MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 577/2005/1

Charles Gauci

vs

GA Investments Limited

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Gunju, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat it-12 ta' Dicembru tas-sena 2005 li permezz tieghu l-attur sejjah lis-socjeta' konvenuta quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:
>
> 1. Illi thallas lill-attur is-somma ta' tlett elef u tlett mitt Lira Maltin, (LM3,300.00,0), jew kwalsiasi

somma verjuri li tiddeciedi dina l-qorti dovuti mis-socjeta' konvenuta ghal senserija u servizzi resi mill-attur fuq il-bejgh ta' Villa Jason fi Triq l-Imsaqfin, Bahar ic-Caghaq u l-ghalqa kontigwa maghha in forza ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr. Robert Muscat datat 15 ta' Dicembru tas-sena 2004, liema bejgh kien jammonta ghal tlett mija u tletin elf Lira maltin, (LM330,000.00,0), u dan kif jirrizulta mill-imsemmi kuntratt;

2. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru prezentat u bl-imghax legali mill-15 ta' Dicembru tas-sena 2004 sad-data ta' l-effettiv pagament, kontra s-socjeta' konvenuta li hija ngunta in subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata s-7 ta' Frar tas-sena 2006 li permezz taghha s-socjeta' konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda stante illi l-attur bl-ebda mod ma laqqa' l-bejgh ta' l-fond "Villa Jason" fi Triq l-Imsaqqfin, Bahar ic-Caghaq u ghaldaqstant l-ebda senserija ma hija dovuta lilu;

2. Illi l-attur qatt ma rrenda kwalsiasi servizz lis-socjeta' konvenuta u ghaldaqstant m'gahndu dritt ghall-ebda kumpens minghand l-istess socjeta' konvenuta;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ezaminat in-noti t'osservazzjonijiet ipprezentati mir-rapprezentant legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-attur isostni li kien avvicinat minn habib tieghu, certu Paul Seguna, biex jibda jfittex xi xerrej ghall-villa u plott adjacenti ghall-istess li huma indikati fl-avviz promotur;

2. Illi l-attur isostni li avvicina lil certu Pierre galea biex minhabba xi konnessjoni li dan kellu ma' ditta ta' kuntratturi kbira seta' facilment isib lil xi hadd interessat, bil-kundizzjoni li jibbenefika mis-senserija;

3. Illi jidher li dan Galea avvicina lil xi persuni izda dawn ma wrewx interess;

4. Illi in effetti, bl-intervent ta' dan Galea, gew jaraw il-fond de quo certu Domenic Galea u Johann Said izda aqt in-negozjati irrizulta li l-fond de quo kellu xi piz ta' cens temporanju u bdew jaqtghu qalbhom;

5. Illi l-uniku persuna interessata irrizultat li kienet Johann Said li mar jara l-fond in dizamina f'okkazjoni ohra sussegwenti u wera l-interess li jixtri l-istess fond tramite l-kumpanija konvenuta li hi proprjeta' tieghu stess, izda wera wkoll ix-xewqa li jsolvi minn qabel il-problema rigward l-imsemmi cens;

6. Illi sa dan l-istadju l-attur jallega li kien prezenti fiz-zewg okkazjonijiet li l-imsemmi Said mar jispezzjona l-fond de quo u li kien ha sehem attiv fin-negozjati;

7. Illi f'Novembru tas-sena 2004, l-attur kien sar jaf li l-konvenju bejn sid il-proprjeta' u l-imsemmi Said kien gia' gie konkluz u li effettivament kien anke wasal iz-zmien biex jigi iffinalizzat il-kuntratt ta' kompravendita' finali;

8. Illi wara intervent tar-rapprezentant legali ta' l-attur issejhet laqgha urgenti bejn il-partijiet involuti biex tigi ikkjarifikata l-kwistjoni tas-senserija u li ghaliha attendew biss l-istess rapprezentant legali, l-attur u l-imsemmija Said u Abela;

9. Illi f'din il-laqgha l-attur isostni li kien assodat li f'din l-operazzjoni kien hemm effettivament zewg sensara jadoperaw ghall-ezitu pozittiv tan-negozju de quo u li l-istess Said fuq indikat kien ingab a konjizzjoni sew ta' l-istess;

10. Illi nonostante li l-posizzjoni ta' l-attur giet hekk ribadita bi kjarezza l-imsemmi Said irrifjuta li jezewgwixxi l-obbligu tieghu rigwardanti s-servizzi rezi mill-attur anke tramite s-socjeta' konvenuta li jiggestixxi;

11. Illi in vista tal-premess l-attur kien kostrett jirrikorri ghal din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi l-posizzjoni tas-socjeta' konvenuta tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi jsostni li n-negozjati tieghu saru ma Abela peress li kien dan il-persuna li introducieh ghan-negozju de quo;

2. Illi jinnega li qatt ra lill-attur prezenti fuq il-post in dizamina meta hu kien mar jispezzjonah;

3. Illi dak li jaf dwar l-attur hu li meta pprezenta ruhu quddiem identifika lilu nnifsu bhala manager ta' bank;

4. Illi pero' jafferma li l-attur kien wiehed mill-persuni prezenti meta l-istess Said kien mar jispezzjona l-fond de quo fit-tieni okkazjoni;

5. Illi kien irrifjuta jirrikonoxxi lill-attur bhala sensar mill-ewwel okkazjoni li zviluppat u dan billi irrifjuta s-senserija tieghu meta kien mitlub ihallasha mir-rapprezentant ta' l-attur;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost din il-qorti hi konvinta mis-segwenti rizultanzi:

1. Illi l-attur kien effettivament strumentali fin-negozju finali li minnu ibbenefikat is-socjeta' attrici;

2. Illi kien l-attur li zvela l-possibilita' negozjali li zviluppat fin-negozju ta' kompra-vendita' li minnha ibbenefikat anke s-socjeta' konvenuta;

3. Illi jirrizulta wkoll li kien hemm intermedjarji ohra li wkoll ezercitaw ruhhom biex in-negozju kellu ezitu finali pozittiv;

Ikkunsidrat:

Illi ghaldaqstant din il-qorti, fuq l-iskorta tad-direzzjoni kurjali perennement sostenuta minn dawn il-qrati, wara li tirrikonoxxi l-attivita' pozittiva operata mill-attur bhala sensar li minnha bbenefikat is-socjeta' konvenuta tiddeciedi bil-mod infraskritt:

1. Illi tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta' konvenuta stante li l-attur kien effettivament sturmentali hu wkoll fl-ezitu finali pozittiv kif fuq indikat;

2. Illi ghall-istess ragunijiet suindikati tilqa' parzjalment it-talbiet attrici u dan, stante li l-attur ipprova ghas-sodisfazjon ta' din il-qorti li kien hekk strumentali skond il-ligi, ghalkemm mhux b'mod esklussiv;

> **3.** Illi arbitrio boni viri tistabbilixxi l-ammont li l-attur ghandu jigi remunerat ghal dawn is-servizzi partikolati fl-ammont ta' hamest elef, tmien mija u tlieta u ghoxrin Ewro u erba' u erbghin centezmu, (€5,823.44), bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dovuti mid-data ndikata fl-avviz promotur."

Bl-appell taghha minn din is-sentenza s-socjeta` konvenuta tikkontesta lill-ewwel Qorti l-valutazzjoni minnha tal-provi. Anke f'dan l-istadju, kif ghamlet bl-eccezzjonijiet taghha u matul il-procediment quddiem il-Qorti Inferjuri hi tkompli tinsisti illi l-attur mhux biss ma agixxiex bhala sensal fl-affari izda lanqas irrendilha servizzi ghal liema dik il-Qorti allokatlu kumpens;

Mill-attijiet tal-kawza l-provi l-aktar saljenti huma dawk hawn taht fil-qosor ri-epilogati:-

(1) L-attur jghid li hu kien prezenti meta r-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta vvizita l-fond eventwalment mixtri minn din is-socjeta`. Jiddikjara li ma' dan ir-rapprezentant ipprezenta ruhu bhala sensal u mieghu ddiskuta l-problema insorta dwar ic-cens gravanti fuq il-post. B'danakollu jikkoncedi wkoll illi qatt ma dahal fin-negozjati dwar il-prezz tieghu ghax lilu ma kienux involvewh u l-kontraenti baqghu jinnegozjaw bejniethom. Mistoqsi in kontro-ezami x'kienu s-servizzi li ppresta huwa jiddikjara li kien hu li laqqa' lir-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta u lil certu Domenic Abela fuq il-post u li kien b'dan l-intervent tieghu li bdew in-negozjati. Jixhed ukoll illi hu kellu arrangament ma' certu Paul Seguna li ha jiehu senserija minghand ix-xerrej mentri Seguna jithallas minghand il-venditrici;

(2) Johann Said, ir-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta, ma jaqbelx ma' din il-versjoni ta' l-attur u jghid li kien Domenic Abela li hadu jara l-proprjeta` u laqqghu ma' sid il-fond ghaliex kienu intenzjonati li jixtruh bi shab. Huwa jafferma wkoll illi kien certu Pierre Galea li tahom l-informazzjoni dwar il-post. Dan hu anke accettat mill-attur

fejn jistqarr in kontro-ezami li kien dan Pierre Galea li kkomunika ma’ Dominic Abela u ma’ Johann Said anke jekk hu kien tgharraf lill-istess Galea li kien qed jippretendi s-senserija. L-istess rapprezentant tas-socjeta` konvenuta ddepona wkoll illi l-attur qatt ma pprezenta ruhu mieghu bhala sensal imma bhala Manager ta’ bank, izda jaccetta li l-istess attur kien prezenti fit-tieni okkazjoni li rega’ acceda fuq il-fond;

(3) Sid il-fond Evelyn Falzon, filwaqt li tiddikjara li lill-attur ma tafux, tinsisti li n-negozjati gew kondotti minnha u ma kienx Paul Seguna, iben il-kugina taghha, li ressqilha lil Johann Said u lil Domenic Abela;

In bazi ghal dawn il-fatti l-ewwel Qorti sabet illi n-negozju kellu ezitu finali pozittiv bl-intermedjazzjoni ta’ l-attur. B’danakollu ma laqghetx it-talba tieghu ghas-senserija pjena izda, bl-uzu ta’ l-arbitriju, iffisatlu somma ghas-servizzi minnu prestati;

F’materja ta’ senserija l-gurisprudenza taghna tidher li ssegwi dan il-perkors:-

(1) Ghall-konsegwiment tad-dritt tas-senserija l-intermedjarju jenhtieglu jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hemm il-partecipazzjoni attiva tieghu. Dan billi jiddemostra li laqqa’ lill-partijiet interessati fl-affari, ha sehem fit-trattattivi, anke jekk mhux necessarjament fil-fazijiet kollha, u li kienet dik l-attivita zvolta minnu li wasslet ghal rizultat utli. Kif konswetament ritenut, hu htieglu juri u jipprova li kien hu li wassal lill-kontraenti ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta’ l-operazzjoni. Ara “**Emmanuele Borg -vs- Emmanuele Bartoli *et***”, Appell Civili, 2 ta’ Marzu, 1953;

(2) Huwa, imbaghad, ammess minn din l-istess gurisprudenza illi jekk l-estrem appena accennat ma jirrikorrix jista’ invece jinghata kumpens korrelat mat-tahbit tas-sensal, ossija “*per fatiche adoperate*” (“**Francesco**

Borg -vs- Antonio Rizzo *et*”, Appell Civili, 25 ta’ April, 1919). Tali kumpens jigi iffissat *arbitrio boni viri* (“**Carmelo Bezzina -vs- Carmelo Debono *et***”, Appell Kummercjali, 9 ta’ Jannar, 1956). Taht dan il-profil huwa ritenut ukoll illi “*la rimunerazione dell’incaricato o locatore d’opera non dipende dalla conslusione dell’affare rispetto al quale si fosse svolta la sua attività, ma dalla natura ed importanza dell’opera prestata in esecuzione dell’incarico*” (“**Melchiorre Demajo -vs- Giuseppe Micallef**”, Appell Civili, 10 ta’ Mejju, 1922);

(3) Ta’ somma importanza minn dan l-ahhar dedott hi l-osservazzjoni illi l-kumpens irid ikun almenu relatat ma’ xi xoghol li ghamel il-prestatur (“**Carmelo Pace -vs- Josephine *sive* Fanny Tabone Valletta**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 4 ta’ Marzu, 1952). Altrimenti, min jaghti semplici informazzjoni bla ma jaghmel xejn izjed lanqas ma jkun intitolat ghal xi kumpens (“**Alfred Schembri -vs- John Bartolo**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 26 ta’ Gunju, 1965). Aktar precizament, “semplici ghoti ta’ informazzjoni moghtija fi sforz biex tlaqqa l-volonta tal-kontraenti biex tigi assikurata l-*idem placitum consensus* mehtieg biex il-kuntratt isir ma jaghti lok la ghall-hlas ta’ senserija u lanqas ta’ servigi” (“**Alfred Antignolo -vs- Louis Magri *et***”, Appell, 21 ta’ Frar, 1996);

Premess dan, kif ulterjorment avvertit, f’kazijiet ta’ din ix-xorta wiehed ghandu, b’gustizzja, jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz. Ara “**Bernardo Attard -vs- Alfredo Tonna *et***”, Appell Kummercjali, 30 ta’ Gunju, 1947;

Applikati dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali ghall-fattispeci u evalwati wkoll ir-rizultanzi istruttorji fil-kumpless taghhom hi l-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti illi hu difficli ghaliha li taccetta l-proposizzjoni ta’ l-ewwel Qorti illi l-attur kien, b’xi attivita` tieghu, strumentali ghall-konduzzjoni u konkluzjoni ta’ l-affari. Huwa veru li hu, f’zewg okkazjonijiet, acceda fuq il-post mertu tal-kontrattazzjoni izda b’daqshekk dik il-presenza tieghu ma tidherx li kienet tikkostitwixxi dak ir-rapport kawzali ghall-

iffinalizzar b'success tal-ftehim. Attivament huwa ma ppartecipa f'ebda negozjati u ghalkemm, kif dikjarat minnu, huwa ddiskuta mar-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta l-problema tac-cens, mill-kumplament ma ha sehem f'xejn, lanqas fil-kisba ta' soluzzjoni u jew tar-rizoluzzjoni ta' dak l-istess problema. Fiz-zgur ma kienetx xi prestazzjoni tieghu li waslet ghall-ftehim definittiv fuq il-kwestjonijiet sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni, u meta dan hu hekk il-kaz, mhux lanqas intitolat ghall-kumpens. Ara f'sens konformi d-decizjoni fl-ismijiet "**Marianna Scerri *et* -vs- Giovanni Maria Zahra *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 20 ta' Novembru, 1958;

Proprju sa recentement hafna din il-Qorti kif presjeduta kellha dan x'tikkummenta f'kaz b'fattezzi alkwantu identici:-

"... la t-telefonata, la t-tlaqqigh flimkien tal-partijiet, u lanqas l-attendenza ta' l-appellanti fil-vizita li saret mill-partijiet kontraenti fil-post eventwalment komprat, ma jista' jinghad dwarhom illi dawn jikkostitwixxu fil-konkret dak l-antecedent necessarju li jwassal ghal konkluzjoni ta' l-affari. Dan ghar-raguni illi, fil-fehma tal-Qorti, dik l-attivita` ta' l-appellanti ma tistax, ragonevolment, tassumi dak il-karattru indiskutibbli tad-determinazzjoni u tal-kompletezza tan-ness kawzali, ghal liema saret referenza aktar 'il fuq. Dan ankorke seta' kien hemm ukoll inkariku rikostruwibbli minn xi mgieba jew assens tal-kontraenti, avolja dan, fil-kaz prezenti, difficilment jista' jinghad li hu l-kaz. Jekk hemm bzonn jigi ripetut, biex l-appellanti setghet tirnexxi b'success fil-pretensjoni taghha, anke ghal xi forma ta' kumpens, hi riedet turi b'mod konklussiv u konvincenti illi dik l-attivita taghha anke fuq l-interpretazzjoni tal-**Qorti tal-Kassazzjoni Taljana** (**30 ta' Jannar, 2001 Numru 1290** u **12 ta' Settembru, 1997, Numru 9004**) "*abbia avuto efficacia concausale ai fini della conclusione dell'affare*". Mill-vicendi processwali dan ma jidherx li hu l-kaz hawnhekk." ["**Maria Dolores Portelli -vs- Tarcisio Azzopardi *et***", Appell Inferjuri (Qorti Ghawdex), 9 ta' Lulju, 2008];

Ugwalment din il-konkluzjoni tghodd ghall-kaz prezenti. Il-motivazzjoni fis-sentenza appellata la tattesta kif jixraq l-elementi probatorji idoneji tal-kaz u lanqas ma hi konformi ghall-principji regolaturi tad-dritt zviluppati mill-gurisprudenza. Dan inevitabilment iwassal biex din il-Qorti, prevja l-akkoljiment ta' l-aggravju sottopost lilha, tiddissenti mir-ragonament ta' l-istess sentenza u tallontana ruhha mill-konkluzjoni taghha.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell lilha devolut mis-socjeta` konvenuta u, konsegwentement, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata. Ghaldaqstant ukoll, tichad it-talba ta' l-attur appellat b'dan li qed tordna wkoll illi l-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-istess attur appellat.

< Sentenza Finali >

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