MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIO MERCIECA

Seduta tad-29 ta' Dicembru, 2003

Talba Numru. 49/2003

Maria Cremona

vs

Lewis Xuereb li b'digriet tat-18 ta' Marzu 2003 gie mahtur kuratur deputat sabiex jirraprezenta lil imsiefra Laura Dobbeck Vella

It-Tribunal;

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk:

"Peress illi l-konvenuta Laura Dobbeck Vella bieghet fond fl-indirizz 49, Flat 2, Triq Sir Luigi Camilleri, Victoria, Ghawdex lil Frank George Brown, versu l-prezz ta' sittax il-elf liri Maltin (Lm16,000); dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Silvio Hili tas-sebgha u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnejn (27/12/2002).

U peress illi l-attrici kienet sensara fuq dan il-bejgh ghalhekk legalment hija ntitolata ghal sensarija ta' wiehed fil-mija minn kull parti.

U peress illi l-konvenuta qed tirrifjuta li thallas il-parti taghha tas-senserija fl-ammont ghalhekk ta' mija u sittin liri Maltin (Lm160).

Jghid ghalhekk il-konvenut nomine ghaliex ma ghandux jigi kkundannat minn dan it-Tribunal li:

1. Jhallas lil attrici s-somma ta' mija u sittin lira Maltija (Lm160) kif fuq dovuti.

2. Jhallas l-imghaxijiet skond il-ligi sad-data tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjes kollha inkluzi ta' l-ittra ufficjali u rikors ghal kuraturi ta' Frar 2003. Bl-ingunzjoni tal-konvenut minn issa ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta:

"Mhux tassew li l-attrici kienet sensara fuq il-bejgh tal-flat 2, numru 42, Triq Sir Luigi Camilleri, Victoria, peress li ma kien hemm ebda ftehim dwar xi sensar jew senserija u se mai jekk kien hemm xi hadd li ghamilha ta' sensar f'dan il-bejgh kien proprju l-esponenti Louis Xuereb li kien kontinwament icempel lill-Laura Dobbech fuq struzzjonijiet tal-attrici Maria Cremona li mil-bidu ppresentat ruhha ghan-nom t'ohtha."

Sema' x-xhieda u qara' d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni quddiem dan it-Tribunal hija jekk l-attrici kinitx sensar bejn il-partijiet fin-negozju li sar bejn Laura Dobbeck Vella bhala l-bejjiegha u Frank George Brown, li jigi neputi tal-attrici, bhala kumpratur. Ma rrizultax li l-

attrici tezercita’ l-professjoni ta’ sensar jew li qatt ghamlitha ta’ sensar qabel, jew li kienet maghrufa bhala sensar.

Sfortunatament il-Kodici Civili taghna kemm xejn jitkellem dwar senserija u meta jaghmel dan jitkellem b'mod indirett meta jsemmi l-ammont li jkun dovut f'kaz ta’ kuntratt partikolari biss u cioe dak ta’ bejgh. Ghall-kuntrarju, il-Kodici tal-Kummerc ghandu dispozizzjonijiet li jirregolaw is-sensara kummercjali. B’analogija, wiehed jista’ japplika dawn id-disposizzjonijiet ghall-Kodici Civili: *Veru illi l-ligi taghna tirregola biss is-sensali kummercjali, izda, meta wiehed jikkunsidra li l-obbligu fuq imsemmi huwa insitu fix-xoghol ta’ kull intermedjarju, anki f'kaz ta’ medjazzjoni civili, kif osservat is-sentenza fuq citata, "bisogna, per analogia desunta dall’ unita’ del diritto privato, ricorrere alle norme corrispondenti contenute nell Ordinanza Commerciale”;*

Issa, skond l-art 92 tal-Kodici Kummercjali "ebda sensal pubbliku ma' jista' jaghmel operazzjonijiet kummercjali akkont tieghu innifsu, jew ikollu xi interess fihom, direttament jew indirettament, f'ismu jew bil-mezz ta' terza persuna, sew jekk wahdu kemm ukoll f'socjeta' ma' ohrajn " u fil-kaz li jikser dan l-obbligu, huwa jkun suggett ghall-hlas tal-penali kontemplatat fl-art 93 tal-istess Kodici; u dan logikament, oltre t-telf tas-senserija, bhala konsegwenza tal-principju illi l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bonafidi (art 1036 Kod Civ)"- . *Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra et Prim’ Awla, 20 ta' Novembru 1958, ippreseduta mill-Onor. Imhallef Alberto Magri, (Kollezz XLII.ii.1135).*

Artiklu 1754 tal-Kodici Civili Taljan jiddefenixxi s-sensar, jew *mediatore* bhala *colui che mette in relazione due o piu’ parti per la conclusione di un’affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.* Il-gurisprudenza Taljana wkoll tenfasizza l-indipendenza u n-newtralita' tas-sensar, b'mod li jekk dawn l-elementi jkunu neqsin, allura m 'hemmx il-figura tas-sensar: *Il rapporto di mediazione, a prescindere dalla unilateralita’ o bilateralita’ dell’incarico,*

si sostanzia nell'interposizione imparziale e neutrale tra due persone per agevolare la conclusione di un determinato affare; ove esuli uno di detti estremi, non si tratta di esclusione del compenso, sebbene di inesistenza della mediazione stessa; la collaborazione, la dipendenza o la rapprezentanza di una delle parti interessate alla conclusione dell'affare, facendo venir meno la indipendenza, l'autonomia e la neutralita' cui deve essere improntata 1'opera del mediatore, escludono la mediazione (Qorti tal-Kassazzjoni, 19 ta' Lulju 1975). Hekk per ezempju, ma kienx newtrali *shareholder* li ha hsieb il-bejgh ta' *shareholders* ohrajn (Qorti tal-Kassazzjoni, 24 t'April 1965, n. 728, riportata fil-Giust. Civ, Mass. 1965, 370), allavolja sehemu ma kienx ghall-bejgh.

Dawn il-principji gew accettati u addottati anke fil-gurisprudenza Maltija. Intqal fil-kawza fl-ismijiet Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra et Prim' Awla, 20 ta' Novembru 1958, ippreseduta mill-Onor. Imhallef Alberto Magri, (Kollezz XLII.ii.1135): Illi huwa maghruf li s-sensali jew il-medjaturi, fl-ezercizzju tal-funzjoni taghhom, huma obbligati jagixxu b'lealta' u imparzjalita'; u dan l-obbligu taghhom huwa insitu u konnaturali fl-ufficcju taghhom, tant illi l-qorti tal-Appell, fil-kawza "Ciantar vs Demarco" , deciza fit-12 ta' Dicembru 1919 (Kollez. XXIVi.244) marret tafferma l-principju illi r-retribuzzjoni lis-sensal hija dovuta "non tanto per i suoi sforzi verso la riuscita dell' affare, quanta per motivi di ordine pubblico economico, giovando grandemente l'opera dei sensali alla frequenza e facilita' delle contrattazioni, che sana elementi di generali prosperita", u konsegwentement, min iqabbad sensal ghandu dritt li jistenna minghandu din il-lealta' u imparzjalita '.

Jirrizultaw diversi elementi li jingerixxu serjament fuq in-newtralita' u l-indipendenza tal-attrici: ix-xerrej kien in-neputi taghha; fuq il-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Silvio Hili tas-27 ta' Dicembru 2002 (esibit Dok AA1), Joseph Cremona, li jigi r-ragel tal-attrici, deher fuq il-kuntratt bhala prokuratur tieghu. Matul in-negozjati sa ma gie redatt il-konvenju, l-attrici tat lill-konvenuta u lil

Louis Xuereb x'jifhmu li kienet qieghdha tinnegozja ghal ohtha, u mhux ghal neputiha, biex dawn irahhsu l-prezz u ghalhekk qarrqet bihom ghax ma kinitx qieghdha tghidilhom il-verita' kollha. Imma li kienet qieghdha tinnegozja f'isem in-neputi, l-attrici ikkonfessatu kemm fuq domanda ta' Dr Alfred Grech in kontro-ezami, kif ukoll fuq domanda tat-Tribunal waqt id-depozizzjoni taghha tat-3 ta' Gunju 2003: qalet li ddeffset fil-bicca ghax ix-xerrej kien in-neputi taghha (fol(13); mistoqsija jekk ghamlitx ix-xoghol biex taqla' l-flus ossia biex taqdi lil ohtha, stqarret li dak li ghamlet ghamlitu biex taqdi lin-neputi, izda li jekk kienet intitolata ghal xi kumpens kellha tiehdu.

Kif gie stabbilit fil-gurisprudenza Maltija, biex is-sensar ikollu jedd ghall-prossenetiku, jinhtieg li *s-sensal ikun gie accettat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw is-sensal bhala tali; u konsegwentement, ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici* ***locatio operarum*** *meta l-persuna tkun intromettiet ruhha b'inkariku ta' "wahda biss" mill-partijiet* (ara XLI.ii.967; XXXIV.iii.738) - Carmelo Vassallo vs Josephine Gauci, 20 t'Ottubru 1995, Onor Frank Camilleri, Prim'Awla tal-Qorti Civili, Vol LXXIX.iii.1287.

M'hemmx dubbju li la Laura Dobbeck Vella u l-anqas il-mandatarju taghha Lewis Xuereb ma qatt qiesu lill-attrici bhala sensar, tant li Lewis Xuereb haseb li l-attrici kienet qieghdha tagixxi ghan-nom ta' ohtha, tant illi tatu l-impressjoni li l-flat kienet qisha sejra tixtrih ghaliha nfisha; u Laura Dobbeck Vella ghamlitha cara lill-attrici li riedet LM16,000 netti f'idejha u xejn inqas – dan il-fatt wahdu wkoll jeskludi s-senserija.

Sinifikanti wkoll li l-attrici qatt ma semmiet senserija, li l-anqas tnizzlet fil-konvenju jew fil-kuntratt. L-attrici accettat rigal minghand Dobbeck Vella. Wara, meta Dobbeck lahqet siefret, ippruvat tirritorna r-rigal u kien hemmhekk li ghall-ewwel darba talbet is-senserija. Anke dan il-fatt iwaqqa' d-dritt ghas-senserija, billi wiehed ma jistax jaccetta pagament ghas-saldu ta' xi obbligazzjoni imbaghad jipprova jhassar l-accettazzjoni inizjali tieghu.

L-anqas l-attrici nnifisha ma kienet qieghdha tahdem ghas-senserija. *Ex admissis*, kien biss wara l-kuntratt li xi hadd webbilha li kellha l-jedd ghas-senserija. Dan ukoll juri li hija ma kinitx tabilhaqq sensara, imma mandatarja ta' parti.

Il-htiega ta' dan il-kunsens da parti **tal- kontrahenti kollha** giet spjegata majjistralment mill-gurisprudenza Taljana:

La mediazione, quale fattispecie regolata dagli artt. 1754ss e' atto negoziale consensuale e ad essa - che, come tale, va inquadrata nella schema contrattuale - devono essere applicate le norme giuridiche che regolano la formazione dei contratti. Pertanto il diritto del mediatore alla provigione non deriva ***ex lege*** *dal fatto della prestata attivita' interpositiva che abbia condotto alla conclusione dell' affare, ma si ricollega pur sempre alla volonta delle parti da cui sorge il-****vinculum iuris*** *di per se' idoneo alla costituzione del contratto di mediazione, onde il mediatore non ha diritto alla provvigione anche nei confronti della parte che abbia preventivamente dichiarato ad esso mediatore di non volersi obbligare a corrispondere la provvigione medesima* (Qorti tal-Kassazzjoni, 16 ta' Mejju 1956, riportata fil-n 1640, Gius. Civ., Mass 1956,553).

Fl-ahharnett, ghalkemm dan mhux punt ta' kontestazzjoni f'din il-kawza, tajjeb jigi osservat li Lewis Xuereb ghamel l-istess xoghol li ghamlet l-attrici sabiex isehh in-negozju. Bl-istess argument tal-attrici, dan ukoll ghandu l-jedd ghas-senserija. Imma dan definittivament mhux il-kaz, ghax anke Lewis Xuereb ma kienx sensar newtrali imma mandatarju, jagixxi fl-interess ta' Dobbeck Vella.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u konsegwentement jichad it-talba tal-attrici, bl-ispejjez a kariku taghha.

< Sentenza Finali >

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