MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

## GUDIKATUR DR. PETER BORG COSTANZI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2007

Talba Numru. 283/2006

**Talba Nru: 283/06PBC**

**Mario Desira (Karta ta' l-Identita` numru 632156M)**

**Vs**

**Carmen Farrugia (Karta ta' l-Identita` numru 109473M)**

**It-Tribunal**

Ra l-Avviz tat-talba li bih l-attur talab li l-konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta` elf u tlett mitt lira Maltin (Lm1,300) dovuta lilu bhala senserija ghall-bejgh ta` *bungalow* u *garage* fi Triq Louis Scicluna, l-Fgura li sehh b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cilia fit-30 ta`

Settembru, 2004 bl-ispejjez inkluzi dawk ta` l-Ittra Ufficjali tal-21 ta` Marzu, 2005 u bl-imghax dekorribbli b'effett mit-30 ta` Settembru, 2004.
Ra r-Risposta tal-konvenuta li wiegbet illi in kwantu diretti kontra l-eccipjenti t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi hija ma kellha l-ebda relazzjoni ma` l-attur fir-rigward u m'ghandha taghtih l-ebda senserija. F'kull kaz u minghajr pregudizzju l-attur gie pjenament kompensat mill-persuni li kienu nvoluti mieghu ghas-servizzi li seta` ppresta b'konnessjoni mal-bejgh tal-fond in kwistjoni u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-ammont reklamat huwa eccessiv.

Sema` x-xhieda tan-Nutar Joseph Cilia, Louis Camilleri, Mario Desira, Carmen Farrugia u ta` Joseph Portelli.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidra**

Din il-kawza tirrigwarda dritt o meno ta` senserija.

Tajjeb li ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fid-29 t'Ottubru, 2004 fl-ismijiet **"Legend Real Estate Ltd Vs Paul Pisani"** fejn il-Qorti qalet hekk:

"Illi f'materja ta` senserija huma applikabbli principji esposti minn din il-Qorti fis-sentenza PA [NC] Bugibba Real Estate Limited Vs Joseph u Anna, konjugi Portelli deciza 30 ta` Mejju, 2003: "Illi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) Illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivita` tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*. Fin-nuqqas ta` wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghall-hlas ta` senserija, imma jista` biss *'per equipollens'* jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium*.

Illi kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta, l-gurisprudenza taghna in materia hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta` kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta` medjazzjoni huwa dak li tlaqqa` l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attivi w intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, s-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa` l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi ta` l-operazzjoni klassikament imsejjha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt 6 App. Civili **Reynold Balzan et Vs Tarcisio Mizzi et** deciza 27 ta` Novembru, 1985; Vol. XXXVI.II.394; XLII.II.1135; XLIX.II.993 u sentenzi hemm citati.

"Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta` l-operazzjoni, b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija piena, imma ghall-kumpens in bazi ghall-mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti" 7 Prim` Awla (JV) **Paul Galdwish Vs Christef Company Limited** et deciza 19 t'Ottubru, 2003 (App. Borg Vs Bartoli 2.3.1953 Vol. 37.I.89 u Vol. 36.II.394).

Fejn imbaghad ma ssehx il-vera u proprja senserija t-temperament tal-kumpens, introdott fil-gurisprudenza lokali, biex isehh irid jippresupponi nkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol u mhux li bniedem semplicement jaghti informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cjoe` bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor. 8 Balzan Vs Mizzi *(supra)*

F'kaz iehor, din il-Qorti spjegat il-pozizzjoni legali f'dawn it-termini: "…dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex wiehed ikollu dritt ghas-senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta` l-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun gie accettat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-

sensar bhala tali (sottolinejar ta` dan it-Tribunal) u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta` semplici *locatio operarum* meta l-persuna tkun intommettiet ruhha b'inkarigu ta` wahda biss mill-partijiet" 9 Prim` Awla (JF) **Anthony Ferris et Vs Ronald Cachia et** deciza 24.9.1999 Vol.LXXXIII.II.234

Illi mill-premess u mill-kazistika kopjuza citata fis-sentenzi fuq indikati, jirrizulta manifest li l-izvilupp f'din il-parti tal-Ligi kien wiehed kostanti; u l-pozizjoni legali dwar ic-cirkostanzi li jridu jikkonkorru sabiex jiskatta d-dritt ta` senserija, u, fin-nuqqas, id-dritt ta` kumpens, hija ormai assodata fil-gurisprudenza lokali."

Illi inoltre, ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta` semplici *locatio operarum* meta l-persuna tkun intromuviet ruhha b'inkarigu ta` wahda biss mill-partijiet (**"Vassallo Vs Gauci"**, deciza wkoll mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-20 t`Ottubru, 1995).

Ma` dawn wiehed jista` jiccita wkoll is-sentenza interessanti moghtija mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta` Novembru, 2005 fl-ismijiet **Degiorgio Vs Degiorgio**, fejn il-Qorti qalet hekk:

"Fir-rigward qeghda taghmel taghha dawn l-enuncjazzjonijiet tal-Qorti Taljana ta` Kassazzjoni:

*"Condizione perche sorga il diritto alla provvigione è l' identita` dell' affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscono altri a se` nella stipulazione conclusiva, sempre che vi sia continuita` tra il soggetto che partecipi alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale"* (6 ta` Settembru, 2001 Nru. 11467). *"In tal caso debitore della provvigione resta pur sempre la parte originaria, essendo costei la persona con cui il mediatore ha avuto rapporti"* (28 ta` Gunju, 2001 Nru. 8850);

In vista ta` dawn is-senjalazzjonijiet mill-kazistika, hekk sufficjentement cari u adatti, u li l-Qorti qed thaddan u taghmilhom taghha."

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi Mario Desira kien jahdem fil-Pirella Supermarket fejn tahdem ukoll il-konvenuta w anki missier il-konvenuta Joseph Portelli. L-attur proprjament kien impjegat bhala *right hand man* ta` Joseph Portelli u jaqdih f'kull ma kellu bzonn. Gara illi hin minnhom Joseph Portelli talab lil Mario Desira li kien jaf li jaghmilha ta` sensar sabiex isiblu l-bejgh tal-post li kellha t-tifla, cjoe` d-dar li jisimha 'Aristea' 47 u 49 Triq Louis Scicluna, Fgura.

Jirrizulta minghajr dubju li l-attur kien instrumentali sabiex sehh il-konvenju bejn Louis Camilleri u l-konvenuta u dakinhar tal-konvenju kien prezenti ghalkemm ma kienx prezenti proprju fil-hin meta ffirmat il-konvenuta. Kemm in-Nutar u kif ukoll Louis Camilleri, l-kompratur, xehdu li minghajr dubju l-attur kien is-sensar u li kellu kull dritt ghas-senserija tant illi Louis Camilleri hallas is-senserija lil Desira.

Joseph Portelli xehed illi fil-fatt verament l-attur ghandu dritt ghas-senserija pero` jghid li l-attur thallas minnu.

L-attur da parti tieghu jghid li ma thallasx kemm ghas-senserija mertu ta` din il-kawza kif ukoll ghall-affarijiet ohra li kien intitolat ghalihom. Ghalhekk huwa temm l-impjieg tieghu minn jeddu u telaq billi, fi kliemu, "bla flus xi trid taghmel?"

Il-konvenuta xehdet li ma` l-attur qatt ma ddiskutiet il-bejgh in kwistjoni.

F'dawn ic-cirkostanzi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-attur verament kien instrumentali sabiex sehh il-kuntratt ta` trasferiment in kwistjoni. Huwa sab lill-kompratur u ghin fin-negozjati sabiex jigi konkluz il-ftehim. Fil-konvenju kien prezenti. Pero` mal-konvenuta, li hija s-sid proprju, qatt ma ddiskuta tant illi fi kliemu, huwa jghid "x'ghandha x'taqsam din il-mara?" Jidher car illi l-konvenuta halliet kollox f'idejn missierha li kien hu l-mohh wara l-affarijiet u jaghmel in-negozjati relattivi. Wiehed jiehu l-impressjoni li hija kienet hemm semplicement ghal skop ta` firma. Dan

johrog car mill-qari tax-xhieda ta` Joseph Portelli li sahansitra jaghmilha bhal li kieku kien hu l-persuna responsabbli ghall-hlas tas-senserija meta sostna illi fil-fatt huwa hallas lill-attur fi flus kontanti.

Illi ghalhekk tenut kont dawn ic-cirkostanzi kollha, t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-attur verament ghandu dritt ta` kumpens minghand il-konvenuta ghas-servizzi minnu rezi pero` dan mhux bhala senserija izda bhala kumpens ghall-operat tieghu li minnu l-konvenuta hadet beneficcju.

Il-massimu tal-kumpens permessibli huwa daqs kemm kien jiehu bhal li kieku kien is-sensar. (Vide **Degiorgio Vs Degiorgio** supra).

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, t-Tribunal huwa tal-fehma li l-kumpens li l-attur huwa ntitolat ghalih huwa minghand il-konvenuta huwa ta` tmien mitt lira Maltin (Lm800) li huwa 80% tal-1% fuq il-prezz indikat fuq l-att ta` trasferiment.

Stante li l-ammont likwidat huwa inqas minn dak mitlub, ghandu jkun hemm temperament fuq il-kap ta` l-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta` u jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma ta` tmien mitt lira Maltin (Lm800). L-ispejjez ikunu kwantu ghal zewg terzi (2/3) ghall-konvenuta u terz (1/3) ghall-attur. L-interessi jibdew jiddekorru mid-data tan-notifika ta` l-Avviz u dan stante li fl-atti ma gietx prodotta l-Ittra Ufficjali msemmija mill-attur fl-Avviz tieghu.

**< Sentenza Finali >**

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