MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2008

Appell Civili Numru. 1/2005/2

Anthony u Giorgina konjugi Cauchi u Carmel u Jacqueline konjugi Farrugia

vs

Joseph u Maria Genesia konjugi Spiteri

Il-Qorti,

Fit-22 ta’ Gunju, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Qorti,
>
> **Kawza fejn l-atturi qeghdin jitolbu hlas ta’ senserija**.
>
> Rat l-avviz prezentat fl-20 ta’ Jannar 2005 li permezz tieghu l-atturi talbu li l-Qorti tiddikjara li

huma wettqu xoghol ta’ sensara fl-okkazzjoni tal-akkwist, u wkoll fl-okkazzjoni ta’ bejgh ta’ porzjon raba’ li tinsab fi Triq ir-Ramla l-Hamra, Nadur, Ghawdex u ghalhekk talbu l-hlas ta’ kumpens bir-rata ta’ wiehed fil-mija (1%) fuq il-prezz tal-akkwist u l-istess rata fuq il-prezz tal-bejgh u talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta’ elfejn u mitt lira Maltija (Lm2,100) bhala tali kumpens bl-imghax mid-data tan-notifika ta’ l-avviz.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-28 ta’ Marzu 2005 il-konvenuti eccepew li:-

1. M’humiex il-legittimi kontradditturi f’din il-kawza peress li qatt ma xtraw ir-raba’ msemmija fl-avviz.
2. Fi kwalunkwe kaz l-ammont pretiz huwa ezagerat.
3. L-atturi diga’ thallsu kull ammont ta’ senserija dovuta lilhom.

Semghet ix-xhieda.

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta’ April 2007 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Permezz ta’ dawn il-proceduri l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta’ senserija fuq porzjon raba’ fi Triq ir-Ramla l-Hamra, Nadur, Ghawdex fl-ammont ta’ elfejn mija u ghaxar liri Maltin (Lm2,100).

2. Mill-provi rrizulta li:-

(a) Fil-31 ta' Awwissu 2002 kien gie ffirmat konvenju ghall-bejgh tal-fond "Dar ix-Xemx" u porzjon art ftit il-boghod minnha;
(b) Il-prezz kien ta' mitejn u hamest elef lira Maltija (Lm205,000);
(c) Il-venditur kien Teddy Sacco.
(d) Skond l-atturi, il-kompraturi kienu l-konvenuti filwaqt li l-konvenuti jsostnu li l-konvenut Joseph Spiteri kien deher ghan-nom tal-kumpannija MPJ Limited.
(e) L-atturi jsostnu li kien hemm qbil li jithallsu 1% tal-prezz bhala senserija fuq dan in-negozju. Il-konvenut, in kontro-ezami xehed, *"jiena nikkonferma illi kien hemm ftehim originarjament illi jiena nhallshom one per cent bhala senserija"*[1].
(f) Il-bejgh finali ma sehhx. Fil-kors tal-konvenju l-kompratur ceda d-drittijiet tieghu fuq ir-raba' favur certu Emanuel Attard. Ghal dan il-ftehim l-atturi kienu prezenti. Fir-rigward tad-dar in-negozju falla ghaliex inqalghu problemi dwar hrug ta' permessi.
(g) Sussegwentement Emanuel Attard ceda d-drittijiet tieghu favur terz, u eventwalment ir-raba' inbieghet lil dan it-terz.
(h) Dakinhar li gie ffirmat l-att finali bejn Teddy Sacco u t-terz, kienu prezenti l-atturi kif ukoll il-konvenut Joseph Spiteri li skond hu kien qieghed jidher ghal MPJ Limited sabiex gabar flus li kien hallas originarjament lill-venditur Teddy Sacco. Il-konvenut kien ukoll ircieva hlas dakinhar li saret ic-cessjoni favur Emanuel Attard (ara xhieda ta' Joseph Spiteri moghtija fis-seduta tas-27 ta' April 2007).
(i) Il-konvenut ikkonferma li lill-atturi ma hallashom l-ebda senserija.

3. L-ewwel kwistjoni li trid tigi trattata hi l-kwistjoni jekk il-konvenuti humiex il-legittimi kontradditturi. Biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra,

[1] Seduta tas-27 ta' April, 2007.

il-Qorti ghandha tivverifika *prima facie* jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti. Fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti jibbazaw din id-difiza fuq il-fatt li *"….peress illi huma qatt ma xtaw ir-raba' msemmija fl-avviz"*[2]. Mill-provi jirriuzulta li effettivament il-proprjeta' nxtrat minn terza persuna. Mehud in konsiderazzjoni ta' dak li ser jinghad iktar 'il quddiem f'din is-sentenza, il-fatt li l-proprjeta' nxtrat minn terza persuna ma jfissirx b'daqshekk li l-atturi ma ghandhomx dritt li jitolbu hlas lil min setghu offrew servizz.

4. Fil-kors tal-proceduri l-argument tal-konvenuti nbidel (anke fit-trattazzjoni li ghamel id-difensur tal-konvenuti), fis-sens li bdew jinsistu li l-ebda hlas ma kien dovut in kwantu l-konvenuti personalment qatt ma kienu parti ghal xi ftehim dwar hlas ta' senserija. In-kontro-ezami l-konvenut xehed[3]:-

"Ma niftakarx jekk l-atturi jiena meta mort nara r-raba qghadx nghidilhom illi l-kumpannija kienet interessata li tixtri l-proprjeta"; u

"Jista' jkun illi jiena ma ghidtilhomx bl-MPJ Limited, pero' fuq il-kuntratt, jiena dehert ghal l-MPJ Limited, u dejjem hekk kont naghmel"[4].

Pero' jinsisti li l-atturi kienu prezenti fuq il-konvenju, il-ftehim ta' cessjoni ta' drittijiet tal-konvenju dwar ir-raba' u fuq l-att finali u li l-konvenut Joseph Spiteri dejjem deher f'isem il-kumpannija. Ghalhekk il-konvenut isostni li l-atturi kienu jafu li fin-negozju kien qieghed jidher ghan-nom tal-kumpannija in kwantu meta kien jaghti d-dettalji kien jaghti dawk tal-kumpannija.

2 Fol. 12.
3 Seduta tas-27 ta' April 2007.
4 Seduta tas-27 ta' April 2007.

Sahansitra, jsostni li anke l-hlas li kien ircieva lura minghand il-venditur Teddy Sacco, sar permezz ta' *bank draft* mahrug f'isem il-kumpannija. Fatt li ma giex kontestat mill-atturi.

Qabel bdew dawn il-proceduri ntbaghtet ittra legali lill-konvenut li permezz taghha gie nterpellat personalment sabiex ihallas is-somma ta' elfejn u mitt lira Maltija (Lm2,100) bhala senserija fuq in-negozju tar-raba'. Ma jirrizultax li l-konvenut wiegeb ghal din l-ittra.

Min-naha l-ohra l-attur Anthony Cauchi[5], in kontro-ezami, xehed li l-konvenut Joseph Spiteri dejjem tkellem maghhom f'ismu personali.

Hadd mill-partijiet ma pprezenta kopja tal-ewwel konvenju u tal-ftehim li sar meta saret ic-cessjoni tad-drittijiet fuq ir-raba' favur Emanuel Attard.

Issir riferenza ghas-segwenti gurisprudenza:-

- **Royal Hotels Ltd vs Lawrence Borg pro et noe** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[6] fl-24 ta' Novembru 1997[7]:- *"Kien dover tal-konvenut li jaghmilha cara, kemm il-darba ried li hu personalment ma jkunx responsabbli, li hu kien qed jiffirma l-ftehim ghan-nom ta' kumpannija. Altrimenti tapplika r-regola li wiehed jikkontratta ghalih innifsu u hekk ghandu dritt li jahseb u jirretjeni l-kontrajent l-iehor (Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell E. Borg et noe vs R. Schembri tal-28 ta' Mejju 1973)"*.

- **George Demanuele noe vs Mauro Gagliano et**[8] deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Mejju 1995:- *"Min qed jallega li kuntratt ghamlu*

---

[5] Seduta tat-28 ta' Frar 2007.
[6] Onor. Imhallef G. Valenzia.
[7] Ara wkoll sentenza moghtija mill-istess Qorti fil-kawza **Stikki Labels Company Limited vs Franco Mule** deciza fit-28 ta' April 1997.
[8] Onor. Imhallef G. Caruana Demajo.

mhux f'ismu izda fi kwalita' rapprezentattiva ghandu l-oneru li juri li lill-parti l-ohra kien gharrafha li ma kienx qed jidher f'ismu: biex persuna li tkun qieghda tikkontratta ma torbotx lilha nnifisha jkun mehtieg li jigi provat li ***waqt il-kontrattazzjoni dik il-persuna indikat car u tond li qieghda tidher ghal haddiehor, jew, jekk ma indikatx dan espressament, ghall-inqas ikun jirrizulta bizzejjed li l-parti l-ohra tkun ragonevolment taf illi dik il-persuna tkun qieghda tikkontratta f'isem haddiehor****"*.

- **<u>Anthony Caruana et vs John Magro et</u>** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru 1999:- giet citata gurisprudenza fis-sens li *"hija haga minn lewn id-dinja li bniedem normalment jikkontratta ghalih innifsu sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor jew jekk dan ma jindikax espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor…… Din il-Qorti jidhrilha li l-konvenut ma rnexxilux jipprova sodisfacentement li hu mhux obbligat personalment li jhallas il-kreditu tas-socjeta attrici. Fi kliem iehor ma jirrizultax sodisfacentement li* ***meta l-konvenut innegozja mas-socjeta attrici a tempo vergine hu gab a konjizzjoni taghha li hu kien qieghed jixtri ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' u li din is-socjeta biss kienet obbligata ghall-hlas****" (Frank Cilia nomine vs Charles Scicluna deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-27 ta' April 1992; Charles O'Flaherty nomine vs Joseph Micallef deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-24 ta' Gunju, 1987 u Charles Mizzi vs Teddy sive Edward Borg deciza mill-istess Qorti fl-10 ta' Mejju 1990)"*.

- **<u>Lawrence Formosa et noe vs Silvio Pace</u>** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru 1999 u li kienet tittratta eccezzjoni simili, intqal: *"certi kazijiet huma ovvji, ohrajn mhux daqshekk ovvji.* ***Fejn hemm dubbju pero', wiehed kellu***

***jipprezumi li l-persuna li qieghda tikkuntratta kienet hekk qieghda taghmel f'isimha proprja**".*

Mehud in konsiderazzjoni dan kollu, il-Qorti ma ttendix biex taqbel mar-ragunament tal-konvenuti. Ghalkemm m'huwiex eskluz li Joseph Spiteri deher fuq il-kuntratti f'isem il-kumpannija MPJ Limited u sahansitra fuq l-att finali rcieva wkoll bank draft intestat f'isem din il-kumpannija, il-Qorti m'hijiex sodisfatta li meta ftehem mal-atturi huwa kien indikalhom car u tond li kien qieghed jikkuntratta f'isem il-kumpannija u li hu personalment ma kellu x'jaqsam xejn f'dan in-negozju u l-hlas tas-senserija. Huwa fatt maghruf li sensar ma joqghodx normalment jidhol fl-irqaqat tan-negozju li jsir bejn il-venditur u l-kompratur. Li jinteressah hu li jwassal il-partijiet ghan-negozju. Sahansitra, anke meta xehed il-venditur (Teddy Sacco) ikkonferma li hu kien ghamel in-negozju mal-konvenut Joseph Spiteri u mkien ma semma li l-kompratur kienet MPJ Limited. F'dawn ic-cirkostanzi, wiehed jifhem kemm allura l-atturi ma qaghadux jaraw jekk Joseph Spiteri kienx qieghed jidher f'ismu personali jew ghan-nom ta' kumpannija. Huma ltaqghu u tkellmu dejjem ma' Joseph Spiteri u ghalihom il-ftehim sar mieghu. Fic-cirkostanzi l-Qorti ma tistax iccanfar lill-atturi li fehemu hekk. Il-Qorti m'hijiex tal-fehma li l-atturi ghandhom jigu penalizzati mill-fatt li meta l-partijiet ghall-kuntratt taw id-dettalji lin-nutara li rredigew il-ftehim, huma ma tawx kaz jew sahansitra setghu kienu aljenati. Li hu rilevanti hu dak li ntqal lilhom meta ftehemu fuq is-senserija. Inoltre, qabel il-kawza meta ntbaghatet l-ittra legali u saret ukoll laqgha fl-ufficcju tad-difensuri tal-atturi, ma jirrizultax li l-konvenut qatt semma li l-atturi kellhom jindirizzaw il-pretenzjoni taghhom lill-kumpannija u li hu f'kull ma ghamel kien qieghed jidher ghan-nom ta' din il-kumpannija. Il-Qorti tasal biex tikkonkludi li r-rapport li kellhom l-atturi kien direttament ma' Joseph Spiteri. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li l-fehma tal-Qorti hi fis-

sens li l-fatt li l-konvenju seta' sar f'isem kumpannija bhala akkwirenti, wahdu biss ma jfissirx *"illi l-attur kien qieghed jippresta l-opera tieghu lil dik il-kumpannija, fil-mankanza ta' prova li l-inkarigu kien qieghed jigi lilu moghti minnha u mhux minn individwu"* (ara sentenza fl-ismijiet **Bernard Attard vs Raymond Cassar Torregiani** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Novembru 1966 fejn il-venditur kienet kumpannija u s-sensar harrek lid-direttur taghha). Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ser tigi michuda.

5. Fil-meritu jirrizulta li l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta' senserija ghal darbtejn, igifieri fuq il-konvenju u meta saret ic-cessjoni tad-drittijiet fuq ir-raba' favur Emanuel Attard. B'kollox is-somma ta' elfejn u mitejn lira Maltija (Lm2,200). Jidher li l-konvenuti qeghdin isostnu li l-ebda senserija mhi dovuta in kwantu huma m'ghamlu l-ebda qliegh minn dan in-negozju. Hi x'inhi s-sitwazzjoni, mill-provi rrizulta li l-atturi kienu strumentali sabiex sehh in-negozju. Mill-provi jirrizulta li:-

(a) Kien hemm sostituzzjoni tal-partijiet ghal dawk li deheru originarjament.
(b) L-atturi baqghu jiehdu sehem attiv fin-negozju sakemm id-dritt ta' akkwist ghadda ghand Emanuel Attard u l-atturi thallsu senserija minghandu[9].
(c) Eventwalment il-proprjeta' nxtrat minn terza persuna li l-atturi ndikaw li kien Chris ta' "Dhalia Agency". Pero' l-atturi kkonfermaw li fil-ftehim li sar bejn Emanuel Attard u din it-terza persuna ma kienux involuti. Il-kuntratt sar f'Gunju 2003; *"permezz ta' dan il-kuntratt pero' kienet inbieghet biss il-porzjon raba'. Id-dar ma kinitx inbieghet. Fuq dan il-kuntratt kienet dehret il-kumpanija Dhalia Agency. Fil-fatt dakinhar kont sirt naf li Joe Spiteri kien ittrasferixxa d-drittijiet li kellu fuq il-konvenju li kien ghamel mieghi f'Awissu 2002 lil*

[9] Affidavit ta' l-attur Anthony Cauchi a fol. 17.

certu Emanuel Attard, li min-naha tieghu rega' imbaghad ittrasferixxa tali drittijiet lill-Agenzija Dhalia" (xhieda ta' Jude sive Teddy Sacco moghtija permezz ta' affidavit – fol. 33).

6. L-atturi jsostnu li l-prezz tar-raba' fuq il-konvenju kien ta' mitt elf lira Maltija (Lm100,000) u qeghdin jippretendu hlas ta' 1% bhala senserija, filwaqt li jsostnu li c-cessjoni saret ghall-prezz ta' mija u ghaxart elef lira Maltija (Lm110,000) u qeghdin jitolbu 1% tal-prezz fuq dan it-tieni negozju. Ghalhekk b'kollox elfejn u mitejn lira Maltija (Lm2,200). Mill-provi li tressqu l-Qorti m'hijiex konvinta li sehh xi ftehim bejn l-atturi u l-konvenut dwar dan it-tieni negozju, fis-sens li huwa obbliga ruhu li jhallas senserija talli nstabet persuna (Emanuel Attard) li kienet lesta takkwista d-drittijiet fuq il-konvenju fir-rigward tal-porzjon raba'.

7. In-negozju fil-kaz odjern jirrizulta li ntemm bil-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh, ghalkemm favur terza persuna. Madankollu mill-provi rrizulta li l-atturi kienu hadu sehem attiv meta gie ffirmat il-konvenju ghall-bejgh tad-dar u r-raba' u kienu huma wkoll (bl-ghajnuna ta' Raymond Buttigieg) li sabu l-persuna (Emanuel Attard) li eventwalment akkwistat id-drittijiet tal-konvenju rigward ir-raba'.

Skond il-gurisprudenza Taljana id-dritt ta' senserija jibqa' japplika wkoll fejn l-att finali jsir favur persuna differenti minn dik li tkun dehret originarjament. Hekk per ezempju nghad mill-Qorti tal-Kassazzjoni f'kaz deciz **fil-21 ta' Mejju 1998 n. 5080**:- *"Al fine di riconoscere il diritto del mediatore alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando tra le parti poste in relazione dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'adempimento del contratto, indipendentemente dal fatto che, a tal fine, siano formulate concrete rivendicazioni in via giudiziale.* ***Il mediatore ha diritto al***

***pagamento della provvigione nei confronti delle parti che conclusero l'affare**, ove si verifichi la sostituzione di una di esse nella stipulazione del contratto, indipendentemente dal concreto coinvolgimento della parte sostituita nella ricerca e nella sostituzione del diverso contraente”* (ara wkoll **6 ta’ Settembru 2001 numru 11467).**

Tezisti, gurisprudenza lokali li thaddan il-fehma li l-ftehim jigi konkluz mhux bil-pubblikazzjoni tal-atti finali. F’dan ir-rigward issir riferenza ghal dawn is-sentenzi:-

- **Joseph Zammit vs Antonio Micallef et** (A.C. 27 ta’ Marzu 1944. XXXII.i.34) fejn inghad li :- *“…tabilhaqq sabiex is-sensal ikun intitolat ghas-senserija jehtieg li n-negozju jkun konkjuz, u biex jista’ jinghad li in-negozju jkun konkjuz jehtieg li l-partijiet ikunu marbutin b’mod li l-parti l-wahda ikollha l-azzjoni biex igieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni.”*;

- **Maria Ciantar vs Felice Mizzi** (K. 29 ta’ Novembru 1937 – XXIX.iii.383) *“il contratto concluso validamente da’ al mediatore il diritto alla provvigioe, ancorche’ sia successivamente risolto per muto accordo o per inadempimento delle parti”;“Puo’ stabilirsi questa regola fondamentale, che cioe’ il contratto e’ conchiuso allorche’ le parti sono reciprocamente vincolate e ciascuna di esse ha azione verso l’altra per chiedere l’osservanza del contratto stesso”*;

- **Antonio Spiteri et vs Vittorio Maria Caruana** (31 ta’ Ottubru 1924 – XXV.ii.598):- *“le parti … sono guridicamente tenute al contratto, ed appunto percio’ lo “in idem placitum consensus” non e sempre’ sufficiente per far valere il diritto di mediazione, ma occore che l’una parte l’abbia ragione contro l’altra per constringerla alla osservanza del contratto, sebbene non e’ necessario che al contratto sia data l’esecuzione e*

sebbene ancora possa spettare al mediatore la senseria quando esiste il rapporto di causalita' fra l'opera di costui e la conclusione, nonostante che, dopo essersi le parti per opera sua messe di accordo sulle parti essenziali del contratto, poi l'abbiano messo da parte e si siano accordate direttamente sui particolari meno importanti";

Kontra din il-gurisprudenza hemm ohra (li tidher li hija l-iktar addottata mill-Qrati) li tghid li sensar ghandu dritt ghas-senserija biss meta l-bejgh ikun effettivament sar (igifieri bil-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv), u fin-nuqqas hemm biss dritt ghall-hlas ta' kumpens. Din l-interpretazzjoni hi bazata fuq dak li jiddisponi l-Artikolu 1362 tal-Kodici Civili (Kap. 16):-

"Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi tal-wiehed fil-mija, meta l-bejgh hu ta' hwejjeg mobbli, u ta' tnejn fil-mija, ***<u>meta l-bejgh hu ta' immobbli</u>****"*.

Peress li skond l-Artikolu 1363 il-bejgh ta' immobbli huwa null jekk ma jsirx b'att pubbliku u s-senserija hija dovuta fuq bejgh, allura skond dawn is-sentenzi l-ebda senserija mhi dovut fejn ma ssirx pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh (ara per ezempju sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Mifsud vs Marietta Tonna et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Ottubru 1945; **Emanuele Borg vs Herbert Camilleri et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Mejju 1969; u sentenza fl-ismijiet **Bernardo Attard vs Alfredo Tonna et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Gunju 1947). F'din l-ahhar sentenza l-Qorti ta' l-Appell osservat li *"la darba ma jkunx hemm il-vendita, is-sensal ma jista' qatt, taht il-ligi taghna, u in forza ta' dik id-disposizzjoni, jitlob senserija in forza ta' dak l-art. 1076* (Art. 1362) *precizament ghaliex ikun jonqos element sostanzjali, u cjoe' l-vendita ta' beni immobili skond il-ligi"*.

Fil-kaz tal-lum jirrizulta li l-bejgh effettivament sar, ghalkemm favur terzi persuni. Pero' mill-provi li tressqu jirrizulta li l-bejgh gie konkluz fuq in-negozju originali li sar u li wassal biex jigi ffirmat il-konvenju ta' Awissu 2002 (ghalkemm inbieghet biss l-art). Fic-cirkostanzi l-Qorti ma tarax li huwa gust li l-atturi jigu mcahhda mis-senserija in kwantu din tirreferi ghall-porzjon art.

F'decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Kassazjoni iddikjarat li f'kaz fejn hemm sostituzzjoni ta' xi parti, l-obbligu tal-hlas qieghed fuq il-parti originali (deciz **fit-28 ta' Gunju 2001 numru 8850)**:-*"il diritto del mediatore alla provvigione, ex art. 1755 c.c., deve essere riconosciuto in relazione alla conclusione dell'affare e non gia' in relazione alla conclusione del relativo negozio giuridico tra le stesse parti, **e permane anche se le parti sostituiscono altri a se stesse nella stipulazione del contratto**; in tal caso, peraltro, debitore nella provvigione resta pur sempre la parte originaria **(essendo costei la persona con cui il mediatore ha avuto rapporti)**, con la conseguenza che nessuna efficacia interruttiva della prescrizione del diritto alla provvigione stessa puo' attribuirsi, rispetto alla nuova parte, all'eventuale atto di costituzione in mora compiuto nei confronti della parte originaria, in assenza di ogni vincolo di solidarieta' tra le predette"*.

Insenjament li gie addottat mill-Qrati taghna fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Novembru 2005 fl-ismijiet **Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio**. Principju li l-Qorti mhi tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandux jigi addottat ukoll fil-kaz tal-lum. Il-ftehim li kellhom l-atturi kien ma' Spiteri u ghalhekk hu tenut li jhallas is-senserija. Il-fatt li jidher li l-atturi rcevew xi hlas minghand Emanuel Attard, ma jfissirx b'daqshekk li l-atturi tilfu l-jedd li jitolbu l-hlas tas-senserija minghand il-konvenuti jew li kien hemm xi estinzjoni tal-obbligazzjoni li dahal ghaliha l-

konvenut. Dan apparti li ma tressqux provi bid-dettalji ta’ x’wassal biex isir dan il-hlas minn Emanuel Attard. Il-Qorti m’hijiex tifhem li sehhet xi novazzjoni.

Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti temmen li l-hlas ta’ elf lira Maltija (Lm1,000) hi gustifikata bhala senserija fuq il-prezz ta’ mitt elf lira Maltija (Lm100,000). Dwar ic-cessjoni tal-konvenju favur Emanuel Attard, il-Qorti temmen li dan m’ghandux ikun kaz ta’ senserija izda semmai hlas ta’ kumpens talli l-atturi rnexxielhom isibu persuna li lilha gie cedut il-konvenju fuq ir-raba’. F’dan ir-rigward il-Qorti hi tal-fehma li hlas ta’ mitt lira Maltija (Lm100) hija gusta mehud in konsiderazzjoni wkoll li jidher li skond ix-xhieda ta’ l-atturi stess minn dan in-negozju d-dhul ghac-cedent kien ta’ ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000). Kif rajna kienu l-atturi li sabu lil Emanuel Attard biex jakkwista d-drittijiet fuq il-konvenju ghal dak li kien jirrigwarda l-porzjon art. In forza tac-cessjoni l-kompratur originali hareg ghal kollox ‘il barra mix-xena. Madankollu dan ma jfissirx li ma rcevix servizz minghand l-atturi, u ta’ dan ghandhom dritt jippretendu hlas. Ghalkemm il-hlas mitlub mill-atturi huwa ghall-senserija, wiehed irid jiftakar li fi proceduri quddiem il-qrati inferjuri l-Qorti tista’ tiddeciedi fuq jedd li ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali (Artikolu 213 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12). Ghalhekk l-ammont dovut lill-atturi huwa ta’ elf u mitt lira Maltija (Lm1,100).

8. Fil-fehma tal-Qorti l-argument tal-konvenuti li ma ghamlux qliegh min-negozju ma jregix. Bla dubju huma nghataw servizz, apparti l-fatt li l-Qorti mhi xejn konvinta li l-konvenuti m’ghamlux qliegh meta gew ceduti d-drittijiet fuq il-konvenju (ghal dak li jikkoncerna r-raba’ biss) favur Emanuel Attard.

> 9. Fl-ahharnett, fis-seduta tas-27 ta’ April 2007 gie verbalizzat li l-konvenuta ma kienitx parti ghal ftehim. Madankollu apparti l-fatt li ma nghatatx xi eccezzjoni formali f’dan is-sens, atti normali ta’ gestjoni ta’ kummerc jew negozju huma vestiti f’parti li tkun qed tezercita l-kummerc jew negozju (Artikolu 1324 tal-Kodici Civili).
>
> Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-
>
> (1) Tichad l-ewwel (1) u t-tielet (3) eccezzjoni;
>
> (2) Fir-rigward tat-tieni (2) eccezzjoni tiddikjara li l-ammont pretiz huwa esagerat, b’dan li qeghda tillikwida l-ammont ta’ hlas dovut lill-atturi fis-somma ta’ elf u mitt lira Maltija (Lm1,100) u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu din is-somma hekk likwidata, bl-imghax mil-lum.
>
> Spejjez gudizzjarji jinqasmu nofs bin-nofs mehud in konsiderazzjoni ta’ l-ammont mitlub u dak li effettivament gie likwidat mill-Qorti, b’dan li spejjez relatati ma’ l-ewwel eccezzjoni u mat-tielet eccezzjoni ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti biss.”

Bl-appell taghhom minn din is-sentenza l-konvenuti jinsistu fuq l-eccezzjoni preliminari minnhom moghtija u, cjoe, dik li huma ma humiex il-legittimi kontradittur ghaliex ma kellhom l-ebda konnessjoni, fil-kwalita personali taghhom, ma’ l-atturi u qatt ma ndahlu f’din il-kwalita mal-venditur fl-akkwist u x-xiri tar-raba’. Dan anke jekk huma ma jikkontestawx il-fatt li hemm xi hlas ta’ senserija dovuta;

Indubbjament, in linea ta’ principju, relazzjoni negozjali jew guridika tiddixxendi minn qaghdiet diversi ta’ dritt. Sija jekk minn kontrattazzjoni, jew minn intervent delittwuz jew kolpuz, sija b’effett ta’ successjoni jew minn sitwazzjoni

strutturali komuni, ad ezempju, fil-kondominja. Indistintament, dawn il-qaghdiet potenzjalment jipproducu dawk l-effetti guridici fl-ambitu tad-drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar;

Fil-kaz prezenti jista' jinghad li r-rapport guridiku tas-senserija jew dak tal-kumpens, ekipollentement kompriz f'talba ghas-senserija, jiskaturixxi mit-tqeghid in relazzjoni ta' zewg partijiet jew aktar bl-operat ta' intermedjarju, fejn in-negozju hu ritenut konkjuz meta jinstab li jissussistu l-fattispeci necessarji li ggib dik il-qaghda gurdika idoneja biex jigu realizzati l-interessi tal-partijiet. In linea ta' massima ma jidher li jezisti ebda kuntrast fuq hekk fil-gurisprudenza taghna, kif sew illustrat mill-ewwel Qorti fil-konsiderandi taghha fuq il-mertu;

Dan affermat, l-argoment centrali ta' l-appellanti b'dak l-aggravju taghhom hu dak li l-azzjoni kif proposta fil-konfront taghhom hi difettuza ghal motiv li huma ma humiex il-legittimi kontraditturi. Huma jikkontendu dan fuq il-bazi tas-sottomissjoni illi minn diversi spunti mix-xhieda ta' l-appellanti Joseph Spiteri wiehed seta' jintravvedi illi l-konvenju relattiv ghax-xiri tar-raba' sar f'isem kumpanija u mhux f'isimhom proprju. In aggunta, jissottomettu wkoll illi l-appellanti Maria Genesia Spiteri qatt ma kienet prezenti ghal dan il-konvenju u tali kellu jikkorrobora wkoll dak l-istess argoment fokali taghhom. Proprju minn din l-ahhar sottomissjoni l-appellanti jisiltu dan ir-ragonament. Jew il-konvenju ma kienx ratifikat minn din l-ahhar imsemmija appellanti u la dan hu hekk il-konvenju ma kienx validu u, allura, l-ebda senserija ma hi dovuta, <u>jew</u> inkella l-konvenju realment sar mal-kumpanija taghhom, f'liema kaz ukoll l-ebda senserija ma hija dovuta minnhom;

Huwa kjarament deducibbli minn dan l-argoment sottopost illi l-linja difensjonali ta' l-appellanti hi dik li la darba ma kienx jezisti rapport guridiku personali ma' l-atturi appellati ma setax lanqas ikun hemm rapport processwali. Minn dan huma jigbdu l-konsegwenza illi s-sentenza appellata

ghandha tigi modifikata ghaliex din giet moghtija fil-konfront ta’ min, skond huma, qatt ma kien is-soggett f’dak ir-rapport;

Ir-ricerka ghas-sussistenza, o meno, ta’ dan l-argoment necessarjament tinvolvi dak ta’ l-accertament okkorrenti, fuq il-bazi tal-*petitum* tal-kawza, ossija r-rizultat persegwit mill-atturi fil-gudizzju, tendenti ghall-kundanna tal-konvenuti tal-hlas tad-dritt tas-senserija reklamat. Essenzjalment, kien mistenni li jkun determinat b’oneru mill-appellanti mhux biss li huma ma kienux il-kontradittturi legittimi *di fronte* ghat-talba attrici izda fuq kollox, u fondamentalment, li juru, konvincentement u konkludentement, li kien jezisti dak il-presuppost ta’ fatt li l-atturi appellati kienu jafu li huma ma kienux tali. Ma kienx bizzejjed li huma jissoffermaw ruhhom ghal dak asserit minnhom bhala kontenut fil-konvenju jew dik tal-partecipazzjoni, o meno, ta’ l-appellanti Maria Genesia Spiteri fuq il-konvenju. Huma htegilhom, anzi, jiddemostraw l-ewwelnett li haddiehor, u mhux huma, kienu l-proprju kontradittur tas-sitwazzjoni sostanzjali u inxindibbli dedotta fil-gudizzju, u aktar importanti minn hekk, illi l-atturi appellati kienu ragonevolment jafu illi l-appellanti kienu qeghdin effettivament jikkontrattaw ghal dak haddiehor;

In mertu l-gurisprudenza affermata hi sew illustrattiva fuq dan il-punt. Hekk jinsab ritenut fis-sentenza tal-Qorti ta’ Appell kolleggjali tat-2 ta’ Dicembru, 1999 fl-ismijiet “**John Vella *nomine* -vs- Anthony Vella *et***”, is-silta li ssegwi:-

“L-appellanti kellhom jipprovaw mhux biss li n-negojzu sar ghas-socjeta` gestita minnhom imma wkoll li fil-mument meta sar tali negozju s-socjeta` attrici kienet konsapevoli tal-fatt illi min pogga l-ordni maghha u min maghha kien ikkonkluda n-negozju kien qieghed f’dak il-mument jagixxi in rapprezentanza tas-socjeta` gestita mill-konvenut. Hu dak il-mument li kien rilevanti u kien f’dak il-mument illi min innegozja mas-socjeta` attrici kellu jirrileva b’mod car u univoku illi f’dik il-kontrattazzjoni ma kienx

qieghed jidher f'ismu imma f'isem persuna ohra ben identifikata. Kellu jassigura li dan il-fatt ikun gie sewwa a konoxxenza tas-socjeta` attrici f'dak il-mument ghax altrimenti jkun qieghed jassumi personalment ir-responsabilita` ghan-negozju minnu kkontrattat u ghall-obbligi li kien jimporta";

Linejarment mal-hsieb traccjat fis-sentenza "**Lawrence Formosa *et nomine* -vs- Silvio Felice**", Appell, 6 ta' Ottubru, 1999 fis-sens li kien jispetta lill-gudikant li jizen ic-cirkustanzi ta' kull kaz ghall-konvinciment jekk kellux ikun apparenti li xi parti kienet qed tidher in rapprezentanza ta' haddiehor, l-ewwel Qorti f'dan il-kaz jidher li sew affrontat il-provi li kellha quddiemha. Anzi, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ma jidher li ma hemm xejn fil-provi x'jissuggerixxi illi l-fatti rikapitolati mill-ewwel Qorti ma kellhomx iwasslu ghal dik il-logicita tar-*ratio decedendi* stabbilita fis-sentenza appellata. Dan mhux biss minn dak mistqarr mill-konvenut Joseph Spiteri innifsu in kotro-ezami izda wkoll minn certi cirkustanzi ohra, fosthom, u mhux l-anqas, in-nuqqas ta' produzzjoni mill-konvenuti ta' l-att tal-konvenju u li f'kaz bhal dan kellu certa rilevanza ghal konfort tat-tezi ta' l-appellanti;

B'risposta, imbaghad, ghas-sottomissjoni ta' l-appellanti illi n-nuqqas ta' l-appellanti Maria Genesia Spiteri fuq il-konvenju kienet fattur importanti li ssahhah dik l-istess tezi taghhom, irid jinghad li dan hu argoment pjuttost dghajjef minn diversi punti di vista. Ibda biex, dan in-nuqqas ma jistax remotament jinduci ghal konkluzjoni illi minnu l-appellati setghu ragonevolment jiddeducu illi l-appellanti kienu qeghdin bilfors jikkontrattaw ghal haddiehor u mhux f'isimhom personalment. Fit-tieni lok, dak l-istess nuqqas, ghal fini tad-domanda attrici in ezami, xorta wahda ma kellux jinduci ghat-telfien tas-senserija jew tal-kumpens meta jkun jirrizulta illi l-ftehim konvenut, ankorke invalidu, jkun gie koronat bl-operat ta' l-attur. Dan anke in omagg ghal principju illi *omnia labor optat praemium.*

Ghal kunsiderazzjonijiet kollha su-affermati l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata in kwantu ghall-aggravju limitat tal-legittimu kontraddittur ikkonfermata, bl-ispejjez ta’ din l-istanza jibqghu sopportabbli mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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