MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
MALTA

ONOR. IMHALLEF
FILLETTI JOSEPH A.

Seduta ta' 25 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 2022/1997/1

Anthony Camilleri

vs

Emanuel Schembri u marty Mae Schembri

Il-Qorti,

PRELIMINARI

L-AVVIZ PROMOTORJU

1. B'avviz ipprezentat fit-13 ta' Settembru 1997, l-esponent talab li l-appellati jigu kkundannati jhallsuh is-somma ta' disa' mitt lira Maltija (Lm900) jew somma verjuri li tillikwida l-Qorti, bhala hlas ta' senserija u sevizzi rezi minnu ghax-xiri ta' "Villa Ines" gewwa l-Gzira permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef li gie ppubblikat fit-13 ta' Novembru 1996.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. B'nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-8 ta' Gunju 1998, l-appellati kkontestaw it-talba ta' l-esponent.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza tat-30 ta' Marzu 2001, il-Qorti kkundannat lill-appellati jhallsu lill-esponent is-somma ta' mitt lira Maltija (Lm100), hlas ghas-servizz moghti minnu u l-ispejjez gudizzjarji kellu jaghmel tajjeb ghalihom l-esponent.

L-APPELL TA' L-ATTUR

4. L-attur hass ruhu aggravat b'din is-sentenza u interpona appell fuq l-aggravji segwenti:
i) Huwa fatt inkontestat li l-esponent kien instrumentali fl-introduzzjoni tax-xerrej mal-bejjiegh, u minghajru possibilment il-partijiet ma kienux jiltaqghu. Kien hu li ntroduca lill-partijiet tan-negozju ma' xulxin.

ii) Illi l-appellati kienu jafu li l-esponent jezercita x-xoghol ta' sensar. Kien ghalhekk li huwa nghata l-inkarigu sabiex jirranga ghall-akkwist tad-dar. Li kieku verament l-appellati kellhom biss il-hsieb li l-esponent "jivverifika jekk il-villa hiex ghall-bejgh" (xhieda moghtija minn Emanuel Schembri fis-seduta tal-21 ta' April 1998) biss, ma kien hemm ebda htiega li jigi nkarigat. Ghal dan l-iskop biss l-appellati setghu facilment jakkwistaw din l-informazzjoni personalment minghajr ma jitolbu l-intervent ta' sensar. Mill-provi rrizulta wkoll li l-esponent kien "jigi ta' spiss fil-hanut u jsaqsini x'qed naghmel dwar in-negozju ta' din il-villa" (xhieda ta' Emanuel Schembri moghtija fis-seduta tal-21 ta' April 1998). L-interess li kellu l-esponent f'dan in-negozju jirrizulta wkoll minn dan il-fatt. Jekk kif ighidu l-appellati l-esponent gie nkarigat sempliciment biex jivverifika jekk id-dar kentix ghall-bejgh u mhux bhala sensar, ma kien hemm ebda raguni ghalfejn l-esponent baqa' jinsisti u jitlob din l-informazzjoni minghand l-appellati kull tant zmien.

Inoltre, b'riferenza ghax-xhieda li nghatat minn mart il-venditur (Agnes Cauchi – fol. 31) wiehed ma jistax jistrieh fuqha peress li ma ftakret xejn. Hekk per ezempju, ma ftakritx jekk sarx xi kliem ma' l-appellat fuq hlas ta' senserija jew dwar hlas ta' senserija li l-esponent kien qieghed jippretendi.

iii) Illi li kieku l-attur thalla jaqdi l-inkarigu tieghu bhala sensar, kellu skond il-ligi d-dritt li jitlob minghand l-appellati l-hlas ta' disa' mitt lira Maltija (Lm900). Sfortunatament, l-appellati b'mod unilaterali kkonkludew in-negozju minn wara dahar l-esponent u b'hekk gew li ma ppermettewlux li jippartecipa fin-negozjati u jkun prezenti ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' akkwiat. Huwa maghruf li ebda parti m'ghandha jedd li tholl ftehim b'mod unilaterali (hlief ghal certu eccezzjonijiet li tipprovdi espressament il-ligi, ezempju fil-kaz ta' appalt). Kif tajjeb inghad fil-kawza fl-ismijiet Andrew Bezzina u Melita Strickland deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Marzu 1995 il-hlas ta' senserija kien xorta dovut fejn min kellu jhallas ghamel xi haga li biha "jipprova jippriva l-appellant (is-sensar) minn dak li kien dovut lilu u biex dak li jitlef l-appellant jiggwadanjah hu". L-esponent jikkontendi li gialadarba huwa gie moghti l-inkarigu ta' sensar, min inkarigah ma setax unilateralment jirrecedi minn dak il-ftehim u ma jippermettilux li jaqdi l-inkarigu tieghu. Hekk gara fil-kaz odjern, u taht dawn ic-cirkostanzi l-esponent xorta huwa ntitolat ghall-hlas.

Jinghad koll li fil-kors tal-proceduri ma tressqux xi provi fis-sens li n-negozjati bejn il-vendituri u l-kompraturi kienu hadu fit-tul. Jidher li l-fattur determinanti f'dan il-kaz kien l-introduzzjoni tal-kompraturi mal-vendituri. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet John Abela et vs Lawrence Pisani et deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-28 ta' Gunju 1996, fejn gie ssottolinejat:

"Ghalkemm huwa stabbilit illi s-senserija issir dovuta meta is-sensar ikun ha parti attiva biex wassal il-kontraenti fi ftehim fuq il-kundizzjonijiet kollha tal-bejgh, komprizi dawk accidentali oltre dawk sostanzjali, <u>dan ma jfissirx illi s-sensar mhux intitolat ghas-senserija meta l-ftehim jintlahaq bla bzonn ta' ebda sforz u l-introduzzjoni</u>

ta’ parti lill-ohra tkun il-fattur determinanti”. Kien tramite l-isforz ta’ l-attur li l-partijiet iltaqghu flimkien.

iv) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u f’kull kaz l-ammont ta’ mitt lira Maltija (Lm100) li gie likwidat mill-Ewwel Qorti mhuwiex hlas gust. Illi min-naha taghhom l-appellati kienu accettaw u rrikonoxxew ir-responsabbilta taghhom billi offrew is-somma ta’ erba’ mitt lira Maltija (Lm400) bhala hlas ta’ kumpens. Dan wara li skond l-appellati kienu nghataw parir min-nutar Dr. Francis Micallef li kien ippubblika l-kuntratt ta’ akkwist. Meta wiehed iqis ukoll il-valur li ghaliha nbieghet il-propjeta (Lm90,000), ikompli jikkonferma kemm l-ammont li gie likwidat mill-Qorti m’huwiex wiehed gust u ekwu taht dawn ic-cirkostanzi.

v) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jinghad ukoll li l-esponent qatt ma kellu jigi kkundannat ihallas l-ispejjez tal-proceduri gudizzjarji. Ghalkemm huwa veru li l-appellati kienu offrewlu l-hlas ta’ erba’ mitt lira Maltija (Lm400), din baqghet biss offerta. L-appellati kienu jezimu ruhhom mir-responsabbilta biss fil-kaz li din is-somma giet depozitata fil-Qorti sabiex tigi liberament zbankata mill-esponent. F’dan ir-rigward l-Artikolu 1173 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:

“(1) Jekk il-kreditur ma jkunx irid jiehu l-hlas, id-debitur, jew dak li ghandu jedd ihallas, jista’ bi spejjez tal-kreditur, jiddepozita s-somma jew il-haga li ghandha tinghata bil-mod li jinghad fil-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili.

(2) Id-depozitu maghmul skond il-ligi jiswa daqs il-hlas u l-haga iddepozitata tibqa’ ghar-riskju tal-kreditur”.

Ghaldaqstant l-attur appellant talab li l-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-30 ta’ Marzu 2001, u tilqa’ t-talba ta’ l-esponent.

Bl-ispejjez ghall-appellati.

IR-RISPOSTA TA’ EMANUEL U MAE KONJUGI SCHEMBRI GHAR-RIKORS TA’ L-APPELL

5. L-appellati konvenuti wiegbu hekk:

i) Illi l-appellati ma jistghux jifhmu kif l-appellant arbitrarjament jghid illi huwa fatt inkontestat illi huwa kien instrumentali fl-introduzzjoni tax-xerrej mal-bejjiegh u dana stante illi kemm l-appellati u kif ukoll l-vendituri tal-fond in kwistjoni jikkontestaw bl-aktar mod kategoriku illi kien l-appellant illi introduca lill-partijiet tan-negozju. Fil-fatt Emanuel Schembri fix-xhieda tieghu (moghtija fis-seduta tal-21 ta’ April 1998) jghid hekk “mhux veru li qatt laqqani mal-vendituri”. Il-Profs. Cauchi fix-xhieda tieghu (moghtija fis-seduta tas-6 ta’ Mejju 1999) jghid hekk “L-ewwel darba li jiena kelli kuntatt ma’ l-attur Anthony Camilleri kien meta jiena kont diga ili xi xahrejn li tlaqt mir-residenza li kelli qabel fil-Gzira u kont qieghed noqghod Hal-Balzan, u dana kien cempillibit-telephone. Kien qalli dwar xi haga ta’ senserija u dan kien ezatt xi xahrejn wara li d-dar kienet diga mibjugha lil Emanuel Schembri. U l-ewwel darba li jiena qieghed nara lil Anthony Camilleri huwa llum”. Agnes Cauchi fix-xiehda taghha (moghtija fis-seduta tas-6 ta’ Mejju 1999) fir-rigward ta’ l-appellant tghid hekk “Izda lili la offrieli prezz u lanqas ma semmieli lil min seta kellu f’rasu li kien interessat”. Illi bhala fatt jirrizulta b’mod car illi l-appellati kienu diga jafu min hu l-propjetarju tal-fond in kwistjoni qabel ma tkellmu ma’ l-appellant liema fatt jikkonfermah l-appellant fix-xhieda tieghu (moghtija fis-seduta tal-21 ta’ April 1998) fejn jghid “Darba minnhom qalli (Emanuel Schembri) Nin ghandi bzonnok li tmurli f’dar il-Gzira illi hija propjeta ta’ certu Profs. Cauchi”. In oltre jirrizulta l-appellati u l-vendituri ltaqghu billi l-appellat Emanuel Schembri ma ihabbat fuq ir-residentza tal-vendituri u minn hemm bdew in-negozjati direttament bejn il-partijiet tan-negozju. L-appellant ma kien involut f’xejn la fl-introduzzjoni u wisq anqas fin-negozjati u dana kif jammetti l-appellant stess meta fix-xhieda tieghu (moghtija fis-seduta tal-21 ta’ April 1998) jghid hekk “Jien f’ebda mod ma gejt involut fin-negozjati biex gie iffissat il-prezz u

l-bejgh peress illi s-sur Schembri ma ridx jinkarigani izjed wara li jiena sibtlu li d-dar kienet ghall-bejgh".

ii) Illi l-appellant fir-rikors promutur qieghed jinsisti illi huwa inghata inkarigu sabiex jirranga ghall-akkwist tad-dar liema fatt mhux minnu u huwa kontradett primarjament mill-appellant stess fix-xhieda tieghu (moghtija fis-seduta tal-21 ta' April 2001) meta jghid "Is-sur Schembri talabni biex naghmel indagni wahda biss, nivverifika jekk id-dar Villa Inez tal-Gzira kinitx qeghda ghall-bejgh jew le" u kif ukoll minn Emanuel Schembri l-appellat fix-xhieda tieghu (moghtija fis-seduta tal-21 ta' April 1998) meta jghid "L-uniku nkarigu li jiena tajt lil Anthony Camilleri kienet billi tlabtu jmur Villa Inez fil-Gzira isib lill-propjetarji taghha li kienu jirrisjedu go fiha, isaqsihom jekk il-villa hijiex ghall-bejgh u jigi jtini risposta". Mill-fatti l-ohra tal-kaz in ezami kif esposti kemm mill-appellant, mill-appellati u mill-konjugi Cauchi jidher car illi l-appellant ma kellu ebda inkarigu sabiex jirranga ghall-akkwist tad-dar u l-unika inkarigu li kellu kien ezattament kif espost minnu stess sabiex jaghmel indagni wahda biss u cioe jivverifika jekk il-fond in kwistjoni kienx ghall-bejgh jew le. Ir-raguni u, jew l-intenzjoni ghaliex l-appellant baqa' jiehu nteress fl-andament tan-negozju billi kien imur aktar ta' spiss fil-hanut ta' l-appellati hija konoxxuta lill-appellant biss u kif jghid ben tajjeb huwa stess fir-rikors promutur "ma kien hemm ebda raguni ghalfejn l-esponent (l-appellant) baqa' jinsisti u jitlob din l-informazzjoni minghand l-appellati" in vista tal-fatt li l-uniku inkarigu li kellu l-appellant, kif jikkonferma huwa stess, kien sabiex jaghmel verifika;

iii) Illi fir-rigward ta' l-opinjoni espressa mill-appellant fir-rikors promutur in konnessjoni max-xhieda ta' Agnes Cauchi u cioe li wiehed ma jistax jistrieh fuqha peress illi ma ftakret xejn ghandu jinghad illi dana mhu minnu xejn ghaliex Agnes Cauchi ftakret il-fatti kollha li hija kienet invouta fihom u kienu biss dawk il-fatti li kienu jikkoncernaw konverzazzjonijiet bejn zewgha il-Profs Cauchi u Emanuel Schembri, l-appellat, li fihom ma kienitx involuta ma ftakritx. Fil-fatt l-istess Agnes Cauchi fix-xhieda taghha (moghtija fis-seduta tas-6 ta' Mejju 1999)

tghid “jiena nghid illi jiena ma dhaltx niddiskuti t-trattativi bejn zewgi u Schembri”.
iv) Illi fit-tielet aggravju tieghu l-appellant jerga itenni illi l-inkarigu tieghu kien dak ta’ sensar liema fatt gia gie trattat hawn fuq u gie stabbilit illi l-inkarigu ta’ l-appellant kien biss, kif jikkonferma huwa stess, sabiex jaghmel il-verifika jekk il-fond in kwistjoni kienx ghall-bejgh jew le. Illi dana l-inkarigu fil-fatt l-appellant qdieh u minn dak l-istanti ‘l quddiem ma regax gie inkarigat mill-appellati, u dana kif jikkonferma l-appellant stess fix-xhieda tieghu (moghtija fis-seduta tal-21 ta’ April 1998) meta jghid “is-sur Schembri ma riedx jinkarigani izjed wara li jiena sibtlu li d-dar kienet ghall-bejgh”. Ghaldaqstant l-appellati ma jistghux jifhmu kif l-appellant qieghed jinsisti illi huma b’xi mod projbixxew lill-appellant milli jaqdi inkarigu li huwa ma kellux. L-insistenza da parti ta’ l-appellant li jghid illi huwa kellu dritt jindahal fin-negozjati bejn terzi ghall-liema negozjati l-intervent tieghu ma kienx mitlub hija wahda preokkupanti.

Illi fl-istess aggravju l-appellant jghid illi l-appellati ma kellhomx dritt ihollu ftehim b’mod unilaterali u f’dan l-istadju ir-repetizzjoni tinhass inutili u ghalhekk jerga jinghad biss illi l-unika haga li kien hemm bejn il-partijiet kien inkarigu specifiku sabiex l-appellant jaghmel verifika, kif jikkonferma l-appellant stess, u ghaldaqstant ma kien hemm ebda ftehim iehor x’jinhall kif qed jallega l-appellant.

In oltre fl-istess aggravju l-appellant jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Andrew Bezzina vs Melita Strikland (deciza 14 ta’ Marzu 1995 Qorti ta’ l-Appell) fejn il-Qorti qalet illi meta persuna tkun intitolata ghall-hlas ta’ senserija tali hlas ikun xorta dovut lilu u biex dak li jitlef l-appellant jiggwadanjah hu”. F’dan l-istadju wiehed ghandu jezamina bir-reqqa ir-rekwiziti sabiex jippersisti d-dritt ghas-senserija jew kumpens analogu.

Fil-gurisprudenza nostrana gew stabbiliti t-tlett elementi necessarji sabiex tippersisti s-senserija u cioe (1) il-konkluzjoni tan-negozju, (2) illi l-intromissjoni tkun giet rikjesta, jew almenu accettata, miz-zewg kontraenti u (3)

illi l-attivita tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet interessati ghal ‘in idem placitum consensus’; (vide fost ohrajn: Ciantar et vs Demarco (appell civili 12/12/1919); Demajo vs Micallef (appell civili 10/5/1922); Spiteri et vs Caruana (Prim’ Awla 31/10/1924); Muscat vs Gatt (Prim’ Awla 28/11/1930); Tonna et vs Zimmermann Barbaro et (Prim’ Awla 11/12/1933); Farrugia vs Chircop et (Appell Inf. 28/5/1932); Darmanin noe vs Scicluna (Appell Kumm. 31/5/1935); Galea vs Caruana Dingli (Prim’ Awla 21/12/1936); Lupati vs Soranzo (Cours of Venice 13/12/1898); Stangolini vs Manzoni (Corte di Cassazzione); Bonavia vs Grech (Prim’ Awla 21/2/1947); Camilleri vs Mizzi noe. (Kummerc 10/1/1950); Borg vs Cremona et (Prim’ Awla 27/6/1950); Pace vs Tabone Valletta (Prim’ Awla 4/3/1952); Borg vs Bartoli et. (appell civili 2/3/1953); Caruana vs Schembri et. (appell kumm. 24/10/1958); Scerri et vs Zahra et (Prim’ Awla 20/11/1958);
Illi fir-rigward ta’ l-ewwel element necessarju mhux kontestat il-fatt illi n-negozju fir-rigward tal-bejgh ta’ Villa Ines, gie konkjuz izda zgur illi mhux bl-intervent ta’ l-appellant, liema fatt ta’ l-ahhar huwa korroborat mill-appellant, l-appellati u l-konjugi Cauchi;

Illi t-tieni element rikjest u cioe illi l-intromissjoni tkun giet rikjesta, jew almenu accettata, miz-zewg kontraenti zgur ma jippersistix fil-kaz odjern, primarjament min-naha tas-sidien ta’ Villa Ines u cioe l-konjugi Cauchi liema fatt jirrizulta meta l-Profs Cauchi fix-xhieda tieghu jghid “...Lil Anthony Camilleri qabel ma beght id-dar lil Emanuel Schembri qatt ma rajtu u qatt ma kellimtu...” u kif ukoll mix-xhieda ta’ l-appellant stess meta jghid fir-rigward ta’ Agnes Cauchi “...staqsejtha meta nista’ nerga mmur inkellimha, qaltli m’ghandix ghalfejn nerga’ immur...” u sekondarjament min-naha ta’ l-appellati liema tirrizulta b’mod car mix-xhieda ta’ l-appellant stess meta jghid “...Jiena f’ebda mod ma gejt involut fin-negozjati biex gie ffissat il-prezz u l-bejgh peress illi s-Sur Schembri ma riedx jinkarigani...” u kif ukoll mix-xhieda intiera ta’ l-appellat Emanuel Schembri. L-ezistenza ta’ dan l-element gie ritenut bhala essenzjali fil-gurisprudenza nostrana sabiex tippersisti s-senserija u f’dana r-rigward il-

Qorti f'Camilleri vs Mizzi noe. (Kummerc 10/1/1950) qalet hekk "...biex persuna tkun intitolata li titlob dritt ta' senserija jinhtieg, fost affarijiet ohra, illi l-intromissjoni taghha tkun giet rikjesta, jew almenu accettata, miz-zewg kontraenti..." (vide Ciantar vs Demarco (Appell Civili 12/12/1919); Demajo vs Micallef (Appell Civili 10/5/1922); Darmanin noe vs Scicluna (Appell Kumm 31/5/1935); Lupati vs Soranzo; Borg vs Cremona et (Prim' Awla 27/6/1950);

Illi t-tielet element rikjest u cioe illi l-attivita tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet interessati ghal 'in idem placitum consensus' lanqas ma tippersisiti u dana jidher car meta wiehed jikkunsidra l-fatt illi l-unika haga li ghamel l-appellant kien illi informa lill-appellati illi s-sidien ta' Villa Ines kienu interessati jbieghu u tah it-'telephone number'. L-attur la laqgha lill-appellati mas-sidien ta' Villa Ines u dana kif jirrizulta mix-xhieda ta' l-appellant stess fejn jistqarr illi kien l-konvenut stess illi ltaqgha mal-konjugi Cauchi, ta' l-appellat Emanuel Schembri, tal-Profs. Mauric Cauchi u ta' Agnes Cauchi fejn din ta' l-ahhar tghid "...lanqas ma semmieli lil min seta kellu f'rasu li kien interessat...", u wisq anqas kien involut fin-negozjati dwar il-prezz liema fatt jirrizulta primarjament fuq ammissjoni ta' l-appellant stess fejn jghid "... Jiena f'ebda mod ma gejt involut fin-negozjati biex gie ffissat il-prezz u l-bejgh...", mix-xhieda ta' l-appellat Emanuel Schembri, tal-Profs. Maurice Cauchi fejn jghid "... Lil Anthony Camilleri qabel ma beght id-dar lil Emanuel Schembri qatt ma rajtu u qatt ma kellimtu..." u mix-xhieda ta' Agnes Cauchi fejn tghid "... Niftakar illi kien staqsieni xi prezz konna qeghdin nitolbu, izda jiena ma kontx ghidtlu x'qeghdin nitolbu...". Illi fuq ammissjoni ta' l-appellant stess jirrizulta b'mod car illi huwa ma kien bl-ebda mod involut fin-negozjati biex gie iffissat il-prezz u l-bejgh...") u ghaldaqstant zgur illi ma kienx huwa illi kkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tan-negozju de quo. Illi l-ezistenza ta' dan it-tielet element sabiex tippersisti s-senserija gie dikjarat mill-Qorti taghna bhala element sovran u fil-fatt f'Paolo Bonavia vs Carmelo Grech (Prim' Awla 21/2/1947) il-Qorti qalet "... il-principju illi s-sensal, jew medjatur, biex ikollu dritt ghas-senserija, irid jikkoncilja l-partijiet dwar is-

sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni jew negozju giuridiku, li jkun intraprenda b'mod illi l-istess ikun in segwitu perfezzjonat kif trid il-ligi, huwa sovran ...". Il-giruista Azuni f'dana r-rigward jghid illi s-sensal huwa biss intitolat ghas-senserija meta "... egli abbia operato circa le cose estrisiche ed intrinsiche del contratto, circa il sostanziale e l accidentale, compiuta l intera opera sua, preparati e disposti gli animi delle parti, e nel prezzo, e negli altri patti...". Dan il-principju gie addottat f'Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli (Prim' Awla 21/2/1936) fejn il-Qorti qalet illi sabiex persuna tkun intitolata ghas-senserija huwa jrid "... ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghall-meditazzjoni propjament hekk imsejha, jew ghall-kumpens analogu...". F'Carmel Pace vs Josephine Tabone Valletta (Prim' Awla 4/3/1952) il-Qorti qalet hekk "... is-sensal ghall-akkwist tal-prossenetiku irid jara li permezz tax-xoghol tieghu isehhu bejn il-persuni interessati dawk li klassikament jissejhu 'is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt...'. Huwa ta' relevanza ghall-kaz odjern il-principju pronunzjat f'Marianna Scerri et. Vs Giovanni Zahra et. (Prim' Awla 20/11/1058) fejn il-Qorti qalet illi stante illi l-attrici ma rnexxiliex twassal il-partijiet "... ghal ftehim definiettiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni, u la darba l-konkluzjoni ma saritx permezz taghha, hija mhix intitolata ghal ebda senserija u lanqas ghal kumpens tax-xoghol taghha..." (vide: Ciantar vs Demarco (Appell Civili 12/12/1919); Demajo vs Micallef (appell civili 10/5/1922); Darmanin noe vs Scicluna (Appell Kumm. 31/5/1935); Lupati vs Soranzo; Stangolini vs Manzoni).

Illi mis-suespost jidher car u manifest illi fil-kaz odjern ma jippersistux l-elementi necessarji sabiex l-appellant jkun intitolat ghas-senserija kif qed jallega l-appellant u ghalhekk s-sentenza citata mill-appellant u cioe Andrew Bezzina vs Melita Strickland mhux applikabbli ghal kaz odjern ghaliex l-appellant ma huwiex intitolat ghal hlas ta' senserija. In oltre kif giea gie ampjament espost ma kien hemm ebda inkarigu sabiex l-appellant jagixxi ta' sensar u ghaldaqstant l-appellati s-sottomissjoni ta' l-appellant li l-

appellati irrecedew unilateralment minn xi ftehim f’dana s-sens hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Illi l-appellant fl-istess tielet aggravju jghid illi fil-kors tal-proceduri ma tressqux xi provi fis-sens li n-negozjati bejn il-vendituri u l-appellati kienu hadu fit-tul. L-appellant jinsisti illi l-fattur determinanti kien l-introduzzjoni tal-kompraturi mal-vendituri. F’dana r-rigward jerga jigi rilevat illi l-appellant ma introduciex lill-vendituri. F’dana r-rigward jerga jigi rilevat illi l-appellant ma introduciex lill-vendituri ma’ l-appellati kif diga gie espost. In oltre ghandu jinghad illi prova li n-negozjati bejn il-partijiet fin-negozju hadu fit-tul tippersisti u dana jekk semplicement issir riferenza ghax-xhieda tal-Profs. Cauchi fejn jghid “kien gie jhabbatli mal-bieb tad-dar il-konvenut Emanuel Schembri u wara diversi inkontri mieghu spicca biex tani prezz ahjar” u kif ukoll ghax-xhieda ta’ l-appellant stess fejn jghid “Is-sur Schembri wara qalli li rranga. Kellhom xi problema fuq t-twieqi. Kien ha jkellem avukat u kien ha jiftiehem biex jixtri l-post. Is-sur Schembri naf illi biex jelimina din il-problema tat-twieqi ikkonsulta l-ewwel mal-Professur Refalo u ma’ perit”. Jirrizulta ghalhekk illi n-negozjati bejn l-appellati u l-vendituri ma tantx kienu ta’ facili spedizzjoni kif qed jallega l-appellant. Jigi rilevat illi l-appellant f’dana n-negozju ma kellu x’jaqsam xejn u wisq anqas kien tramite l-isforz tieghu li gie konkluz in-negozju.

(v) Illi fir-rigward tal-hames aggravju ta’ l-appellant ghandu jigi rilevat illi l-appellati kienu ghamlu offerta, minghajr pregudizzju, sabiex jintlahaq ftehim bonarju ghall-kwistjoni izda l-appellant dina l-offerta, ghar-ragunijiet minnu maghrufa, ma accettahiex u issa jippretendi li wara li istitwixxa proceduri gudizjarji, li fl-opinjoni ta’ l-appellati li jhallsu l-ispejjes inkorsi f’dawn il-proceduri. Ghandu jigi rlevat illi l-artikolu 1173 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li ghalija jaghmel referenza l-appellant tapplika biss f’kaz illi d-debitur ma jkunx qed jikkontesta li l-ammont pretiz mill-kreditur ikun dovut li mhux il-kaz odjern fejn in-nuqqas ta’ qbil jippersisiti kemm fid-dritt o meno ghal xi forma ta’ hlas u anke fil-kwantum. Illi ghaldaqstant jidher carament illi l-ispejjez ta’ dan l-

appell u kif ukoll dawk tal-prim' istanza ghandhom jigu sopportati mill-appellant.

<u>L-APPELL INCIDENTALI TAL-KONVENUTI</u>

6. Illi l-appellati kienu aggravati mis-sentenza appellata u jappellaw incidentalment kontra l-kapi tas-sentenza hawn taht imsemmija u dana ai termini ta' l-artikolu 240 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta; fuq l-aggravju li gej:

i. Illi fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti laqghet it-talba ta' l-appellant ghall-kumpens ghas-servizz li huwa rrenda fuq it-talba ta' l-appellati u ghal dana s-servizz biss il-Qorti iffissat "arbitrio boni viri" is-somma ta' mitt lira Maltin (LM100). Illi dina d-decizjoni fl-umili opinjoni ta' l-appellati hija bbazata fuq interpretazzjoni zbaljata tal-principji legali li jirregolaw l-istituzzjoni tas-sensar u kif ukoll tat-talbiet ta' l-appellant fl-Avviz minnu prezentat.

Illi primarjament ghandu jigi rilevat illi t-talba ta' l-appellant fl-Avviz minnu prezentat quddiem l-Ewwel Qorti kienet taqra hekk "thallsu lill-attur is-somma ta' disa' mitt lira Maltin (LM900) jew kwalsiasi soma verjuri li tiddeciedi dina l-Qorti dovuta minnkom ghal senserija u servizzi rezi mill-attur fuq ix-xiri ta' Villa Ines fil-Gzira..."

Illi huwa evidenti illi t-talba ghal servizzi rezi ma kienitx talba alternattiva imma kienet talba formanti parti u konnessa mad-dritt ghas-senserija pretiza mill-appellant u cioe kienet talba ghal kumpens analogu ghas-senserija.

Illi f'dana r-rigward ghandu jigi rilevat illi mill-gurisprudenza nostrana gie stabbilit illi sabiex persuna jkollha dritt ghal kumpens analogu iridu jippersisitu zewg mill-elementi necessarji sabiex tippersisiti s-senserija vera u proprija u cioe illi l-intromissjoni tkun giet rikjesta, jew almenu accettata, miz-zewg kontraenti u illi l-attivita tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet interessati ghal 'in idem placitum consensus'. Inoltre l-konkluzjoni tal-kuntratt trid tkun giet frastornata minhabba raguni mhux imputabbli lis-sensal. F'dana r-rigward il-Qorti f'Emmanuele Borg vs Emmanuel Borg vs Emmanuele Bartoli et (appell civili 2/3/1953 qalet "...jekk is-sensal jkun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni b'mod li

n-negozju guridiku jigi konkjus, allura, jekk ix-xoghol ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni li ma tkunx it-tort jew il-fatt tiegh, hu ghandu dritt ghal hlas, izda mhux ghas-senserija, imma ghal kumpens...". F'Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli (Prima' Awla 21/21936) il-Qorti qalet illi s-sensal irid "...ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghall-medjazzjoni propjament hekk imsejha, jew ghall-kumpens analogu...". (vise: Ellul vs Schembri (appell inferjuri 17/7/1980); Bezzina et vs Mula et (appell civili 3/6/1968); Tonna et. vs Abela (Appell Inferjuri 30/6/1962); Caruana vs Schembri et. (Appell Kumm. 24/10/1958); Scerri et vs Zahra et (Prim' Awla 20/11/1958); Bonavia vs Grech (Prim' Awla 21/2/1947); Farrugia vs Chricop et (appell inferjuri 28/5/1932); Borg vs Rizzo et. (appell civili 25/4/1919); Grech vs Pace (Appell Inferjuri 21/11/1917); Schembri Bugeja vs Darmanin (Appell Civili 16/11/1898).

Illi mill-fatti kif diga esposti mill-appellati jirrizulta illi fil-kaz odjern dawn iz-zewg elementi ma jippersistux u ghaldaqstant l-appellant lanqas ghandu dritt ghal xi kumpens analogu ghas-senserija kif talab fl-avviz minnu prezentat.

Illi l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata qalet hekk "Ghal dan is-sevizz biss, minghajr ma jittiehed kont tan-negozju konkjuz mill-konvenuti li huwa operazzjoni separata u distinta, il-Qorti qeghdha tiffissa 'arbitrio boni viri' is-somma ta' mitt lira Maltin (LM100)" liema jija in kontradizzjoni diretta mal-principju lgali fuq enuncjat.

Kif gie pronuncjat diversi drabi fil-gurisprudenza nostrana (vide fost ohrajn Galea vs Caruana Dingli Prim' Awla 21/2/1936 "... meta s-sensal ma jkunx irnexxielu jippjega l-partijiet ghal 'in idem placitum consensus' ma hemmx lok ghal azzjoni ghal senserija jew kumpens analogu konness maghha u in bazi taghha; Jista biss allura jkun hemm dritt ghar-retribuzzjoni bhala mandatarju u difronti ghal inkarikant...") l-unika istituzjoni li setghet kienet applikabbli ghall-kaz odjern hija dik tal-Mandat (Titolu XVIII-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) izda in vista tal-fatt illi t-talba tal-appellant fl-Avviz minnu prezentant hija talba

wahda u mhux zewg talbiet alternattivi l-applikazzjoni ta' dina l-istituzzjoni mhiex permessa fil-kaz odjern.

Nonostante,u minghajr pregudizzju, xorta wahda bl-applikazzjoni ta' l-istituzzjoni tal-Mandat l-appellant ma kienx ikun intitolat ghal xi kumpens u dana stante illi jirrizulta illi l-attur gie inkarigat jezegwixxi inkarigu specifiku wiehed u cioe sabiex imur f'Villa Ines, il-Gzira u jsaqsi lill-propjetarji jekk kienux interessati jbieghu din l-istess dar, liema fatt jikkonfermah l-attur stess meta jghid "... Is-Sur Schembri talabni biex naghmel indagni wahda biss, nivverifika jekk id-dar Villa Ines tal-Gzira kienitx qeghdha ghall-bejgh jew le...". F'dana r-rigward wiehed ghandu jinnota dak li tghid il-ligi fl-artikolu 1861 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kif jghid il-konvenut fix-xhieda tieghu cioe "...Qatt ma tehmna fuq xi kumpens ta' dak li kien ghamel fuq talba tieghi..." jirrizulta illi tali mandat gie ezegwit b'mod gratwit u ghaldaqstant lanqas ma jippersisti d-dritt ta' l-attur ghal kumpens bhala mandatarju tal-konvenut. Fil-mori tal-kawza odjerna lanqas ma gie pruvat illi l-attur inkorra xi spejjes sabiex ezegwixxa tali mandat u ghaldaqstant l-artikolu 1881 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta mhux applikabbli ghal kaz odjern.

ii. Illi finalment ghandu jigi citat dak li pronunzjat il-Qorti f'Bartolomeo Galea vs Luigi Caruana Dingli(Prim' Awla 21/2/1936) u cioe "...ma ghandiex ikollha l-appogg ta' azzjoni legali kwalunkwe ingenerenza li ma tkunx ta' importanza in korrelazzjoni mal-funzjoni tal-medjatur ... u ma ghandiex tkun sostenuta dik l-intromissjoni ta' entita insinifikanti, li tkun tronkata qabel ma jikkonkretaw ruhhom il-funzjonijiet bazilari tal-prosseneta...";

Ghaldaqstant l-appellati filwaqt illi jaghmlu riferenza ghall-atti processwali u l-provi prodotti u jirriservaw illi jgibu dawk il-provi kollha permessi mil-ligi jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-30 ta' Marzu 2001 billi:

a. tirrevokha in kwantu l-Ewwel Onorabbli Qorti laqghet it-talba ta' l-appellant limitatment ghas-somma ta' mitt lira

Maltin (LM100) rapprezentanti kumpens ghas-servizz u kkundannat lill-appellati jhallsu dina s-somma hekk likwidata lill-appellant; u

b. minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati u tichad it-talbiet attrici in toto; u

c. tikkonfermha in kwantu ghall-kumplament cioe’ inkwantu cahdet it-talba attrici ghall-hlas ta’ senserija.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

7. Dan hu appell minn decizjoni dwar azzjoni ghall-hlas ta’ senserija reklamata mill-attur appellant fil-konfront tal-konvenuti appellati in konnessjoni max-xiri u akkwist da parti ta’ l-appellati ta’ Villa Ines, li tinsab fil-Gzira, ghall-prezz dikjarat ta’ Lm90,000 skond kif jirrizulta minn kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef tat-13 ta’ Novembru 1996. Min-naha taghhom il-konvenuti appellati mhux biss qeghdin jikkontestaw l-aggravji ta’ l-appellant attur imma talli intavolaw appell incidentali. Fil-fatt, jirrizulta li filwaqt li l-attur ghadu jsostni li lilu kien messu gie mhallas id-dritt intier per via ta’ senserija, igifieri l-ammont ta’ Lm900, min-naha l-ohra, l-appellati qeghdin isostnu li lanqas l-ammont ta’ kumpens fis-somma ta’ Lm100 likwidata <u>arbitrio</u> <u>boni</u> <u>viri</u> mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) ma kien legalment intitolat ghaliha, l-attur. Ghall-fini ta’ pratticita’, din il-Qorti sejra titratta l-appell principali ta’ l-attur u l-appell incidentali tal-konvenuti flimkien.

8. L-aggravji ta’ l-attur huma duplici, igifieri li (i) bil-maqlub ta’dak li gie ritenut mill-Ewwel Qorti, l-intromissjoni ta’ l-attur fit-trasferiment ta’ l-immobbli <u>de quo</u> kienet tammonta ghal operazzjoni ta’ senserija vera u proprja, imsahha bil-fatt li l-attur kien gie avvicinat mill-konvenuti ghax dawn kienu jafu li kien jaghmilha ta’ sensal; u (ii) bla pregudizzju ghas-suespost l-ammont finalment likwidat in linea ta’ kumpens ghal servizzi rezi kien wiehed baxx

wisq. Inoltre, l-appellant ma messu qatt gie kkundannat ihallas l-ispejjez tal-kawza.

9. Min-naha taghhom, il-konvenuti baqghu jinsistu li mhux biss l-appellant ma haqqux xi forma ta’ hlas bhala senserija imma lanqas l-ammont ta’ Lm100 finalment likwidat mill-ewwel Qorti ma kien dovut lilu.

10. Din il-Qorti ezaminat il-provi prodotti fid-dawl tas-sottomissjonijiet tal-partijiet kontendenti, u hija tal-fehma li dawn ma jwasslux biex jirradikaw xi dritt ghall-hlas ta’ senserija kif pretiz mill-appellant. Hu minnu li l-konvenuti fittxew is-servizzi ta’ l-attur ghax hu kien jaghmilha ta’ sensal imma daqstant iehor ghandu wkoll jirrizulta li l-konvenuti taw inkariku specifiku lill-attur u xejn aktar minn daqshekk. Huwa kellu jitkixfilhom jekk il-Villa li xtaqu jixtru kenitx ghall-bejgh jew le u di piu’ l-attur, oltre risposta affermattiva, ghaddhielhom in-numru tat-telefon u dettalji ohra ancillari li permezz taghhom ix-xerrejja prospettivi setghu jkomplu huma bit-trattativi mas-sid venditur.

11. Fil-fehma kunsidrata ta’ din il-Qorti, l-analisi approfondita maghmulha mill-ewwel Qorti kienet wahda sostanzjalment korretta u gusta, anke jekk din il-Qorti, kif ser jinghad izjed ‘il quddiem ma taqbilx ghal kollox maghha. Mill-bqija izda, sfumaturi dwar enfasi dwar dan u dak il-fatt dejjem ikun hemm, trattandosi hawn ta’ trattativi maghmulin primarjament bil-fomm. Kollox meqjus pero’, u minn punto di vista ta’ ligi, l-analisi tal-fatti u provi maghmula mill-Ewwel Qorti kienet tajba.

12. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma’ l-appellant meta dan jinsisti li hu thalla barra mix-xerrejja proprju biex jigi eskluz ingustament minn kull dritt ta’ senserija. Dan invece jidher li gara ghar-raguni li l-konvenuti kienu lesti li jikkonducu direttament it-trattattivi huma una volta li jiskopru, tramite terz, jekk il-villa kenitx ghall-bejgh jew le. Min-naha l-ohra, stabbilit il-fatt li l-inkariku moghti lill-attur kien wiehed specifiku u limitat u ma ddeterminax l-operazzjoni kollha li wasslet ghall-finalizzazzjoni tal-bejgh, lanqas ma huwa korrett li jinghad, kif qed isostnu l-konvenuti, li allura l-attur ma kien haqqu kumpens ta’ xejn lanqas ghal dawk is-

servizzi limitati li huwa ghamel. Ibda biex l-intromissjoni tieghu ma kenitx wahda ghal kollox kazwali. Il-konvenuti avvicinaw lilu u mhux lil haddiehor ghax dehrilhom, u kellhom ragun dwar dan, li bih u permezz ta' l-intervent tieghu setghu jaslu aktar fil-qrib lejn l-obbjettiv taghhom. Bil-fatt imbaghad li fir-rikors promotorju id-dritt ta' kumpens ghal servizzi rezi gie ggancjat mad-dritt ta' senserija ma jfissirx necessarjament li allura l-attur ma kien haqqu xejn. Fil-ligi hemm il-presunzjoni li (i) "il piu' comprende il meno"; u (ii) hadd ma jaghmel xejn ta' xejn, aktar u aktar f'materja ta' negozju.

13. Dwar l-ammont ta' mitt lira Maltija (Lm100) likwidat bhala sorte mill-ewwel Qorti, din il-Qorti jidhrilha li ghalkemm dan kien ammont li gie likwidat <u>arbitrio</u> <u>boni</u> <u>viri</u> u kien ibbazat fuq il-konsiderazzjoni ta' inkariku limitat u specifiku, madankollu din il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti kien messha hadet aktar in perspettiva l-ammont involut fit-trasferiment, li kien wiehed sostanzjali. Fil-fehma taghha dan l-ammont kellu jkun wiehed oghla u fic-cirkostanzi qeghda tiffissah ghal terz (⅓) ta' dak l-ammont li talvolta kien ikun dovut lill-appellant attur li kieku huwa kien haqqu li jithallas l-ammont intier bhala sensal, li ma huwiex pero' l-kaz. Illi f'dan is-sens ghalhekk dina l-Qorti qeghda tiddisponi sija mill-appell principali ta' l-attur u mill-appell incidentali interpost mill-konvenuti, billi tichad dan ta' l-ahhar u tilqa' biss <u>in parte</u> l-appell ta' l-attur, b'temperament limitat rigwardanti l-kap ta' l-ispejjez li qed jigi ghal dan il-ghan riformat. Ghalhekk l-ammont li ghandu jithallas mill-konvenuti appellati lill-attur appellant qed jigi awmentat b'mitejn lira Maltija (Lm200) igifieri ghal tlett mitt lira Maltija (Lm300) u dan <u>arbitrio boni viri</u> u per saldu tal-pretensjoni attrici ghall-intromissjoni tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet;
Tiddeciedi billi tichad l-appell incidentali interpost mill-konvenuti u tilqa' <u>in parte</u> l-appell interpost mill-attur u ghalhekk qeghda tirriforma s-sentenza appellata minn kif moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta), billi tikkonferma dak li gie minna deciz dwar li ma kien hemm ebda dritt ta' senserija dovut lill-appellat imma biss dritt ghal kumpens xieraq ghal servizzi rezi lill-konvenuti; tirriforma l-ammont

likwidat billi tiffissah ghas-somma ta’ tlett mitt lira Maltija (Lm300) per saldu, u tikkundanna ghalhekk lill-konvenuti li jhallsu dana l-ammont, bl-imghaxijiet legali mid-data tal-lum sa l-effettiv pagament; u fl-ahharnett, tirriforma dak li kien gie deciz dwar il-kap ta’ l-ispejjez billi tirrevoka dik il-parti tas-sentenza u minflok tiddeciedi li kwantu ghall-kap ta’ l-ispejjez dan ghandu jithallas u jigi sopportat kwantu ghal zewg terzi (⅔) mill-attur appellant u terz (⅓) mill-konvenuti.

Dep/Reg
df