MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 110/2003/1

Anthony Degiorgio

vs

Stephen Degiorgio

Il-Qorti,

Fl-1 ta’ Frar, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat id-19 ta’ Frar tas-sena 2003 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m’ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jhallas l-ammont ta’ hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), rapprezentanti kummissjoni

espressament pattwita bejn il-partijiet u dovuta lill-mittent fuq it-trasferiment tal-fond 8, Old Treasury Street, drabi ohra maghrufa bhala 8, Republic Square, Valletta mill-konvenut lil Martin Degiorgio u dan wara li dan it-trasferiment effettivament sar bejn il-partijiet;

2. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet;

3. Illi interpellat ghall-hlas il-konvenut bqa' inadempjenti u kellha ssir din il-kawza;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-10 ta' Marzu tas-sena 2003 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, il-konvenut m'ghandu jaghti l-ebda kummissjoni lill-attur stante illi kuntrarjament ghaldak indikat fl-avviz, il-fond in kwistjoni ma giex trasferit mill-konvenut lil Martin Degiorgio kif qed jigi allegat;

2. Illi in addizzjoni u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attur m'hu intitolat ghal ebda kummissjoni;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

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

1. Illi a bazi ta' skrittura privata datata l-5 t'Awisu tas-sena 2002, (ara fol 12), il-konvenut Stephen Degiorgio intrabat bis-segwenti kondizzjonijiet:

a. Illi kien lest ihallas lil Tony Degiorgio, (l-attur), l-somma ta’ hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), bhala kummisjoni;
b. Illi din il-kummissjoni tigi hekk imhallsa kemm –il darba jinbiegh jew jinkera l-fond numru 8, Old Treasury Street, lill-huh Martin Degiorgio;

2. Illi l-istess tip ta’ skrittura giet rilaxxata mill-konvenut favur l-attur kemm – il darba l-istess javvera ruhu fil-konfront ta’ certu Salvu indikat fid-dokument immarkat Dok. AD2 a fol 13;

Ikkunsidrat;

Illi kif postulata, l-procedura odjerna hi limitata ghall-esekuzzjoni tal-kondizzjonijiet hekk pattwiti kemm –il darba jkunu avverati:

1. Il-bejgh jew kiri tal-fond specifikatament indikat;

2. Lill-persuna precizament indikata fl-istess skritturi ndikati, (ara fol 12 u 13);

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-fond de quo ghadda f’idejn l-imsemmi Martin Degiorgio, (ara fol 10);

Illi skond l-istess Martin Degiorgio jirrizulta li hu ikkunkluda “…ftehim rigwardanti l-fond numru 8 ta’ Old Treasury Street, il-Belt … Il-ftehim kien wiehed ta’ kera”, (ara fol 22);

Ikkunsidrat;

Ill in vista tal-premess jirrizulta li l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata fuq riferita avveraw ruhhom bl-intrvent specifiku ta’ l-attur billi :

1. il-fond in dizamina inkera lil Martin Degiorgio stente li hu stess iffirma l-kera de quo f'ismu stess;

2. il-konvenut ghalhekk ibbenefika direttament mill-intervent ta' l-attur stante li jirrizulta li kien kellem lil Martin Degiorgio diversi drabi fir-rigward;

3. Illi allura jiskattaw l-obbligazzjonijiet pattwiti fl-iskrittura fuq riferita u konsegwentement il-kummisjoni hi regolarment dovuta lill-attur;

Ghaldaqstant din il-qorti tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut stante:

1. Illi l-fond inkera lil Martin Degiorgio;

2. Illi allura l-kummissjoni hi dovuta;

Tilqa' ghalhekk it-talbiet ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenut Stephen Degiorgio biex ihallas lill-attur Anthony Degiorgio l-ammont ta' hamest'elef lira Maltin, (LM5,000.00,0), rapprezentanti kummissjoni espressament pattwiti ai termini ta' l-iskrittura a fol 12 tal-process, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi."

Fl-appell interpost mill-konvenut fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza huwa jissottometti, b' aggravji, illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti meta waslet ghal konkluzjoni li l-fond inkera lil Martin Degiorgio u li, konsegwentement, kienet dovuta minnu l-kummissjoni. F' kull kaz huwa jikkontendi wkoll illi din il-kummissjoni ma kienetx dovuta ghaliex l-attur appellat qatt ma ressaq lill-partijiet ghall-konkluzjoni tal-ftehim ta' kirja u dippju huwa ma bbenefika xejn mill-intervent ta' l-attur;

M' hemmx dubju illi bhala stat ta' fatt il-premessa tar-ragonament ta' l-ewwel Qorti hi zbaljata in kwantu huwa manifestament car mill-iskrittura ta' kera tal-21 ta' Ottubru 2002 (fol. 56) illi l-fond ma giex lokat lil Martin Degiorgio

personalment izda lil dan ghan-nom tas-socjeta` Allied Travel Services Limited. Inoltre, u kuntrarjament ghal dak dedott minn dik il-Qorti, dik l-istess skrittura giet sottoskritta minn Martin Degiorgio f' isem l-imsemmija socjeta`;

Dan precizat, ma jfisserx imbaghad illi din il-Qorti ghandha ta' bilfors issostni t-tezi ta' l-appellant illi kellha tigi akkolta l-eccezzjoni preliminari tieghu illi ebda kummissjoni ma kienet dovuta ghaliex il-fond ma giex trasferit lil Martin Degiorgio personalment izda lill-kumpanija tieghu;

Mhux kontestat illi bid-dikjarazzjoni datata 5 ta' Awissu 2002, u ffirmata minnu (ara dokument a fol. 12), il-konvenut intrabat li jhallas kummissjoni ta' hamest elef lira (Lm5000) lill-attur f' kaz ta' bejgh jew kiri tal-fond 8 Old Treasury Street, Valletta lil huh Martin Degiorgio. Mhux disputat lanqas illi l-ftehim konkjuz kien wiehed ta' kera bejn il-kumpanija lokatrici Heritage Tours Co. Ltd, rapprezentata mill-appellant u s-socjeta` Allied Travel Services Limited rapprezentata minn Martin Degiogrio. Dak li, invece, jikkontrasta l-appellant hu l-fatt illi gjaladarba l-ftehim konkluziv juri inkwilin divers minn dak mahsub minnu fid-dikjarazzjoni suespressa dan igib li l-kummissjoni mhix dovuta. In linea ta' principju din il-Qorti ma thossx li tista' tikkondividi dan ir-ragonament;

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, l-ewwel aggravju ma jistax jigi accettat;

Stabbilit il-premess, huwa ferm logiku illi l-intitolar ghall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament ghax sempliciment jigi demostrat illi l-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt ghal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri ghas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Ara **Kollez. Vol. XXXVI P II p 394, Vol. XXXVII P I p 89** u **Vol. XLII P II p 1135** fost bosta ohrajn;

Mill-provi in atti jistghu jigu kalendati dawn ir-riljievi:-

(1) Huwa fatt inecepibbli illi l-attur gie inkargiat mill-konvenut biex dan jippresta l-operat tieghu ghar-realizzar tal-bejgh jew kiri tal-fond *de quo*. Dan hu ben evidenti mid-dokument a fol. 12 u mill-istess xhieda ta' l-attur (fol. 9);

(2) Meta l-attur iddahhal in xena kienu gja ilhom ghal xi zmien ghaddejjin trattattivi bejn l-ahwa Degiorgio. Ara deposizzjoni tal-konvenut (fol. 29);

(3) L-attur qatt ma laqqa' flimkien lil dawn l-ahwa u, ad eccezzjoni ta' laqgha wahda fl-ufficcju tieghu, qatt ma kien prezenti fil-laqghat ta' bejn l-ahwa u l-konsulenti legali taghhom. Lanqas fuq l-iskrittura finali. Ara xhieda ta' Martin Degiorgio (fol. 15), Avv. Antoine Naudi (fol. 49) u l-accountant Chris Baldacchino (fol. 63);

(4) Il-konvenut isostni inoltre illi l-attur ma adempiex l-inkarigu lilu affidat billi ma rnexxielux igib minghand il-kontraent l-iehor il-*premium* ta' ghaxart elef lira (Lm10,000). Cifra din li tidher raffigurata fin-notamenti dwar kondizzjonijiet tal-kirja (fol. 37) u li, kif mistqarr mill-attur (fol. 34), saru minnu stess;

Mill-fatti premessi jidher li l-attur iddahhal f' fazi successiva ghan-negozjati li kienu ilhom ghaddejjin mill-2001 u ghalhekk, fil-hsieb tal-Qorti, ma jistax ragonevolment jinghad illi l-konkluzjoni tal-ftehim hu interament rikollegat ma' l-opra zvolta minnu ghall-avvicinament tal-kontraenti. Anke allura jekk jezisti ness bejn l-attivita` ta' l-attur u l-konkluzjoni tan-negozju din l-istess attivita` mhix wahda esklusiva. Fuq l-apprezzament taghha tal-provi din il-Qorti mhix konvinta illi l-prestazzjoni ta' l-attur appellat tista' legittimament tigi ritenuta bhala konsegwenza prossima u diretta ta' l-operat tieghu, b' mod li jista' logikament jinghad li minghajrha in-negozju ma kienx jigi konkjuz. Ragonevolment, id-dritt tas-servizzi jew kummissjoni jispetta lil min effettivament; bl-attivita` konkreta tieghu, ikun il-fattur esklusiv jew determinanti ghar-realizzar u konkluzjoni tal-ftehim. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma tahsebx li dan kien hekk il-kaz hawnhekk biex jista' jinghad illi l-konkluzjoni tan-negozju jinsab ghal kollox f' rapport kawzali ma' l-attivita` intermedjatrici zvolta mill-appellat;

Naturalment, dan ma jfisserx illi l-attur ma haqqux ebda kumpens. Kif jinsab osservat "*altro è l' istituto della senseria o mediazione, altro è il mandato retribuile o la locazione d' opera, poiche mentre un individuo può non essere intitolato come mediatore a diritto di senseria (per essere mancata la conclusione dell' affare), può invece spettargli una retribuzione da chi si è 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 P I p 176**);

L-attur jghid li kellu bosta laqghat mal-konvenut u jirrizulta ukoll li assista wkoll lill-konvenut billi abbozzalu termini partikulari tal-kirja eventwali. F' dawn il-kontingenzi jisthoqqlu certament kumpens ghall-opra minnu prestata bhala mandatarju retribuwibbli. Kumpens dan li jirrientra fl-attributi tal-Qorti li tiffissa "*arbitrio boni viri*", u li, f' kull kaz, ma ghandux ikun anqas minn dak li l-attur effettivament irceva minghand Martin Degiorgio - elf lira - u li l-attur accetta ghas-servizzi minnu rezi. Konsiderat kollox ma' kollox dan il-kumpens qed jigi diskrezzjonalment stabbilit fl-ammont ta' elfejn u hames mitt lira Maltija (Lm2500).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti filwaqt li tichad l-ewwel aggravju, takkolji in parte it-tieni wiehed billi in bazi ghall-konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula tiffissa l-kummissjoni dovuta mill-konvenut lill-attur fis-somma ta' elfejn u hames mitt lira Maltija (Lm2500). Konsegwentement, tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur dan l-ammont li qed jigi likwidat;

L-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi ghandhom jitbatew nofs bin-nofs bejn l-attur u l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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