15 ta' Ottubru, 1945.

Imħallef :

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

Giuseppe Mifsud *versus* **Marietta Tonna et.**

Senserija — Kumpens — Promessa ta' Bejgħ — Art. 1076, 1077 u 1071 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868.

Is-senserija fil-każijiet ta' bejgħ kummerċjali hija regolata minn teoriji li ma għandhomx x'jaqsmu u m'humiex applikabili għas-senserija f'okkażjoni ta' bejgħ ta' beni stabili. F'dawk il-każijiet id-dritt tal-medjatur huwa dovut meta l-operazzjoni tiġi konkjuża, kif hemm dispost fl-Ord. XIII ta' l-1857u fl-Att XXX ta' l-1927.

Għall-kuntrarju, f'materia ta 'akkordju fuq bejgħ ta' bini stabili huma applikabili d-dispożizzjonijiet tal-liġi ċivili. Skond dawn id-dispożizzjonijiet is-senserija hija dovuta meta jsir il-bejgħ effettiv; u billi bejgħ effettiv ma hemmx meta ma jsirx l-att publiku, għalhekk meta ma jsirx dan l-att ma jistax wieħed jitkellem fuq senserija.

Lanqas jista' wieħed jitkellem fuq senserija, meta ma jsirx l-att publiku tal-bejgħ, fuq il-motiv illi jkun sar l-att tal-konvenju. F'dan il-każ il-medjatur ikollu dritt ta' kumpens għax-xogħol li jkun għamel, li jiġi determinat mill-Qorti, jekk ikun il-każ.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta għall-kundanna tal-konvenuti biex iħallsu kull wieħed minnhom £9 jew kwalunkwe somma oħra li ma teċċedix il-kompetenza ta' dik il-Qorti għal senserija jew serviġi in konnessjoni mal-promessa vendita ta' bini l-Ħamrun, Barbara Street, bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tat-2 ta' Mejju 1944, fejn iddikjarat ruħha inkompetenti għal valur u rrimettiet il-partijiet quddiem il-Qorti kompetenti;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, mogħtija fil-kawża "Giuseppe Mifsud vs. Marietta Biasini" fid-9 ta' Frar 1945, kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti fl-istess kawża tat-12 ta' Marzu 1945, fejn ġie dikjarat u deċiż illi l-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta hija l-Qorti kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża għar-raġuni tal-valur u għamlet regolament

fuq l-ispejjeż biss ta' l-appell;

Omissis;

Rat is-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti fl-14 ta' Awissu 1945, fejn laqgħet it-talba ta' l-attur għall-kumpens biss li *gie fissat diskrezzjonalment* għal £8, li għandhom ikunu solidalment imħallsa fil-konfronti ta' l-attur, imma fir-rapporti interni bejn il-konvenuti *għandhom iħallsu* £4 kull wieħed, bir-riżerva lill-konvenuti fir-rapporti tagħhom interni fuq imsemmija "si et quatenus", u ordnat illi l-ispejjeż jitħalsu nofs *kull wieħed mill-konvenuti;* wara li kkunsidrat;

Illi fuq l-eċċezzjoni illi kellha ssir kawża ġdida, il-kawża preżenti qatt ma ġiet definitivament deċiża, preċiżament għaliex *irrimettiet din* il-kawża *quddiem* il-Qorti kompetenti; iżda la dik iddikjarat ruħha inkompetenti, il-meritu ta' l-ewwel kawża baqa' indeċiż;

Illi din il-Qorti f'materja ta' kompetenza hija l-Qorti suprema li għandha tirregola dik il-kompetenza bejn id-diversi qrati, *u din il-Qorti, adita biex tippronunzja liema hija* l-Qorti kompetenti, iddikjarat li dik il-Qorti Inferjuri hija l-kompetenti;

Illi r-rinviju ma kienx neċesarju, għaliex l-induzzjoni tiegħu hija tant evidenti li l-pretensjoni tal-konvenut Zahra tirrendi ruħha *ingusta u futili u ta'* ebda valur legali;

Illi fuq il-meritu, skond il-ġurisprudenza patrja s-senserija ma hix dovuta jekk ix-xogħol ma jseħħx; illi huwa divers il-każ tal-kumpens in bażi tal-mandat jew ta' lokazzjoni d'opera; fis-senserija s-sensal huwa persuna awtonoma, fil-mandat u lokazzjoni d'opera *l-mandatarju* jew inkarigat huwa dipendenti mill-persuna li tinkarikah; għalhekk fil-każ ta' senserija ma hemmx dritt ta' senserija jekk l-affari *ma jirnexxix;* *għall-kuntrarju* l-*mandatarju* u l-*lokatur d'opera* għandu dejjem jiġi retribwit;

Illi l-ġurisprudenza moderna tal-Qrati, anki Tagħna, hija *illi jekk l-affari ma jirnexxix ikun dejjem* mandatarju retribwibili (App. Ċiv. 12 ta' Diċembru 1919, "Ciantar vs. Demarco", Vol. XXIV-*I-214*; App. Ċiv. Inf. 28 ta' Mejju 1932, "Farrugia vs. Chircop", Vol. XXVIII-I-920); illi t-talba

għall-pagament tal-medjazzjoni tikkomprendi anki dik tal-kumpens (P.A. 27 ta' Marzu 1903, "Cremona vs. Debono", Kollez. Vol. XVIII, P. II, p. 261); illi l-konvenuti qegħdin jitfgħu fuq xulxin it-tort tan-nuqqas tal-publikazzjoni; illi ġie ritenut minn dina l-Qorti fl-4 ta' Frar 1889 in re "Cesareo vs. Cardona", illi f'kawża bħal din ma għandhiex tiġi eżaminata l-kwistjoni ta' min hu t-tort bejn il-partijiet li mħabba fih ma sarx il-kuntratt, u dik il-kwistjoni għandha tkun studjata f'ġudizzju ieħor;

Illi l-kumpens għandu jiġi fissat diskrezzjonalment mill-Qorti (ara App. Inf. 31 ta' Ottubru 1910, Vol. XXI-I-251; App. 4 ta' Frar 1889, XII-125; App. 16 ta' Novembru 1898, XVII-I-115; u P.A. 1 ta' Frar 1899; XII-II-19); illi l-attur għax-xogħol tiegħu jmissu £8, li għandhom ikunu ripartiti nofs kull wieħed mill-partijiet, salvi d-drittijiet reċiproċi tal-partijiet interni tagħhom, għall-ħtija "si et quatenus" ta' wieħed minnhom;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur u ċ-ċitazzjoni tiegħu fejn talab ir-riforma ta' dik is-sentenza, billi tiġi revokata fil-meritu fejn il-konvenuti ġew kundannati jħallsu £8 biss u jiġi deċiż li huma għandhom iħallsu l-ammont kollu mitlub, jew ammont verjuri; bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi f'dan il-każ is-senserija li qiegħed jippretendi l-attur hija dik in okkażjoni tal-konvenju fuq bejgħ ta' bini immobili li sar bejn iż-żewġ konvenuti bi skrittura fil-fol. 5 tal-proċess taħt id-data tat-28 ta' Settembru 1942; għalhekk it-teoriji li ġieb 'il quddiem l-attur appellant fuq id-dritt tas-senserija f'każ ta' bejgħ kummerċjali ma għandhomx x'jaqsmu u mhumiex applikabili għall-każ. Infatti fil-każ tal-bejgħ kummerċjali hemm regoli speċjali li huma applikabili skond l-Ordinanza XIII ta' l-1857 kif kienet emendata mill-Att XXX ta' l-1927. F'dawn il-każijiet hija regola illi d-dritt tal-medjazzjoni huwa dovut meta l-operazzjoni tiġi konkjuża; u għal dawk il-każijiet għamlet riferenza s-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-14 ta' April 1913 (Kollez. Vol. XXII-I-305) ċitata mill-appellant

u s-sentenzi hemm ċitati f'dik is-sentenza;

Tikkunsidra:

Illi hija anki inapplikabili għall-każ is-sentenza ta' din il-Qorti tal-20 ta' April 1900 Kollez. Vol. XVII-I-112), għaliex dak kien każ ta' medjazzjoni prestata fil-lokazzjoni ta' mezzanini; u infatti t-talba ta' l-attur f'dik il-kawża kienet għall-kundanna tal-konvenut biex iħallsu somma li għandha tkun fissata mill-Qorti bħala kumpens għall-kooperazzjonijiet tiegħu in okkażjoni tal-kuntratt tal-lokazzjoni ta' 16-il mezzanin, u din il-Qorti llikwidat kumpens skond id-diskrezzjoni tagħha u skond l-użu tal-pjazza fil-każ ta' kuntratt ta' lokazzjoni;

Tikkunsidra:

• Illi għall-kuntrarju, meta hemm akkordju fuq bejgħ ta' stabili huwa applikabili l-art. 1076 ta' l-Ord. VII ta' l-1868 li jgħid li fin-nuqqas ta' konvenzjoni d-dritt tas-senserija ta' 2% skond l-artikolu ta' qabel għandu jitħallas nofs minn kull parti fil-każ ta' "vendita" ta' ħaġa immobili. Għalhekk din id-dispożizzjoni hija applikabili biss fil-każ li jkun hemm il-bejgħ effettiv, ċjoè skond il-liġi;

Illi skond l-art. 1077 ta' l-istess liġi jkun null meta tkun vendita ta' beni immobili jekk ma tiġix magħmula per mezz ta' att pubbliku; għalhekk la darba ma jkunx hemm il-vendita, is-sensal ma jista' qatt, taħt il-liġi tagħna, u in forza ta' dik id-dispożizzjoni, jitlob senserija in forza ta' dak l-art. 1076, preċiżament għaliex ikun jonqos element sostanzjali, u ċjoè l-vendita ta' beni immobili skond il-liġi. Imbagħad aħna għandna l-art. 1071 ta' l-istess liġi li espressament jiddirimi kwistjoni dibattuta ħafna taħt liġijiet oħra, illi ċjoè l-promessa ta' bejgħ ta' ħaġa mhux l-istess ħaġa bħal vendita, u ġġib biss ċerti effetti hemm speċifikati. Għalhekk ma tistax, anki di fronti għal dak l-artikolu, tiġi applikata dispożizzjoni tal-vendita għall-każ ta' promessa ta' vendita. Għalhekk din il-Qorti fis-16 ta' Novembru 1898 espressament irriteniet dak li ntqal iżjed 'il fuq, illi ċjoè f'dawn il-każijiet lis-sensal ma jmissux dritt ta' senserija, iżda kumpens li għandu jiġi likwidat mill-Qorti (ara dik is-sentenza fil-Kollez. Vol. XVI-I-115).

U dan il-principju gie ribadit anki minn din il-Qorti fis-sentenza moghtija fit-28 ta' Mejju 1932 (Kollez. Vol. XXVIII-I-929), u recentement anki f'gudikati ohra ta' din l-istess Qorti (ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti, App. Inf. in re "Farrugia vs. Deguara" fis-7 ta' Frar 1944; ara wkoll App. 25 ta' April 1919, Kollez. Vol. XXIV-I-44);

Gie anki ritenut minn din il-Qorti illi divers kien ikun il-kaz fuq il-kumpens, jekk cjoe l-medjatur ikollux jew le dritt ghall-kumpens meta l-operazzjoni ma ssirx u huwa ma kienx mandatarju jew lokatur ta' opera tal-partijiet, ghaliex intrometta ruhu minn rajh biex ilaqqa' l-partijiet;

Tikkunsidra;

Illi ghalhekk il-kwistjoni tirriduci ruhha jekk l-attur ir-ceviex kumpens adegwat skond is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti. In vista tax-xoghol li ghamel, li ma jidherx li kien tant fatikuz, jidher illi l-kumpens moghti mill-Ewwel Qorti huwa soddisfacenti;

Ghal dawn ir-ragunijiet u ghal dawk ta l-Ewwel Qorti sa fejn huma kompatibili;

Tirrespingi l-appell ta' l-attur u ghalhekk tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell; bl-ispejjez ta' dan l-appell kontra l-attur appellant.