MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIO MERCIECA

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2004

Talba Numru. 16/2004

Carmelo Mercieca

Vs

John Caruana

It-Tribunal;

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk:

“ Il-konvenut inkariga lill-attur sabiex isiblu xerrej ghall-fond tieghu Flat 3, Valley Court, Triq il-Bahhara, Ghajnsielem, Ghawdex u bhala senserija weghedu hames mitt lira maltin. Fil-fatt l-attur sab lill-certu Michael Wilson li effettivament xtara l-appartament imsemmi u wara li gie konkluz il-bejgh il-konvenut naqas li jonora l-wegheda tieghu ghall-pagament tas-somma fuq imsemmija.”

Ra r-risposta:

"1. Illi mhuwiex minnhu li l-eccipjenti nkariga lill-attur isiblu bejjiegh
ghax-xiri tal-fond minnu msemmi;

2. Illi n-negozjati ghall-bejgh tal-fond imsemmi saru bejn l-eccipjenti u x-xerrej Michael Wilson minghajr l-intervent u l-medjazzjoni tal-konvenut u l-prezz u l-kundizzjonijiet tal-bejgh gew diskussi u miftiehma bejniethom tramite l-internet minghajr ma l-partijiet tal-kuntratt ipprestaw b'xi mod is-servizzi tal-attur, tant li malli l-partijiet tal-kuntratt ftiehemu bejniethom dwar il-kundizzjonijiet u l-prezz tal-bejgh, huma pprocedew bil-konvenju u sussegwentement bil-kuntratt;

3. L-attur bl-ebda mod u fl-ebda waqt tan-negozjati ma kien involut u wisq anqas strumentali biex sehh il-bejgh u mhija dovuta lilu ebda senserija skond il-ligi."

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

Ikkunsidra illi:

Il-kwistjoni quddiem dan it-Tribunal hija jekk l-attur kienx sensar bejn il-partijiet fin-negozju li sar bejn il-konvenut bhala l-bejjiegh ta' fond immobbli f'Ghajnsielem, Ghawdex, u certu Michael Wilson bhala kumpratur. *Ex admissis*, l-attur ma jezercitax il-professjoni ta' sensar, u qatt ma kien ghamel xi bicca xoghol ta' senserija.

Press-a-poko hemm qbil fuq il-fatti kollha li taw lok ghal din il-kawza: l-attur kien habib tax-xerrej tant illi kien joqghod mieghu Manchester (fol 15). Huwa ndahal f'dan in-negozju *sabiex naghmel pjacir lix-xerrej peress li kont habib maghhom* (fol 15). Ix-xerrej xtaq jixtri appartament f'Ghajnsielem; l-attur kien jaf b'appartament ghall-bejgh u laqqghu mas-sid li kien il-konvenut. Minn dak il-punt 'il quddiem ma kienx involut iktar fin-negozjati dwar il-kundizzjonijiet tal-bejgh, inkluz il-prezz. In-negozjati saru direttament bejn il-bejjiegh u x-xerrej permezz tal-*e-mails*. Kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt saru minghajr l-assistenza jew prezenza tal-attur. Il-konvenut kien

qabbad lil *estate agency* bhala sole agent tieghu, u l-attur sar jaf bil-bejgh minn tkixxif li ghamel wara li ra l-appartament reklamat fil-vetrina ta' din l-agenzija. Il-prezz tal-bejgh kien LM44,000.

Fejn ma hemmx qbil in kwantu ghall-fatti huwa principalment dwar l-offerta ghall-hlas tas-senserijia: skond l-attur, il-konvenut offrielu LM500 bhala senserija (u dan qabel ma kien hemm qbil dwar il-prezz); l-attur qal li huwa ma ppretenda l-ebda senserija minghand ix-xerrej. Il-konvenut jichad li offrielu s-senserija (fol 22). It-Tribunal qabel xejn irid jistabilixxi jekk hux f'posizzjoni li jemmen lil xi wahda minn dawn iz-zewg verzjonijiet. Kif intqal f' **Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia – Prim'Awla, 24.11.1966** ikkwotata mill-Qorti tal-Appell sede inferjuri f' **Anthony Farrugia vs Anthony Vella –** 22.11.2002 – it-Tribunal irid jezamina jekk xi wahda minn dawn iz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabiltajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant. Issa huwa inverosimili li l-konvenut mar joffri s-somma ta' LM500 qabel ma gie stabbilit il-prezz, f'somma oghla mill-wiehed fil-mija ghal kull parti (cioe' LM440) kif stabbilita mil-ligi, u dan bi ksur tal-ftehim tas-*sole agency* li kellu mal-Prima Porta Limited.

Anke kieku, *gratia argomenti*, z-zewg verzjonijiet kienu plawsibbli jew possibbli huwa principju gurisprudenzjali ben affermat illi f'kaz ta' zewg verzjonijiet dijammetrikalment konfliggenti dan jiffavorixxi lill-konvenuti in kwantu kien dejjem obbligu tal-attur li jipprova l-allegazzjonijiet tieghu. Dan fuq l-istregwa tal-massima: *incumbit probatio ei qui dicat non ei qui negat* – **"Gemma Cassar Saetta –vs- Imco Distributors - Limited", Appell, Sede Inferjuri, 13 ta' Jannar 1999.**

Issa jrid jigi ezaminat jekk minkejja li ma kienx hemm ftehim espress kif allegat mill-attur , kellux l-attur il-jedd ghas-senserija.

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-attur: ix-xerrej kien habib tieghu; mar jurih il-flat biex jaghmillu pjacir, u minghandu lanqas biss ippretenda senserija. 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. Jekk kien imqabbad minn xi hadd, l-attur ha l-inkariku mhux mill-konvenut izda minghand ix-xerrej.

Apparti minn dan kollu, is-sensal ghad-dritt tal-prossenetiku jrid jara li permezz tieghu isehhu bejn il-persuni interessati dawk li klassikament jissejjhu s-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt – **Carmelo Pace vs Josephine Tabone Valletta – Prim'Awla, 04.03.1952 – XXXVI.ii.394.** L-attur kull m'ghamel kien li laqqa' z-zewg partijiet flimkien li mbaghad innegozjaw dwar il-partijiet kollha tal-kuntratt bejniethom minghajr ebda intervent min-naha tieghu. Ghalhekk f'dan il-kaz ma jirrikorrux l-estremi tas-senserija – **Philip Spiteri vs Clive Simpson noe – Appell Civili 11.01.1980** huwa maghruf, in materja ta' dritt, illi biex persuna tkun intitolata ghal senserija din riedet tikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentalita' tal-operazzjoni b'mod li tghaqqad innegozju guridiku - **Vol XXXVI.ii.394**. Ma tirrizultax il-manifestazzjoni ta' xi hidma mill-attur kif wiehed solitament jispetta minn sensal.

Jinstab ritenut ukoll illi bniedem li jaghti sempliciment informazzjoni, bhal ma ghamel l-attur, minghajr ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat lanqas ghal xi retribuzzjoni ghal servigi (**Vol XXXIII pII p23**; **Vol XLIX pII p993**). Biex ikun hemm lok ghal tali kumpens hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu - **Alfred Antignolo –vs- Louis Magri et noe,** Appell, 21 ta' Frar 1996. Ma jirrizultax f'dan il-kaz illi l-konvenut qatt ta xi nkariku espress lill-attur. Ukoll lanqas ma jista' jigi desunt mill-provi l-ezistenza cara u inekwivoka ta' xi inkarigu tacitu, b'mod li tista' tingibed xi inferenza li l-konvenut kellu ntenzjoni li jqabbad lill-attur bhala sensal.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba tal-attur, bl-ispejjez a kariku tieghu.

< Sentenza Finali >

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