- SENSERIJA –

- ART. 1326 TAL-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: 23
Citazzjoni Numru: 985/93/RCP

Mario Fenech bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Ideal Dwellings Limited

vs

John Farrugia

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

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

Illi l-konvenut obbliga ruhu permezz tad-dikjarazzjoni tieghu tat-30 t'Ottubru 1992 li huwa ghandu jhallas lill-attur nomine is-somma ta' Lm700 dovuta in linea ta' senserija meta l-attur kien il-sensal in konnessjoni mal-bejgh tal-proprieta MARANN li tinsab f'Robert Mifsud Bonnici Street, Lija, liema somma kienet dovuta meta jigi pubblikat il-kuntratt ta' trasferiment tal-fond fuq imsemmi.

Illi l-kuntratt ta' trasferiment attwalment gie ffirmat meta gie pubblikat min-Nutar Dr John Hayman u mieghu il-konvenut ipprometta li sejjer ihallas lill-attur u dan qabel ma gie iffirmat l-imsemmi kuntratt u dan stante li meta kien sejjer jigi pubblikat il-kuntratt il-konvenut qal li ma kellux *cash* fuqu u lanqas ma kellu ic-*cheque book*.

Illi l-konvenut mhux biss baqa' ma hallast izda lanqas biss irrisponda ghall-ittra legali tal-08/06/1993.

Illi l-istess attur nomine talab li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. Tikkundannah ihallas lill-attur is-somma ta' Lm700 dovut in linea ta' senserija u dan *ai termini* tal-obbligazzjoni fuq imsemmija – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-imghax legali tal-8% mit-30 t'Ottubru 1992 meta giet iffirmata l-obbligazzjoni sal-gurnata tal-effettiv pagament u bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra legali u tal-mandat ta'

sekwestru presentat kontestwalment mal-presenti kontra l-konvenut li minn issa jibqa' ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 4 tal-process;

Rat id-dokument esebiti mac-citazzjoni attrici a fol 5 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 kieku sar l-att finali ta' trasferiment bejn il-venditur u l-eccipjent, haga li fil-fatt ma saritx.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol.9 *et sequitur* tal-process;

Rat il-verbali tas-seduti tat-10 ta' Dicembru,1993; tat-18 ta' Marzu,1994;tas-12 ta' Ottubru,1994 fejn xehed l-attur noe; tal-25 ta' Jannar,1995 ; tas-6 ta' Ottubru,1995 fejn xehed Stephen Borg; tat-28 ta' Frar,1996; tas-6 ta' Novembru,1996; tat-12 ta' Marzu,1997 fejn xehed in-Nutar Dr.John Hayman; tal-15 ta' Ottubru,1997 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu illi kopja tax-xhieda moghtija minn Nutar Hayman fil-kawza **"Arthur Ebejer nomine vs John Farrugia"** tigi nserita f'din il-kawza b'dan li ghandha titqies

bhala moghtija f'din il-kawza; tal-11 ta' Frar,1998 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu illi kopja tax-xhieda moghtija fil-kawza "**Arthur Ebejer noe vs John Farrugia"** (Citazzjoni Numru:1108/93) tigi nserita f'din il-kawza b'dan illi ghandha titqies bhala moghtija f'din il-kawza ghal kull buon fini w effett tal-ligi. Id-difensuri tal-partijiet qablu wkoll illi kull xhieda li tinstema' fil-kawza msemmija ghandha tigi nserita kopja taghha f'dan il-process u titqies moghtija f'din il-kawza ghal kull buon fini w effett tal-ligi;tal-14 ta' Ottubru,1998; tas-27 ta' Frar, 1999; tat-8 ta' Ottubru,1999; tat-12 ta' Jannar,2000; tat-28 ta' Frar,2000; tad-29 ta' Marzu,2000; tat-22 ta' Mejju,2000; tal-10 ta' Ottubru,2000;tat-18 ta' Jannar,2001 ; 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 il-Qorti rat li l-kawza kienet differita ghall-kontro-ezami u finali trattazzjoni. Rat ukoll li l-atturi kellhom mit-12 ta' Gunju,2001 sallum zmien biex jikkomunikaw mad-difensuri taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-12 ta' Dicembru,2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. IL-VERTENZA ODJERNA U PROVI MIGJUBA

Illi c-cirkostanzi li waslu ghall-kawza odjerna huma s-segwenti; Is-socjeta' attrici spjegat fic-citazzjoni illi l-konvenut obbliga ruhu permezz tal-iskrittura privata datata 30 ta' Ottubru 1992 a fol.5 tal-process li jhallas is-somma ta' Lm700 lill-attur nomine dovuta in linea ta' senserija meta allegatament l-attur nomine kien is-sensal in konnessjoni mal-bejgh tal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna. Il-konvenut kellu jhallas din is-somma a bazi ta' skrittura ffirmata bejn il-partijiet (Dok A a fol.5 tal-process) li kellhom jithallsu *"on signing of the final deed"*. Illi l-kuntratt ta' trasferiment gie ffirmat u ppublikat u l-konvenut qabel ma gie ffirmat l-istess kuntratt ipprometta li kien ser ihallas lill-attur, haga li naqas li jaghmel nonostante li gie nterpellat sabiex jaghmel dan.

Illi min-naha tieghu, il-konvenut eccepixxa li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-senserija kienet tkun dovuta biss kieku sar l-att finali ta' trasferiment bejn il-venditur u l-konvenut, haga li fil-fatt ma saritx. In fatti,l-proprjeta' inbieghet lil terza persuna.

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 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 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 fil-fatt dan kollu jikkostitwixxi l-mertu tac-citazzjoni fl-ismijiet **"Arthur Ebejer nomine vs John Farrugia"** li tinsab differita ghas-sentenza llum stess.

Illi xehed ukoll **Noel Borg** li kien jahdem mas-socjeta' A.S.A. Group Company Limited 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' li kien impjegat maghha 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' indikata. 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 Ltd", 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 **Stephen Borg**, direttur tas-socjeta' attrici, xehed li kien involut fil-kwistjoni odjerna. Huwa kien fil-fatt il-medjatur bejn il-partijiet. Huwa xehed li l-konvenut kien mar darba fl-ufficcju taghhom u pogga fuq ir-registri tas-socjeta' attrici zewg fondi. Il-konvenut mar diversi drabi l-ufficcju taghhom. Hu qal li rnexxielu jbiegh il-fondi tramite s-servizz taghhom. Huwa gharaf id-dokument a fol.13 tal-process u qal illi kien mimli minnu.

Illi **Alfred Borg** li ghandu kariga ta' *Managing Director* tal-kumpanija A.C.B 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 l-iehor fil-kawza fl-ismijiet "Arthur Ebejer nomine vs John Farrugia". 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 n-**Nutar Dr.Michel Dingli** qal li huwa kien irrediga l-konvenju bejn is-socjeta' ACB International Ltd. u l-konvenut John Farrugia. U ohtu datat 26 ta' Frar 1992. Imbaghad kien hemm tigdid tal-konvenju li sar permezz ta' zewg skritturi meta kien prorogat skond kif jidher mill-istess prorogi esebiti fil-process l-iehor fejn hemm ukoll il-konvenut John Farrugia. Huwa esebixxa 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 n**-Nutar Dr.John Hayman** xehed li kien in-Nutar li rrediga l-konvenju bejn il-konvenut u terzi persuni, Joseph Gauci u Mario Cachia. Huwa kien jaf li s-socjeta' attrici ghamlitha ta' sensal f'dan il-konvenju u konvenju iehor fejn l-istess konvenut biegh id-drittijiet tieghu fuq konvenji ohra. Ix-xhud ma kienx jaf kemm kien l-ammont miftiehem ghas-senserija mas-socjeta' attrici pero' kien jaf illi l-konvenut kien iffirma skrittura fejn kien irrikonoxxa illi huwa ghandu jhallas lis-socjeta' attrici s-senserija fuq il-fond mertu tal-ewwel konvenju li kien semma'.Huwa spjega wkoll ir-retro-xena tas-sitwazzjoni kollha f'dak li kien jirrigwarda l-konvenju mas-socjeta' ACB International Company Limited. Huma kienu ltaqghu ghand Dr.Aldo Vella u x-xhud kien cempel lil Mario Fenech u kellmu anki l-konvenut biex ma jkunx prezenti. Il-konvenut kien qal lill-attur nomine li kien se jghaddi wara li jsir il-kuntratt u jhallsu tas-senserija. Hu xehed ukoll fil-kawza l-ohra 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. Oht il-konvenut 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 sensala fuq dawn il-kuntratti u l-konvenut kellu jara lis-sensala wara l-kuntratt. In-Nutar xehed li l-konvenut qallu espressament li kellu jhallas lis-socjeta' A.S.A Group Limited id-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' sensal 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 'n kontro-ezami qal illi huwa ma kellu x'jaqsam xejn mad-Dok. A a fol.8 tal-process l-iehor li qed jimxi ma din il-kawza fuq indikat. 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, dan esentit fil-kawza l-ohra u mertu ta’ talba ghal hlas ta’ senserija fuq l-istess. Qal illi kienu gew avvicinati minn xi hadd ghan-nom tas-socjeta’ attrici fil-kawza l-ohra 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 l-ohra 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 l-iehor, 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 esebit fil-kawza l-ohra. Qal illi s-senserija

dovuta lis-socjeta' attrici l-ohra kellha tkun is-somma ta' elf lira (Lm1,000) 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.

Illi huwa mbaghad 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 sadanittant 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 jressqu 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 ried 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 (Lm11,380). Apparti tali pagament ma rcieva l-ebda flus aktar u Borg iddecieda li jtellifhom elfejn lira Maltin (Lm2000) 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 'n 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 l-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-sensala 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-sensal 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-sensal 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-sensal 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-sensal 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.

IV. APPLIKAZZJONI GHALL-KAZ *"DE QUO"*

Illi hemm qbil mill-partijiet kif ukoll mix-xhieda u l-provi prodotti li l-kuntratt finali bejn il-konvenut u Mario Cachia, li mhux parti fil-kawza, ma sarx. In fatti, meta l-konvenut mar ghand is-socjeta' attrici biex isiblu l-bejgh ta' zewg fondi – wiehed minnhom hu l-fond mertu tal-vertenza odjerna- hu qalilhom li dawn kienu proprjeta' tieghu. Eventwalment, dan anki skond ix-xhieda tan-Nutar Dr. John Hayman, irrizulta li l-konvenut ma kienx il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni imma kellu biss konvenju fuqu sabiex ikun jista' jixtrih. Sussegwentement il-konvenju li l-konvenut kellu ma' Alfred Borg ghan-nom tas-socjeta' *ACB International Comp*any *Limited*, li kienet il-vera proprjetarja tal-fond, skada. Imbaghad Mario Fenech spjega li kif sar jaf li l-konvenju kien skada, hu cempel lin-Nutar Hayman sabiex jikkuntattja lis-socjeta' *ACB International Company Limited* biex dawn igeddu l-konvenji li kellhom mal-konvenut. Fil-fatt tramite l-medjazzjoni tieghu s-socjeta' proprjetarja tal-fond in kwistjoni accettat li tammetti bhala kompraturi lill-persuni li kien bi hsiebu jbiegh il-proprjeta' lilhom il-konvenut.

Illi **Mario Fenech**, kif ukoll konfermat min-Nutar Hayman, xehed li l-konvenut kien ipprometta illi kellu jhallas is-senserija huwa lis-socjeta' "*Ideal Dwellings Ltd"* ghalkemm dakinhar tal-kuntratt finali qal lin-Nutar u Fenech semghu minn fuq it-telephone jghid li ma kellux flus fuqu u lanqas *cheque book.* U baqa' qatt ma hallashom tas-senserija li qed jippretendu minn ghandu.

Illi a bazi tal-gurisprudenza fuq imsemmija u anki ta' dak li gie deciz fis-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza "**Arthur Ebejer noe vs John Farrugia"** fil-lista tal-llum, u a skans ta' ripetizzjoni, jinghad illi l-fatt li ladarba kuntratt finali bejn it-terza persuna (Mario Cachia) u l-konvenut ma sarx, mhux necessarjament ifisser li ma ma jistax ikun hemm dritt ghal senserija u lanqas necessarjament ifisser li tali ammont ta' senserija pattwiet bejn il-partijiet odjerni tramite l-iskrittura datata 30 ta' Ottubru 1992 ma hijiex dovuta kollha.

Illi fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li l-ewwel il-konvenut u ohtu ghamlu zewg konvenji datati 26 ta' Frar 1992 flimkien mas-socjeta' A.C.B. International Limited tramite is-socjeta' medjatrici A.S.A. Group Company Limited, u wara permezz ta' skrittura privata datata 27 ta' Frar 1992, l-istess konvenut, assuma l-obbligu li jhallas is-senserija kollha ta' Lm1,000 lis-socjeta' A.S.A. Group Co. Limited, liema pretensjoni tifforma l-mertu tal-kawza l-ohra fl-ismijiet **"Arthur Ebejer nomine vs John Farrugia"** deciza llum stess 12 ta' Dicembru 2001 minn din il-Qorti kif presjeduta.

Illi pero' wara li l-konvenut u ohtu sabu diffikultajiet finanzjarji sabiex jonoraw il-konvenju taghhom mas-socjeta' venditrici, l-konvenut avvicina lis-socjeta' attrici odjerna, is-socjeta' Ideal Dwellings Limited sabiex hija tkun tista' isiblu bejjiegha ghaz-zewgt' immobbli mertu tal-konvenju tieghu mas-socjeta' ACB International Limited, ghalkemm ma

jidhirx li l-konvenut mill-ewwel indika lis-socjeta` attrici li huwa ma kienx il-proprjetarju tal-istess immobbli izda kien biss fuq konvenju.

Illi jidher li s-socjeta` attrici sabet u resqet lill-konvenut zewg persuni u cioe' Mario Cachia u Joseph Gauci, u dan dahal f'konvenju maghhom sabiex jigu trasferiti lilhom rispettivament l-istess immobbli, u dan meta l-istess konvenju tal-konvenut u ohtu mas-socjeta' proprjetarja tal-istess immobbli kien ghadu veljanti. Illi fil-fatt wara l-konvenju bejn il-konvenut u l-istess socjeta' ACB International Limited lahaq skada, u ghalhekk bl-intervent tal-kompjant Nutar John Hayman, wara li sar kuntatt mal-istess socjeta' venditrici, l-istess socjeta' bieghet lill-istess terzi persuni l-istess immobbli indikati fl-ewwel konvenju ta' bejn il-konvenut u s-socjeta' ACB International Limited tas-26 ta' Frar 1992, bil-pattijiet kif pattwiti bejn l-istess konvenut u l-istess terzi persuni, minn fejn irrizulta li wiehed minn dawn it-terzi persuni accetta li jhallas is-senserija huwa lis-socjeta' attrici, mentri Mario Caruana ma riedx ikollu x'jaqsam ma senserija, u fil-fatt assuma l-istess obbligu l-konvenut, anke peress li kien obbliga ruhu li jhallas l-istess senserija permezz ta' skrittura privata datata 30 ta' Ottubru 1992, liema skrittura tinsab esebita a fol. 5 tal-process bhala Dokument "A".

Illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-istess socjeta' attrici kienet li waslet lill-konvenut sabiex jaghmel konvenju ghall-akkwist tal-proprjeta' immobbli "Marann", Robert Mifsud

Bonnici Street, Lija, u dan meta l-konvenut kien ippresenta ruhu bhala proprjetarju tal-istess fond, u kien biss mir-ricerki maghmula min-Nutar John Hayman li saru jafu li l-konvenut kien biss xtara l-istess fond fuq konvenju, li per altro meta l-konvenut kien gab kopja tieghu kien irrizulta li skada wkoll, u tramite l-istess Nutar, is-socjeta' ACB International Limited kienet accetat li tbiegh il-proprjeta' lill-istess Mario Cachia, u ghalkemm l-istess rappresentanti tas-socjeta' attrici ma kienux prezenti fuq il-kuntratt ahhari bejn l-istess socjeta' venditrici u Mario Cachia, u l-konvenut kien prezenti, dan obbliga ruhu anke quddiem l-istess Nutar li kien ser ihallas is-senserija lill-istess socjeta' attrici.

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li bil-konvenju li sar bejn il-konvenut u l-istess Mario Cachia l-istess s-socjeta` attrici ghamlet xoghol b'tali mod li sabet lix-xerrej, u holqot relazzjoni bejn l-istess konvenut, li kien presenta ruhu bhala proprjetarju u l-kompratur, u dan ix-xoghol baqghet issegwieh anke meta saret taf li l-konvenut kien biss fuq konvenju u hadmet sew sabiex isir l-kuntratt finali bejn it-terza persuna li kienet resqet hi lill-konvenut u s-socjeta` proprjetarja tal-fond in kwistjoni.

Illi 'noltre' jinghad illi jekk il-kuntratt finali bejn il-konvenut u Mario Cachia ma sarx ma kienx minhabba xi htija taghha, ghalkemm hawnhekk jinghad li idealment meta persuna tmur ghand tali agenzija ghandha ssir verifika qabel ma jsir il-konvenju li l-proprjeta' li ser tkun qed tinbiegh tkun verament proprjeta' ta' min jipprezenta ruhu, u dan sabiex

jigu evitati diffikultajiet u problemi zejda, izda kollu htija tal-konvenut li ma gharrafhiex mill-ewwel li huwa ma kienx proprjatarju tal-istess immobbli, tant li fuq l-iskrittura li huwa stess iffirma a fol. 13 tal-process jirrizulta li huwa iddeskriva lilu innifsu bhala sid tal-istess proprjeta' fid-data tal-istess skrittura tat-30 ta' Ottubru 1992, tant li jghid li l-proprjeta` hemm indikata hija *"my property".*

Illi l-istess konvenut obbliga ruhu li jhallas is-senserija fuq l-istess konvenju li sar ma Mario Cachia permezz ta' skrittura privata appena citata, u mhux biss izda fid-data li sar il-kuntratt tal-istess socjeta' ACB International Limited ma Mario Cachia fit-22 ta' April 1993 (fol.47), l-istess konvenut reggha ikkonferma quddiem il-kompjant Nutar John Patrick Hayman, li huwa kien ser ihallas is-senserija dovuta fuq l-istess trasferiment huwa, u din l-assunzjoni tal-hlas tal-istess senserija saret immaterjalment mill-fatt li l-istess proprjeta' giet effettivament trasferita mis-socjeta' venditrici hemm indikata fl-istess kuntratt u l-istess Mario Cachia.

Illi meta reggha irrepeta din l-obbligazzjoni l-konvenut, anke quddiem in-Nutar John Hayman, l-istess konvenut kien konxju tal-fatti kollha tal-kaz, u cioe' li l-konvenju tieghu dwar l-istess immobbli mas-socjeta' ACB International Limited kien skada, li huwa kellu konvenju mal-istess Mario Cachia, li sar bl-intervent tas-socjeta' attrici, u li wkoll l-unika mod li l-proprjeta` setghet tigi trasferita ghal fuq il-persuna tal-kompratur Mario Cachia, li

mieghu kien ghamel l-konvenju, kien biss tramite l-intervent tal-istess socjeta' ACB International Limited, kif fil-fatt sar. Huwa kien ukoll konxju tal-obbligi minnu assunti permezz tal-istess skrittura mertu tal-kawza odjerna datata 30 ta' Ottubru 1992 li tinsab esebita a fol. 13 tal-process.

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li s-socjeta' attrici kienet waslet lill-konvenut u lill-istess Mario Cachia, fuq inkarigu tal-istess konvenut, sabiex tinholoq bejniethom obbligazzjoni vinkolanti sabiex tigi trasferita lill-istess Mario Cachia l-immobbli mertu tal-konvenju ta' bejniethom, u l-fatt li l-istess kuntratt attwali tat-trasferiment ma sarx mill-istess konvenut a favur l-istess kompratur, ma kienitx dovuta ghal xi htija *da parte* tal-istess socjeta' attrici, izda ghall-maniggi *da parte* tal-istess konvenut, li ma qalx lis-socjeta' attrici mill-ewwel li ma kienx proprjetarju tal-istess immobbli, u li eventwalment halla l-istess konvenju tieghu mas-socjeta` ACB International Limited jiskadi, u s-socjeta' attrici minkejja dan kollu, u bl-ghajnuna tan-Nutar John Hayman, waslet sabiex l-istess proprjeta' tigi eventwalment trasferita lill-istess Mario Cachia bl;-intervent naturali tal-istess socejta' proprjetarja.

Illi l-konvenut kien konxju tal-fatt kollu sa mill-bidu nett meta avvicina lis-socjeta' attrici bhala sensal, kien konxju ta' dan kollu meta l-istess socjeta' attrici resqitlu lill-istess terzi persuni, li tramite l-intervent taghha sar konvenju maghhom, u kien konxju tal-istess fatti meta huwa iffirma l-istess skrittura tat-30 ta' Ottubru 1992, u fl-ahharnett kien

konxju tal-istess fatti, kif eventwalment zviluppaw meta sar il-kuntratt finali bejn l-istess socjeta' ACB International Limited u l-istess Mario Cachia datat 22 ta' April 1993 redatt min Nutar John Patrick Hayman, li fih hemm indikat li *"senserija mill-istess partijiet ma hijiex dovuta"* u dan proprju ghaliex l-istess konvenut espressament permezz tal-istess skrittura citata tat-30 ta' Ottubru 1992, u ukoll permezz tad-dikjarazzjoni li ghamel *verbatim* quddiem l-istess Nutar, obbliga ruhu li jhallas huwa s-senserija lis-socjeta' attrici, kif minnu fuq kollox pattwit.

Illi fil-fatt l-istess Nutar John Patrick Hayman fis-seduta tal-21 ta' Frar 1997 qal testwalment :-

"*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 ta' konvenji lill-terzi".*

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi tal-kaz, jidher car li l-hlas tal-istess senserija ma kienx suggett ghall kondizzjoni imsemmija mill-konvenut fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu li l-immobbli in kwistjoni jigu trasferiti l-ewwel fuqu, u lanqas jidher li kien hemm xi kondizzjoni ghall-istess dwar trasferiment ta' drittijiet li l-konvenut kellu fuq konvenju mas-socjeta' proprjetarja. Illi almenu jinghad li l-istess konvenut ma gab l-ebda provi dwar l-istess, u kull prova li setgha gab taht dan l-aspett ma hijiex kredibbli u hija ghal kollox kontradetta mix-xhieda prodotti mis-socjeta` attrici,

mis-socjeta` A.S.A. Group Company Limited, u ukoll min-Nutar John Patrick Hayman, u mis-scjeta' ACB International Limited.

Illi f'dan ir-rigward u ghall-iskop ta' interpretazzjoni tal-iskrittura privata bejn il-partijiet odjerni din il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li inghad u huwa meqjus bhala principju generali tal-ligi u senjatament l-**artikolu 1002 tal-Kodici Civili** li jipprovdi li *"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 ghal dak li jirrwiarda l-kuncett ta' meta hija dovuta s-senserija, indipendentement minn dak espressament pattwit bejn il-partijiet, wiehed jirreferi ghal dak li gia gie ritenut fis-sentenza **"Arthur Ebejer nomine vs John Farrugia"** (P.A. (RCP) 12 ta' Dicembru 2001) fejn inghad li abbazi tal-gurisprudenza surriferita, ghalkemm bhala regola n-negozju jitqies konkluz mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-trasferiment, u minn dan il-mument l-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-konkluzjoni 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-senal 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' e 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' sensal fin-negozju bejn l-konvenut u Mario Cachia, tant li waslet lill-partijiet ghall-konvenju, 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 30 ta' Ottubru 1992 verso is-socjeta' attrici.

Illi l-fatt li kuntratt finali ma giex esegwit mill-konvenut 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 ix-xiri tal-istess proprjeta' minghand is-socjeta' ACB International Limited, u ghalhekk tarmite is-socjeta' attrici Ideal Dwellings Limited, huwa dahal fuq konvenju ma terzi ghar-rigward l-istess immobbli, u fl-ahharnett l-istess proprjetajiet bil-kunsens tas-socjeta' venditrici, gew trasferiti lill-istess terzi, u dan abbazi tal-konvenju tal-istess konvenut ma terzi, anke ghalkemm l-istess konvenju bejn il-konvenut u s-socjeta` ACB International Limited kien sadanittant skada.

Illi minn dan kollu jirrizulta li permezz tal-konvenju bejn l-istess konvenut u Mario Cachia, is-socjeta' attrici kienet ikkonkludiet in-negozju bejn l-konvenut u Mario Cachia u fil-fatt dan il-fatt kien gie rikonoxxut mill-konvenut innifsu meta ffirma l-iskrittura tat-30 ta' Ottubru 1992, fejn assuma fuqu l-obbligu li jhallas is-senserija kollha hemm indikata fl-ammont ta' Lm700, 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 ta' importanza massima huwa wkoll il-fatt li fid-data meta sar it-trasferiment tat-22 ta' April 1993 f'din l-okkazzjoni l-istanza l-konvenut assigura kemm lis-socjeta' attrici u kemm lis-socjeta' A.S.G. Group Co. 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-prekawzzjonijiet 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 redatt bejnu u bejn Mario Cachia u permezz tal-iskrittura tat-30 ta' Ottubru 1992, u dan ghaliex gie pruvat li l-istess socjeta' agixxiet ta' sensala ghall-konkluzzjoni tal-istess konvenju, u kien l-agir tal-konvenut 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 esegwiet *in bona fede.*

Illi konsegwentement din il-Qorti thoss li ghandha tuza' d-diskrezzjoni taghha u b'hekk tordna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' "Ideal Dwellings Limited" is-somma ta' seba' mitt lira Maltin (Lm700) *in linea* ta' senserija kif premess u *ai*

termini tal-obbligazzjoni assunta mill-konvenut skond l-iskrittura privata datata 30 ta' Ottubru 1992.

III. KONKLUZZJONI.

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* s-somma ta' seba' mitt lira Maltija (Lm700) dovuti in linea ta' senserija u dan *ai termini* tal-obbligazzjoni fuq imsemmija – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-imghax legali tal-8% mit-30 t'Ottubru 1992 meta giet iffirmata l-obbligazzjoni sal-gurnata tal-effettiv pagament u bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra legali u tal-mandat ta' sekwestru presentat kontestwalment mac-citazzjoni attrici kontra l-konvenut.

Moqrija.

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

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