20 ta' Ottubru, 1995

Imħallef:-

Onor. Frank G. Camilleri LL.D.

Carmelo Vassallo

versus

Josephine Gauci

Bejgħ - Dritt għal Senserija

Dejjem ġie ritenut mill-Qrati tagħna li biex wieħed ikollu dritt għas-senserija hemm bżonn li s-sensal ikun wassal lill-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u aċċidentali ta' l-operazzjoni; kif ukoll li s-sensal ikun ġie aċċettat mill-partijiet involuti, i.e. hemm bżonn li ż-żewġ partijiet ikunu qabbdu jew almenu aċċettaw is-sensal bħala tali; u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, iżda ta' sempliċi locatio operarum *meta l-persuna tkun intromettiet ruħha b'inkarigu ta' "waħda biss" mill-partijiet.*

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur li biha, wara li ppremetta:

Li huwa sensal u kien imdaħħal għax-xerrej flimkien ma' Frank Cremona fis-senserija tal-bejgħ tal-"Wardija Cottage", Tal-Blat, il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, bil-prezz ta' ħamsa u ħamsin elf lira (Lm55,000) u l-konvenuta kienet imdaħħla għall-venditriċi;

Li l-konvenuta, li nkassat is-senserija intiera għandha tagħtih is-sehem tiegħu ta' senserija ammontanti għal mitejn u ħamsa u sebgħin lira u dan anke skond il-ftehim li sar bejn l-esponent Frank Cremona, ix-xerrej u l-konvenuta;

Li, interpellata biex tħallas din is-somma, il-konvenuta naqset li tagħmel dan:

Talab li l-konvenuta tgħid għaliex, għar-raġunijiet fuq imsemmija, ma għandhiex tiġi kkundannata li tħallsu s-somma ta' mitejn u ħamsa u sebgħin lira (Lm275) dovuta għal sehmu mis-senserija in konnessjoni mat-trasferiment fuq imsemmi, kif intqal fuq:

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' Mejju, *1992* kontra l-konvenuta nġunta għas-subizzjoni, u bl-imgħax legali;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u n-nota tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li biha eċċepiet:

Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li hija mhix il-leġittimu kontradittur stante li s-sidien tal-fond in kwistjoni kienu Steven Rayleigh u Sandy Budin u, għalhekk, hija m'għandha tagħti l-ebda senserija;

Illi inoltre, hija mhix il-leġittimu kontradittur stante li l-kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti huwa żewġha Francis Gauci u kwalsiasi azzjoni messha ġiet intavolata kontra żewġha fil-kwalita' tiegħu ta' kap tal-komunjoni ta' l-akkwsiti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu u għalhekk għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

Illi l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur ta' l-artikolu 2148 (e) tal-Kodiċi Ċivili stante li l-fond Wardija Cottage, Tal-Blat, Wardija ġie mibjugħ skond kuntratt tas-27 ta' Lulju, *1990 fl-Atti* tan-Nutar Marco Coppini;

Illi, bla preġudizzju għall-premess, il-konvenuta m'għandha tagħti xejn lill-attur;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u n-nota tax-xhieda tal-konvenuta;

Omissis;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Eżaminat id-deposizzjonijiet;

Ikkunsidrat:

Li din il-kawża hija bbażata fuq żewġ kawżali: li l-attur kien għamilha ta' sensal, flimkien ma' Frank Cremona, għax-xerrej in konnessjoni ma' l-akkwist tal-"Wardija Cottage", Tal-Blat, Wardija, bil-prezz ta' Lm55,000.00 u li l-konvenuta, li kienet qiegħda taġixxi bħala sensal għall-venditriċi fl-istess bejgħ kienet inkassat is-sehem tiegħu għas-senserija ammontanti għal Lm274.00 kif kien baqa' magħha li għandha tagħmel;

Jirriżulta li fl-14 ta' Novembru, 1989 kien ġie ffirmat il-konvenju relattiv għall-bejgħ tal-fond in kwistjoni li mbagħad, ġie mġedded fil-15 ta' Frar, 1990, fl-14 ta' Marzu, 1990, fit-12 ta' April, 1990 u fl-14 ta' Ġunju, 1990. Dan ġara billi l-proposta venditriċi Mary Denton kienet mietet fit-22 ta' Diċembru, 1989 u għalhekk daħlu minflokha l-eredi tagħha li kienu l-istess konvenuta u Steven Rayleigh u Sandy Budin, rappreżentati hawn Malta minn Dr. Edward Debono;

Jirriżulta li l-att tal-vendita sar fis-27 ta' Lulju, 1990 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini (Dok. A - esebit a fol. 12) u l-akkwist sar mis-soċjeta' *Casco Holdings Limited*, rappreżentata fuq l-istess att minn Peter Cassar;

Jirriżulta wkoll li fuq il-konvenju (kopja Dok ED esebita a

fol. 70) meta allura kienet dehret bħala *proposta venditriċi* l-imsemmja Mary Denton u l-imsemmi Peter Cassar bħala kompratur, intqal hekk; "(5) *Brokerage fees according to law is payable to Mrs. Josephine Cauci*" ċjoe' lill-konvenuta; mentri, fuq l-att ta' komprovendita, meta l-konvenuta dehret bħala waħda mill-vendituri, jingħad li "*Brokerage fees are to be paid according to law*". Il-kompratur pero' ma tantx iħalli dubbju dwar x'kien qiegħed jifhem b'dan għaliex *there and then* ħareġ *cheque* fuq il-konvenuta ta' Lm550.00 li tirrappreżenta 1% fuq il-prezz ta' Lm55,000.00;

Jidher li m'hemmx kuntrast bejn il-partijiet li l-attur la deher fuq il-konvenju u lanqas deher fuq l-att finali;

Jinsab assodat ukoll *mill-provi li Carmelo Vassallo kien involut* fil-bejgħ inizjalment biss meta informa lil Peter Cassar li kien hemm għall-bejgħ il-fond in kwisjtoni u, flimkien ma' Frank Cremona, illum mejjet, ħadu għand il-konvenuta u wara marru jarawh. Ma jirriżultax pero' li l-attur ħa parti fit-trattativi li waslu għall-bejgħ. Cassar xehed li t-trattativi kollha qabel il-bejgħ kienu saru kollha mal-konvenuta u huwa kien ikkomunika ħafna drabi magħha biex jiffinalizza l-ftehim u l-istess għamlet il-konvenuta u qal ukoll li kienet il-konvenuta li introduċietu ma' Mary Denton. Jidher ukoll ippruvat li din Mary Denton kienet tirrikonoxxi bħala sensal lill-konvenuta tant li x-xhud Dottor Edward Debono, li kien l-avukat tagħha, xehed li *din kienet qaltlu li s-sensal kienet il-konvenuta*;

Il-konvenuta xehdet li ma' l-attur iltaqgħet darba biss meta ġabu miegħu Frank Cremona. Hija sostniet li kienet hi li introduċiet lil Peter Cassar ma' Mary Denton u li kienet hi li ftehmet ma' dan Cassar fuq il-prezz tal-bejgħ u l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kuntratt. L-istess konvenuta kompliet tixhed li, qabel il-konvenju, kienet

iltaqgħet kemm-il darba ma' Cassar għan-negozjati u f'dawn in-negozjati Carmelo Vassallo qatt ma kien preżenti u ħadd qatt ma qallha li dan Vassallo kien sensal; hija saret taf b'din il-pretensjoni tiegħu mill-ittri li kienet tirċievi mingħandu, wara li kien sar il-kuntratt. Jirriżulta wkoll li meta Cassar ħallas lill-konvenuta is-somma ta' Lm550.00 permezz ta' *cheque* ma sarx diskors li mill-ammont imħallas kellha tagħti xi ħaġa lil-attur. Inoltre, jinsab assodat bħala fatt li l-konvenuta tħallset wkoll ir-rata ta' 1% bħala senserija dovuta mill-vendituri;

Issa, kif sewwa jirrileva l-perit legali, dejjem ġie ritenut mill-Qrati tagħna li biex wieħed ikollu dritt għas-senserija hemm bżonn li s-sensal ikun wassal lill-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kundizzjonijiet kollha, sostanzjali u aċċidentali ta' l-operazzjoni (ara **Balzan *vs* Mizzi** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Novembru, 1985 fejn jinsabu ċċitati wkoll is-sentenzi riportati fil-Vol. XXIX-II-1001; XXXVII-I-89 u XLII-II-1138); kif ukoll li s-sensal ikun ġie aċċettat mill-partijiet involuti, jiġifieri hemm bżonn li ż-żewġ partijiet ikunu qabbdu jew almenu aċċettaw is-sensal bħala tali; u, konsegwentement, ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija iżda ta' sempliċi *locatio operarum* meta l-persuna tkun intromettiet ruħha b'inkarigu ta' "waħda biss" mill-partijiet (ara Vol. XLI-II-967); XXXIV-III-738);

Għalhekk, applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, l-Qorti ma tarax kif din il-Qorti tista' tirritjeni li l-attur kien sensal fil-bejgħ in kwistjoni. Huwa veru li l-kompratur Cassar jirrikonoxxi li l-attur kien l-ewwel persuna li qaltlu li l-fond kien għall-bejgħ u li kieku ma kinitx din l-informazzjoni kieku l-fond ma kienx jakkwistah. Madankollu, pero`, meta deher fuq il-kuntratt huwa ħallas is-senserija kollha dovuta lill-konvenuta u lanqas ma lissen

xi kelma li l-konvenuta kellha tagħti xi ħaġa lill-attur;

Din, fil-fehma tal-Qorti, hija prova lampanti li lanqas dan Cassar ma kien qiegħed jirrikonoxxi lill-attur bħala sensal; iżda, għall-kuntrarju, kien qiegħed jirrikonoxxi biss *lill-konvenuta* għaliex kienet hi li wasslet lill-partijiet biex jiftehmu definittivament fuq il-kundizzjonijiet kollha, sostanzjali u aċċidentali, rigward il-bejgħ. Inoltre, lanqas ma jirriżulta li l-attur kien b'xi mod rikonoxxut bħala sensal mill-venditriċi Mary Denton u, fil-fatt, l-attur ma jallegax dan. Ċertament, Mary Denton jirriżulta li kienet indikat lill-avukat tagħha li l-konvenuta kienet is-sensal fil-bejgħ tal-proprjeta` tagħha;

Għalhekk, huwa ċar li l-attur seta' biss jitħallas mingħand Peter Cassar għall-intromissjoni tiegħu fir-rigward tal-fond li eventwalment inbiegħ lilu u għal xejn aktar;

Din il-Qorti għalhekk qiegħda taqbel mal-konklużjoni tal-perit legali li, fil-każ *de quo*, ma kinux jikkonkorru l-elementi kollha biex jintitolaw lill-attur għall-ħlas ta' senserija;

Għandu jsegwi illi ż-żewġ kawżali taċ-ċitazzjoni ma jirriżultawx. La jirriżulta li l-attur kien aġixxa ta' sensal fil-bejgħ tal-fond in kwistjoni u wisq anqas ma jirriżulta li l-konvenuta hija obbligata, kif jippretendi l-attur, li tħallsu s-somma ta' Lm275.00 li tirrappreżenta nofs id-dritt ta' senserija li rċeviet mingħand ix-xerrej fuq il-kuntratt;

Jitniżżel minn din il-konklużjoni li l-Qorti ma tistax tikkondividi l-opinjoni tal-perit legali li l-attriċi għandha tingħata kumpens fis-somma ta' Lm50.00 għas-servizz li żewġha kien

ippresta u dan għar-raġuni tant ovvja li li kieku l-Qorti kellha tillikwida dan l-ammont favur tagħha hija tkun qegħda tiddeċidi fuq kawżali diversa u konsegwentement, id-deċiżjoni tagħha tkun waħda *extra petita*;

F'dan ir-rigward, il-Qorti tħoss li għandha tirrepeti, a skans ta' kull ekwivoku, li hawnhekk m'għandhiex quddiemha kawża għal-likwidazzjoni tad-dritt ta' senserija iżda kawża b'żewġ kawżali preċiżi li, kif irriżulta, ma ġewx ippruvati u għalhekk is-sentenza tagħha trid tkun konformi għad-domanda kif ibbażata fuq il-kawżali taċ-ċitazzjoni;

Diversament kien ikun il-każ kieku l-attur intavola ċitazzjoni għal-likwidazzjoni u ħlas tad-dritt tas-senserija; għaliex huwa veru li hija l-prassi tal-Qrati tagħna li f'kawżi ta' din ix-xorta, meta s-senserija ma tirriżultax iżda jkun hemm *locatio operarum* il-Qorti tgħaddi biex tillikwida kumpens *per equipollens*;

Kwindi, fiċ-ċirkostanzi tal-każ it-talba attriċi bbażata kif inhi fuq iż-żewġ kawżali dedotti fiċ-ċitazzjoni ma tistax tiġi milqugħa billi dawn il-kawżali ma jirriżultawx ippruvati;

Għal dawn il-motivi:

Taqta' u tiddeċidi billi, prevja adozzjoni tar-rapport peritali sakemm kompatibbli mas-suespost, tillibera lill-konvenuta mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-attriċi.