MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 639/2003/1

David Galea u Michael Bonello

vs

Silvio u Andreana konjugi Sammut

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Mejju, 2005 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal

Ra l-Avviz li fih l-atturi talbu l-hlas ta' elf mitejn u hamsin lira Maltin (Lm1,250) rapprezentanti bhala senserija ghall-bejgh ta' *semi-detached bungalow*.

Ra r-Risposta fejn il-konvenuti jghidu li t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt ghaliex l-atturi

diga’ hadu s-somma spettanti lilhom bhala senserija. Ghalhekk l-istess konvenuti m’ghandhom jaghtuhom xejn.

Ra n-Nota ta’ Eccezzjonijiet ulterjuri fejn il-konvenuti qalu li l-proprjeta’ in kwistjoni nbieghet ghall-prezz ta’ disghin elf lira Maltin (Lm90,000) kif jirrizulta mill-kuntratt u ghalhekk it-talba ta’ l-atturi hi eccessiva.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra x-xhieda ta’ David Galea fejn jghid li Emanuel Bonello li huwa missier il-konvenuta kien qallu biex isib xi *bungalow* ghat-tifla tieghu. David Galea kien iltaqa’ ma’ Michael Bonello fejn kien infurmah li kellu *bungalow* kif xtaq Emanuel Bonello. Jghid illi bis-sahha tieghu, ta’ Michael Bonello u ta’ Emanuel Micallef kien sar in-negozju.

Jikkonferma li hu u Michael Bonello kienu prezenti ghall-konvenju. Jghid li anki Emanuel Bonello kien prezenti ghall-konvenju.

Jikkonferma wkoll illi meta kien sar in-negozju, l-vendituri tawhom is-senserija izda l-kompraturi ma tawhom xejn.

Galea jghid li waqt l-iffirmar tal-kuntratt Emanuel Bonello kien qallu biex jaqta’ xi haga mill-prezz izda l-atturi oggezzjonaw. Wara li gie ffirmat kollox Emanuel Bonello kien qal li ma riedx ihallas.

Fil-kontro-ezami jikkonferma li bhala sensara kien hemm hu u Michael Bonello. Jghid li hu kien jinnegozja ma’ Emanuel Bonello filwaqt li Michael Bonello kien jinnegozja mal-vendituri. Jghid ukoll illi Emanuel Micallef huwa s-sensar l-iehor u meta sar il-konvenju ma kienx mar u ghalhekk hu u Michael Bonello kienu rrapprezentawh.

Jghid illi waqt in-negozju, Emanuel Bonello qatt ma ndika li hu kien qed jaghmila ta’ sensar.

Ra x-xhieda ta' Michael Bonello fejn jikkonferma li qal David Galea. Izid li darba kien mar ghand Emanuel Bonello sabiex jipprova jirranga izda kien qal:

"Jekk tridu dahluni l-Qorti u jekk tirbhuli nhallaskom ftit ftit."

Jghid ukoll li kien offra anki biex inaqqas lil Emanuel Bonello tlett mitt lira Maltin (Lm300).

Ra x-xhieda ta' Emanuel Micallef fejn jikkonferma li qal David Galea.

Ra x-xhieda ta' Andreana Sammut fejn tghid li missierha Emanuel Bonello kien ghinha sabiex jaghmlu l-kuntratt ma' David Galea. Tghid illi marru jaraw il-post l-ewwel darba ma' David Galea ghaliex missierha ma kienx hemm.

Sammut tghid illi ma kienetx se tixtri l-post minhabba li kien gholi wisq il-prezz u ghalhekk it-tieni darba kien mar maghha Emanuel Bonello u l-venditur nizzel il-prezz.

Tikkonferma li missierha kien prezenti ghall-konvenju u ghall-kuntratt.

Fil-kontro-ezami tghid li l-prezz tal-proprjeta' nkluz l-ghamara w extras ohrajn kien ta' mija u hamsa u ghoxrin elf lira Maltin (Lm125,000). Tghid illi missierha ma kienx issemma' fil-konvenju ghaliex dakinhar kienu ilhom jistennew lin-nutar, missierha kien mghaggel u ghalhekk ma setghux jikkoncentraw.

Sammut tghid ukoll li l-kwistjoni tas-senserija kienet qamet dakinhar qabel ma sar il-kuntratt finali. Tikkonferma li waqt il-konvenju ma kienet saret l-ebda oggezzjoni ghall-hlas ta' senserija.

Tghid li qatt ma rat lil Emanuel Micallef u ghalhekk m'ghandhiex idea tieghu. Fil-kuntratt kien hemm biss David Galea u Michael Bonello.

Ra x-xhieda ta’ Silvio Sammut fejn jikkonferma li qalet Andreana Sammut.

Ra x-xhieda ta’ Emanuel Bonello fejn jikkonferma li kien talab lil David Galea sabiex isib post ghat-tifla tieghu. Jikkonferma wkoll illi meta mar jara l-post sabiex jinnegozja dwar it-tnaqqis fil-prezz, l-atturi ma kienux prezenti.

Bonello jikkonferma li meta kien dahal ghall-kuntratt finali kien qal lil Galea li hu qed jippretendi li s-senserija tinqasam min-nofs, jigifieri David Galea u Michael Bonello jiehdu s-senserija minghand il-venditur filwaqt li hu minghand it-tifla tieghu u r-ragel taghha.

Jghid li hu kien hareg sittin elf lira Maltin (Lm60,000).

Jghid ukoll illi dakinhar tal-konvenju ma kien qal xejn dwar is-senserija ghaliex haseb li huwa ovvju li minhabba li sab ix-xerrejja u ghalhekk ghandu jiehu xi haga.

Ra n-Nota ta’ Osservazzjonijiet ta’ l-atturi u n-Nota ta’ Sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Illi skond Dok. DG1 esebit a fol 11 tal-process David Galea, Emanuel Micallef u Michael Bonello ddikjaraw li:

“Bhala sensara li dehrna fil-kuntratt ta’ bejgh tal-fond Gardenia…niddikjaraw illi rcevejna minghand il-venditur Christopher Zammit…Lm1,250 bhala senserija.”

Dan id-dokument huwa ffirmat minn David Galea, Emanuel Micallef, Michael Bonello u l-venditur Christopher Zammit.

Hemm il-konvenju esebit liema konvenju huwa ffirmat mill-konvenuti fejn gie ddikjarat li:

“Brokerage will be paid to David Galea and Michael Bonello at the rate of 1% from each side.”

Fil-konvenju esebit m'hemmx indikazzjoni tal-prezz tal-bejgh.

Bhala fatt jirrizulta li David Galea ntalab minn Emanuel Bonello biex isib post ghall-konvenuta. Galea kien kellem lil Michael Bonello (l-attur l-iehor) li kellu klijent li ried ibiegh.

Skond Galea, bis-sahha tieghu u ta' Michael Bonello sar in-negozju. David Galea qal ukoll:

"Kien hemm ukoll Emanuel Micallef bhala sensar."

Fix-xhieda tieghu Emanuel Micallef qal li huwa jahdem ma' David Galea u s-senserija li jdahlu jaqsmuha.

Ra li skond il-kuntratt in kwistjoni l-bejgh sar ghal disghin elf lira Maltin (Lm90,000) (ara pagna 49 tal-process). Fil-kuntratt a fol 50 hemm iddikjarat:

"Brokerage will be paid jointly by the parties."

Il-konvenuta kkonfermat li marret ma' David Galea biex tara l-post izda ma kienux lesti jhallsu l-prezz miftiehem. Wara missierha nnegozja mal-venditur u l-venditur nizel fil-prezz.

Missier il-konvenuta qal li meta nnegozja mal-vendituri u nizlu fil-prezz ma kienux prezenti l-atturi.

Ikkunsidra

Illi mill-provi ta' l-atturi stess kien hemm David Galea, Michael Bonello u Emanuel Micallef li kienu qieghdin jahdmu bhala sensara. Inoltre kien involut ukoll Emanuel Bonello missier il-konvenuta izda huwa iktar versosimili li dan kien qed jipprova jghin lit-tifla tieghu fil-fatt fil-konvenju u fil-kuntratt ghalkemm jigi msemmi li hemm senserija dovuta Emanuel Bonello mhux imsemmi bhala sensar.

Il-konvenuti jissottomettu li:

“Il-kuntratt finali…ma jispecifikax min huma s-sensara u jipprovdi li brokerage will be paid jointly by the parties u cjoe’ l-vendituri u x-xerrejja.”

In vista tal-fatt li s-sensara kienu erbgha u z-zewg atturi diga’ thallsu s-sehem spettanti lilhom mill-vendituri, l-atturi m’ghandhom dritt ghal ebda senserija minghand il-vendituri.

Tenut kont il-provi kollha t-Tribunal jikkonkludi li kien hemm tlett sensara David Galea, Michael Bonello u Emanuel Micallef li dawn kienu ntitolati ghal wiehed fil-mija (1%) minn kull parti. Illi l-venditur hallas lil Galea, Bonello u Micallef is-sehem tieghu izda l-konvenuti ma hallsux is-sehem taghhom. Illi t-Tribunal hu konvint li l-prezz miftiehem u negozjat kien mija u hamsa u ghoxrin elf lira Maltin (Lm125,000) u ghalhekk is-sensara kienu ntitolati ghal wiehed fil-mija (1%) ta’ dan minn kull parti. Illi bhala fatt ghamlu l-kawza tnejn biss mis-sensara u ghalhekk ma jistghux jippretendu li jiehdu sehem Emanuel Micallef.

Ghaldaqstant jichad ir-Risposta tal-konvenuti u jikkundanna lill-konvenuti li jhallsu lill-atturi s-somma ta’ tmien mija u tlieta u tletin lira Maltin u tlieta u tletin centezmu (Lm833.33c) bl-ispejjez kontra l-konvenuti. Bl-imghax mit-3 t’April, 2002.”

L-appell introdott mill-atturi fil-konfront ta’ din is-sentenza jikkonsisti fl-ilment illi t-Tribunal ma messu naqqas xejn mis-somma minnhom mitluba bhala senserija. Huma jikkontendu dan fuq l-assunt illi s-sensala rikonoxxuti fin-negozju tal-bejgh kienu huma biss u l-involviment ta’ Emmanuel Micallef kien wiehed purament intern u privat fir-relazzjoni maghhom izda mhux ukoll mal-kontraenti;

A prima vista dan l-aggravju jidher li hu wiehed ta’ kontestazzjoni ta’ l-apprezzament tal-fatti maghmul mit-Tribunal u hu ghalhekk li l-appellati rrikorrew fir-risposta

ta’ l-appell taghhom ghall-principju, gurisprudenzjalment pacifiku, illi din il-Qorti tat-tieni grad ma ghandhiex tindahal, hlief f’ kazijiet eccezzjonali u ghal motivi gravi, fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni ta’ l-ewwel tribunal li jkun okkupa ruhu mill-mertu. Kif taraha din il-Qorti l-kwestjoni involuta tirrigwarda, pero`, ukoll, aspetti ta’ dritt li jinnecessita li jigu ezaminati u definiti;

Il-fatti li jincidu b’ mod dirett fuq l-aggravju ventilat jistghu jigu hekk rijassunti:-

(1) Il-konvenju ta’ l-4 ta’ Settembru 2001 (ara kopja a fol. 13) jipprovdi *expressis* illi “*brokerage will be paid to David Galea and Michael Bonello at the rate of 1% from each side*”;

(2) Jinghad mill-attur David Galea (fol. 19) illi involuti bhala sensala fl-operazzjoni kien hemm hu u l-attur l-iehor; anzi jafferma li bazikament kien hu li kien qed jinnegozja ma’ missier il-konvenuti mentri l-attur l-iehor kien qed jitratta mal-vendituri. Izid jagguni pero` li huma kienu qed jirrapprezentaw ukoll lil Emanuel Micallef. Dan hu hekk ikkonfermat minn dan ta’ l-ahhar fid-deposizzjoni tieghu a fol. 28 *et sequitur*;

(3) Minn naha taghhom il-konvenuti (fol. 52 u fol. 58) jiddiskonoxxu mhux biss l-involviment ta’ Emanuel Micallef fl-affari izda sahansitra l-ezistenza tieghu. Ghalihom dan qatt ma pprezenta ruhu bhala sensal;

(4) Ir-ricevuta rapprezentanti l-hlas tas-senserija da parti tal-vendituri esebita a fol. 11 tikkonfigura kemm lill-atturi u lil Emanuel Micallef bhala t-tliet sensala li rcevew il-hlas minghandhom;

Fil-parti razzjonali tas-sentenza tieghu t-Tribunal irraguna illi kienu tlieta s-sensala li kienu intitolati ghar-retribuzzjoni tas-senserija, u, gjaladarba Emanuel Micallef ma kienx parti fl-azzjoni, l-atturi ma kienux intitolati hlief ghal zewg terzi (2/3) tas-somma minnhom pretiza. Jidher, fil-fehma

tal-Qorti, illi dak li l-aktar impressjona lit-Tribunal biex wasal ghal din id-deduzzjoni kien il-fatt li l-vendituri hallsu s-sehem taghhom lill-atturi u lil Emanuel Micallef flimkien fit-termini tar-ricevuta ghal liema saret espressa riferenza hawn fuq. Bir-rispett kollu dovut din il-Qorti mhix tant konvinta minn dan ir-ragonament;

Bhala punt ta’ ligi jibda biex jigi osservat illi l-Kodici Civili taghna ma jikkontjeni ebda disposizzjoni li tixbah lil dik ta’ l-artikolu 1758 tal-Kodici Civili Taljan li jipprovdi li “*Se l’ affare è concluso per l’ intervento di piu` mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione*”. Forsi l-unika disposizzjoni li tavvicina ghal dan hu l-provvediment ta’ l-Artikolu 94 tal-Kodici tal-Kummerc, imma jkollu jinghad li dan mhux ezattament preciz bhal dak espress fl-artikolu riportat tal-Kodici Civili Taljan. Affermat dan, ikollu jinghad ukoll illi, fil-hsieb tal-Qorti, anke minghajr provvediment konsimili, huwa bil-wisq razzjonali illi, fil-kaz ta’ pluralita` ta’ sensala li jippartecipaw fl-istess operazzjoni, il-konkluzjoni logika ghandha tkun dik tal-precitat artikolu ta’ dak il-Kodici;

Fir-rigward jinsab enuncjat b’ interpretazzjoni mill-Qorti Taljana ta’ Kassazzjoni (**21 ta’ Gunju 2000, Numru 8443** u **13 ta’ Frar 1998, Numru 1564**, kif riportati fil-“**Codice Civile Annotato**” ta’ **Roberto Triola**, Seconda Edizione, 2002) illi “*il diritto alla divisione della provvigione tra piu` mediatore sorge, a norma dell’ art. 1758 c.c., soltanto quando essi abbiano cooperato simultaneamente e di comune intesa, ovvero autonomamente, ma giovandosi l’ uno dell’ attivita` espletata dall’ altro, alla conclusione dell’ affare, in modo da non potersi negare un nesso di concausalita` obiettiva tra i loro interventi e la conclusione dell’ affare, e sempre che si sia trattato dello stesso affare, sia sotto il profilo soggettivo, che oggettivo*”;

Precizat dan, ghandu jkun ovvju illi biex sensal ikollu dritt ghall-hlas tas-senserija minghand il-kontraent, dan jew ghax ikun gie hekk inkarigat minnu jew ghaliex, anke jekk

mhux hekk imqabbad, il-kontraent ikun accetta x-xoghol minnu prestat bhala sensal;

Issa fil-kaz in ezami jirrizulta kjarament illi Emanuel Micallef ma kienx a konoxxenza tal-konvenuti kompraturi u, anzi, ma kienx maghruf minnhom. Ghalihom, l-unici zewg sensala kienu l-atturi raffigurati fl-att tal-konvenju. Di fatti, l-imsemmi Emanuel Micallef ma avvanza ebda pretensjoni fil-konfront taghhom u dan hu ben manifest kemm mill-ittra legali (fol. 15), dik ufficcjali (fol. 17) u wkoll l-odjerna azzjoni. Ir-raguni hi bil-bosta evidenti. La hu ma kienx indikat bhala sensal fil-konvenju u lanqas kien bhala tali accettat mill-komprattur, la qabel u lanqas *ex post facto* l-konvenju jew il-kuntratt, huwa ma kellu ebda dritt ta' azzjoni fil-konfront taghhom. X' sar fir-rigward tal-vendituri ghal dak li hu hlas ta' senserija, hu *res inter alios* ghall-konvenuti b' mod li dawn ma kienux hekk obbligati li jsegwu dak li ghamlu l-vendituri;

Jinghad a propozitu minn certi awturi fuq is-suggett (ara **Azzolina** "**La mediazione**" Tr. Vassalli, p. 171) kif ukoll minn certa gurisprudenza tal-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (**C 1965 Numru 248** u **C 1954 Numru 743**) illi n-norma predetta (art. 1758 tal-Kodici Civili Taljana) "*fa riferimento al caso in cui tutti i mediatori abbiano avuto contatto con l' intermediato, mentre rimane un rapporto interno fra mediatori, che non crea alcun diritto nei confronti dell' intermediato, l' intervento di alcuni che con quest' ultimo non abbiano preso contatto*";

Fil-fattispeci, ghalkemm Emanuel Micallef hu mill-attur David Galea rikonoxxut bhala sensal u li jipprestaw il-hidma taghhom flimkien, dan ir-rikonoxximent ma huwiex reciprokat mill-konvenuti u li, jekk hemm bzonn jigi ripetut, lanqas biss kien maghruf minnhom. Jikkonsegwi minn dan kollu illi jekk Emanuel Micallef illoka l-opra tieghu biex l-operazzjoni ta' kompra-vendita` tirnexxi hu se mai ghandu jedd ghall-hlas minghand iz-zewg atturi sensali izda mhux ukoll minghand il-kovenuti kompraturi. Huwa f'

dan is-sens li jrid jinqara diskors l-attur David Galea. Li jfisser illi kien jispetta lill-attur appellanti l-intier tas-senserija korrispondenti ghal wiehed fil-mija (Artikolu 1362, Kodici Civili) minghad il-konvenuti. Huwa l-kaz allura li l-Qorti titbieghed mid-decizjoni tat-Tribunal billi din ma tikkorrispondix la mal-fatti u lanqas mad-dritt *in subjecta materia*"

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell devolut lilha u b' hekk thassar is-sentenza appellata. Konsegwentement, tilqa' t-talba ta' l-atturi billi tordna li dawn jigu retribwiti minghand il-konvenuti appellati l-intier tas-somma reklamata (elf, mitejn u hamsin lira Maltija) bl-Avviz. Dan flimkien ma' l-imghax mit-3 ta' April 2002 u l-ispejjez taz-zewg istanzi.

< Sentenza Finali >

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