FIT-TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Grazio Mercieca LL.D.

Seduta tat-28 ta' Dicembru 2001

Fl-atti ta' l-avviz numru 65/2001
Fl-ismijiet:

Joseph Caruana

-vs-

Toni Zammit

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba fejn l-attur talab illi l-konvenut ihalsu is-somma ta' hames mija u hamsin lira Maltin (Lm550) dovuti lilu bhala sensarija fuq il-bejgh tal-fond li jinsab fi Triq Ghajn Melel kantuniera ma' Triq il-Knisja, Zebbug, Ghawdex, liema bejgh sar minn Giorgio Caruana, Matilda Mercieca u Maria Magrin a favur tal-konvenut fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech.

Il-konvenut ghandu jigi kkundannat ihallas ukoll l-imghaxijiet fuq dan l-ammont, l-ispejjez ta' l-ittra ufficjali mibghuta f'Settembru tas-sena elfejn u wiehed (2001), ta' l-ittra interpellatorja mibghuta fil-4 ta' Lulju tas-sena elfejn u wiehed (2001) u l-ispejjez ta' din il-procedura.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa illi l-attur ma qediex il-funzjoni ta' sensar kif titlob il-ligi, izda se mai kien qed jagixxi bhala persuna interessata peress illi Giorgia (u mhux Giorgio Caruana) kienet tigi ommu u milli fehem l-esponenti kienet ser tghaddi is-sehem rikavat minnha lill-attur.

Illi huwa dejjem ta x'jifhem lill-esponenti illi qieghed jirrapprezenta lil ommu, u l-esponenti qatt ma qiesu bhala sensar. Ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu michuda fl-interezza taghhom. Difatti l-attur qatt ma talab senserija minghand l-esponenti sal-gurnata tal-pubblikazzjoni ta' l-att.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-ammont mitlub huwa esagerat ghaliex jeccedi l-percentwali ta' 1 stabbilita mil-ligi.

L-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas spejjez, izda ghall-kuntrarju l-attur ghandu jigi kkundannat ihallas l-ispejjez tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fd-dritt u fil-fatt.

Sema' l-provi u s-sottomissjonijiet tal-avukati difensuri

Ikkunsidra

Illi l-kwistjoni quddiem dan it-Tribunal hija jekk l-attur kienx sensar bejn il-partijiet ghan-negozju li sar bejn ommu u hutu bhala bejjiegha u l-konvenut bhala kumpratur.

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' bejgh. Ghalhekk huwa lecitu, f'kaz bhal dan, li wiehed jaghmel riferenza ghal ligijiet barranin biex jasal ghall-elementi essenzjali tal-figura tas-sensal.

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 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, sibbene 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 l'opera del mediatore, escludono la mediazione (Cass. 19 luglio 1975)

Hekk per ezempju, ma kienx newtrali shareholder li ha hsieb il-bejgh ta' shareholders ohrajn (Cass. 24 aprile 1965, n. 728, Giust. Civ, Mass. 1965, 370), allavolja sehemu ma kienx ghall-bejgh.

Dawn il-principji gew accettati u addottati anke fil-gurisprudenza Maltija. 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 li 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. XXIV.i.244) marret tafferma l-principju illi r-retribuzzjoni lis-sensal hija dovuta "non tanto per i suoi sforzi verso la riuscita dell'affare, quanto per motivi di ordina pubblico economico, giovando grandemente l'opera dei sensali alla frequenza e facilita' delle contrattazioni, che sono elementi di generali prosperita'" u konsegwentement, min iqabbad sensal ghandu dritt li

jistenna minghandu din il-lealta' u imparzjalita'. 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 analogija 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 kontemplata 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-bona fidi (art 1036 Kod Civ".

Jirrizultaw diversi elementi li jingerixxu serjament fuq in-newtralita' u l-indipendenza tal-attur: il-vendituri kienu ommu u hutu. Kif jista' wiehed ikun newtrali bejn l-interess ta' ommu u hutu li jakkwistaw l-oghla prezz min-naha l-wahda, u bniedem barrani li jrid jixtri, difficli wiehed jikkoncepixxi.

Barra minn hekk, jirrizulta li l-attur kien mandatarju t'ommu: kif xehdet oht l-attur stess, Matilde Mercieca, in kontro-ezami: *Ghax ommi minghajr missier* (cioe' zewgha mejjet) *u dan* (cioe' l-attur) *hija l-kbir u kienet tghidlu: "isma ghandi hekk u ghandi hekk" u fuq xi hadd trid* (tiddependi) *biex dan* ghalkemm imbaghad cahdet li mar ikellem lill-konvenut ghax qabbditu ommu. Maltilde Mercieca xehdet ukoll dwar ic-cirkostanzi tal-ewwel inkontru bejn l-attur u l-konvenut. Il-post kien sejjer jinbiegh lil terza persuna li allura riedet taccerta ruhha mill-posizzjoni tal-linja divizorja bejn il-proprjeta' tal-familja tal-attur u dik tal-konvenut li ghandu proprjeta' kontigwa. Ghalhekk l-attur mar fuq il-post u kellem lill-konvenut dwar dan. U allura l-konvenut qallu *Ha nghidlek x'taghmel, tridx tbieghu lili?* In kontro-ezami, ix-xhud qalet li lill-attur kienet inkarikatu ommu biex jiehu hsieb l-affari tal-linja divizorja. Il-konvenut gustament haseb li l-attur kellu sehem mill-proprjeta' billi kien proprju hu li mar jiehu hsieb il-kwistjoni tal-qasma. Difatti talbu biex <u>hu</u> (l-attur) ibieghlu. L-attur fl-ebda hin ma qal lill-konvenut li huwa m'ghandu l-ebda parti mill-post in vendita, kif l-anqas qallu li huwa kien qieghed jagixxi ta' sensar u mhux bhala mandatarju tal-familja tieghu. Bla dubbju, kien jinkombi fuq l-attur li jaghmel cara l-metamorfosi tieghu minn agent (jekk mhux ukoll proprjetarju) tal-fond in vendita ghal sensar newtrali u indipendenti. Izda bla dubbju, l-attur ried jilbes hafna kpiepel differenti u jidher that vesti differenti ghall-familjari tieghu u vesti differenti ghall-konvenut, u jbill subghajh fin-negozju li kien qieghed isir.

Huwa wkoll stabbilit fil-gurisprudenza Maltija illi 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 <u>locatio operarum</u> 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 l-konvenut qatt ma qies lill-attur bhala sensar, tant li rinfaccjat bit-talba ghas-senserija huwa u jigi ppubblikat il-kuntratt (fil-konvenju ma ssemmietx senserija, kif soltu jsir) huwa minnufih rrespinga din il-pretenzjoni u spontanjament irreagixxa billi wiegeb li hu kien jaf lill-attur bhala t-tifel t'ommu. Anke l-istess attur, imkien fid-deposizzjoni tieghu ma jipprova li wera lill-konvenut li kien qieghed jagixxi ta' sensar, ossia li kien qieghed jippretendi s-senserija.

Il-htiega ta' dan il-kunsens da parti tal-konvenut giet spjegata magistralment mill-gurisprudenza Taljana:

La mediazione, quale fattispecie regolata dagli artt. 1754ss e' atto negoziale consensuale e ad essa – che, come tale, va inquadrata nello schema contrattuale- devono essere applicate le norme giuridiche che regolano la formazione dei contratti. Pertanto il diritto del mediatore alla provigione non deriva <u>*ex lege*</u> *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* <u>*vinculum iuris*</u> *di per se' idoneo alla costituzione del contratto di mediazione, onde il mediatore non ha diritto all provvigione anche nei confronti della parte che abbia preventivamente dichiarato ad esso mediatore di non volersi obbligare a corrispondere la provvigione medesima (Cass. 16 maggio 1956, n 1640, Gius. Civ., Mass 1956,553)*

Element iehor negatorju hu li jidher li l-attur ftiehem ma' hutu li jaghtihom LM54,000 u jzomm LM1,000 ghalih billi lill-konvenut isemmilu l-prezz ta' LM55,000. Sinifikanti f'dan ir-rigward li oht l-attur, Matilde Mercieca, mistoqsija mill-avukat taghha kemm talbu tal-fond kollu, wiegbet "erbgha u hamsin (LM45,000)". In kontro-ezami qalet *erbgha u hamsin jew hamsa u hamsin*. Din mhux xhieda kredibbli minn min ikun ghadu kif biegh proprjeta' immobbli. It-Tribunal ma jistax ihalli din il-varjazzjoni fil-prezz ghaddejja inosservata. Anke Maria Magrin, oht ohra tal-attur, ukoll qalet, mistoqsija mill-avukat tal-attur kemm kien il-prezz globali: *erba' u hamsin jew hamsa u hamsin kemm.* Fil-kuxjenza ta' kull wahda miz-zewgt ahwa, kien hemm tperper ic-cifra ta' LM1,000 !

Kif gie stabbilit mill-Qrati Taljani: *Va escluso il requisito dell'imparzialita' nel caso in cui il mediatore stipuli un patto sulla percentuale della provigione con uno dei contraenti, sottraendolo all'altro contraente, al quale il prezzo viene indicato conglobandovi la provigione nella misura pattuita (Cass. 17 ta' Novembru 1995).*

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u konsegwentement jichad it-talba tal-attur, bl-ispejjez, inkluz id-dritt tal-avukat li ppatrocina lill-konvenut f'din il-kawza, kontra l-attur.

(ft.) Grazio Mercieca
Gudikatur

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur