20 ta' Awissu, 1993

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Carmelo *sive* Charles Schembri *et*

versus

Edward Delicata *et noe*

Senserija

Kawża fuq senserija ta' kiri ta' lukanda.

L-ewwel Qorti sabet illi kienet dovuta s-senserija u applikat il-prinċipju illi fin-nuqqas ta' ftehim speċjali, ir-rata ta' senserija hija ta' wieħed fil-mija tal-kera għat-tul tal-kirja, li għandha tinqasam bejn is-sid u l-inkwilin f'ammonti ugwali.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti.

1. L-attur ippreżenta ċitazzjoni fil-Qorti tal-Kummerċ u espona illi huwa kien intervjena bħala sensar u pprokura l-lokazzjoni tal-*Balluta Hotel*, f'Main Street, San Ġiljan, mill-kumpanija konvenuta lil ċertu Terence Long. Dwar dan huwa tħallas akkont ta' mitejn lira (Lm200), imma l-konvenuti kienu qed jirrifjutaw li jħallsu l-bilanċ dovut għas-senserija; għalhekk talab lill-Qorti sabiex tillikwida l-bilanċ lilu dovut għas-senserija minnu adoperata u li tikkundanna lill-kumpanija li tħallsu l-ammont illikwidat;

2. Il-konvenuti eċċepew illi l-attur ma ħax sehem fin-negozjati li wasslu għal-lokazzjoni, u ta' dak li għamel tħallas skond dak li kien ħaqqu;

3. Fl-20 ta' April, 1990, l-imsemmija Onorabbli Qorti ddeċidiet il-kawża favur l-attur u qalet:

Illi għal dawk li huma fatti, jirriżulta mill-kumpless tal-provi li l-attur kien jaħdem bħala kok u *public relations officer* fid-*Dean Hamlet Holiday Complex*, San Ġiljan; u fi Frar tas-sena 1985, kien avviċinah ċertu Terence Long (li kien allura aloġġjat fl-istess kumpless) u urih reklam f'gazzetta lokali għall-kiri ta' "*bar*" u "*restaurant*" fl-*area* ta' San Ġiljan, u nkarigah jeħodlu ħsieb jindaga dwar il-kwistjoni għax kien interessat fiha. Billi fl-istess reklam kien hemm in-numru tat-telefon u l-attur intebaħ li kien tal-*Balluta Hotel*, għax qabel kien impjegat hemmhekk, huwa ċempel u rrispondih il-konvenut Reginald Delicata; l-attur qallu li kien jaf b'wieħed Ingliż interessat fil-kiri in kwistjoni, u l-konvenut qallu biex jieħdu ħalli jitkellmu;

L-għada l-attur ħa lil Terence Long fil-lukanda tas-soċjetà konvenuta u ġie diskuss il-kiri rreklamat mill-konvenut imsemmi,

però ma ntlaħaq l-ebda ftehim. Sussegwentement, l-attur ħajjar lil Long biex jieħu l-lukanda kollha, inkluż il-'*bar*' u r-'*restaurant*', u l-konvenuti kienu propensi li jiddiskutu l-proposta; tant li l-konvenut Reginald Delicata qal lill-attur biex imur hu stess ħalli jdawwar lil Long biex jara l-lukanda. Fl-istess ħin l-attur qal lill-istess konvenut biex jieħu ħsiebu, jiġifieri jaħsiblu għas-senserija, u dan aċċetta. Intant, id-diskussjonijiet damu sejrin ħafna, u f'Mejju ta' l-istess sena, Terence Long, reġa' kien hawn Malta u anki alloġġjat fil-lukanda in kwistjoni, u komplew in-negozjati. L-attur jidher li mhux biss kien jieħu sehem f'dawn in-negozjati talli dak iż-żmien inqala' xi argument bejn l-istess Long u l-konvenut Edward Delicata, u Long tant irrabja li ppakkja l-affarijiet biex jitlaq mil-lukanda, u l-attur kien strumentali biex reġa' rrikonċilja lill-partijiet u n-negozjati tkomplew. Fil-fatt Long reġa' siefer wara li kien ilu Malta xi għaxart ijiem, u sakemm reġa' lura għall-aħħar ta' Lulju, l-attur kien spiss jikkomunika ma' Long u jwassal risposti lill-konvenuti u *vice versa*. Fl-istess żmien, anki l-konvenuti, speċjalment Reginald Delicata, kienu jistaqsu lill-attur dwar jekk kienx ikollu risposti mingħand Long. Eventwalment, il-partijiet ftiehmu, u marru għand l-avukat Leslie Grech biex jiddiskutu l-kuntratt, u l-attur jidher li kien preżenti wkoll, sakemm fil-31 ta' Lulju, 1985, ġie ffirmat il-ftehim tal-kiri tal-lukanda, *Balluta Hotel*, u tal-*Phoenix Restaurant*, San Ġiljan. L-attur jgħid li kien preżenti meta ġiet ffirmat il-ftehim, għalkemm il-konvenuti ma jiftakrux li dakinhar kien hemm. Intant, l-istess konvenuti jgħidu li lil Terence Long huma ma kinux jafuh qabel ma introduċihulhom l-attur, u minn dakinhar li xehed il-konvenut, Reginald Delicata, jidher li anki jammetti li ħa sehem pjuttost attiv fin-negozjati bejnhom u bejn Long għall-kiri tal-lukanda. Fil-fatt wara li ġie ffirmat il-ftehim, il-konvenuti taw *cheque* ta' Lm200 lill-attur, u jidher li kellhom iħallsuh aktar man mano

li Long iħallas il-kera, li kellu jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Ġara però, li f'Ottubru ta' l-istess sena, Long telaq minn Malta u abbanduna l-lukanda; u għalhekk il-konvenuti rrifjutaw li jħallsu flus aktar lill-attur, u naturalment, ċaħdu li huma kienu responsabbli li jħallsuh senserija. Però huwa rilevanti, li in kontro-eżami, il-konvenut Reginald Delicata ammetta li l-Lm200 kienu tħallsu akkont;

Illi l-attur ħa sehem attiv fin-negozju in kwistjoni jirriżulta anki mix-xhieda, speċjalment minn Paul Azzopardi (li ddeskriva lill-attur bħala li kien il-*'go between'* bejn Long u l-konvenuti, ''għax hu li kien jgħaddi r-risposti bejn Long għal Delicata u *vice-versa* fol. 45), u minn Arthur Albert Hayward (fol. 19);

Illi mill-kumpless tal-provi jirriżulta għalhekk li l-attur għandu dritt għas-senserija kollha;

Illi dwar il-*quantum,* l-attur jippretendi li l-konvenut Reginald Delicata kien qallu li f'ċirkostanzi simili hu kien iħallas senserija ekwivalenti għal xahar kera, u għalhekk jidher li jippretendi dan l-ammont. Però mill-kumpless tal-provi, il-Qorti mhix sodisfatta li l-konvenuti ntrabtu li jħallsu xi ammont iddeterminat. Issa, fil-każ ta' kiri, il-liġi tipprovdi biss għas-senserija fil-każ ta' ''*dwelling house, whether furnished or unfurnished*'', fejn l-ammont ''*shall not in any case exceed one moisty of a month's rent of the house as fixed by the Board (Section II* tar-*Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance 1944);*

Ovvjament din id-disposizzjoni tal-liġi ma tapplikax għall-każ in eżami; però jidher li japplika dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża ''Giuseppe *Bartolo vs* Giuseppe Sammut, deċiża

fis-26 ta' Mejju, 1909 (ara Vol. XX P. I. paġna 208), u ċjoè:

''*In difetto di una convenzione di un uso speciale, il diritto di mediazione nella locazione anche di immobili deve essere regolato all'uno per cento sulla somma totale dei fitti per tutta la durata della locazione. Quando la locazione si contratta per un termine di fermo ed un'altro di rispetto, il diritto di mediazione deve essere calcolato sulla somma dei fitti per la intera durata del contratto*'';

Illi kif jidher mill-kopja ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 60/63 tal-proċess), il-kirja saret ''*for the term of five years commencing on 1st August, 1985*'', bil-kera ta' Lm60,000 lira Maltija fis-sena li ġie però ridott ''*for the first four years to thirty thousand Malta Liri a year*'' (ara klawsoli 1 u 2 ta' l-iskrittura). Għalhekk, bil-perċentwali ta' waħda fil-mija, is-senserija tiġi għal Lm1,800.00ċ (elf tmien mitt lira). Il-konvenuti għandhom jissaportu nofs dan l-ammont u n-nofs l-ieħor għandu jitħallas minn Terence Long;

Illi mill-premess għalhekk, jitnizzel li l-konvenuti *nomine* baqagħlhom jagħtu lill-attur is-somma ta' Lm700 6i.e. Lm900 – Lm200);

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet attriċi, u konsegwentement tiddikjara li l-attur kien sensal fin-negozju dwar il-kiri tal-*Balluta Hotel* mis-soċjetà konvenuta lil Terence Long; tillikwida s-senserija fl-ammont ta' Lm1800 li minnha l-konvenuti *nomine* għandhom jissaportu nofs; u tikkundanna lill-istess konvenuti *nomine* jħallsu sehemhom minn din is-senserija, wara li jnaqqsu

s-somma ta' Lm200 li ġà ħallsu akkont, u ċjoè s-somma ta' seba' mitt lira Lm700) lill-attur;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti *nomine;*

4. Il-Petizzjoni ta' appell tal-kumpanija, f'ċertu mument, ma nstabitx fir-Reġistru tal-Qorti, u ma setgħetx tiħi nnotifikata u fuq hekk din il-Qorti tat sentenza preliminari fil-15 ta' Marzu, 1993, u ammettiet li tiġi pprezentata kopja tal-petizzjoni mitlufa u għalhekk, sakemm ġiet issuperata din id-diffikultà, l-appell fil-mertu ġie rritardat;

5. Il-kumpanija, kontra s-sentenza ta' l-ewwel grad, opponiet illi (a) l-attur aġixxa bħala prokuratur ta' Terence Long u mhux bħala senal; (b) u, jekk aġixxa bħala sensal din l-attività kienet limitata għall-kiri tal-''*bar*'' u tar-''*restaurant*'' u dan in-*negozju ma ġiex konkjuż;*

6. Il-petizzjoni tikkontejni, prinċipalment, konstestazzjoni tal-fatti, kif reċepiti fis-sentenza appellata. Però dak li hemm reċitat huwa magħmul b'mod ġenerali, mingħajr riferiment **preċiż għall**-provi. Per eżempju, meta l-konvenut Edward Delicata fix-xiehda tiegħu fis-seduta tad-*19 ta'* Ġunju, *1989, in* kontro-eżami jgħid:

''Minkejja li għidt li jiena qatt ma tkellimt ma' Charles Schembri dwar senserija, ngħid illi ċ-*cheque* tal-Lm200 tajtulu jiena. Jiena naf illi **jiena tajthomlu bħala senserija** tar-*restaurant*''...;

kif tista' l-kumpanija ssostni li hija qatt ma rrikonoxxiet lill-attur bħala sensal għaliex ikkonsidratu bħala l-prokuratur jew

rappreżentant ta' Terence Long? Il-kumpanija kellha l-obbligu li tispjega din il-prova, biex hija tista' tesponi l-ewwel aggravju; u mingħajr tali spjegazzjoni l-appellanti soċjetà ma tistax tippretendi li l-Qorti tista' tkompli ssegwi lill-konvenut biex tara hemmx distinzjoni fix-xogħol ta' senserija għall-begħ jew lokazzjoni tal-"*bar*" biss, jew tal-"*bar* u *restaurant*" biss, u l-lukanda;

Spjegazzjoni bħal din kienet ultra neċessarja għaliex din ix-xiehda tikkorrobora x-xiehda ta' Reginald Delicata, il-konvenut l-ieħor, mogħtija fis-seduta ta' kważi sena qabel u ċjoè tat-22 ta' Lulju, 1988, u anzi hawnhekk kien hemm prova sussidjarja oħra li tikkundanna, f'għajnejn din il-Qorti, l-appell kollu, u tikkonforta dak li hemm fis-sentenza appellata. Infatti x-xhud qal:

"L-ammont ta' mitejn lira (Lm200) ingħataw akkont tas-senserija li kienet dovuta għar-*restaurant*. Meta tajnieh il-mitejn lira (Lm200) **għad kellna naraw x'konna suppost tenuti li nagħtuh.** Nikkonferma li **eventwalment Terence Long ħa l-lukanda wkoll;**

Din ix-xiehda mbagħad, tolqot u tikkanċella f'nifs wieħed, iż-żewġ aggravji għaliex m'hemmx dubju li l-medjazzjoni ma waqfitx qabel ma nkriet il-lukanda kollha;

Il-kjarezza ta' dawn il-provi, li virtwalment jammontaw għall-ammissjoni tat-talbiet attriċi, ma tippermettix konsiderazzjonijiet oħra f'dan l-appell tal-kumpanija li dehrilha li tista' tinjora dak li qalu r-rappreżentanti tagħha u tagħmel sottomissjonijiet fatwi. Anzi l-appell jirrażenta l-frivolezza;

Għal dawn ir-raġunijiet, l-appell huwa miċħud u s-sentenza

appellata hija kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi.