MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 2649/2000/1

Dahlia Central Ltd

vs

Mario Ellul

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 21 ta’ Dicembru 2000 fejn esponiet: -

Illi l-konvenut Mario Ellul kien talab il-medjazzjoni tas-socjeta` attrici fit-trasferiment tar-*restaurant* "La Sorpresa", Triq it-Turisti, Bugibba;

Illi *tramite* tali medjazzjoni l-bejgh irnexxa;

Illi skont l-*agency agreement* anness u mmarkat bhala Dok A il-konvenut ghandu jhallas lis-socjeta` attrici s-

somma ta' hamest elef lira Maltin (Lm5,000) rapprezentanti l-prezz ta' tali medjazzjoni;

Illi l-konvenut resaq ghall-kuntratt finali ghall-insaputa tas-socjeta` attrici biex jeludi l-*estate agency fees*;

Illi l-konvenut interpellat biex ihallas baqa' inadempjenti.

Jghid ghalhekk il-konvenut *in vista* tal-premess ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut ghandu jhallas lis-socjeta` attrici l-*estate agency fees* ammontanti ghal hamest elef lira Maltin (Lm5,000) tat-trasferiment tar-*restaurant* "La Sorpresa", Triq it-Turisti, Bugibba.

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici l-*estate agency fees* hawn fuq citati.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Mejju 1999 u tal-24 ta' Mejju 2000, bl-imghax relattiv mid-data tal-kuntratt notarili tat-trasferiment sal-pagament effettiv kontra l-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-1 ta' Marzu 2001.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Ellul datata 20 ta' Frar 2001 (fol 9) fejn espona: -

1. Illi preliminarjament ghandu jinghata prova mill-avukat Dr. Gavin Gulia li ghandu r-rapprezentanza tas-socjeta` attrici.

2. Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li s-socjeta` attrici ma kienet bl-ebda mod involuta fil-bejgh tar-*restaurant* La Sopresa, Triq it-Turisti, Bugibba u ma tat ebda servizz ta' medjazzjoni f'dan ir-rigward. Ghalhekk l-ebda hlas m'hu dovut.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tas-socjeta` Dhalia Central Limited datata 23 ta’ Marzu 2006 (fol 174).

Rat in-nota responsiva tal-konvenut datata 9 ta’ Mejju 2006 (fol 178).

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fis-seduta tal-1 ta’ Gunju 2006 meta ssejhet il-kawza ma deher hadd. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta’ Dicembru 2006; u l-verbali l-ohra kollha nkluz dak tas-seduta tat-12 ta’ Dicembru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ April 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta’ April 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta, fejn il-kawza giet differita ghall-11 ta’ Lulju 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

(A) IL- VERTENZA ODJERNA U PROVI MIGJUBA

Illi din il-vertenza tirrigwarda l-hlas ta' *estate agency fees* fl-ammont ta' Lm5000, reklamati mis-socjeta' attrici in konnessjoni ma' trasferiment ta' *restaurant* bl-isem "*La Sorpresa",* fi Triq it-Turisti Bugibba.

Ic-cirkostanzi li waslu ghall-kawza odjerna huma s-segwenti. Il-konvenut kien proprjetarju ta' *restaurant* "*La Sorpresa"* fi Triq it-Turisti Bugibba u kien iffirma *agency agreement* diversi snin qabel mas-socjeta' attrici. Din is-socjeta' inkludiet il-proprjeta` fuq il-*Property Pages Magazine* taghha li tkun iccirkolata mensilment ma' gurnal lokali. Ftit sieghat wara cempel certu Alfred Scerri li

wera kien interessat. Ir-rapprezentant tad-*Dhalia* ghamel appuntament u hadu fir-*restaurant* fejn kien hemm il-konvenut prezenti. Din kienet l-unika laqgha li ghamel ir-rapprezentant tad-*Dhalia* mas-sid tar-*restaurant*. Xi xhur wara saru jafu li l-persuna li kienu introducew lis-sid kien eventwalment xtara l-post u dan *ad insaputa* taghhom. Effettivament is-socjeta' attrici tghid li sid il-post agixxa *in mala fede* biex jeludi d-dritt taghhom ghas-senserija u ghalhekk tibqa' issostni li l-bejgh irnexxa *tramite* l-medjazzjoni taghha.

Xehed Michael Mifsud[1] ghas-socjeta' attrici u qal li l-konvenut cemplilhom biex jghidilhom li xtaq ibiegh ir-*restaurant*. Ma kienx hemm ftehim bil-miktub. Konsegwentement irreklamaw il-proprjeta' diversi drabi inkluz f'*magazine* ppubblikat mis-socjeta attrici. Gimgha wara x-xhud mar fuq il-post mal-agent taghhom Oliver Giordano. Wara l-laqgha Scerri qalilhom li ma kellux interess li jbiegh. Xi xahrejn wara saru jafu li sar konvenju bejn Scerri u l-konvenut.

In **Kontro ezami,** ix-xhud qal li qatt ma kien prezenti f'xi laqgha bejn l-konvenut u x-xerrej Scerri. Kien iltaqa' mal-konvenut ghaliex kellu proprjeta` ohra ghall-bejgh maghhom. Meta kien mar gimgha wara sab lil Alfred Scerri fuq il-post imma ma kellmux, ma sabux lill-konvenut, u semplicement dahlu u hargu. Rega' mar xi xahrejn wara meta saru jafu bil-konvenju u xehed li ghamlu *tape* tal-konversazzjoni li kellhom ma' Scerri. Lanqas dakinhar ma kien hemm prezenti Mario Ellul. Dakinhar Scerri qalilhom li kien xtara r-*restaurant*.

Mistoqsija: *"Taf kemm kien xtrah"?*
Xhud : *"No".."Ma nafx".*

Hu spjega li x-xoghol taghhom hu li "*jiehdu il-klijent fuq il-post, juruh il-post, jiehdu parti fin-negozjati, f'dan il-kaz ma kellniex il-klijent niehdu parti fin-negozjati ghaliex qalilna li ma kienx interessat* ."

[1] Fol 35 tal-process.

Meta gie riprodott esebixxa *recoding* tal-konversazzjoni li sehh bejn Oliver Giordano u Scerri.[2]

Riferibbilment ghal **DOK OG1**[3], spjega li dan jirrapprezenta formola li tintuza mis-socjeta' attrici bhala *inspection report* li juri r-rizultanzi li jsib il-*property negotiator* taghhom meta jkun mar fuq il-post li jkun ghall-bejgh. Dan jirreferi ghar-"*restaurant La Sorpresa"* u l-informazzjoni ddahhlet fil-*computer* fl-14 ta' Settembru 1994 minn Ivan Azzopardi.

Xehed li l-ammont mitlub ta’ Lm5000 inhadem abbazi tal-ftehim li ntlahaq bejn id-*Dhalia* u l-konvenut bir-rata ta' 5%. Ma hemmx data fuq l-*open agency agreement* izda kien vicin ghad-data meta gie registrat fuq il-*computer* taghhom. Ma jirrizultax li gie ffirmat ftehim iehor bejn 1994 u 1999.

Xehed Oliver Giordano[4] li kkonferma li dakinhar li l-proprjeta` mertu tal-kaz giet reklamata fuq il-"*Property Page Magazine* " tas-socjeta' attrici , kien cempel Alfred Scerri u talab aktar informazzjoni dwar ir-*restaurant* bl-iskop li jakkwistah. Hu ma tahx informazzjoni preciza biex ma jkunx jista' jidentifika r-*restaurant* u ghamel appuntament mieghu u mal-konvenut Ellul ghal nofs il-gimgha. L-appuntament sar u introduca lill-Scerri mal-konvenut, li urih ir-*restaurant* u tkellmu dwar *turnover*, ghodda, l-impjegati, taxxa u punti ohra. Damu xi 45 minuta. Ma irnexxilux jikkomunika ma' Scerri izjed u xi xahrejn wara mar fir-*restaurant* u sab lil Scerri bl-uniformi u jaghti ordnijiet lill-*waiters.* Sar jaf li kien xtara r-*restaurant*. Ghalhekk rega' mar ir-*restaurant* u kellem lil Scerri li "*ammetta mal-ewwel li kont jien li urejtu r-restaurant l-ewwel. Ikkonferma li l-kuntratt kien sar u li dahhlu sensar iehor fin-nofs minfloki. Qalilna wkoll li hu ghamilha cara ma' Ellul li f'kaz li jinqabdu huwa (Scerri) ma jkollux x'jaqsam maghna. Dan id-diskors kollu hu rrekordjat."*

---

[2] **Dok. OG4**

[3] Fol. 62 tal-process.

[4] Affidavit a fol 56 tal-process.

In kontro-ezami, xehed li qatt ma kellu esperjenza fil-proprjeta` qabel ma beda jahdem mad-*Dhalia* fi Frar 1999. Rigward **Dok OG1 (*Agency Agreement)*** il-prezz muri hu ta' Lm110,000. Meta gie *advertised* kien ta' Lm140,000. Ma kienx hemm ftehim iehor wara **Dok OG1**. Dan il-ftehim kien *open agency agreement* li "*taghmilha darba - taghmel sena."* Mistoqsi jekk imxewx fuq dan il-ftehim, wiegeb li le.

Hu qal li qatt ma zar ir-*restaurant* bhala *property negotiator* qabel ma mar ma' Scerri. Kien ukoll l-ewwel darba li ltaqa' ma' Mario Ellul. Spjega li xoghlu kien li juri l-post u *"mbaghad tibqa' inti miexi."*

Ma kienx jaf x'xoghlijiet kienu qed isiru fir-*restaurant* u ghal liema skop. Kliem ma' Mario Ellul qabel l-appuntament ma sarx ghax kellu l-informazzjoni fuq il-*computer* tad-Dhalia. Qatt ma kien prezenti ghal xi negozjati ohra bejn Ellul u Scerri. Lanqas kien jaf kemm inbiegh "*jien ma kontx maghhom".*

Xehed Alfred Scerri[5] u qal li kien sar jaf bir-*restaurant* minn sid il-kera tieghu, certu Noel Palmier li eventwalment kien is-sensar fuq il-bejgh. Dan sehh ghal habta ta' Jannar 1999. Kien qabbdu l-istess x-xhud peress li kien persuna ta' esperjenza fil-qasam tar-*restaurants*. Kien wara li kien kkomunika mas-socjeta` attrici ghaliex ra avviz fuq il-gazzetta, izda tad-*Dhalia* ma qalulux liema kien ir-*restaurant*. Hu gja kellu arrangament ma' Noel Palmier biex imur jara xi *restaurants* u ghalhekk ma kienx jaf jekk wiehed minnhom kienx dak reklamat.

Ghall-appuntament mar fl-ufficcju tad-*Dhalia.* Dakinhar kellu appuntament ma' Noel Palmier ukoll, fl-istess hin. Fil-fatt Noel Palmier kien qed jistennih barra r-*restaurant* x'hin lesta minn mad-Dhalia. Rigward il-persuna li akkompanjah mis-socjeta' attrici qal "*Qisu ruh kien, lanqas jifhem xejn."* Dan hadu u dahhlu fir-*restaurant*. Mario Ellul kien gja hemm ghaliex kien qed jistenna lil Noel Palmier. L-agent tad-*Dhalia* ma ghamel xejn u lanqas xi *guidelines*

[5] Fol. 71 tal-process.

ma tah. "*Mario Ellu beda jurini d-dawra..il-prezz kien diga` qieghed fuq il-gazzetta, mija u erbghin elf - all right;…u tlaqna ‘l barra.*"

Is-sensar l-iehor kien qed jistenna barra peress li hu kien miftiehem mieghu biex jara "*La Sorpresa.*" Spjega izda li Palmier kien hadu dawra ma' Bugibba qabel dik id-data biex jurih ir-*restaurants* li kienu ghall-bejgh, li kienu jinkludu wkoll *La Sorpresa.* Kien qallu bil-prezz li kien qed jitlob izda tah gwidi ohra anke dwar is-sid u x'tip ta' offerta li kellu jaghmel.

Ma ghamel ebda kuntatt iehor mad-Dhalia ghaliex ma riedx jaghmel kuntatt ma sensar "*li ma jifhem f'xejn, ma jistax jiggwidani, interessat biss li nixtri l-post Lm140,000 il-post xtrah Lm90,000.*"

Ikkonferma li tad-*Dhalia* dahluh l-ewwel fir-*restaurant*.

In kontro ezami xehed li tad- *Dhalia* ma qalulux li kienu qed jirrekordjawh. In-negozjati biex wasslu ghall-prezz ta' Lm90,000 saru ma' Noel Palmier u kien hemm Piscopo mieghu. Tad- *Dhalia* ma kienux prezenti waqt il-konvenju. Meta kien hemm tad- *Dhalia* ma offriex prezzijiet. Il-prezz ta' Lm80,000 issemma meta rega' dahal fir-*restaurant* akkompanjat minn Noel Palmier u Piscopo. Ghamel gimgha fil-post mal-konvenut biex jara kif in-negozju kien sejjer qabel ma ddecieda li jiehu l-post u ma kienx hemm involviment mis-socjeta' attrici hlief ghal darba biss meta dahlu fil-post.

Xehed Mario Ellul[6] u qal li kien ilu 13-il sena proprjetarju tar-*restaurant La Sorpresa* fi Triq it-Turisti Bugibba. Kien qieghed ir-*restaurant* ghall-bejgh ma’ numru ta' agenziji fosthom id- *Dhalia*. Kien ilu zmien twil mad- *Dhalia* u l-prezz imnizzel kien ta' Lm110,000. Kien iffirma ftehim ta' senserija li jorbot ghal 6 xhur. F'Ottubru 1996 kera fond adjacenti minn Anthony Micallef. Snin wara tkellem ma' certu Frank Piscopo biex isiblu xi hadd interessat biex

[6] Affidavit a fol 102 tal-process.

jixtri r-*restaurant* tieghu u offrielu senserija. Dan sablu xi hadd u ghamlu appuntament.

F'din l-istess gurnata izda, dahlu tnejn minn nies fir-*restaurant*, wiehed minnhom kien agent mid- *Dhalia* u kien akkompanjat minn certu Alfred Scerri. Hu cahad li d-*Dhalia* kienu ghamlu appuntament mieghu. Dan ir-rapprezentant ma fetahx halqu. Ma sarx diskors dwar prezzijiet u l-laqgha ma damitx iktar minn ghaxar minuti. Cahad li sar diskors fuq *turnover*, qliegh u impjegati peress li lanqas kien jaf lill- Scerri u zgur ma kienx ser jiddiskuti affarijiet bhal dawn. "*Fil-prezenza tad-Dhalia ma saru ebda negozjati u jien hadt l-impressjoni li Alfred Scerri ma kienx interessat."*

Dwar il-laqgha li sehhet immedjatament wara ma' Scerri, Frank Piscopo u Noel Palmier, xehed li rega' dawwar lil Scerri u kien f'din il-laqgha li semmielu li parti mir-*restaurant* ma kenitx tieghu. Qallu xi pjanijiet kellu ghal dik il-parti. Dawru mal-kcina u tkellmu dwar l-impjegati. Scerri offra Lm80,000 liema offerta hu rrifjuta. Iltaqghu darbtejn ohra fir-*restaurant*. Noel Palmier u Frank Piscopo kienu prezenti. Baqghu ma ftehmux fuq prezz.

Scerri ghamel gimgha jahdem mieghu qabel ma waslu ghal ftehim biex jiehu ideja tax-xoghol u dan sar fuq inizjattiva ta' Frank Piscopo. Piscopo sussegwentement qallu li l-offerta telghet ghal Lm85,000 u li peress li parti mir-*restaurant* kien mikri, Scerri ma kienx lest li jitla' iktar fuq il-prezz, u hu accetta. Scerri kien gie jiekol ir-*restaurant* ma' martu u dakinhar ftehmu fuq kif kienu ser jithallsu l-flus. Sar il-konvenju u l-kuntratt gie finalizzat f'Awwissu 2000.

Hu rrifjuta li jhallas ebda senserija lid- *Dhalia* li ma kienux involuti fin-negozju. "*Kieku ma kienx ghall-intervent ta' Frank Piscopo u Noel Palmier dan il-bejgh qatt ma sehh*."

In kontro ezami xehed li ma kienx jaf la lil Scerri u lanqas l-agent mid- *Dhalia*. Dawn qabdu u dahlu. Meta dahlu tad-Dhalia qallu li kien agent u gab lil persuna biex jara l-post. Hu dawwarhom u damu bejn 5 sa 10 minuti. Ma tkellmu

xejn dwar il-prezz. "*Kif dahlu, dar hekk, m'hemm l'ebda interess, qalli thank you u telqu 'l barra."*

Il-ftehim dwar senserija ma' Piscopo sar qabel din il-laqgha ma' Piscopo u Scerri. Kienu ftehmu dwar Lm5,000 senserija.

Xehed Noel Palmier[7] **u kkonferma** li Scerri kien staqsieh jekk kienx jaf *b'xi restaurants* ghall-bejgh f'Bugibba. Kien jixtri minghand Frank Piscopo u talbu nformazzjoni dwar dan u ftehmu li jaqsmu s-senserija bejniethom. Dan semmielu diversi *restaurants* fosthom *La Sorpresa* u qallu li kien jaf lis-sid sew u li dan kien qed jitlob Lm140,000. Xi gimgha wara ltaqa' ma Scerri u hadu dawra mar-*restaurants* li kienu ghal bejgh inkluz *La Sorpresa* u nformah li kien sema' li Mario Ellul kien maghfus ghall-flus. Ftiehem gurnata ma' Frank Piscopo u gharraf lil Scerri u ftehmu li jiltaqghu fuq il-post.

Meta hu u Frank Piscopo waslu r-*restaurant*, Ellul baghat jghidilhom li kellu n-nies u talabhom jistennew barra. Xi ftit minuti wara Alfred Scerri hareg ma' ragel iehor mir-*restaurant*. Rega' dahlu flimkien ma' Scerri u ltaqghu mas-sid. Kif ra lil Alfred Scerri s-sid dar fuq Frank Piscopo u qal "*Mela l-appuntament huwa mas-sinjur?"* Il-konvenut dawwarhom mar-*restaurant* u tkellmu dwar il-*covers,* dwar il-parti li kien mikri minghand in-nies u li ried jaghmlu pizzerija, u dwar l-apparat. Scerri kien jidher li ma kellux esperjenza ta' *restaurants* filwaqt li ghax-xhud, ir-*restaurant* deher armat sew. Scerri offrielu prezz ta' Lm80,000 li ma giex accettat minn Ellul. Iltaqghu darbtejn ohra fejn regghu saru tentattivi sabiex il-partijiet jaghmlu n-negozju. Hu w Frank Piscopo dejjem kienu prezenti waqt dawn il-laghat. Hu min-naha tieghu kien ta' sikwit ikellem lil Piscopo u fl-istess zmien Scerri kien thajjar jixtri l-*Galeone* f'Tas-Sliema izda dan in-negozju falla. Kien biss xhur wara li ltaqghu li intlahaq ftehim bejn il-partijiet fuq il-prezz li kien ta Lm85000 inkluz il-mobbli. Hu u Piscopo thallsu s-senserija bejniethom minghand il-konvenut.

---

[7] Affidavit a fol 109 tal-process.

Xehed Frank Piscopo[8] u qal li kien jaf lil Ellul ghal snin twal. Ellul kien qallu li ried ibiegh ir-*restaurant* u kien qed jitlob Lm140,000 u talbu biex isiblu xi hadd interessat u jhallsu s-senserija. Tkellem ma' Noel Palmier ghall-ahhar ta' Jannar 1999 u dan qallu b'persuna interessata u kellu jiftiehem ma' din il-persuna biex imorru jkellmu lil Ellul flimkien. Ikkonferma dak li xehed Noel Palmier dwar il-laqgha u d-diskors li ntqal inkluz dwar l-offerta ta' Lm80,000. Kien icempel lil Scerri u biex ihajru jixtri r-*restaurant* u kien fuq inizjattiva tieghu li Scerri ghamel gimgha jahdem fir-*restaurant* ma' Mario Ellul.

Ghadda z-zmien sakemm intlahaq ftehim. Sa fl-ahhar rega' tkellem mal-konvenut - "*Gebbed minn hawn u gebbed minn hemm, Mario Ellul wasal biex accetta pero` insista li l-hlas isir bil-kundizzjonijiet li jaghmel hu. Jien gharraft lil Noel Palmier u wara sar il-konvenju."* Thallsu s-senserija fuq il-kuntratt. Il-post inbiegh ghal Lm60,000 u d-differenza thallas ghall-mobbli.

In kontro ezami xehed li kienu ffissaw appuntament hu, Noel Palmier u Alfred Scerri flimkien biex imorru jaraw *restaurant*. Ma kienx indikalu l-isem tar-*restaurant* peress li kellu xi tlieta biex jurih. Kien Noel Palmier li laqqa' lil Scerri mieghu.

(B) KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI

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."

[8] Affidavit a fol. 113 tal-process.

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 ambedue 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 mediatore 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 kenitx 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…"*.

Fil-kaz **"Negt. Joseph Darmanin noe. vs Banchiere Giovanni Scicluna"** (31 ta' Mejju 1935, Vol.XXIX.i.1237) il-Qorti, fuq l-iskorta tal-gurisprudenza accettata, 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 nkarigu specjali biex jikkonkludi affari, u li huwa dovut mill-persuna li taghti dak l-inkarigu 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 dan ma jfissirx illi biex is-sensar ma jitlifx id-drittijiet tieghu hemm bzonn illi jsir l-att notarili tat-trasferiment. Hemm kazi fejn dan ma jsirx, eppure s-sensar 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-sensar (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-sensar 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-sensar, ma tnehhilux id-dritt ghas-senserija imma hemm bzonn dejjem, biex wiehed jista’ jithaddet fuq senserija, illi per mezz tas-sensar 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-sensar ma jkunx irnexxielu jispjega l-partijiet ghall-“in idem placitum consensus”, ma hemmx lok ghall-azzjoni ghal senserija jew kumpens analogu konness maghha u 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-sensar kellu dritt ghas-senserija avolja l-partijiet, li kienu marbuta bl-att tal-

konvenju, ma ghamlux il-kuntratt definittiv tal-bejgh. Il-fatt li l-kuntratt finali ma sarx, u dan mhux b'nuqqas tal-intermedjarju, ma kenitx taffettwa 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. (Ara kontra - **"Giuseppe Mifsud vs Marietta Tonna et"** (15 ta' Ottubru 1945 - Vol.XXXII.i.719).

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-sensar ma ssehhx, dritt ghas-senserija ma hemmx; salv li jista' jkun hemm dritt ghall-kumpens li jigi likwidat mill-Qorti skont 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-sensar ghandu dritt ghas-senserija meta l-operazzjoni tigi effettivament konkluza…izda jekk il-medjatur ilaqqa' l-partijiet u jsir il-konvenju, izda mbaghad 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 ghas-senserija *"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."* Fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghal kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, izda hemm bzonn li jkun hemm inkarigu 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.

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

Minn dawn l-enuncjazzjonijiet tal-Qrati fid-diversi decizjonijiet surreferiti jitnissel illi ghad-dritt ta' senserija jikkompetu tliet elementi kostitutivi, jigifieri, (i) il-

promozzjoni tal-oggett jew tal-fond intiz ghall-bejgh jew negozju guridiku xort'ohra, (ii) it-tlaqqigh tal-partijiet u l-konkluzjoni tan-negozjati, u (iii) di regola, l-ezekuzzjoni permezz tal-kuntratt.

Fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata, hu pacifiku li hemm bzonn illi s-sensar ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghas-senserija minflok ghall-kumpens ghas-servizzi rezi. Jekk it-transazzjoni ma tigix finalizzata, hemm element essenzjali nieqes sabiex is-senserija tkun dovuta. Daqstant hemm element essenzjali jekk l-isforzi tal-agent ma jlaqqax lill-partijiet fuq l-oggett tal-bejgh, inkluz il-prezz - *cioe'* dwar "*is-sostanzjali u accidentali tal-kuntratt".* Kemm Ellul kif ukoll Scerri kienu konkordi fix-xhieda taghhom li "*fil-prezenza tad-Dhalia ma saru ebda negozjati".* Dan hu ammess anke mix-xhieda tar-rapprezentanti tas-socjeta` attrici tant li l-agenti lanqas kienu jafu b'liema prezz inxtara r-*restaurant* . Kienu jafu biss il-prezz reklamat u dak li rrizultalhom mill-ftehim li kien gie ffirmat hames snin qabel, liema prezz kien 'il boghod mill-prezz finali ta' bejgh.

Il-Qorti ghalhekk taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenut li l-fatt li semplicement tiehu persuna ghand persuna ohra mhix fiha nnifisha medjazzjoni li tintitola hlas ta' senserija. Ara s-sentenza minnu citata ***Carmelo Bezzina et v Emmanuele Cutajar et - dec.*** *fit-2 ta' Novembru 1967 (Q. Kumm. Vol. XLIX.iii.1217)*[9] fejn il-Qorti irriteniet li f'dak il-kaz, kien difficli li wiehed jikkonnetti l-vizita originali jew l-ewwel laqgha mal-ftehim finali.

Infatti kien purament accidentali li s-socjeta' attrici introduciet lix-xerrej mal-bejjiegh peress li kien gja gie nfurmat minn terzi dwar ir-*restaurant* u sahansitra kien ittiehed mis-sensara l-ohra xi gimgha qabel meta dawruh ma' tliet *restaurants*, inkluz *La Sorpresa*, li kien ghall-bejgh fl-akkwati ta' Bugibba.

---

[9] "***Carmelo Bezzina et v Emmanuele Cutajar et***" *- dec. fit-2 ta' Novembru 1967 (Q. Kumm. Vol. XLIX.iii.1217)*

Izda anke li kieku ma kienx jaf gja bir-*restaurant* ,l-intervent tas-socjeta' waqaf wara l-ewwel laqgha. La kien hemm proposta u wisq inqas kontro-proposta li huma elementi mistennija f'negozjati. L-agent kien prezenti waqt din l-ewwel laqgha ta' introduzzjoni izda f'din il-laqgha, il-partijiet jaqblu li ma gewx diskussi prezzijiet. Skont ix-xerrej Scerri l-agent "*kien qisu ruh, ma jifhem xejn.* Ghalhekk dan Scerri ma ghamel ebda kuntatt iehor mad-*Dhalia* ghaliex ma riedx jaghmel kuntatt ma sensar "*li ma jifhem f'xejn, ma jistax jiggwidani, interessat biss li nixtri il-post Lm140,000."* Fil-fatt il-post eventwalment akkwistah bil-prezz ta' Lm85,000, in kwantu ghal Lm60,000 ghar-*restaurant* u Lm25,000 ghall-mobbli.

Jirrizulta difatti li l-agent kien gdid fil-mestier, u lanqas ikkomunika mas-sid qabel il-laqgha ghaliex strah fuq l-informazzjoni li kienet iddahhlet fil-*computer* taghhom xi hames snin qabel. Ma nformax ruhu la dwar l-istat tal-fond, u lanqas kien jaf li parti mill-fond kien mikri minn terzi. Difatti din l-ahhar informazzjoni kienet determinanti ghax-xerrej meta wasal biex jaghmel l-ahhar offerta tieghu *tramite* l-intervent u medjazzjoni attiva tas-sensara l-ohra. Wisq inqas kien infurmat li Scerri kien qed ihares lejn l-akkwist ta' *restaurant* iehor, tant kien maqtugh minn kull kuntatt max-xerrej prospettiv.

Carament, l-introduzzjoni tax-xerrej lill-bejjiegh huwa pass importanti - l-ewwel pass - biex iwassal lill-partijiet ghall-*idem placitum consensus.* Izda l-intervent tas-socjeta' attrici waqaf hemm u dan zgur ma jikkwalifikax bhala dik il-medjazzjoni mehtiega ghall-jedd ta' hlas ta' senserija. Dik il-laqgha ma kellha ebda ezitu pozittiv tant li l-konvenut thalla bl-impressjoni li Scerri ma kienx interessat. Kienu fatturi ohra, ghal kollox estranei ghal din l-ewwel laqgha, li hadmu biex il-partijiet eventwalment jiftehmu bejniethom.

Effettivament kien meta Scerri rega' dahal ma' Piscopo u Palmier, li saru diskussjonijiet u semma' prezz. F'dik il-laqgha Scerri ghamel offerta ta' Lm80,000 li dakinhar, Ellul raha tant baxxa li rrifjutaha.

Is-socjeta' attrici ssostni li l-konvenut agixxa dolozament, biex jeludi d-drittijiet taghha ghas-senserija. Issostni li sensar jista' ikollu dritt ghall-kumpens allavolja ma jkunx wassal lill-partijiet ghall-ftehim jekk dawn abbandunaw dolozament lis-sensar biex jiddefredawh mid-drittijiet tieghu.

Hu pacifiku li l-intenzjoni frawdolenti ma tista' qatt tkun prezunta u l-provi jridu jkunu cari u inekwivoci sabiex allegazzjoni simili tirnexxi. Is-semplici fatt li, wara l-ewwel inkontru, ma saret ebda komunikazzjoni ohra mad-Dhalia, mhuwiex bizzejjed biex iwassal lil din il-Qorti biex tikkonkludi li l-konvenut agixxa in *mala fede.* Il-konvenut ma kien impressjonat xejn bl-operat tal-agent tad-Dhalia u ma jirrizultax li kien ser ikun hemm xi forma ta' *follow up* max-xerrej prospettiv wara dik l-unika laqgha mad-Dhalia. Kien ikun altrimenti jekk gie ppruvat li s-socjeta' attrici kienet bl-operat taghha kwazi wasslet il-partijiet ghall-ftehim u dawn abbandunaw l-agenzija biex jeludu s-senserija. Ic-cirkostanzi tal-kaz odjern huma ferm differenti kif ga gie spjegat.

Kien biss l-intervent attiv tas-sensara l-ohra li eventwalment wassal lill-partijiet biex jaqblu fuq prezz u fuq kondizzjonijiet accettabbli ghat-tnejn. Dawn is-sensara wkoll hadu inizjattiva determinanti meta ssuggerew lix-xerrej biex jghaddi gimgha fir-*restaurant* halli jara kif inhu sejjer in-negozju. Kienu huma li kienu nfurmati fuq id-dettalji kollha tan-negozju u fuq ix-xewqat tal-partijiet. Il-konvenut stess irrikonoxxa dan il-fatt meta xehed "*Kieku ma kienx ghall-intervent ta' Frank Piscopo u Noel Palmier dan il-bejgh qatt ma sehh*."

Il-konvenju u l-kuntratt finali sehhew xhur wara dik l-ewwel laqgha u f'dawn ix-xhur kien hemm laqghat u kuntatti telefonici bejn is-sensara u l-partijiet. Kif xehed Piscopo: "*Gebbed minn hawn u gebbed minn hemm, Mario Ellul wasal biex accetta per` insista li l-hlas isir bil-kundizzjonijiet li jaghmel hu. Jien gharraft lil Noel Palmier u wara sar il-konvenju."*

Mill-provi prodotti, din il-Qorti hi tal-fehma li l-partijiet wahedhom, ma setghux jaslu ghall-ftehim u kien bl-intervent ta' Piscopo u Palmier li rnexxew jikkonkludu l-bejgh finali. Is-socjeta' attrici ma hadet ebda sehem f'dawn in-negozjati, ma kinetx prezenti fuq il-konvenju u lanqas fuq il-kuntratt finali, u l-ftehim finali sehh minghajr l-operat u l-intervent taghha.

It-talba odjerna hija specifika - hija talba ghall-hlas ta' Lm5,000 dovut bhala *estate agency fees* u din il-Qorti ghandha toqghod mat-termini tat-talba kif dedotta.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tqis li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tichad** it-talbiet attrici bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta' attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------