19 ta' Ottubru, 1984

Imħallef:-

Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D.

Vincenzo Camilleri

versus

John Mary Micallef

Senserija

Biex tkun dovuta senserija sħiħa s-sensar irid ikun wassal lill-partijiet mhux biss sa l-att finali imma jeħtieġ ukoll li effettivament dan il-kuntratt iseħħ.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur li biha premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Peress illi l-attur kien għamilha ta' sensar in konnessjoni ma' bejgħ ta' tomna raba', l-Imtarfa l/o Rabat, liema bejgħ kellu jsir bil-prezz ta' ħamest elef, tliet mija u ħamsin lira Maltija (Lm5,350), minn ċertu Carmelo Bugeja lill-konvenut;

Peress illi l-bejgħ sfratta għal raġunijiet imputabbli lill-konvenut;

Peress illi għalhekk il-konvenut għandu jħallas senserija kollha dovuta ammontanti għal mija u seba' liri (Lm107);

Talab li l-konvenut jiġi ddikjarat li hu għandu jħallas is-senserija kollha għar-raġunijet fuq imsemmija; u jiġi kkundannat iħallas lill-attur is-somma ta' mija u seba' liri Maltin (Lm107) dovuta għas-senserija fuq imsemmija;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut u bl-imgħax legali minn notifika tal-preżenti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut John Mary Micallef li eċċepixxa illi: (1) is-senserija mhix dovuta għaliex il-kuntratt ma ġiex konkluż; (2) illi mhix kwisjtoni ta' tort jew raġun u fil-fatt l-eċċipjenti ma kellu assolutament ebda tort;

B'riserva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Semgħet lix-xhieda prodotta u rat id-dokumenti esebiti;

Eżaminat l-atti tal-kawża u in partikolari n-noti ta' referenzi sottomessi mill-patroċinanti taż-żewġ kontendenti;

Trattata eżawrijentement il-kawża;

Ikkunsidrat illi l-fatt tal-każ li dwarhom jidher hemm qbil bejn il-kontendenti kienu dawn:

Fis-26 ta' Frar, 1982 ġie redatt u ffirmat konvenju bejn Carmelo Bugeja, il-bejjiegħ u l-konvenut John Mary Micallef, ix-xerrej (ara dok. A u B a fol. 13-14 tal-proċess) dwar bejgħ u trasferiment a favur tal-konvenut ta' art ta' ċirka tomna magħrufa bħala "ta' Ġnien is-Sultan" fil-limiti tar-Rabat, Malta, u dan versu l-prezz ta' Lm5,350. Tħallset kapparra lill-venditur fis-somma ta' Lm200. Fil-konvenju ma ġie indikat ħadd bħala sensar iżda wieħed mix-xhieda li ffirmaw isimhom fuq l-att tal-konvenju kien l-attur Camilleri. Barra minn dan tniżżel ukoll fuq il-konvenju illi l-ispejjeż u s-senserija jitħallsu skond il-liġi. Bara minn dan ma jidhirx li ġie kkontestat il-fatt li f'din l-operazzjoni l-attur aġixxa bħala sensar;

L-att finali ma sarx billi l-konvenut reġa' bdielu. Mar sab lill-venditur, qallu li reġa' bdielu, b'dan però li tilef il-mitejn lira kapparra a favur il-venditur u l-venditur aċċetta. Fix-xhieda tiegħu, il-konvenut xehed hekk dwar il-bejgħ:

"... il-biċċa tax-xogħol ma ġietx konkluża għax is-sensar, jiġifieri l-attur, ġie b'ħafna għaġġla, tant li fi żmien siegħa u nofs kont diġà quddiem in-nutar ...";

Issa *di diritto* għandu jingħad li f'din il-kawża l-attur qed jippretendi s-senserija intiera li kienet tkun dovuta kieku sar l-att finali ta' bejgħ u trasferiment mingħand il-konvenut unikament, u dan għax skond hu kien minħabba raġunijiet imputabbli lill-konvenut li sfrattat l-operazzjoni u żgur mhux b'tortijiet imputabbli lill-attur. F'dan ir-rigward iċċita ġurisprudenza nostrali in sostenn tat-teżi tiegħu jiġifieri:

Vol. III, paġ. 172; XII, paġ. 63; XVI, paġ. 278 u Vol. XVII, paġ. I, p. 112;

Mad-daqqa ta' għajn wieħed mill-ewwel josserva li l-ġurisprudenza ċċitata hija proprju antika u minn tal-bidu. In effett, kien hemm kambjament f'dak li hu ħsieb u regola dwar il-prossenetiku fis-sens li meta l-kuntratt aħħari ma jiġix konkluż, is-senserija, bħala senserija fit-totalità tagħha mhix dovuta. Il-konvenut, fin-nota tiegħu, iċċita l-ġurisprudenza segwenti:

Vol. XII - 125; XVI - I - 115; XVII - II- 19; Vol. XVIII - , XIX - 126; XXI - 251 u Vol. XXIII - I- 584. Anzi dan l-aħħar każ iċċitat mill-Imħallef sedenti, l-Onor. A. elabora hekk:

"*Questa Corte concorre colla Corte di prima istanza nel principio che quando l-operazione non ha luogo, il mediatore non è dovuto il diritto di mediazione o di senseria, anzi questa Corte come è presieduta inclinerebba a tenere che al mediatore per una operazione non seguita in casi molto eccezionali, non sia dovuto che il rimborso delle spese da esso mediatore talvolta incorse*". Din id-deċiżjoni għalhekk tmur l-estrem l-ieħor, iżda anke dan il-bran fuq ċitat wieħed ukoll jinnota li l-ġudikant għamel aċċenn għall-fatt li f'dak li kien qiegħed jgħid hemm onta qawwija ta' natura soġġettiva *in materia*. Ġurisprudenza oħra ċċitata kienet din:

Vol. XXIV-I-244; XXXII-III-531; Vol. XXXIII-I-583; XXII-II-25; Vol. XXVIII-I-89; XLII-I-703;

Issa apparti minn din il-ġurisprudenza, wieħed ma jridx jinsa li skond il-liġi nostrali s-senserija hija f'każ ta' bejgħ u trasferimenti ta' immobbli ta' dik ta' tnejn fil-mija (2%) pagabbli mill-partijiet kontraenti bin-nofs, jiġifieri 1% kull parti

ta' l-ammont tal-prezz tal-bejgħ. Skond l-att tal-konvenju fuq imsemmi s-senserija talvolta dovuta kellha titħallas skond id-dispost tal-liġi. Jiġifieri li kieku sar l-att finali, il-konvenut kien fl-obbligu li jħallas lill-attur l-ammont ta' Lm53.50c, is-senserija ntiera. Wara kollox, il-venditur kien kuntent li jżomm il-kapparra bħala penali għan-nonadempiment;

Il-Qorti hija tal-fehma li biex tkun dovuta is-senserija sħiħa, is-sensar ikun wassal lill-partijiet mhux biss sa l-att finali imma jenħtieġ ukoll li effettivament dan il-kuntratt iseħħ. Naturalment, f'dan il-każ partikolari in diżamina aktar jidher illi l-kuntratt sfratta għaliex ix-xerej reġa' bdielu milli għal xi raġunni oħra. Għalhekk, l-attur ħaqqu kumpens adegwat u konformi max-xogħol li għamel;

F'Appell Ċivili relattivament reċenti in re **Bezzina *vs* Mula *et***, deċiż fil-31 ta' Ġunju, 1968, il-konvenuti kienu ftehmu dwar konċessjoni enfitewtika u rrediġew konvenju, l-attur kien is-sensar; il-kuntratt finali ma sarx għax il-konvenut Mula ppretenda garanzija. Il-Prim'Awla ikkundannat lill-konvenut *in solidum* somma rappreżentanti s-senserija kollha dovuta billi rriteniet f'dan il-każ is-sensar kellu dritt għas-senserija sħiħa, għalkemm il-kuntratt sfratta, f'dan il-każ l-ammont involvut kien ta' £33.6c8d. Il-konvenut Mula però appella, u l-Qorti ta' l-Appell irriformat billi llikwidat l-ammont dovut lill-attur għas-serviġi għas-somma ta' £25 u kkundannat lill-konvenuti solidalment iħallsu dan l-ammont;

Issa, iċ-ċitazzjoni kif proposta tippekka f'żewġ aspetti, jiġifieri:

Li wieħed mill-partijiet kontraenti ġie mħolli barra għall-fini ta' ħlas ta' senserija meta dan kien f'obbligu li jħallas in-nofs; u

L-attur esiġa senserija sħiħa mingħand ix-xerrej, bla ma kkontempla ħlas taħt forma ta' kumpens għas-serviġi reżi konformement ma' l-aħħar pronunzjament tal-Qrati nostrali;

Magħdud dan kollu, il-Qorti *arbitrio boni viri* tillikwida l-ammont dovut f'forma ta' kumpens u mhux senserija - dovuta lill-attur mill-konvenut - għall ammont ta' sitta u għoxrin lira Maltija u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm26.75c), tikkundanna għalhekk lill-konvenut iħallas dan l-ammont, kwantu għall-kap ta' l-ispejjeż, in vista tas-suespost, dan jibqa' bla taxxa b'kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha.