MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Frar, 2005

Appell Civili Numru. 2674/2002/1

Joe Attard

vs

Anthony Bonanno u Francis Bonanno

Il-Qorti,

Fil-5 ta’ April, 2004, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“It-Tribunal

Ra l-Avviz li fih l-attur talab il-hlas ta’ Lm850.00c (tmien mija u hamsin lira Maltin) rapprezentanti hlas ta’ senserija li huwa wettaq.

Ra r-Risposta tal-konvenuti fejn ikkontestaw it-talba ta’ l-attur peress li dan ta’ l-ahhar gie mhallas ghax-xoghol ta’

senserija li kien lahaq ghamel u ma kien fadal ebda relazzjoni kuntrattwali bejniethom.

Sema' x-xhieda u ra n-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra

Illi l-fatti kif gew pruvati fil-kaz in ezami huma s-segwenti:

a) Illi l-konvenuti qabdu lill-attur u lill-agenzija Doors Real Estate, t-tnejn independentement minn xulxin, biex ibieghu l-fond Flat 14, Atlanta Flats, Triq in-Nawciera, Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar.

b) Illi l-konvenuti kif ikkonfermat mix-xhieda taghhom stess wieghdu lill-attur Lm1,000 (elf lira Maltin) jekk isibilhom il-bejgh ta' l-istess fond u tawh ic-cavetta tal-fond u hallewh jaghmel is-sinjal 'For Sale' ma' l-istess fond bin-numru tal-mobile tieghu.

c) L-attur iltaqa' max-xerrej diversi drabi biex jurih il-post u f'okkazzjoni minnhom kienet marret ukoll l-impjegata ta' l-agenzija. Huwa laqqa' wkoll ix-xerrej mal-bejjiegha, (l-konvenuti) fejn thaddtu fuq il-prezz.

d) Illi f'certu punt il-konvenuti komplew it-trattativi ta' bejgh max-xerrej permezz ta' l-agenzija li kompliet twettaq is-servizzi ta' senserija u ghalhekk il-konvenuti riedu jtemmu l-inkarigu ta' l-attur billi qalulu li bieghu l-fond u hallsuh is-somma ta' Lm150 (mija u hamsin lira Maltin) kumpens tas-servizzi li ghamel. L-attur accetta din is-somma.

e) L-impjegata ta' l-agenzija kienet prezenti waqt il-konvenju u l-bejgh ta' l-istess fond.

Ic-cirkostanzi hawn huma l-istess bhal dawk li dwarhom il-Qorti ta' l-Appell, f'sentenza moghtija fis-16 ta' Frar 1945, citata mill-konvenut, qalet:

"*Meta t-trattativi ta' bejgh ikunu mibdijin minn sensal u dan ikun laqqa' l-partijiet, u l-partijiet ikunu thaddtu fuq il-prezz u l-kundizzjonijiet pero' ma waslux ghall-ftehim, u dana l-ftehim isir permezz ta' sensal iehor bl-istess kundizzjonijiet ta' qabel, il-Qrati taghna dejjen taw kumpens lis-sensal skond ix-xoghol li ghamel u l-importanza ta' l-operazzjoni, ghax huwa jkun ikkontribwixxa ghas-success tan-negozju, ghalkemm in-negozju ma giex konkluz permezz ta' dak is-sensal, il-kumpens tieghu ma jistax jigi negat.*"

Ghalhekk, ghalkemm l-attur jisthoqqlu kumpens ghas-servizzi li ghamel, ma jistax jitlob senserija shiha.

Fil-fehma ta' dan it-Tribunal, wara li qies is-servizzi effettivament rezi mill-attur, kif ukoll il-valur tal-proprjeta' mibjugha, l-attur inghata l-kumpens li kien jixraqlu, ghalhekk jichad it-talba ta' l-attur, bl-ispejjez kontra tieghu."

Mill-kontenut ta' l-appell ta' l-attur minn din is-sentenza jidher li l-aggravji tieghu huma effettivament tnejn, kif hawn taht sintetizzati:-

1. It-Tribunal kien zbaljat meta ddecieda li l-kumpens li nghatalu kien adegwat, tenut qies tal-fatt illi l-bejgh sar bis-sahha ta' l-attivita` tieghu;
2. It-Tribunal ma kellux, f' kull kaz, jakkolla lilu, l-ispejjez gudizzjarji;

Mill-fatti principali ta' dan il-kaz jidher li kien appattwit bejn l-attur u l-konvenuti ftehim ta' senserija versu l-korrispettiv ta' elf lira (Lm1000) jekk bl-intervent ta' l-attur jirnexxi l-bejgh tal-flat fil-Qawra. Jirrizulta li l-attur inghata mill-konvenut ic-cwievet tal-fond u kien wahhal tabella fuq il-post bin-numru tat-*telephone* tieghu. Jirrizulta li l-attur kien gie kkuntattjat minn Carmel Pisani, l-eventwali xerrej, u wara li gie muri l-post, iddiskuta mieghu l-prezz, u laqqghu wkoll mal-konvenuti vendituri. Dan ix-xerrej kien diga` inkariga lill-agenzija Doors Real Estate biex issiblu

post alternattiv u rapprezentanta ta’ din l-agenzija kienet ukoll attendiet ghall-ispezzjoni tieghu flimkien max-xerrej;

Jinghad li Carmel Pisani ma baqax interessat fl-akkwist tal-flat (ara xhieda ta’ l-attur, fol. 19 u ta’ Anthony Bonanno, fol. 34). Pero` skond Elaine Cuschieri ghall-agenzija l-istess Pisani ried il-post, tant li tghid li “komplejna mmexxu u ghalhekk sar il-bejgh tal-post permezz tas-servizzi taghna” (fol. 54);

Jirrizulta li sar konvenju bejn il-kontraenti li ghalih l-attur ma giex imsejjah, u li fil-kors tieghu l-attur thallas mija u hamsin lira (Lm150) permezz ta’ *cheque* datat 6 ta’ Lulju 2002 (fol. 48). Il-kuntratt sar fit-12 ta’ Awissu 2002 (fol. 16). L-agenzija msemmija thallset elf lira (Lm1000) f’ *agency fee* minghand ix-xerrej Pisani (ara xhieda tieghu a fol. 29) kif ukoll minghand il-konvenuti (ara xhieda ta’ Elaine Cuschieri a fol. 57);

Premessi dawn il-fatti, huwa indubitat illi r-rapport ta’ senserija jew medjazzjoni ghandu f’ dan il-kaz il-fonti tieghu fil-ftehim milhuq bejn l-attur u l-konvenuti u versu l-korrispettiv miftiehem. Fid-duttrina legali jidher li tezisti kontroversja dwar l-identifikazzjoni tal-mument li fih tali ftehim, anke jekk ma’ wiehed biss mill-partijiet kontraenti, jitqiesx perfezzjonat fl-istadju ta’ l-ewwel kuntatt bejn dik il-parti u s-sensal jew medjatur jew meta l-medjatur ikun ghamel kuntatt maz-zewg partijiet u rceva minghandhom it-tnejn l-inkarigu li jizvolgi l-operat tieghu. Dan forsi mhux daqstant importanti fil-kaz in ispecje stante li kien kjarament car illi l-hlas tas-senserija kellu jsir lill-attur mill-vendituri biss. Hlas li kien s’ intendi suggett ghall-konkluzjoni tan-negozju;

Jibqa’ l-fatt li l-hlas kien jaggrava fuq il-konvenuti li taw l-inkarigu lill-attur;

Ma jinsabx disputat illi l-kuntratt finali tal-bejgh ma sarx bl-intervent ta’ l-attur izda bl-involviment ta’ l-agenzija suddetta. Ghandu dan pero` jeskludi lill-attur mid-dritt tas-

senserija, jew ahjar tal-hlas tal-medjazzjoni ghall-attivita` minnu kompjuta? Hi gurisprudenza pacifika illi f’ kaz li sensal ilaqqa’ lill-partijiet u jigi diskuss u jsir il-ftehim, u dan ghal xi raguni jew ohra, mhux tort tas-sensal, ma jigix ezegwit u t-trasferiment ma jsirx, mhix dovuta provvizjoni ghal medjazzjoni vera u proprja imma fil-kazijiet kongruwi meta dan ikun gustifikat fil-fattispecje jista’ jkun dovut kumpens li jigi ffissat mill-Qorti *arbitrio boni viri*, u in bazi ghac-cirkostanzi kollha tal-kaz ghall-opra minnu prestata, u gie wkoll ritenut, ghalkemm mhux f’ bosta kazijiet, li l-ammont ta’ kumpens hekk likwidabbli jista’ f’ certi kazi partikolari jasal ukoll ghall-ekwivalenza tas-somma li kienet tkun dovuta bhala senserija vera u proprja. Ara “**Carmelo Calleja *et* -vs- John Micallef**”, Appell Kummercjali, 11 ta’ Frar 1974;

Jinsab deciz ukoll illi “is-sensal ghandu dritt ghall-kumpens tax-xoghol li jaghmel ukoll jekk in-negozju jitkompla u jigi mitmum minn sensal iehor fuq l-istess bazi bejn wiehed u iehor” – “**Pietro Grech -vs- Felice Abela**”, Appell Inferjuri, 15 ta’ Frar 1936;

Din tidher li hi wkoll il-fehma tal-Qorti Taljana ta’ Kassazzjoni (Nru. 2136, 25 ta’ Frar 2000):

“*Il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell’ affare sia in rapporto causale con l’ opera dallo stesso svolta, senza che sia necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattattive, fino all’ accordo definitivo, con la conseguenza che anche la semplice attivita consistente nel reperimento e nell’ indicazione dell’ altro contraente, o nella segnalazione dell’ affare, legittima il diritto alle provvigione, sempre che la descritta attivita costituisce il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore, poi valorizzata dalle parti. Nè, una volta concluso l’ affare, assume rilevanza, sotto il profilo della incidenza sulla efficienza causale esclusiva o concorrente dell’ opera di detto mediatore, la assoluta identita` delle condizioni alle quali la trattativa sia stata portata a termine solo successivamente, e con l’ intervento di altro mediatore, non essendo un unico*

elemento di parziale differenzariazione, da solo, idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra l' attivita originariamente svolta dal soggetto che per primo aveva messo le parti in relazione tra loro e l' affare tra le stesse concluso."

Tinsorgi l-mistoqsija: x' ghandu jkun l-entita` tal-kumpens f' kazijiet analogi ghal dak appena ravvizat? It-Tribunal sab fuq l-apprezzament tieghu tas-servizzi rezi mill-attur u tal-valur tal-proprjeta` illi bil-hlas ta' mija u hamsin lira l-attur irceva kumpens xieraq. Dan l-apprezzament mhux kondiviz minn din il-Qorti. Dan mhux biss b' riflessjoni tal-gurisprudenza lokali u estera fuq citata izda wkoll, kif awtorevolment affermat fis-sentenza a **Vol. XL P I p 463** illi "hu cert li ma jkunx ekwu jekk jitqies biss it-tahbit materjali tad-domandant";

F' din l-istess sentenza fl-ismijiet "**Carmelo Bezzina -vs- Carmelo Debono *et***", Appell Kummercjali, 9 ta' Jannar 1956, issokta jigi enuncjat illi "hu aktar gust li jitqiesu c-cirkostanzi kollha tal-kaz" (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 583**), *inter alia*, fir-regolament tal-kumpens, l-entita` ta' l-operazzjoni (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 641**) ossija "l-importanza tal-kuntratt li ghalih hadem is-sensal" (**Kollez. Vol. XXIX P I p 474**). Element iehor hu l-istadju, avanzat jew le, li fih ikunu waslu l-operazzjonijiet attinenti ghan-negozju *de quo*. Ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt (fil-kaz li jkun hekk) li n-negozju ma jkunx sfratta bi htija tas-sensal;

Fil-kaz in diskussjoni din il-Qorti tahseb li kellhom jitqiesu dawn ic-cirkostanzi:

(I) Kien l-attur li ha l-briga biex bil-mod tieghu jirreklama li l-fond kien disponibbli ghall-bejgh;

(II) Kien hu li laqqa' lill-partijiet. Dan it-tlaqqigh jikkostitwixxi certament l-antecedenti indispensabbli li wassal imbaghad, anke jekk tramite haddiehor, ghall-

konkluzjoni tal-kuntratt. Hi anzi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li l-prestazzjoni ta' l-attur f' dan il-kuntest, kompriz li ghamel il-fond disponibbli ghall-ispezzjoni u ddiskuta l-prezz max-xerrej, ghandu legittimament jitqies konsegwenza prossima ta' l-operat ta' l-attur u allura tali li minghajr dak l-operat il-kuntratt ma kienx jigi konkjuz;

(III) L-imgieba tal-konvenuti vendituri, presumibilment f' konkordanza ma' dik tax-xerrej, li, nonostante d-dikjarazzjoni tieghu ta' allegat dizinteressament, fir-realta` baqa' dejjem hekk interessat fix-xiri tal-fond, thalli, taht il-profil tal-*buona fede*, sapur ta' illicejeta kommessa di fronte ghall-attur biex jigi evitat il-hlas tas-somma konkordata bhala dritt ta' senserija;

(IV) Dan apparti, anke kieku kellu wiehed isegwi l-kriterji tat-Tribunal fir-realizzazzjoni tal-gudizzju tieghu, il-valur ekonomiku tan-negozju konkjuz kellu certament jservi bhala bazi ta' kalkolu adegwat tal-kumpens, tenut rigward tal-fatt li l-kontraenti hallsu lill-agenzija s-somma ta' elf lira f' *agency fees*;

Minn dan isegwi illi l-ammont ta' kumpens li thallas mill-konvenuti, u gie ricevut mill-attur, ma kienx jirrispekkja l-inizzjattiva u l-prestazzjonijiet ta' l-operat ta' l-attur u ta' l-importanza tal-kuntratt. Tenut kont tan-natura ta' l-opera prestata u ta' l-importanza ta' l-affari li fiha l-attur kien involut din il-Qorti qeghda fid-diskrezzjoni taghha tiffissa l-kumpens dovut lill-attur fis-somma ta' seba' mitt lira (Lm700) li minnha s' intendi l-konvenuti huma tenuti jhallsu d-differenza ta' hames mija u hamsin lira Maltija (Lm550) gjaladarba huma gja hallsu l-ammont ta' mija u hamsin lira (Lm150);

Din il-konkluzjoni s' intendi ghandu jkollha rifless ukoll fuq il-kap ta' l-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-appell fis-sens li tirrevoka s-sentenza appellata u invece tilqa' t-talba ta' l-attur billi tillikwida l-ammont ta' kumpens lilu

dovut bhala medjazzjoni fis-somma ta' seba mitt lira (Lm700) li minnha jrid jitnaqqas mija u hamsin lira (Lm150), gja mhallsa. L-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jithallsu *pro rata* tar-rebh u t-telf, avut rigward ghall-ammont mitlub u dak issa likwidat.

< Sentenza Finali >

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