MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2012

Appell Civili - Ghawdex Numru. 4/2010/1

Paul Sultana

vs

Tonio Schembri f'ismu proprju u ghan-nom ta' Hans Beat Schaffner, Hans Beat Schaffner assuma l-atti tal-kawza f' ismu personalment

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-22 ta' Ottubru 2011 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar (Ghawdex) ippronunzat d-decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba pprezentat fit-2 ta' Frar 2010, li jghid hekk:-

‘Illi l-konvenut proprio et nomine ghandu jigi kkundannat ihallas lir-rikorrent Paul Sultana s-somma ta’ elf u tmien mitt ewro (€1,800) dovuti lir-rikorrent bhala senserija u doe’ wiehed fil-mija (1%) tal-prezz, ghall-bejgh tal-proprjeta’ numru tlettax (13) Xlendi Point Apartments, Trig San Xmun, Xlendi, Ghawdex, li sar permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Edward Flores datat is-sitta u ghoxrin (26) ta’ Jannar tas-sena elfejn u ghaxra (2010);

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-konvenut pro et noe;

Bl-ingunzjoni tal-konvenut pro et noe ghas-subizzjoni.’;

Il-konvenut Tonio Schembri permezz tar-risposta tieghu pprezentata fit-23 ta’ Frar 2010, eccepixxa:-

“1. IIIi preliminarjament l-esponenti mhuwiex ir-rapprezentant ta’ Hans Beat Schaffner u konsegwentement ma setax jigi mharrek bhala tali u ghaldaqstant ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. IIIi minghajr pregudizzju u fil-meritu l-esponenti la huwa u la qatt kien is-sid jew ix-xerrej tal-proprjeta’ indikata fl-avviz tat-talba u ghalhekk ma tista’ tregi l-ebda talb ta’ senserija fil-konfront tieghu;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tal-attur hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi ma jissussistux l-elementi tas-senserija hekk kif stabbilit mill-gurisprudenza nostrana;

4. Illi b’zieda mat-tielet eccezzjoni, jinghad illi t-talba tal-attur ghal elf u tmien mitt ewro (€1,800) allegatament rapprezentanti 1% tal-prezz tal-bejgh hija nfondata, skorretta, u se mai tkompli turi n-nuqqas tal-involviment tal-attur fil-bejgh cte quo;

Bl-ispejjez kontra l-attur’;

Ra n-nota tal-konvenut Hans Beat Schaffner tal-25 ta’ Frar 2010, li permezz taghha huwa personalment ta ruhu

b'notifikat bl-avviz tat-talba, u permezz tar-risposta tieghu ipprezentata fl-istess jum huwa eccepixxa :-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi ma hija dovuta l-ebda senserija lill-attur stante illi dan fl-ebda mument ma kien sensar, u fil-fatt ma jirrizultawx ir-rekwiziti tal-ligi sabiex ikun hemm senserija;

3. Tant illi l-attur ma kienx sensar li l-anqas jaf li l-prezz minnu kwotat fil-kawza kien mqassam parti ghall-immobbli u parti ghall-mobbli';

Sama' l-provi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha ;

Ra n-nota tal-attur tal-11 ta' Mejju 2010, li permezz taghha ddikjara li kien qed jirrinunzja ghat-talba tieghu in kwantu biss l-istess talba saret fil-konfront tal-konvenut Hans Beat Schaffner, u zamm il-pretensjonijet tieghu fermi fil-konfront tal-konvenut l-iehor Tonio Schembri;

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidra :

Din hija kawza ghall-hlas ta' senserija u/jew servizzi rezi mitluba mill-attur li qed jallega li kien hu li ressaq lit-Tabib Carmelo Buttigieg u lil martu lejn il-konvenut Tonio Schembri sakemm dawn waslu li jikkonkludu l-bejgh tal-appartament numru tlettax (13), Xlendi Point Apartments, Trig San Xmun, Xlendi, b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Edward Flores tas-26 ta' Jannar 2010. Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti:-

- *IIli l-attur kien jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk maghruf bl-isem ta' 'Xlendi Point Apartments', fi Trig San Xmun, Xlendi, Ghawdex, fejn kellu l-appartament tieghu l-konvenut Hans Beat Schaffner;*

• *Huwa kien sar jaf li dan Hans Beat Schaffner kien ried ibiegh l-appartament tieghu li kellu f'dan il-blokk, u wera b'dan lit-Tabib Carmelo Buttigieg li precedentement kien urih il-hajra li jixtri appartament preferibilment fdak il-blokk stess fejn hu kien gie drabi ohra bil-familja ghal btala f'appartament iehor fl-istess blokk;*

• *Fil-fatt l-attur sa kien ha lit-Tabib Buttigieg u lill-familja jaraw dan l-appartament li kien ghogobhom. Dak iz-zmien il-konvenut Hans Beat Schaffner kien imsiefer u fl-appartament kien hemm tghix fih habiba ta' Schaffner, certu Maryanne;*

• *Darba fost l-ohrajn waqt li l-attur kien qed jaghmel xi xoghol fil-partijiet komuni tal-blokk, huwa kien iltaqa' mal-konvenut Schaffner hiereg mill-appartament tieghu, li kien ser isiefer, u l-attur kien staqsieh jekk kienx interessat li jbiegh l-appartament u kemm kien il-prezz li qed jitlob, u dan Schaffner kien infurmah li gia' kien ghamel arrangamenti dwar il-bejgh tal-appartament ma' agent lokali tal-proprjeta' u li kien iffirma kuntratt ta' sole agency mieghu fejn kien tah l-esklussivita' fuq il-bejgh ta' dan l-appartament, u ghalhekk ma kienx f'pozizzjoni li jinnegozja bejgh direttament hu;*

• *L-attur kien staqsieh lill-konvenut minn kien dan l-agent tal-proprjeta' billi kellu min kien interssat li jixtrih, u huwa rreferieh ghall-konvenut l-iehor Tonio Schembri, li dan Schaffner kien innominah ukoll mandatarju tieghu dwar dan il-bejgh fl-assenza tieghu minn dawn il-gzejjer;*

• *L-attur kien mar ikellem lil dan Tonio Schembri, u talbu nformazzjoni dwar il-kundizzjonijiet tal-bejgh ta' dan l-appartament, fejn skont l-attur dan kien infurmah li Schaffner kien qed jitlob il-prezz ta' mitejn elf euro (€200,000) ghall-bejgh tal-appartament bl-ghamara b'kollox. L-attur qallu li kellu xi nies interessati f'dan il-bejgh u talbu n-numri tat-telefon tieghu fejn min kien interessat seta' jaghmel kuntatt mieghu bit-telefon;*

- *L-ewwel li ma gie f'kuntatt mal-konvenut Tonio Schembri kien missier it-Tabib Buttigieg, Joseph Buttigieg, ghal ibnu, li pero' ma kienux waslu f' akkordju ta'prezz;*

- *Skont l-attur, xi xaharejn jew tliet xhur wara kien rega' ltaqa' mat-Tabib Buttigieg meta dan kien inzerta gie ghal btala fix-Xlendi f'Awwissu tas-sena 2009, bil-familja, u meta staqsieh jekk kienx akkorda mal-konvenut Tonio Schembri dwar il-prezz, it-tabib kien infurmah li ma kienux waslu billi l-prezz kien gholi;*

- *Fuq suggeriment tal-attur li jerga' jintervjeni u jkellem lill-konvenut Tonio Schembri u jissuggerilu li tinqasam id-differenza bejn il-prezz li kien qed jitlob Schaffner u l-offerta li kien ghamel it-tabib, it-tabib kien accetta li l-attur jaghmel dan, u wara ntervent tal-attur finalment it-tabib kien akkorda mal-konvenut Tonio Schembri li jixtri l-appartament bl-ghamara b'kollox ghall-prezz globali ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000);*

- *Il-konvenju bejn il-konvenut Tonio Schembri u t-Tabib Carmelo Buttigieg kien gie ffirmat fid-29 ta' Settembru 2009, u l-kuntratt tal-bejgh kien sar fis-26 ta' Jannar 2010, fl-atti tan-Nutar Edward Flores ;*

- *Tax-xoghol u servizzi tieghu l-konvenut Tonio Schembri rcieva minghand il-venditur Schaffner kummissjoni ta' hamest elef u erba' mitt ewro (€5,400), li ma jrid jaqsam xejn min dan l-ammont minnu ricevut mal-attur;*

- *Min-naha tieghu it-Tabib Carmelo Buttigieg irrikonoxxa s-servizzi prestati mill-attur u hallsu kumpens lill-attur;*

Stabbiliti dawn il-fatti, ghalkemm il-konvenut jichad l-involviment tal-attur f'dawn in-negozjati, ix-xhieda tal-konvenut hija sostanzjalment ikkorroborata minn dik tat-Tabib Carmelo Buttigieg, martu Alexandra Buttigieg, u ta' missier it-tabib, Joseph Buttigieg. Minn ezami tad-deposizzjonijiet moghtija mill-partijiet jirrizultaw divergenzi notevoli bejn il-verzjoni tal-fatti moghtija mill-attur u dik moghtija mill-konvenut Tonio Schembri. Inghad pero' li 'mhux kwalunkwe' tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti

f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' l-in dubio pro reo. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soggett ghall-izbalji tal-percezzjonijiet tieghu u ghall-passjoni, huma haga li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti ghaliha .... Meta l-kaz ikun hekk, il-Qorti m'ghandhiex taqa' comb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma ghandha tezamina bl-akbar reqqa jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke' fuq il-bilanc tal-probabilita' u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawza civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant .... Anzi', f'kazijiet bhal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verzjoni u ohra, aktar tidher il-possibbilta' tal-qerq da parti ta' xi wiehed mill-kontendenti.' [Prim'Awla, Qorti Civili, ***Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia,*** *deciza fl-24 ta' Novembru 1966, per Mhallef Maurice Caruana Curran];*

Qabel kull riflessjoni ii jehtigilha ssir fuq il-provi jkun opportun li jigu ribaditi dawn il-principji:-

IIIi in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi principali: (i) il-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (ii) l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (iii) li 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 ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss per equipollens jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium [Appell Civili, ***Emmanuele Borg vs Emmanuele Bartoli et,*** *deciza fit-2 ta' Marzu 1953];*

IIIi kif gie osservat mill-Qrati taghna, il-gurisprudenza nostrana 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 attiv u ntelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-

akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' lill-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt [Appell Civili, ***Reynold Balzan et vs Tarcisio Mizzi*** *et, deciza fis-27 ta' Novembru 1985];*

F'kaz iehor, il-Qorti spjegat il-pozizjoni 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 tal-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun gie accetat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali, u konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intrommettiet ruhha b' inkariku ta' wahda biss mill-partijiet.' [Prim'Awla, ***Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et,*** *deciza fl-24 ta' Settembru 1999];*

Fejn imbaghad ma ssehx il-vera u proprja senserija t-temperament tal-kumpens, introdott fil-gurisprudenza lokali, biex isehh irid jippresupponi inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol u mhux li bniedem semplicement jaghti nformazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor [Appell Civili, ***Reynold Balzan et vs Tarcisio Mizzi et,*** *deciza fis-27 ta' Novembru 1985];*

Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas ta' dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkariku espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur." [Prim'Awla, Qorti Civili, ***Carmelo Pace vs Josephine sive Fanny Tabone Valletta",*** *deciza fl-4 ta' Marzu 1952]. 'Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu ntitolat ghal xi kumpens ghas-servigi.' [Prim'Awla, Qorti Civili* ***Alfred Schembri vs John Bartolo,*** *deciza fis-26 ta' Gunju 1965; Prim'Awla, Qorti Civili,* ***Paolo Bonavia vs Carmelo*** *Green, deciza fil-21 ta' Frar 1947;*

Il-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-pozizzjoni 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;

Ic-cirkostanzi f'dan il-kaz taht ezami huma identici ghal dawk li dwarhom il-Qorti tal-Appell, f'sentenza moghtija fis-16 ta' Frar 1945, fil-kawza : ***Gio*** *Maria* ***Muscat vs Carmelo Petroni*** *(Kollez. Vol.XXXii.i.555), qalet: 'Meta t-trattativi ta' bejgh ikunu mibdijin minn sensar u dan ikun laqqa' l-partijiet, u l-partijiet ikunu thaddtu fuq il-prezz u l-kundizzjonijiet pero` ma waslux ghall-ftehim, u dan l-ftehim isir permezz ta' sensar iehor bl-istess kundizzjonijiet ta' qabel, il-Qrati taghna dejjen taw kumpens lis-sensar skont ix-xoghol li ghamel u liimportanza tal-operazzjoni, ghax huwa jkun ikkontribwixxa ghas-success tan-negozju, ghalkemm in-negozju ma giex konkluz permezz ta' dak is-sensar, il-kumpens tieghu ma jistax jigi negat'. Wiehed ma jridx jinsa li l-konvenut Tonio Schembri ma kienx qed jagixxi semplicement ta' agent tal-proprjeta' f'dan in-negozju, izda wkoll kellu l-prokura tal-venditur u ghalhekk kien qed jirrapprezenta lill-konvenut Schaffner;*

Ma jinsabx disputat illi l-kuntratt finali tal-bejgh ma sarx bl-intervent tal-attur izda bl-involviment tal-konvenut Tonio Schembri. Huwa minnu wkoll li l-ftehim maghmul bejn il-konvenuti Schembri u Schaffner kien wiehed ta' natura esklussiva. Ghandu dan pero' jeskludi lill-attur mid-dritt tas-senserija, jew ahjar tal-hlas tal-medjazzjoni ghall-attivita' minnu kompjuta? Illi, stante li l-attur ma kienx partecipi fit-trattattivi li waslu ghall-konkluzjoni tan-negozju bejn il-konvenut u l-konjugi Buttigieg, id-dritt ghas-senserija minn naha tal-attur ma tikkonfigurax; ghax mhux talli l-attur ma wassalx il-partijiet fuq il-kondizzjonijiet kemm accidentali kif ukoll sostanzjali, imma lanqas biss ippartecipat fihom. Ma kienx bl-opera tal-attivita` tieghu li l-kontraenti waslu ghal in idem placitum consensus ghalkemm wiehed ma jridx jinsa li kien tramite l-isforz tal-attur li l-partijiet iltaqghu flimkien. Ghaldaqstant il-

pretensjoni tal-attur ghall-hlas tas-somma indikata fl-avviz tat-talba hija insostenibbli;

Illi pero' ghalkemm mhux dovut hlas ta' senserija, l-azzjoni kif proposta tikkomprendi per equipollens talba ghal hlas ta' kumpens ghax-xoghol prestat mill-attur. Fil-fatt jinsab deciz 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.' [Appell Inferjuri, ***Pietro Grech vs Felice Abela,*** *deciza fil-15 ta' Frar 1936]. Ghalhekk, ghalkemm l-attur jisthoqqlu kumpens ghas-servizzi li ghamel, ma jistax u m'ghandux dritt li jitlob senserija shiha;*

Din tidher li hi wkoll il-fehma tal-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (Nru. 2136, 25 ta' Frar 2000):' Il diritto del mediatore alia pmvvigione 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 trattatiive, fino all' accordo definitivo, con la conseguenza che anche la semplice attivita consistente net 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. Ne, una volta concluso /'affare, assume rilevanza, sotto il profilo delta 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 differenziazione, da solo, idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra l'attivita originariamente svolta dal soggetto che perprimo aveva messo le parti in relazione tra loro e l'affare fra le stesse concluso';

Wara li dan it-Tribunal fela bir-reqqa x-xhieda kollha, u qies ic-cirkostanzi kollha huwa tal-ferma konvinzjoni li l-konvenut Tonio Schembri kien accetta tacitament li l-attur jghaddilu biex jinnegozja direttament mieghu lil min kien interessat fix-xiri tal-appartament. Huwa minnu li

inizjalment lill-attur kien avvicinah it-Tabib Carmelo Buttigieg li kien wera mieghu l-hajra li kellu li jixtri appartament preferibilment ukoll fl-istess blokk fejn kellu l-appartament tieghu l-konvenut Schaffner. L-attur kellu jitkixfilhom lill-konjugi Buttigieg jekk l-appartament li xtaqu jixtru kienx ghall-bejgh jew le u di piu' l-attur, oltre risposta affermattiva, ghaddhielhom in-numru tat-telefon li gab minghand il-konvenut Tonio Schembri u dettalji ohra ancillari li permezz taghhom ix-xerrejja prospettivi setghu jkomplu huma bit-trattativi mal-konvenut Tonio Schembri, li fl-assenza tal-konvenut Schaffner minn dawn il-gzejjer kellu wkoll il-prokura tieghu;

Il-verzjoni tal-attur tax-xoghol prestat minnu hija konformi ma' provi ohra migjuba, u dan it-Tribunal jaccetta bhala affidabbli l-verzjonijiet tax-xhieda tal-attur rigward ix-xoghol maghmul minnu. Dan kien jikkonsisti fis-segwenti : is-sejba ta' xerrej interessat fil-post, l-ispezzjoni tal-fond f'okkazjoni precedenti ghal meta t-Tabib Buttigieg gie f'kuntatt mal-konvenut Tonio Schembri, u t-trattattivi fuq il-prezz mal-kompraturi Buttigieg. Huwa ovvju li dan ix-xoghol, ghalkemm wahdu ma wassalx ghall-konkluzjoni tan-negozju maghmul, ikkontribwixxa ghall-istess, u jghati dritt ghal kumpens. Ma huwiex korrett li jinghad, kif qed isostni l-konvenut Tonio Schembri, li allura l-attur ma kien haqqu kumpens ta' xejn lanqas ghal dawk is-servizzi limitati li jirrizulta li huwa ghamel, u dan it-Tribunal lanqas ma jqisu gust fic-cirkostanzi partikolari li l-attur ma jiehu xejn meta l-konvenut Tonio Schembri minn dan in-negozju gabar f'butu somma ta' mhux inqas minn hamest elef u erba' mitt ewro (€5,400). Kit jinsab osservat "altro e l'istituto della senseria o mediazione, altro e il mandato retribuile o la locazione d'opera, poiche mentre un individuo puo non essere intitolato come mediatore a diritto di senseria, puo invece spettargli una retribuzione da chi si e servito della sua opera. E la rimunerazione dell' incaricato o locatore d'opera non dipende dalla conclusione dello affare rispetto al quale si fosse svolta la sua attivita', ma dalla natura ed importanza dell' opera prestata in esecuzione dell'incarico" ***[Kollez. Vol. XXV.i.176)****;*

Illi fil-kwantifikazzjoni tal-kumpens dovut, dan it-Tribunal jikkunsidra relevanti s-segwenti fatturi: il-quantum tal-prezz tal-immobbli ta' mija u sebghin elf ewro (€170,000) u l-fatt li x-xoghol sar mill-konvenut Tonio Schembri bhala estate agent u li allura necessarjament ghamel certu spejjez sabiex jinstabu persuni nterressati fil-proprjeta', b'differenza minn dik il-persuna li tkun ghamlitha ta' sensar f'kaz partikolari; kif ukoll il-fatt li l-konvenut Schaffner kien espressament qabbad lill-konvenut l-iehor Tonio Schembri sabiex juza l-mezzi tieghu biex ibieghlu l-fond tieghu. Tenut kont ta' dawn ic-cirkostanzi dan it-Tribunal jikkunsidra li kumpens ta' tmien mitt ewro (€800) f'dan il-kaz huwa gust u ekwu, liema ammont qed jigi ffissat arbitro boni viri;

Ghaldaqstant ghall-motivi premessi dan it-Tribunal qed jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi previa rigett in parte tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Tonio Schembri, jilqa' t-talba tal-attur limitatament ghas-somma ta' tmien mitt ewro (€800) dovuta per saldu bhala kumpens kif fuq spjegat, u jikkundanna lill-istess konvenut Tonio Schembri jhallsu din is-somma ta' tmien mitt ewro (€800) lill-attur, bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

Fic-cirkostanzi l-ispejjez tal-kawza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Tonio Schembri datat 4 ta' Novembru 2010 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-23 ta' Marzu 2011.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Paul Sultana datata 8 ta' Jannar 2011 a fol 13 tal-process fejn sostna ghar-ragunijiet hemm indikati li d-decizjoni tat-Tribunal hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-23 ta' Marzu 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. John Gauci ghall-appellant u Dr. Angele Formosa ghall-appellat Paul Sultana prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghas-27 ta' Ottubru 2011.

Rat li l-appell gie rikjamat ghas-seduta tal-5 ta' Ottubru 2011.

Rat id-decizjoni moghtija minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet premessi datata 5 ta' Ottubru 2011 fejn gie deciz li dan l-appell kellu jinstema fis-sede ta' din il-Qorti f'Ghawdex u l-appell gie appuntat ghas-seduta tad-19 ta' Ottubru 2011.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Ottubru 2011 fejn id-difensuri trattaw il-kaz u l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-seduta tat-18 ta' Jannar 2012.

Rat l-atti tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar (Ghawdex) fl-ismijiet premessi datata 22 ta' Ottubru 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji tal-appellant Tonio Schembri huma (a) li l-kuncett ta' senserija gie applikat b'mod erronju fil-konfront tal-appellant li la kien venditur u lanqas kompratur (**"Louis Fava vs Av. Philip Attard Montalto"** (A.C. – 16 ta' April 2004; **"Joseph Bugeja vs S G Letting Ltd"** P.A. (GC) – 7 ta' Ottubru 2005) u wkoll fil-kaz ta' prestazzjoni ta' servigi resi ma kien hemm ebda inkarigu espress jew tacitu mill-appellant lill-appellat; (b) fid-decizjoni appellata instab konfront fis-sentenza **"Gio Maria Muscat vs Carmelo Petroni" (Vol. XXXII.i.555)** izda f'dak il-kaz id-decizjoni dwar is-senserija, anke jekk kien hemm zewgt agenti inghatat fil-konfront tal-kompratur; (c) It-Tribunal

Ghal Talbiet Zghar ghamel konsiderazzjonijiet irrelevanti bhal fatt li l-appellant ircieva l-ammont ta' 5,400 Euro bhala *commission* u wkoll ghamel apprezzament hazin tal-fatti migjuba quddiemu ghaliex il-punti li ssemew fis-sentenza ma jwasslux ghall dritt ta' hlas ta' senserija.

Illi l-appellat qajjem (a) il-punt li tal-*privilegium fori* abbazi tal-**artikolu 741 tal-Kap. 12 u l-artikolu 4 (c) tal-Kap. 280;** dan il-kaz instemgha Ghawdex mill-istess Tribunal u allura skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 8 tal-Kap. 380 u tal-artikolu 41 (7) tal-Kap. 12** dan il-kaz kellhu jinstema mill-Qorti tal-Appell fis-sede ta' Ghawdex; (b) fil-mertu is-sentenza hija gusta u timmerita konferma peress li l-appellat agixxa bhala mandatarju tal-venditur tant li kien huwa li f'tali veste kien deher fuq il-kuntratt, u l-kuntatt li kellhu l-attur kien proprju mal-appellant, li accetta li l-attur jagixxi bhala sensar u ghalhekk holoq in-ness legali sabiex l-appellat jigi kkundannat ihallas l-ammont hekk likwidat, u l-appellant kien accetta li jiehu hsieb lill-attur, u mill-provi prodotti jirrizulta li kien l-intervent tal-appellant li wassal ghall-konkluzzjoni tan-negozju.

Illi wara li din il-Qorti rat il-provi kollha migbura thoss li ghandha qabel xejn tghid li l-fatti graw kif msemmija b'mod studjat fid-decizjoni tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar (Ghawdex) minn fejn johrog car li l-attur, li kien jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk maghruf bl-isem ta' Xlendi Point Apartments, fi Triq San Xmun, Xlendi, kien ippresta s-servizzi tieghu sabiex inbiegh l-appartament numru 13, formanti mill-istess blokk minn Hans Beat Shaffner lil Dr. Carmelo Buttigieg, u jirrizulta li l-istess attur kien avvicina lil konvenut Tonio Schembri li kien kemm mandatarju tal-istess venditur, u wkoll agixxa bhala estate agent tramite s-socjeta' hemm indikata. Jirrizulta l-involviment tal-attur meta l-istess Tribunal sostna li

"huwa tal-ferma konvinzjoni li l-konvenut Tonio Schembri kien accetta tacitament li l-attur jghaddilu biex jinnegozja direttament mieghu lil min kien interessat fix-xiri tal-appartament. Huwa minnu li inizjalment lill-attur kien avvicinah it-Tabib Carmelo Buttigieg li kien wera mieghu l-

hajra li kellu li jixtri appartament preferibilment ukoll fl-istess blokk fejn kellu l-appartament tieghu l-konvenut Schaffner. L-attur kellu jitkixfilhom lill-konjugi Buttigieg jekk l-appartament li xtaqu jixtru kienx ghall-bejgh jew le u di piu' l-attur, oltre risposta affermattiva, ghaddhielhom in-numru tat-telefon li gab minghand il-konvenut Tonio Schembri u dettalji ohra ancillari li permezz taghhom ix-xerrejja prospettivi setghu jkomplu huma bit-trattativi mal-konvenut Tonio Schembri, li fl-assenza tal-konvenut Schaffner minn dawn il-gzejjer kellu wkoll il-prokura tieghu;

Il-verzjoni tal-attur tax-xoghol prestat minnu hija konformi ma' provi ohra migjuba, u dan it-Tribunal jaccetta bhala affidabbli l-verzjonijiet tax-xhieda tal-attur rigward ix-xoghol maghmul minnu. Dan kien jikkonsisti fis-segwenti : is-sejba ta' xerrej interessat fil-post, l-ispezzjoni tal-fond f'okkazjoni precedenti ghal meta t-Tabib Buttigieg gie f'kuntatt mal-konvenut Tonio Schembri, u t-trattattivi fuq il-prezz mal-kompraturi Buttigieg. Huwa ovvju li dan ix-xoghol, ghalkemm wahdu ma wassalx ghall-konkluzjoni tan-negozju maghmul, ikkontribwixxa ghall-istess, u jghati dritt ghal kumpens. Ma huwiex korrett li jinghad, kif qed isostni l-konvenut Tonio Schembri, li allura l-attur ma kien haqqu kumpens ta' xejn lanqas ghal dawk is-servizzi limitati li jirrizulta li huwa ghamel, u dan it-Tribunal lanqas ma jqisu gust fic-cirkostanzi partikolari li l-attur ma jiehu xejn meta l-konvenut Tonio Schembri minn dan in-negozju gabar f'butu somma ta' mhux inqas minn hamest elef u erba' mitt ewro (€5,400)".

Illi hija f'dan il-kuntest li l-pendenza odjerna giet deciza, u ser tigi deciza, tenut kont tal-fatt li skond l-**artikolu 7 tal-Kap. 380** *"It-Tribunal ghandu jaqta' kull talba u kontro-talba li jkollu quiddiemu princalment skond l-ekwita'".*

Illi dan ifisser li l-principju tal-ekwita' huwa bazilari fid-decizjonijiet li ghandu jaghti l-istess Tribunal, u ghalhekk ghandu japplika l-istess u dan fuq kollox f'kull pendenza li jkun hemm quddiemu, b'dan li ghandu jara, li kemm jista' jkun issir gustizzja bejn il-partijiet, u dan imur

necessarjament lill-hinn mill-kuncetti stretti tal-ligi, anke fejn dawn huma ta' interpretazzjoni stretta.

Illi f'dan il-kaz jidher car li l-appellant ma kienx la venditur u lanqas kompratur, u allura teknikament l-azzjoni ta' senserija ut sic fil-konfront tieghu ma treggix. Izda la darba huwa accettat li *per ekkwipolens* treggi anke taht dan il-kuncett ta' senserija, l-azzjoni ta' kumpens ta' servigi resi, u dan fejn l-attur jirrizulta li jkun ghamel xoghol tali li l-intervent tieghu kien ikkontribwixxa izda mhux wassal sabiex jintlahaq ftehim bejn il-venditur u x-xerrej ghall-bejgh jew trasferiment tal-proprjeta' mmobbli, mela allura taht dan il-kuncett ta' hlas ta' kumpens ghal servizzi resi, certament li l-azzjoni attrici treggi kontra l-appellat, iktar u iktar meta d-dettami tal-principji tal-ekwita' jigu applikati, (kif it-Tribunal kien tenut li jaghmel b'disposizzjoni espressa tal-Ligi) ghall-kaz odjern.

Illi huwa ghalhekk f'dan il-kuntest li l-azzjoni attrici u dan l-appell iridu jigu kkonsidrati, u allura tenut kont tal-fatt li fl-azzjoni attrici hija kompriza talba ghal servizzi resi u mhux wahda strettament ta' senserija fil-konfront tal-appellant/konvenut, isegwi li tali azzjoni ghall-kumpens ta' servizzi resi lill-konvenut bhala *estate agent* (jekk mhux ukoll meta kien qed jagixxi bhala mandatarju tal-venditur) fit-trasferiment tal-immobbli bejn terzi, treggi, wkoll ghaliex hawn hrigna mill-isfera stretta ta' senserija li hija dovuta biss mill-kompratur u/jew venditur, u thallna fl-isfera ta' servizzi resi, azzjoni li tista' allura tingab mill-persuni li prestat servizzi, kontra l-persuna li irceviet l-istess servizzi, u la darba gie ppruvat li l-appellant/konvenut, thallas is-somma ta' €5,400, mela allura jirrizulta li l-konvenut ha usufruixxa mill-intervent u xoghol tal-attur fil-konkluzzjoni tat-trasferiment tal-immobbli mertu tal-kawza odjerna, u allura l-appellat ghandu dritt li jigi kumpensat mill-appellant ghas-servigi lilu resi, u dan anke u fuq kollox bl-applikazzjoni tal-principju ta' ekwita' u dan fl-ammont li gie appozitament likwidat ghal dan l-iskop mit-Tribunal, u din il-Qorti taqbel mal-istess ammont fuq kollox bl-applikazzjoni tal-principju ta' ekwita'.

Illi ghalhekk l-appell odjern qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellat biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Tonio Schembri fir-rikors tal-appell tieghu datat 4 ta' Novembru 2010 ghar-ragunijiet hawn premessi, b'dan li din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet premessi "Paul Sultana vs Tonio Schembri pro et nomine" (Avviz Numru 4/2010) deciza fit-22 ta' Ottubru 2010 ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi.**

Bl-ispejjez ta' dan l-appell inkluzi dawk relattivi ghad-decizjoni ta' din il-Qorti datata 5 ta' Ottubru 2011 ***stante*** **in-natura tal-kaz bla taxxa bejn il-partijiet.**

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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