illi **in-Nutar Dr.Michel Dingli** qal li huwa kien irrediga l-konvenju bejn is-socjeta' ACB International Ltd. u l-konvenut John Farrugia. Imbaghad kien hemm tigdid tal-konvenju li sar permezz ta' zewg skritturi meta kien prorogat. Huwa ezebixxa l-kopji relattivi. Meta saru dawn l-iskritturi la kien hemm sensala u lanqas *estate agents.* In kontro-ezami qal illi hu kien gie nkarigat mill-konvenut u li ohtu kienet dejjem prezenti fuq l-iskritturi.

Illi **in-Nutar Dr.John Hayman** xehed li kien hu li ppubblika z-zewg kuntratti li fihom kienet parti s-socjeta' ACB International Limited fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-vertenza odjerna. Ohtu ma kienitx prezenti. Huwa spjega li l-konvenju li l-konvenut kellu mas-socjeta' ACB International Limited kien skada u l-konvenut kien dahal f'konvenji ohra ma' terzi rigward din il-proprjeta'.Hu ta aktar zmien ghall-akkwist tal-proprjeta' lit-terzi miz-zmien li hu kellu fil-konvenju mal-ACB International Limited. Dawn it-terzi bdew icemplu lil Alfred Borg biex jonora l-konvenju li

s-socjeta` kellha mal-konvenut avolja dan kien skada. Tali kuntratti gew redatti mix-xhud innifsu. Qal ukoll illi Alfred Borg ma riedx jara sensara fuq dawn il-kuntratti u l-konvenut kellu jara lis-sensara wara l-kuntratt. In-Nutar xehed li l-konvenut qallu espressament li kellu jhallas lis-socjeta' attrici d-dritt ta' senserija fir-rigward tal-konvenju bejnu u bejn is-socjeta` ACB International Limited. John Farrugia qallu wkoll illi kellu jhallas s-senserija li kienet dovuta lis-socjeta' Ideal Dwellings Limited billi din kienet ghamlitha ta' sensar fir-rigward tal-bejgh tal-konvenji ma' terzi. Illi l-konvenut kien prezenti ghalkemm ma ffirmax il-kuntratti pero' kellu jippercepixxi d-differenza bejn il-prezz li hu kien ftiehem dwaru mas-socjeta' ACB International Limited u l-prezz li hu wkoll kien ftiehem ma' dawn it-terzi.

Illi in kontro-ezami qal illi huwa ma kellu x'jaqsam xejn mad-Dok. A a fol.8 tal-process. Hu qal li kellu x'jaqsam biss ma' wahda mis-socjetajiet fil-konvenji tieghu. Huwa qabel illi kien hemm zewg socjetajiet li kienu qed jippretendu s-senserija. Inoltre' xehed li huwa kien talab il-konvenju ma' ACB International Limited wara li l-konvenut kien ghamel il-konvenju ma' terzi. Dan peress illi ried jistharreg il-provenjenza u dan kien ifisser illi kellu jordna ricerki fuq is-socjeta' ACB International Limited li kienet f'konvenju mal-konvenut John Farrugia. Gie mistoqsi wkoll x'kien il-kliem bejn ix-xhud u bejn Alfred Borg ghan-nom tas-socjeta' msemmija meta mar ghandu biex jipprova jara kif jikkonkludi l-kuntratt. Ix-xhud qal li ma kienx jiftakar il-kliem ezatt pero' jaf li saru l-kuntratti u thallsu l-prezzijiet li ftehmu

l-partijiet ma' Farrugia. Imbaghad kellhom jirrangaw bejn il-konvenut u Alfred Borg mhux quddiem it-terzi. F'din il-laqgha L-konvenut kien prezenti l-ewwel darba. Huwa ma kienx jaf jekk John Farrugia tilifx id-deposit ma' l-ACB International Limited ghax kien skadilu l-konvenju ghax ma kienx jaf x'gara wara.

Illi l-**konvenut John Farrugia** kkonferma d-dikjarazzjoni guramentata tieghu, kif ukoll il-firma tieghu fuq Dok. FGC 1 a fol.52 tal-process li kien il-konvenju in kwistjoni fejn kien hemm ukoll ohtu Mary Farrugia li kienet se tixtri proprjeta' ghaliha.Qal illi kienu gew avvicinati minn xi hadd ghan-nom tas-socjeta' attrici biex jixtru l-proprjetajiet. Certu Borg hadhom fuq il-postijiet in kwistjoni. Huwa spjega li Alfred Borg qalilhom li kien hemm senserija dovuta lis-socjeta' attrici u li din kellhom ihallsuha huma. Hu qal li obbligaw ruhhom li jaghmlu depozitu ta' Lm1,000 fir-rigward ta' kull fond li saru lil Alfred Borg. Huwa gharaf ukoll il-firma tieghu fuq Dok.A. a fol.8 tal-process, kif ukoll dik ta' Arthur Ebejer ghan-nom ta-socjeta' attrici u ta' l-istess Alfred Borg. Huwa qal illi b'kollox hu u ohtu hallsu lil Alfred Borg ghan-nom tas-socjeta' ACB International Limited is-somma komplessiva ta' Lm14,000.

Illi fl-affidavit tieghu l-konvenut qal illi l-ammont ta' erbatax-il elf lira (Lm14,000) thallsu in konnessjoni mal-konvenju Dok.FGC1. Qal illi s-senserija dovuta lis-socjeta' attrici kellha tkun is-somma ta' elf lira li kienu dovuti fir-rigward tal-post li kien ser jixtri huwa u dak li kienet se tixtri ohtu

pero` kien assuma r-responsabbilita' li jhallas kollox hu. Hu qal illi din is-somma kienet pagabbli *"upon contract"* cioe' jekk hu u ohtu jiffinalizzaw il-bejgh billi jixtru l-proprjetajiet in kwistjoni. Huwa imbaghad spjega kif waslu biex taw lil Alfred Borg is-somma msemmija. Il-konvenut xehed li huwa u ohtu kienu qed jippruvaw jottjenu l-finanzjament necessarju minghand il-Bank biex jikkonkludu, pero' ma kienx possibbli ghalihom. Meta ndunaw b'din il-problema kienu avvicinawh l-agenzija tal-Ideal Dwellings Limited u li ssuggerewlu jekk kienx interessat illi jsibulu min jixtri z-zewg proprjetajiet. Hu wegibhom fil-posittiv u huma resqulu lil Mario Cachia u lil Joseph Gauci. Kompla billi qal illi kien fissrilhom illi l-konvenju tieghu kien wasal biex jiskadi pero' dawn kienu nteressati u ghamlu *"preliminary agreement"* biex dak li kellhom hu u ohtu fuq il-konvenji jghadduh lil dawn iz-zewg persuni u sadattant tal-Ideal Dwellings Ltd. issugerewlu li jmur ikellem lil Alfred Borg sabiex jirrikonoxxi lil dawn in-nies u b'hekk ikun jista' jdawwar il-konvenju tieghu fuq taghhom u jestendihom. Ghalhekk mar ghand Borg li rrifjuta li jaghmel dan u l-konvenut induna li ma seta' jaghmel xejn peress li mid-dokumenti ezebiti (Dok.FGC1, FGC2 u FGC3) huwa u ohtu ma kienux inghataw id-dritt li jresqu lil xi hadd iehor fuq il-kuntratt finali tal-akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni.

Illi huwa kompla jispjega kif huwa u ohtu tilfu l-flus stante li kien skada l-konvenju.Qal illi jaf illi Alfred Borg ta' dawn in-negozji ma riedx ihallas senserija lil hadd. Minhabba li Alfred Borg ma kienx hallasha lura l-flus taghhom baqa'

jinteressa ruhu fil-kwistjoni u meta gew biex isiru l-kuntratti ma' Gauci u Cachia, Alfred Borg qallu li jekk ried jattendi seta' jmur biex jassigura ruhu illi Borg ma kien ser ihallas senserija lil hadd, kif fil-fatt gara. In-Nutar Hayman kwindi cempel lil Fenech tal-Ideal Dwellings biex jinfurmah li Borg ma kienx ser ihallas senserija u b'hekk Fenech ikkonkluda li l-konvenut kellu jhallasha. Illi pero' meta n-Nutar qallu b'dan, Farrugia qallu li ma kellu x'jaqsam ma' l-ebda senserija ghax fil-fatt il-flus li hu u ohtu kienu hallsu lil Borg kienu kollha ghandu u ma kienx ried jirrikonoxxihom fin-negozju. Huwa baqa' jirrifjuta li kellu jhallas tali senserija.Huwa baqa' jigri wara Alfred Borg biex ihallu lura l-flus li kienu ghaddewlu sakemm ACB International Company Limited hargu cekk ta' hdax-il elf, tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm11,080). Apparti tali pagament ma rcieva l-ebda flus aktar u Borg iddecieda li jtellifhom elfejn lira Maltin (Lm2,000) u inoltre' l-kumplament minhabba li qallu li kien sofra minhabba illi dak iz-zmien kienet gholiet it-taxxa fuq qliegh kapitali minn 3.5% ghal 7%.

Illi in kontro-ezami l-konvenut ikkonferma l-firma tieghu fuq id-dokument a fol.8 tal-process li hi kopja ta' skrittura ffirmata mill-konvenut fis-27 ta' Frar,1992.

Illi fl-affidavit taghha **Mary Farrugia**, oht il-konvenut, ikkonfermat il-firma taghha fuq kull wahda mit-tlett faccati fuq Dok.FGC1. Hi spjegat li riedet tixtri post u li kienet tghid lil huha John sabiex ighinha tiehu decizjoni. Darba cemplet lil ASA Group Co.Ltd. li qalulha li kien hemm xi postijiet u

b'hekk ghamlet appuntament maghhom biex tmur tara flimkien ma' huha l-konvenut. Meta marru fuq wiehed mill-postijiet mertu tal-kawza odjerna ghogobha u lil huha nteressah il-post ta' hdejh. Hija nfurmat lil ta' l-ASA Group Co.Ltd. li kien ghogobha w imbaghad halliet kollox f'idejn huha. Hi taf li l-konvenut irranga biex isir konvenju pero' qalet li meta marret ghall-konvenju ma kien hemm l-ebda rapprezentant tas-socjeta' attrici izda kien hemm biss sid il-post cioe' certu Alfred Borg. Spjegat ukoll il-modalitajiet ta' pagament fuq tali konvenju. Kwantu ghas-senserija, Alfred Borg ghall-kumpanija li kienet ser tbieghlhom il-post, kien qalilha li ma kienx lest li jhallas xi senserija. Allura ntrabtet mieghu fuq il-konvenju illi jekk kien hemm xi senserija thallas il-wiehed fil-mija (1%) tieghu oltre l-wiehed fil-mija (1%) taghha. Sa fejn taf hi l-istess ghamel huha. Xehdet ukoll li l-konvenut kellu bzonn il-finanzjament u kwindi Alfred Borg geddilhom il-konvenju ghal darbtejn. Huma ppruvaw jiehdu *loan* mill-bank izda dan irrifjuta. Hija qalet li huma kienu ssuggerew lil dan Borg illi biex ma jitilfux il-flus, il-flus illi kienet hallset ghan-nom ta' John fuq il-konvenju tieghu, jintefghu ghal fuq il-konvenju taghha peress li sa dak il-mument kienu gia hallsu Lm14,000 u hi kienet se tixtri l-post taghha bi Lm13,000, u b'hekk jikkonkludu l-bejgh tal-post tieghu u kwantu ghall-post ta' John il-konvenju jaqa'. Izda Alfred Borg ma riedx jaccetta din il-proposta ghax baqa' jinsisti illi z-zewg postijiet jinbieghu f'salt. Ghalhekk il-konvenji waqghu. Huha baqa' jithabat ma' Borg biex jiehdu flushom lura u taf li ftit xhur wara huha

rcieva cekk u minn dan ic-cekk taha Lm10,000 lura u l-bilanc zammhom il-konvenut.

Illi fl-ahharnett xehed **Alfred Borg** li ghandu kumpanija jisimha ACB International Limited. Fiz-zmien tal-vertenza odjerna kien *Managing Director*. Il-postijiet imsemmija fil-konvenju (Dok.FGC1) kienu tal-kumpanija tieghu. John u Mary Farrugia kienu se jixtru separatament u saru zewg estensjonijiet tal-istess konvenju. Mill-konvenju jirrizulta li jekk l-att tal-bejgh ma jsirx fiz-zmien stipulat jitilfu kollox. Huwa ma nnegax li seta' rcieva minghandhom b'kollox l-ammont ta' Lm14,000. Huwa qal illi kien irritorna xi flus u kien zamm xi haga. Ic-cekk hareg fuq John Farrugia u kien datat 16 ta' Lulju 1993. Mir-*record* tieghu rrizulta li dawn il-postijiet kienu nbieghu qabel ma hareg tali cekk. Ix-xhud qal li sussegwentement biegh dawn il-postijiet lil certu Joseph Gauci u Mario Cachia. Fuq il-kuntratti huwa qal lin-Nutar Hayman li ma kellux x'jaqsam mas-senserija. Huwa lill-konvenut ma tah l-ebda senserija. Rigward l-ASA Group Company Limited qal li meta kienu fil-bidu nett kienu talbuh biex ikunu s-sensara taghhom. Kienu ghamlu skrittura bejniethom fejn accettaw pero' dejjem jekk ibieghu huma. Illi pero' t-terzi msemmija marru ghand ix-xhud direttament.

III. KONSIDERAZZJONIJIET

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 amendue 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…"

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 mediatrore 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 kienitx 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…"*.

Illi fil-kaz **"Negt. Joseph Darmanin noe. vs Banchiere Giovanni Scicluna"** (31 ta' Mejju 1935, Vol.XXIX.i.1237), il-Qorti qalet li biex ikun perfezzjonat l-att tas-senserija jew medjazzjoni hemm bzonn il-konkors ta' zewg elementi, cioe': –

"(1) che l'intromissione del mediatore sia accettata da entrambe I contraenti, sia pure tacitamente;

(2) che mediante l'opera del mediatore si sia ottenuto lo "in idem placitum consensus" delle parti secondo la legge…"

Illi ghalhekk, il-Qorti 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 inkarigu specjali biex jikkonkludi affari, u li huwa dovut mill-persuna li taghti dak l-inkariku 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.

Illi fis-sentenza **"Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli"** (21 ta' Frar 1936, Vol.XXIX.ii.1001), il-Qorti qalet :-

"Illi dana ma jfissirx illi biex is-sensal ma jitlifx id-drittijiet tieghu hemm bzonn illi jsir l-att notarili tat-trasferiment. Hemm kazi fejn dan ma jsirx, eppure s-sensal 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-sensal (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-sensal 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-sensal, ma tnehhilux id-dritt ghas-senserija imma hemm bzonn dejjem, biex wiehed jista' jithaddet fuq senserija, illi per mezz tas-sensal 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-sensal ma jkunx irnexxielu jippjega l-partijiet ghall-"in idem placitum consensus", ma hemmx lok ghall-azzjoni ghal senserija jew kumpens analogu konness maghha w 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-sensal kellu dritt ghas-senserija avolja l-partijiet, li kienu marbuta bl-att tal-konvenju, ma ghamlux il-kuntratt definitiv tal-bejgh. Il-fatt li l-kuntratt finali ma sarx, u dan mhux b'nuqqas tal-intermedjarju, ma kienitx teffettwa d-dritt ghas-senserija.

Skond 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.

Illi pero` f'**"Giuseppe Mifsud vs Marietta Tonna et"** (15 ta' Ottubru 1945 - Vol.XXXII.i.719) l-Onorabbli Qorti tal-Appell stabbilit illi meta ma jsirx l-att pubbliku tal-bejgh, imma jkun sar biss l-att tal-konvenju, ma jistax jinghad li l-affari hi konkluza minhabba li l-promessa ta' bejgh ta' haga mhux l-istess bhal vendita, u ggib biss certi effetti hemm specifikati. Inoltre' l-artikolu fil-Kodici Civili li jaghmel referenza ghal senserija jinsab taht it-Titolu dwar bejgh, u b'hekk, skond il-Qorti, wiehed ma jistax japplika tali artikolu ghall-konvenju, li hi trattata taht titolu separat fil-Kodici Civili.

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-sensal ma ssehhx, dritt ghas-senserija ma hemmx; salv li jista' jkun hemm dritt ghall-kumpens li jigi likwidat mill-Qorti skond ic-cirkostanzi tal-kaz. L-istess inghad f' **"Bernardo Attard vs Alfredo Tonna et"** (30 ta' Gunju, 1947, Vol. XXXIII.i.583) fejn intqal *"..is-sensal ghandu dritt ghas-senserija meta l-operazzjoni tigi effettivament konkluza…izda jekk il-medjatur ilaqqa' l-partijiet u jsir il-konvenju, izda imbaghad il-bejgh ghal xi raguni jew ohra ma jkunx effettwat, huwa ma ghandux dritt ghal senserija izda biss ghall-kumpens…".*

Illi mbaghad f' **"Carmelo Pace vs Josephine sive Fanny Tabone Valletta"** (4 ta' Marzu ,1952, - Vol.XXXVI.ii.394) gie ritenut illi biex ikun hemm dritt ghall-prossenetiku 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. Biex imbaghad, fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghal kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkariku 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.

Illi fir-rigward ta' min ghandu jhallas is-senserija, il-ligi fl-**Artikolu 1361(2) tal-Kap.16** tghid li din ghandha tithallas nofs b'nofs mill-venditur u x-xerrej. Illi fil-gurisprudenza nostrali nsibu li huwa pero' possibbli li jsir arrangament mod iehor bejn il-partijiet.

<u>IV. APPLIKAZZJONI GHALL-KAZ '*DE QUO*'</u>

Fl-ewwel lok, m'hemm l-ebda dubju u kontestazzjoni li l-konvenju ffirmat mill-konvenut u minn Alfred Borg ghan-nom tas-socjeta' ACB International Company Limited ma giex iffirmat ghalkemm gie wkoll imgedded darbtejn. In fatti kienu terzi persuni li xtraw il-proprjetajiet li kienu proprjeta' tas-socjeta' ACB International Company Limited. Illi s-

socjeta' attrici ma dehritx fuq il-konvenju mmarkat Dok FGC I a fol.52 tal-process.

Illi fil-fatt fl-istess konvenju datat 26 ta' Frar 1992 jirrizulta li s-socjeta' A.C.B. International Limited kienet obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lill-konvenut John Farrugia d-dar bla isem u bla numru fl-istat ta' gebel u saqaf, liema dar qeghda fi Triq Robert Mifsud Bonnici Street, f'Hal Lija, kif hemm konfinata u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, bil-*garage* hemm deskritt u dan verso il-prezz ta' Lm18,000, u dan verso il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati.

Illi fl-istess waqt l-istess socjeta' attrici bl-istess imsemmi konvenju obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lil Mary Farrugia, l-*maisonette* hemm indikata, bla isem u bla numru fl-istat ta' gebel u saqaf, liema dar qeghda fi Triq Robert Mifsud Bonnici Street, f'Hal Lija, kif hemm konfinata u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha u dan verso il-prezz ta' Lm13,000, u dan verso il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati.

Illi fl-istess zewg konvenji tal-istess data u formanti skrittura unika hemm indikat li *"jekk hemm senserija il-kompratur/il-kompratrici lest li jhallas it-tnejn fil-mija bhala massimu u cioe' il-wiehed fil-mija tal-kompratur/kompratrici u l-wiehed fil-mija tal-venditur".*

Illi sussegwentement l-istess konvenji gew imgedda permezz ta' proroga datata 12 ta' Awissu 1992 a fol. 53 tal-process.

Illi jerga' wara l-konvenju mal-konvenut odjern saret skrittura privata ohra datata 6 ta' Ottubru 1992 esebita a fol. 54 tal-process bejn l-istess socjeta' venditrici u l-konvenut *ai termini* ta' liema l-konvenut wara li kien gia hallas l-ammont ta' Lm1,000 akkont tal-prezz, hallas is-somma ulterjuri ta' Lm3,000 u obbliga ruhu li jhallas il-bilanc sas-6 ta' Novembru 1992, bl-interessi hemm pattwiti, u wkoll li jekk l-kuntratt ma jsirx sal-istess data tas-6 ta' Novembru 1992, l-konvenut jitlef dak kollu li jkun hallas lill-venditur sa dak in-nhar, u dan apparti li l-kumpanija tinhall mill-obbligi naxxenti mill-istess konvenju. Illi gie ripetut li l-"*kumpanija ma ghandha x'taqsam xejn ma senserija".*

Illi permezz ta' skrittura privata ohra datata wkoll 6 ta' Ottubru 1992 a fol. 56 tal-process bejn l-istess socjeta' venditrici u l-kompratrici proposta Mary Farrugia fejn dwar pagamenti saret l-istess haga u l-istess kompratrici eventwali oltre l-Lm1,000 gia minnha mhallsa, hallset ukoll is-somma ta' Lm3,000 akkont u obbligat ruhha li thallas il-bilanc sas-6 ta' Ottubru 1992, bl-interessi hemm pattwiti, u bl-istess pattijiet fuq appena indikata, tramite liema fl-eventwlita' li l-istess kuntratt ma jigix pubblikat sad-data tas-6 ta' Ottubru 1992 jew ma thallasx l-ammont minnha dovut sad-data hemm indikata, l-ammont minnha imhallas kien ser jintilef favur il-venditur oltre li l-istess socjeta' attrici

tinhall mill-obbligi naxxenti mill-istess konvenju u wkoll gie enfassizat li l-*'kumpanija ma ghandha x'taqsam xejn ma senserija'.*

In effetti mix-xhieda tan-Nutar Dr.John Hayman irrizulta li Alfred Borg ma riedx sensara fuq il-konvenju u l-konvenut kellu jirranga mas-sensara wara l-kuntratti. Mid-dokument "A" a fol. 8 tal-process jirrizulta li fis-27 ta' Frar,1992 saret skrittura privata bejn il-konvenut John Farrugia u s-socjeta' attrici A.S.A. Group Co. Ltd. fejn Farrugia ftiehem li jhallas lill-istess socjeta' s-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000)

Illi fil-fatt jinghad li *"I the undersigned John Farrugia of 32, Idmejda Street, Balzan hereby agree to pay A.S.A. Group Co. Ltd of 273b Main Street, Balzan the sum of Lm1,000 (one thousand Maltese Liri) as payment for commission due to sale of property at Robert Mifsud Bonnici Street,Balzan, upon Contract."*

Illi ghalhekk il-kwistjoni kollha hija jekk ladarba l-kuntratt finali ma sarx imma hemm tali skrittura allura dan ifissirx li l-konvenut ghandux ihallas l-elf lira Maltin (Lm1,000) lis-socjeta' attrici.

Illi l-argument tas-socjeta' attrici huwa bbazat fuq il-fatt li sakemm hemm tali skrittura bil-kliem *"upon contract"* dak l-ammont ghandu jhallsu xorta wahda. Illi min-naha tieghu l-konvenut qed isostni li s-senserija li l-attur nomine qed jippretendi kienet tkun dovuta biss kieku huwa ffirma l-att

finali ta' akkwist tal-fondi in kwistjoni, fatt li qatt ma avvera ruhu tant li l-istess fondi gew akkwistati minn terzi.

Illi f'dan ir-rigward jibda biex jinghad illi bhala principju generali, il-ligi u senjatament l-**artikolu 1002 tal-Kodici Civili** jghid illi *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni".*

Illi fis-sentenza **"Gloria mart Jonathan Beacom *et* vs l-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines"** (5 ta' Ottubru 1998 - Vol.XXXIV.iii.746) intqal *"Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu".*

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti kkunsidrat li l-konvenju bejn il-konvenut u ohtu Mary Farrugia u s-socjeta' venditrici gie iffirmat fis-26 ta' Frar 1992, mentri din l-iskrittura giet iffirmata fis-27 ta' Frar 1992, bejn l-istess konvenut u s-socjeta` attrici, jindika li konsistentement ma dak li hemm fl-istess zewg konvenji tas-26 ta' Frar 1992, s-socjeta' attrici ma kellha x'taqsam xejn mal-istess hlas ta' senserija talvolta dovuta fuq l-istess negozju, mentri l-konvenut odjern assuma w irrikonoxxa verso s-socjeta` attrici li kien huwa l-persuna li kellha thallas lilha s-senserija dovuta fuq l-istess negozji, u b'hekk kellu jhallas, permezz tal-ftehim hemm espress, is-senserija li hija normalment dovuta mis-

socjeta` venditrici, u wkoll dik dovuta minn ohtu bhala eventwali venditrici tal-immobbli deskritt fl-istess konvenju.

Illi f'dan il-kuntest jidher li l-istess konvenut apparti li assuma espressament l-istess obbligu ta' hlas ta' senserija, irrikonoxxa wkoll li s-socjeta' attrici kienet is-sensar f'dawn iz-zewg negozji, tant li gie indikat senjament li tali senserija jew *"commission"* kienet *due,* u ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li huwa rikonoxxut mill-konvenut, li kienet is-socjeta` attrici li waslet l-istess partijiet kontraenti ghall-istess ftehim.

Illi dan il-fatt jinsab acettat ukoll mill-venditirci tal-istess konvenju, stante li Alfred Borg ghan-nom tas-socjeta' A.C.B. International Limited iffirma bhala xhud tal-istess skittura, kif ghamlet ukoll s-socjeta' attrici tramite Arthur Ebejer.

Illi fil-kuntest ta' dak kollu hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-konvenut irrikonoxxa tali dritt ta' senserija jew *commission* bhala dovut lis-socjeta` attrici, u l-iskrittura imsemmija tas-27 ta' Frar 1992, oltre tali rikonoxximent u assunzjoni ta' tali debitu da parte tal-konvenut ghar-rigward l-ammont ta' senserija verso s-socjeta` attrici, indikat ukoll li tali ammont ta' senserija kellu jithallas lis-socjeta' attrici fuq il-kuntratt ta' akkwist.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, l-frazi *"upon contract"* kien jirreferi biss bhala terminu meta tali ammont kellu jithallas,

u fil-kaz partikolari, kien qed jirreferi ghad-data meta jigi ippubblikat il-kuntratt finali tat-trasferiment tal-istess proprjetajiet, u dan minghajr ma saret riferenza specifika li tali kuntratt kellu jsir fuq il-konvenut jew inkella ohtu, ghalkemm il-probabbilita’ dak iz-zmien hija li l-prospett kien li tali kuntratt u trasferiment tal-proprjeta’ immobbli indikata fl-istess konvenji kellha tigi trasferita fuq il-kompraturi hemm identifikati fuq l-iskrittura privata datata 26 ta’ Frar 1992.

Illi gara pero` li ghalkemm l-istess konvenju gie imgedded diversi drabi, l-kuntratti dwar il-proprjetajiet rispettivi qatt ma saru a favur il-konvenut u ohtu, izda gara li l-konvenut meta irrejalizza li ma kienx ser jasal biex jaghmel il-kuntratt finali, avvicina lis-socjeta’ Ideal Dwellings Limited sabiex isiblu vendituri ohra ghall-istess postijiet, u fil-fatt bl-intervent tal-istess *estate agents* hawn appena imsemmija, huwa u ohtu dahlu f’konvenji ma terzi, u ghalkemm eventwalment il-konvenju tal-istess konvenut u ohtu mas-socjeta’ attrici kienu wkoll skadew, is-socjeta’ A.C.B International Limited xorta ttrasferiet l-istess proprjetajiet lill-terzi, u ghalkemm il-konvenut u ohtu tilfu parti mid-depozitu lilhom imhallas lill-istess socjeta’ minhabba l-inadempjenza taghhom, l-istess socjeta’ xorta onorat it-termini tal-konvenju mal-konvenut u ohtu, b’dan pero` li l-immobbli gew trasferiti lill-terzi rispettivament.

Illi dan johrog car hafna mix-xhieda tal-kompjant Nutar John Patrick Hayman fix-xhieda tieghu tal-21 ta’ Frar 1997,

u fil-fatt huwa kien in-Nutar li ippubblika l-kuntratti rispettivi bejn is-socjeta` A.C.B. International Limited u Joseph Gauci u Mario Cachia fuq l-mmobbli mertu tal-konvenju tas-26 ta' Frar 1992, u mertu tal-ftehim dwar senserija bejn il-konvenut u s-socjeta` attrici datat 27 ta' Frar 1992.

Illi hija ta' importanza massima fl-evalwazzjoni tal-provi prodotti quddiem din il-Qorti ghas-soluzzjoni ta' din il-pendenza li l-istess Nutar John Patrick Hayman insista li waqt li kienu qed isiru l-kuntratti indikati ghat-trasferiment tal-imsemmija proprjetajiet lill-terzi hemm indikati, s-socjeta` venditrici kienet insistiet li ma kellhomx ikunu prezenti sensara, u li ma kellha x'taqsam xejn ma senserija rigwardanti l-konvenju bejn l-istess socjeta' u l-konvenut u ohtu, mentri l-konvenut kien cempel lis-sensara u qalilhom li ghas-senserija kien ser jarahom huwa wara l-kuntratt, u skond l-istess Nutar qal ukoll li:-

"Farrugia kien qalli espressament illi huwa ghandu jhallas lis-socjeta' attrici id-dritt tas-senserija taghha fir-rigwrad tal-konvenju bejnu u bejn is-socjeta' ACB International Limited"
(fol.71).

"Huwa qalli wkoll illi ghandu jhallas is-senserija li kienet dovuta lis-socjeta' Ideal Dwellings Limited billi dina s-socjeta' kienet ghamlitha ta' sensal fir-rigward tal-bejgh tal-konvenji ma terzi".

"Nixtieq nippreciza illi l-konvenut kien prezenti pero` ma ffirmax il-kuntratti u nghid illi kien prezenti ghaliex il-ftehim kien illi huwa kellu jippercepixxi d-differenza bejn il-prezz li huwa kien ftiehem dwaru mas-socjeta' ACB International Limited u l-prezz illi hu wkoll kien ftiehem ma' dawna it-terzi" (fol.72).

Illi ghalhekk il-kwistjoni odjerna tirrivolgi ruhha jekk fil-fatt il-ftehim dwar is-senserija datat 27 ta' Frar 1992 bejn is-socjeta' attrici u l-konvenut relattiv ghall-konvenju bejn l-istess socjeta' venditirci u l-konvenut u oht l-istess konvenut hux veljanti u esegwibbli la darba l-istess proprjetajiet mertu tal-konvenju effettivament ma gewx trasferiti lill-konvenut u lill-ohtu, izda lill-terzi, ovvjament skond ma' rrizulta mill-provi bl-intervent tal-istess konvenut u ohtu, li wkoll kien ghamel konvenju mal-istess terzi, bl-intervent tas-socjeta' Ideal Dwellings Limited.

Illi a bazi tal-gurisprudenza surriferita, ghalkemm bhal regola n-negozju jitqies konkluz mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-trasferiment, u minn dan il-mument il-medjatur ikun intitolat ghad-dritt tas-senserija, dan il-principju ma huwiex assolut. Illi dan peress ghalkemm il-maggoranza tas-sentenzi huma favur it-teorija li l-konkluzzjoni ta' affari ghandu jkun il-mument meta jigi ffirmat il-kuntratt finali, jezistu cirkostanzi bhal dawk elenkati fis-sentenza **"Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli"** (P.A. 21 ta' Frar 1936 – XXIX.ii.1001) li jekk in-negozju finali tramite l-akkwist effettiv ma jigix perfezzjonat jew ma jsehhx, is-

sensal ma jitlifx necessarjament id-drittijiet tieghu, jekk kemm-il darba ikun ppruvat li:-

"l'intervento del mediatore sia richiesto od accettato, sia pure tacitamente, e che l'opera dell-intromettentente abbia condotto i contraenti all'idem placitum consensus"; "qualunque volta egli abbia operato circa le cose estrinsiche ed intrinsiche del contratto, cio' circa il-sostanziale ed accidentale, compiuta l'intera opera sua, preparati e disposti gli animi delle parti, e nel prezzo, e negli altri patti"; "il mediatore ha diritto alla mediazione ogni volta l'affare fu conchiuso per opera sua, ossia sempre quando egli ha posto in essere fra le parti un vincolo giuridico".

Illi fil-fatt abbazi tal-premess gie diversi drabi ritenut li fuq domanda ghal senserija l-Qorti tista' taghti kumpens diskrezzjonali, ghaliex dik id-domanda tikkomprendi "per ekwipollenza" dak il-kumpens. Hekk f' **"Giuseppe Mifsud vs Marietta Tonna *et*"** (A.C. 15 ta' Ottubru 1945 – XXXII.i.719) il-Qorti tal-Appell sostniet li wiehed ma jistax jitkellem fuq senserija meta ma jsirx l-att pubbliku tal-bejgh, fuq il-motiv illi jkun sar l-att tal-konvenju. F'dan il-kaz il-medjatur ikollu dritt ta' kumpens ghax-xoghol li jkun ghamel, li jigi determinat mill-Qorti, jekk ikun il-kaz.

Illi pero` l-punt krucjali huwa dak li jigi determinat meta jista' jinghad li l-medjatur wassal lill-partiet ghall-kunsens *ad idem,* u skond is-sentenza **"Antonio Spiteri et vs Vittoria**

Maria Caruana" (31 ta' Ottubru 1924 – XXV.ii.598) dan huwa meta *"le parti … sono guridicamente tenute al contratto, ed appunto percio' lo "in idem placitum consensus" non e sempre' sufficiente per far valere il diritto dimediazione, ma occore che l'una parte l'abbia ragione contro l'altra per constringerla alla osservanza del contratto, sebbene non e necessario che al contratto sia data l'esecuzione e sebbene ancora possa spettare al madiatore la senseria quando esiste il rapporto di causalita' fra l'opera di costui e la conclusione, nonostante che, dopo essersi le parti per opera sua messe di accordo sulle parti essenziali del contratto, poi l'abbiano messo da parte e si siano accordate direttamente sui particolari meno importanti".*

Illi fuq din il-bazi gie ritentut fil-kawza **"Maria Ciantar vs Felice Mizzi"** (K. 29 ta' Novembru 1937 – XXIX.iii.383) li s-sensal kellu d-dritt ta' senserija avvolja l-partijiet, li kienu marbutin b'att ta' konvenju, ma ghamlux il-kuntratt definittiv ghaliex *"il contratto concluso validamente da' al mediatore il diritto alla provvigioe, ancorche' sia successivamente risolto per muto accordo o per inadempimento delle parti". "Puo' stabilirsi questa regola fondamentale, che cioe' il contratto e' conchiuso allorche' le parti sono reciprocamente vincolate e ciascuna di esse ha azione verso l'altra per chiedere l'osservanza del contratto stesso".*

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Joseph Zammit vs Antonio Micallef et"** (A.C. 27 ta' Marzu 1944. – XXXII.i.34) fejn inghad li :-

"…tabilhaqq sabiex is-sensal ikun intitolat ghas-senserija jehtieg li n-negozju jkun konkjuz, u biex jista' jinghad li in-negozju jkun konkjuz jehtieg li l-partijiet ikunu marbutin b'mod li l-parti l-wahda ikollha l-azzjoni biex igieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni."

Illi abbazi ta' dawn il-principji fuq esposti, din il-Qorti thoss li ma hemm l-ebda dubju li s-socjeta' attrici agixxiet ta' sensar fin-negozju bejn is-socjeta` ACB International Limited u l-konvenut u ohtu, tant li waslet lill-partijiet ghall-konvenju datat 26 ta' Ottubru 1992, liema konvenju kien enforzabbli skond il-ligi minn kull parti, u ghal liema konvenju l-konvenut assuma ir-responsabbilita' tal-hlas tas-senserija skond skrittura privata datata 27 ta' Frar 1992 verso is-socjeta' attrici.

Illi l-fatt li kuntratt finali ma giex esegwit a favur il-konvenut u ohtu ma kien bl-ebda mod dovut ghal xi operat tas-socjeta' attrici, anzi kien minhabba l-fatt uniku, ammess mill-istess konvenut anke fl-affidavit tieghu tat-13 ta' Jannar 2000, li l-konvenut u ohtu ma setghux jiffinanzjaw l-istess xiri, u ghalhekk tarmite is-socjeta' Ideal Dwellings Limited, huwa u ohtu dahlu fuq konvenju ma terzi ghar-rigward l-istess immobbli, u fl-ahharnett l-istess proprjetajiet bil-kunsens tas-socjeta' venditrici, gew trasferiti lill-istes terzi,

u dan abbazi tal-konvenju tal-istess konvenut ma terzi, anke ghalkemm l-istess konvenju bejn il-konvenut u ohtu mas-socjeta` ACB International Limited kien sadanittant skada.

Illi minn dan kollu jirrizulta li permezz tal-konvenju datat 26 ta' Frar 1992, is-socjeta` attrici kienet ikkonkludiet in-negozju bejn il-konvenut u ohtu u s-socjeta' ACB International Limited, u fil-fatt dan il-fatt kien gie rikonoxxut mill-konvenut innifsu meta iffirma l-iskrittura tas-27 ta' Frar 1992, fejn assuma fuqu l-obbligu li jhallas is-senserija kollha dovuta normalment skond il-ligi mis-socjeta' venditrici u min ohtu, u dan il-ftehim huwa validu u jista' jsir la darba hemm ftehim espress bejn il-partijiet kif gie ritenut fis-sentenza **"Charles Hamilton Micallef vs Nobbli Carlo Sant Forunier"** (P.A.28 ta' Marzu 1936 – XXIV.ii.1045)

Illi minn hemm il-quddiem l-konvenut, minhabba diffikultajiet li huwa sab ruhu fihom ittenta jittrasferixxi d-drittijiet tieghu naxxenti mill-istess konvenju lill-terzi, anke jekk ma kien hemm xejn dwar dan fl-istess konvenju, u fil-fatt a *sua volta* huwa u ohtu dahlu f'konvenju ma terzi dwar l-istess proprjeta', u eventwalment is-socjeta' venditrici, ghalkemm il-konvenju taghha mal-konvenut u ohtu kien skada, xorta trasferiet l-immobbli *de quo* lill-terzi li maghhom il-konvenut kien dahal f'konvenju, u ghalhekk effettivament ukoll l-istess immobbli gew trasferiti lill-terzi.

Illi f'din l-istanza l-konvenut assigura kemm lis-socjeta' attrici u kemm lis-socjeta' Ideal Dwellings Limited, li huwa kien ser jonora l-obbligi minnu assunti ghall-hlas tal-istess senserija, u ghalkemm dan il-konvenut jichdu, ix-xhieda tan-Nutar John Patrick Hayman, hija tant skjetta, li ma thalli l-ebda dubju dwar il-veracita' taghha, u ghalhekk huwa sintomatiku, li l-istess konvenut konxju tal-obbligi minnu assunti verso is-socjeta' attrici, ikkonferma tali obbligu tieghu verso l-istess anke f'dan l-istadju tat-trasferiment tal-proprjeta` in kwistjoni lill-terzi, fil-mument anke meta l-konvenju tieghu mas-socjeta' venditrici kien skada, anke ghaliex ma jidhirx li ha l-prekawzjonijiet necessarji sabiex izommu veljanti.

Illi taht dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti thoss, li nonostante l-fatt li ma sar l-ebda kuntratt fuq il-konvenut, izda biss fuq terzi, l-konvenut kien obbligat li jhallas l-istess senserija minnu accettata bhala dovuta abbazi tal-konvenju tas-26 ta' Frar 1992 permezz tal-iskrittura tas-27 ta' Frar 1992, u dan ghaliex gie pruvat li l-istess socjeta` agixxiet ta' sensara ghall-konkluzzjoni tal-istess konvenju, u kien l-agir tal-konvenut u ohtu li wasslu biex ma sarx il-kuntratt finali abbazi tal-istess, u tali obbligu baqa' jigi rikonuxxut mill-konvenut anke meta gie ppubblikat il-kuntratt mat-terzi fit-22 ta' April 1993, u kien biss wara li l-istess konvenut beda jinnega li jonora l-istess obbligu minnu assunt verso is-socjeta` attrici, u ghamel minn kollox sabiex jevita l-istess hlas, agir li jmur kontra l-principju li l-ftehim ghandu jigi

interpretat *in bona fede* u dan anke b'riferiment ghall-iskrittura privata datata 27 ta' Frar 1992.

Illi wkoll fic-cirkostanzi tal-kaz, din l-Qorti ma thossx li ghandha taghmel xi tnaqqis mill-ammont li l-konvenut obbliga ruhu li jhallas lis-socjeta` attrici kemm minhabba li l-ftehim dwar l-ammont dovut mill-konvenut huwa car u espress u wkoll minhabba l-fatt li s-socjeta' attrici ghamlet dak kollu necessarju minnha sabiex twassal lill-konvenut ghal-ftehim mas-socjeta' venditrici, u l-konvenut innifsu ibbaza ruhu fuq l-istess ftehim sabiex ghamel negozju u konvenju ma terzi ghall-istess proprjeta`, w eventwalment l-istess proprjeta` giet trasferita lill-istess terzi ghalkemm mhux mill-konvenut u lanqas minn ohtu.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess it-talba attrici ghandha tigi milquha.

<u>III. KONKLUZZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tilqa' t-talba tal-attur nomine** b'dan illi:-

1. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur *nomine* is-somma ta' elf lira Maltin (LM1,000) *ai termini* tal-iskrittura iffirmata mill-istess konvenut fis-27 ta' Frar 1992, u dovuta bhala kummissjoni *('agency fees')* ghall-assistenza u

servigi rezi mill-istess attur *nomine* ghall-beneficcju tal-konvenut fir-rigward tat-trasferiment ta' zewg proprjetajiet f' Robert Mifsud Bonnici Street, Balzan formanti oggett tal-konvenju datat 26 ta' Frar 1992.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja tas-7 ta' Mejju 1993 u tal-Mandat kawtelatorju ta' Qbidipprezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali b'effett mid-data tal-istess ittra tas-7 ta' Mejju 1993 sal-pagament effettiv, kontra l-konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
12 ta' Dicembru, 2001.

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
12 ta' Dicembru, 2001.