Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Inferjuri

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 12 ta' Gunju 2018

Avviz Numru:- 2/2017JVC

Peter Paul Agius

vs

Joseph Portelli

Il-Qorti;

Rat l-avviz li permezz tieghu l-attur talab il-hlas tas-somma ta' tlettax-il elf seba' mija u sitta u hamsin ewro (€13,756) dovuta lilu bhal senserija jew hlas ghal servizzi rezi fuq kompravendita bil-mod segwenti:- €7,644 wara bejgh lill-kumpanija ta' Gianluca Salute; €5,512 bilanc wara bejgh lil Charles Xuereb; €600 wara bejgh lill-kumpanija ta' Marco Urso. Dawn kienu proprjetajiet sitwati fil-Forum Apts, Ibrag, Malta. Dan kif kienu ftehmu l-partijiet. Ghandhom jithallsu l-imghaxijiet skont il-ligi. Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Dicembru 2016 u dik interpellatorja tal-20 ta' Ottubru 2016. Bl-ingunzjoni tal-konvenut minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut illi eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-atturi qeghdin jigu kkontestati limitatament kif hawn taht spjegat:

2. Fir-rigward tal-bejgh tal-appartament A9 (li incidentalment ma nbieghx lil Gianluca Salute imma lill-kumpannija), hija dovuta senserija imma din is-senserija ghandha tigi kkalkolata skont il-ligi bir-rata ta' wiehed fil-mija (1%) fuq l-ammont tal-bejgh tal-appartament. L-esponenti ma jistax jifhem fuq liema ammont u b'liema percentwali, l-attur ikkalkola s-senserija pretiza minnu; imma dan il-kalkolu certament li ma huwiex korrett ghaliex iwassal ghall-prezz ta' bejgh ta' €764,400 u dan certament ma kienx il-kaz.

3. Fir-rigward tal-bejgh lil Charles Xuereb, l-esponenti jaqbel li inizjalment kien intlahaq ftehim partikolari ma' l-attur fis-sens li dan jithallas senserija ta' €7,512 imma din is-senserija llum thalset jew giet pacuta fl-intier taghha. Infatti l-ewwelnett kien thallas l-ammont ta' €2,000 akkont permezz ta' cheque nru. 1569 li gie rilaxxjat fit-12 ta' Novembru 2015. Imbaghad, peress li l-attur kien ghad fadallu jhallas lill-esponenti s-somma ta' €3,354.83 bhala spejjez ta' xoghlijiet ta' finishing u extras ohra erogati fl-appartament li huwa stess kien akkwista minghand l-esponenti, saret tpacija ta' dawn iz-zewg krediti rispettivi. Il-bilanc ta' €2,157.17 kien thallas permezz ta' cheque numru 3083 fil-25 ta' Ottubru 2016 li gie rilaxxjat bil-kundizzjoni li dan kien pagament ghas-saldu u ssarraf mill-attur minghajr ebda tip ta' rizerva. Ghalhekk ma fadal xejn dovut lill-attur f'dan ir-rigward.

4. Fir-rigward tal-allegazzjoni dwar l-appartament numru C9, din il-pretensjoni hija assolutament infondata fid-dritt u fil-fatt ghaliex Marco Urso spicca biex ma xtarax dan l-appartament peress li l-konvenju relattiv kien gie xjolt.

5. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Frar, 2018, il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni fil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-avviz tieghu u l-affidavit tieghu a fol. 10 tal-process l-attur, li huwa 'accountant' di professjoni, isostni li huwa agixxa ta' sensar sabiex inbieghu tliet proprjetajiet tal-konvenut. Skont l-attur il-ftehim mal-konvenut kien li huwa jithallas senserija ta' 3% fuq dak li jinbiegh. L-attur jibbaza din il-pretensjoni fuq korrispondenza permezz ta' e-mails li huwa kellu ma' certa Josephine Gauci (esebiti a fol. 11 et seq u 106 et seq).

L-attur jindika t-tliet proprjetajiet li huwa biegh bhala dik li nbieghet lill-kumpanija ta' Gianluca Salute cioe' l-appartament innumerat "A9" fil-kumpless Forum ghall-prezz totali ta' €254,800, dik li xtara Charles Xuereb innumerata "D12" u garaxx ghall-prezz totali ta' €250,400 u dik li fuqha gie ffirmat konvenju ma' Marco Urso ghax-xiri tal-appartament innumerat "C9" ghall-prezz totali ta' €202,000. Dwar din l-ahhar proprjeta' hemm qbil bejn il-partijiet li ghalkemm fl-avviz l-attur indika li huwa qed jippretendi senserija fuq il-prezz ta' bejgh tal-proprjeta', fil-fatt il-kuntratt qatt ma sar u l-pretensjoni tieghu hija limitata ghal 3% fuq l-ammont ta' depozitu mhallas u li baqa' ghand il-konvenut cioe' s-somma ta' €20,000. A fol. 108 tinsab esebita e-mail tal-attur fejn hemm indikat ezatt l-ammonti skont hu miftiehma dwar il-bejgh tal-proprjeta', id-discounts', dettalji ohra u l-'commission' pretiza mill-attur.

Da parti tieghu l-konvenut jichad li qatt kien hemm ftehim ta' 3% senserija fuq kull bejgh li jkun wassal ghalih l-attur anzi jinsisti fil-kontro-ezami tieghu li qatt ma kien hemm dan il-ftehim globali u li kull kaz ghandu jittiehed b'mod separat skont ic-cirkustanzi. Skont ir-risposta tal-konvenut il-ftehim ta' 3% kien biss fuq il-bejgh lil Charles Xuereb u jsostni li dan fil-fatt thallas. Fir-rigward ta' Gianluca Salute l-konvenut jammetti li l-unika senserija dovuta hija ta' 1% skond il-ligi filwaqt li jichad li hemm xi senserija dovuta fuq kuntratt li qatt ma sar ma' Marco Urso.

Bejgh lil Charles Xuereb:

Illi fir-rigward tal-bejgh lil Charles Xuereb il-Qorti tirrileva s-segwenti mill-provi fl-atti:

a) Illi mill-e-mail esebita a fol. 11 allegatament mibghuta minn certa Josephine Gauci (indikata bhala Sales Manager tal-konvenut) jirrizulta li verament din proponiet senserija ta' 3% lill-attur pero' minn din l-e-mail mhux car ghal-liema mit-tliet pretensjonijiet tal-attur kienet qed tirreferi stante l-uzu tal-kliem 'tell your friend'.

b) Illi b'referenza ghall-ittra legali ffirmata mill-avukat tal-konvenut mibghuta lill-attur jirrizulta li s-senserija ammessa fuq il-kuntratt ta' Charles Xuereb hija ghas-somma ta' €7512. Din is-somma taqbel ezatt mas-senserija pretiza mill-attur ai termini tat-tabbella esebita minnu stess a fol. 108 tal-process. L-istess konvenut jammetti li fuq wiehed mill-kuntratti kien hemm il-ftehim tat-3%. L-attur meta mistoqsi in kontro-ezami ghal-liema ftehim kienet qed tirreferi l-e-mail ta' Josephine Gauci fejn tissemma' t-3 % jghid li probabbli kienet ta' Gianluca Conte (ghaliex f'dak l-istadju tal-provi kien hekk jaqbillu jghid) pero' l-provi juru mod iehor. Il-provi jxaqilbu li probabilment Josephine Gauci kienet qed tirreferi ghall-ftehim ma' Charles Xuereb tant li l-ittra legali wkoll tikkonferma dak il-persentagg da parti tal-konvenut bhala hlas ghall-attur. L-attur naqas milli jressaq lill-istess Josephine Gauci bhala xhud sabiex possibilment tikkonferma dik l-e-mail kinitx verament qed tirreferi ghall-ftehim ma' Gianluca Conte kif isostni hu. Fin-nuqqas ta' provi ohra din il-Qorti hija konvinta sal-grad rikjest mil-ligi li l-e-mail ta' Josephine Gauci kienet qed tirreferi ghall-ftehim ma' Charles Xuereb.

c) Illi l-ittra legali datata 26 ta' Ottubru, 2016 fir-rigward tal-ftehim ma' Charles Xuereb taqra kif isegwi:

'Dwar Charles Xuereb fil-fatt kien hemm qbil li ghandha tithallsek senserija fl-ammont ta' sebat elef hames mija u tnax-il ewro (€7,512) u li minnhom diga' thallsu elfejn ewro (€2,000). Madanakollu int taf ben tajjeb li l-ftehim kien li mill-bilanc dovut ghandu jitnaqqas dak minnek dovut rigward appartament li int kont xtrajt fil-kumpless Forum liema somma hija ta' tlett elef, tliet mija u erbgha u hamsin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€3,354.83). Ghaldaqstant u f'dan ir-rigward anness ghandek issib cekk fl-ammont ta' elfejn mija u sebgha u hamsin ewro u sbatax-il centezmu (€2,157.17) ghas-saldu ta' din il-vertenza.'

Illi l-Qorti tinnota li ghalkemm fl-atti l-attur jipprova jikkontesta li zewg bibien li saru fl-appartament mixtri minnu fl-istess blokka kellhom jithallsu apparti l-kuntratt ta' appalt (filwaqt li b'mod kontradittorju ghall-ahhar jaccetta li baqalu hlas pendenti fuq tpoggija ta' rham u madum (ara fol. 10), jirrizulta li c-cekk imsemmi ghas-somma ta' elfejn mija u sebgha u hamsin ewro u sbatax-il centezmu (€2,157.17) gie fattwalment imsarraf minnu (ara fol. 30) u dan nonostante li kien mibghut lilu ghas-saldu tal-vertenza dwar il-kuntratt ta' Charles Xuereb.

Illi in vista tas-suespost, il-Qorti tqis li dwar il-pretensjoni li tirreferi ghal senserija fuq il-kuntratt li sar ma' Charles Xuereb gie sufficjentement pruvat sal-grad rikjest mil-ligi li l-attur thallas a saldu tal-pretensjonijiet kollha tieghu b'dana li t-talba attrici f'dan ir-rigward ser tigi michuda.

Bejgh lill-kumpanija Repabe Holdings Ltd. ghan-nom ta' Gianluca Salute:

Illi dwar dan il-bejgh li mhux kontestat mill-konvenut li sar, in-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet huwa l-ammont ta' persentagg dovut f'senserija lill-attur. L-attur isostni li l-ftehim tat-3 % senserija ghandu japplika wkoll f'dan il-kaz ghaliex skont hu dan kien il-ftehim ma' Josephine Gauci kemm verbalment u skont l-e-mail esebita a fol. 11 tal-process. Din il-Qorti gia waslet ghall-konkluzjoni li dik l-e-mail kienet qed taghmel referenza biss ghall-ftehim ma' Charles Xuereb u l-ebda ftehim iehor. Fil-fatt fil-bosta e-mails esebiti mkien ma jirrizulta konferma li fuq il-kuntratti l-ohra l-attur kien ukoll ser jithallas bit-3 %. L-attur naqas milli jressaq il-prova principali kwotata minnu f'dawn l-atti u cioe' lil Josephine Gauci li maghha skont hu sar dan il-ftehim. Fl-ittra legali esebita a fol. 1 mibghuta lill-attur ghan-nom tal-konvenut tirrizulta ammissjoni ghall-hlas ta' senserija izda ma tissemma' l-ebda rata.

Illi fin-nuqqas ta' evidenza ta' ftehim mod iehor fl-atti din il-Qorti tista' biss timxi ma' dak li tipprovdi l-ligi fl-artikolu 1362 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif isegwi:

"(1) Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi tal-wieħed fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' ħwejjeġ mobbli, u ta' tnejn fil-mija, meta l-bejgħ hu ta' immobbli".
(2) Is-senserija kif ukoll id-dritt tal-periti jew tal-persuni msemmijin fl-artikolu 1353, jitħallsu nofs mill-bejjiegħ u n-nofs l-ieħor mix-xerrej.'

Illi kif suespost, din il-Qorti ma tqisx li gie pruvat lilha sal-grad rikjest mil-ligi li bejn il-partijiet kien hemm ftehim mod iehor b'referenza ghall-bejgh li sar lil Gianluca Salute w'ghaldaqstant tapplika l-ligi bil-hlas ta' 2% fuq l-immobbli. Ma tressqu l-ebda provi sufficjenti skont il-ligi mill-attur li jevidenzjaw li seta' kien hemm xi ftehim mod iehor anki fir-rigward ta' kif kellhu jsir il-hlas ai termini tas-subartikolu 2. Tant hu hekk li lanqas biss tressqet fl-atti prova dwar meta gew ippublikati l-kuntratti sabiex forsi wiehed seta' almenu jsostni li jekk kien hemm ftehim mod fuq kuntratt partikolari allura l-ohrajn li setghu gew wara kienu qed isiru taht l-istess intendiment! Fin-nuqqas tal-prova u b'applikazzjoni allura tal-ligi l-konvenut ghandu l-obbligu li jhallas 1% senserija lill-attur fuq il-bejgh tal-immobbli filwaqt li l-1% l-iehor huwa dovut mix-xerrej. Il-konvenut ma jikkontestax li l-immobbli in kwistjoni nbiegh ghas-somma ta' €254,800 b'dana allura s-senserija dovuta bir-rata ta' 1% tammonta ghal €2,548. Dwar l-imghaxijiet pretizi fuq dan l-ammont ma tressqet l-ebda prova fl-atti dwar meta effettivament gie ffirmat il-kuntratt ta' bejgh in kwistjoni u dan huwa nuqqas certament imputabbli lill-attur li ntavola l-kawza. Fi kwalunkwe kaz jirrizulta li kien hemm kontestazzjoni da parti tal-attur dwar l-ammont ta' senserija dovuta lilu mill-konvenut b'dana li l-pretensjoni allura baqghet mhux likwidata sal-gurnata tad-decizjoni. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-imghaxijiet fuq l-ammont dovut ghandhom jibdew jiddekorru mid-data ta' din id-decizjoni.

Konvenju u depozitu ta' Marco Urso:

Illi l-attur ma jikkontestax il-fatt li l-kuntratt finali ma' Marco Urso ma sarx izda jinsisti fuq il-persentagg ta' 3% senserija jew hlas ghal servizzi

rezi (ara l-avviz a fol. 1) fuq id-depozitu ta' ghoxrin Elf Euro (€20,000) fl-ammont ta' €600 liema depozitu l-konvenut ma jikkontestax li ntilef a favur tieghu. Kif gia gie deciz aktar 'il fuq ma rrizultatx il-prova ta' ftehim bejn il-partijiet ta' hlas ta' 3 % oltre l-kuntratt ta' Charles Xuereb b'dana li l-pretensjoni ta' l-attur ghas-somma ta' 3% fuq id-depozitu certament mihijiex pruvata u ser tigi michuda.

Illi dwar il-hlas ta' 1% ai termini tal-ligi fuq dan l-ammont din il-Qorti taghmel referenza ghall-decizjoni fl-ismijiet ta' **Arthur Ebejer noe vs. John Farrugia (PA RCP, 1108/93)** datata 12 ta' Dicembru, 2001 kif isegwi:

'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 prosperiti'.'

*Illi f'****"Giuseppe Cilia vs Giuseppe Spiteri"*** *(19 ta' Mejju 1906 - Vol.XIX.ii.126.) gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm il-konkluzjoni tat-transazzjoni, liema konkluzjoni saret permezz tax-xoghol li ghamel is-sensar allura ma jistax wiehed jitkellem dwar senserija. Imbaghad fis-sentenza* ***"Francesco Ciantar et vs Carmelo Demarco"*** *(sopra citata) il-Qorti tenniet:-*

"...al mediatore civile non spetti diritto di senseria quando l'affare non fosse conchiuso, o fosse conchiuso sopra tratto differente da quello fatto dal mediatore..."

Inoltre' :-

"...a perfezionare l'atto di mediazione o senseria richiede il concorso di due elementi, cioe' :-

(i) che l'intromissione del mediatore sia accettata da amendue i contraenti, sia pure tacitamente;

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

Fil-kawza ***"Antonio Spiteri et vs Vittoria Maria Caruana"*** *(31 ta' Ottubru 1924, Vol.XXV.ii.598), it-talba kienet formulata b'tali mod li l-atturi kellhom dritt li jithallsu bhala mandatarji ghal servigi rezi, stante li t-transazzjoni li kienu nvoluti fiha bhala intermedjarji qatt ma kienet finalizzata, u b'hekk kien hemm element essenzjali nieqes biex jitolbu senserija. Dik l-Onorabbli Qorti rrimarkat li s-sensar huwa individwu "che si intromette in un determinato negozio per avvicinare due o piu' persone a divenire ad una conclusione dello stesso, partecipando egli delle due volonta' contraenti, senza pero', che la sua personalita' vada a confondersi con quella di alcuna delle parti, coll'aspettativa in lui di aver la sua retribuzione a titolo di senseria se il negozio verra' conchiuso...". Wara li gie stabbilit il-principju generali li wiehed jista' jitkellem biss fuq senserija huwa mal-finalizzazzjoni tat-transazzjoni, u kwindi hu biss f'dak il-mument li l-intermedjarju jkun intitolat ghal xi remunerazzjoni, il-Qorti ddiskutiet il-mument li wiehed jista' jghid meta transazzjoni tkun konkluza. Il-Qorti rreferiet ghall-principju ta'* ***Stroccha*** *"...l-affare non puo' ritenersi conchiuso se le parti non sono giuridicamente tenute al contratto, ed appunto percio lo "in idem placitum consensus" non e' sempre sufficiente per far valere il diritto di mediazione, ma occorre che l'una parte abbia ragione contro l'altra per costringerla alla osservanza del contratto, sebbene non e' necessario che al contratto siastata 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 stabbiliet li peress li t-transazzjoni ma kienitx konkluza "...non si puo' parlare di mediazione, perche' come fu constantemente ritenuto nella patria giurisprudenza non puo' il sensale avere alcun diritto per la mediazione quando la vendita non venne effettivamente operata...". Il-Qorti kkonkludiet illi jekk it-transazzjoni ma kienitx konkluza imma s-sensar wassal lill-partijiet fi qbil fuq elementi essenzjali u necessarji ghall-konkluzjoni tal-kuntratt, allura dan "ha diritto non alla mediazione ma ad un compenso per il lavoro fatto...".*

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

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

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

Illi ghalhekk, il-Qorti qalet li sakemm it-transazzjoni fejn is-sensar agixxa bhala intermedjarju mhux konkluza, allura l- ebda forma ta' kumpens "a titolo di mediazione" jkun dovut. Il-Qorti sostniet li wiehed irid jiddistingwi bejn senserija u kumpens dovut lil min jircievi inkarigu specjali biex jikkonkludi affari, u li huwa dovut mill-persuna li taghti dak l- inkariku fl-interess esklussiv taghha. B'hekk filwaqt li persuna ma tkunx intitolata ghal senserija minhabba li l-affari ma gietx konkluza, pero` tista' tkun intitolata ghal remunerazzjoni mill-persuna li ghamlet uzu mis-servizzi rezi.

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

"Illi dana ma jfissirx illi biex is-sensal ma jitlifx id-drittijiet tieghu hemm bzonn illi jsir l-att notarili tat-trasferiment. Hemm kazi fejn dan ma jsirx, eppure s-sensal ma jitlifx id- dritt ghall-kumpens, ghalkemm talvolta mhux intier, f'kaz ta' promessa vendita accettata, imma mbaghad mhux effettwata ghal fatt li mhux htija tas-sensal (App. Dingli vs Cremona 12 ta' Ottubru 1864,Vol.III,pg172;App.Schembri Bugeja vs Darmanin 16 ta' Novembru 1898, Vol.XVI.i.115; P.A. Buhagiar vs Colombo 31 ta' Ottubru 1910);

Illi pero', hemm bzonn illi s-sensal ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni proprjament hekk imsejha, jew ghal kumpens analogu u b'titolu ta' senserija. L-inezekuzzjoni tal-kontrattazzjoni minhabba l-fatt ta' wahda mill-partijiet, u mhux tas-sensal, ma tnehhilux id-dritt ghas-senserija imma hemm bzonn dejjem, biex wiehed jista' jithaddet fuq senserija, illi per mezz tas-sensal kien hemm konkluzjoni tan-negozju, cioe' ravvicinament tal-kunsens tal-partijiet fuq l-elementi formanti n-negozju (P.A. ***"Spiteri vs Caruana"*** *31 ta' Ottubru 1924, konfermata fl-Appell fil-15 ta' Mejju 1925 -*

Vol.XXV.ii.1925)." Inoltre' kompliet "Illi, minbarra forsi xi kaz specjali, allura meta s-sensal ma jkunx irnexxielu jippjega l-partijiet ghall-"in idem placitum consensus", ma hemmx lok ghall-azzjoni ghal senserija jew kumpens analogu konness maghha w in bazi taghha. Jista' biss allura jkun hemm certu dritt ghar-retribuzzjoni bhala mandatarju, u di fronti ghall-inkarikant." L-istess Qorti qalet li fuq domanda ghal senserija l-Qorti tista' taghti kumpens diskrezzjonali ghax dik id-domanda tikkomprendi per ekwipollenza dak il- kumpens.

Illi fil-fatt, il-Qorti tal-Kummerc f' ***"Maria Ciantar vs Felice Mizzi"*** *(29 ta' Novembru 1937 - Vol.XXIX.iii.383) kellha quddiemha kaz fejn gie ritenut illi s-sensal kellu dritt ghas- senserija avolja l-partijiet, li kienu marbuta bl-att tal- konvenju, ma ghamlux il-kuntratt definitiv tal-bejgh. Il-fatt li l-kuntratt finali ma sarx, u dan mhux b'nuqqas tal- intermedjarju, ma kienitx teffettwa d-dritt ghas-senserija.*

Skont 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.'

Aktar 'il isfel fl-istess decizjoni dik l-Onorabbli Qorti kompliet kif isegwi:

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

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

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

il- medjatur ikollu dritt ta' kumpens ghax-xoghol li jkun ghamel, li jigi determinat mill-Qorti, jekk ikun il-kaz.

Illi pero` l-punt krucjali huwa dak li jigi determinat meta jista' jinghad li l-medjatur wassal lill-partiet ghall-kunsens ad idem, u skond is-sentenza ***"Antonio Spiteri et vs Vittoria Maria Caruana"*** *(31 ta' Ottubru 1924 – XXV.ii.598) dan huwa meta "le parti ... sono guridicamente tenute al contratto, ed appunto percio' lo "in idem placitum consensus" non e sempre' sufficiente per far valere il diritto dimediazione, ma occore che l'una parte l'abbia ragione contro l'altra per constringerla alla osservanza del contratto, sebbene non e necessario che al contratto sia data l'esecuzione e sebbene ancora possa spettare al madiatore la senseria quando esiste il rapporto di causalita' fra l'opera di costui e la conclusione, nonostante che, dopo essersi le parti per opera sua messe di accordo sulle parti essenziali del contratto, poi l'abbiano messo da parte e si siano accordate direttamente sui particolari meno importanti".*

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

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

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

Illi b'applikazzjoni tal-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata ghall-kaz odjern, skont l-istess attur kif jixhed fil-kontro-ezami tieghu (a fol. 78 et seq) il-kuntratt ta' Marco Urso ma rnexxiex ghaliex dan ta' l-ahhar kellu problema sabiex jitrasferixxi l-flus mill-Italja ghal Malta. Din il-Qorti

tikkonkorri mar-reazzjoni tal-avukat tal-konvenut ghal din ir-risposta u cioe' li tinstema' bhala skuza pjuttost fjakka. Meta wiehed jikkunsidra wkoll li l-attur huwa 'accountant' u li dawn ix-xerrejja tressqu minnu grazzi ghall-konoxxenzi tieghu tramite xoghlu l-Qorti aktar u aktar tqis li din l-iskuza kienet wahda fjakka ghall-ahhar u li se mai dawn l-allegati problemi ta' trasferiment kellu jevalwahom ix-xerrej qabel ma dahal ghall-konvenju li rabat il-proprjeta' tal-konvenut ghal certu zmien u li konsegwenza ta' hekk il-konvenut la dahhal flus u lanqas seta' jbiegh l-istess prorpjeta' ghal certu perjodu. Din il-Qorti f'dawn ic-cirkustanzi ma tqisx li l-attur irrenda xi servigi lill-konvenut anzi pjuttost tellef l-andament ta' xoghol il-konvenut b'dana li lanqas allura jikkwalifika ghall-kumpens ghal servizzi rezi fir-rigward tad-depozitu li ntilef favur il-konvenut. Li kieku l-attur ghamel xoghlu sew u wettaq l-obbligi tieghu sew bhala sensar allura kellu jwassal ghall-konkluzjoni tal-kuntratt u mhux ihalli lill-konvenut marbut fuq konvenju ghall-proprjeta' li altrimenti setghet tigi mibjugha liberament minnu. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad it-talba tal-konvenut fir-rigward tal-pretensjoni dwar id-depozitu mhallas minn Marco Urso.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi l-kawza odejrna billi filwaqt li tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talba attrici limitatament ghas-somma ta' elfejn, hames mija u tmienja u erbghin Euro (€2,548) u tikkundanna lill-

konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta' elfejn, hames mija u tmienja u erbghin Euro (€2548) rapprezentanti senserija dovuta minnu lill-attur fuq bejgh lil Repabe Holdings Limited ghan-nom ta' Gianluca Salute, filwaqt li tichad it-talba attrici fil-bqija. Bl-imghaxijiet mid-data ta' din id-decizjoni sad-data tal-pagament effettiv.

Fic-cirkustanzi l-ispejjez jithallsu zewg terzi mill-attur u terz mill-konvenut.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri

Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur