MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 196/2015/1 LM

Mar-Pierre Estates Ltd. (K.I. 16561M)
("is-soċjetà appellata")

vs.

1. **Joseph Garrett (K.I. 277685M)** *("l-appellant");*
2. **Thrisa Baldacchino (K.I. 326891M); 3. Filippa Borg (K.I. 700150M); 4. John Cortis (K.I. 728951M); 5. Emanuel Cortis (K.I. 814753M u b'digriet tat-2 ta' Mejju 2018, wara l-mewt ta' Emanuel Cortis l-atti ġew trasfużi f'isem Antoine Cortis bħala eredi universali u f'isem Anna Cortis għal kull interess li jista' jkollha;**
6. Carmen Borg (K.I. 51160M); 7. Joseph Cortis (K.I. 713455M)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat, hawnhekk "l-appellant" **Joseph Garrett (K.I. 277685M)** mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta)

[minn issa ’l quddiem “l-Ewwel Qorti”] fl-4 ta’ Marzu, 2020 [minn issa ’l quddiem “is-sentenza appellata”], li permezz tagħha l-Ewwel Qorti ddeċidiet li tillibera lil Thrisa Baldacchino mill-osservanza tal-ġudizzju stante nuqqas ta’ relazzjoni ġuridika bejn l-istess Thrisa Baldacchino u Pauline Debono; tikkundanna lill-intimat Joseph Garrett iħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta’ €2,199.46, bis-somma ta’ €1,863.95 li tirrappreżenta wieħed fil-mija (1%) tal-prezz tax-xiri tal-proprjetà, u €335.51 il-VAT relattiva, oltre l-imgħax legali dekorribbli mit-12 ta’ Frar, 2015, jiġifieri mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali ppreżentata fil-konfront tal-istess Joseph Garrett, sad-data tal-pagament effettiv; u tikkundanna lill-intimati Filippa Borg, John Cortis, Antoine Cortis, Carmen Borg u Joseph Cortis flimkien u *in solidum* bejniethom iħallsu lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta’ €2,199.46, bis-somma ta’ €1,863.95 li tirrappreżenta wieħed fil-mija (1%) tal-prezz tal-proprjetà, u €335.51 il-VAT relattiva, oltre l-imgħax legali dekorribbli mill-21 ta’ Mejju, 2015 u ċioé mid-data tal-ittra uffiċjali ppreżentata fil-konfront tal-istess, sad-data tal-pagament effettiv.

<u>Fatti</u>

2. Is-soċjetà rikorrenti fil-proċeduri li ppreżentat quddiem l-Ewwel Qorti talbet li l-intimati jiġu kkandannati jħallsu s-somma ta’ €3,727 jew kwalsiasi somma oħra verjuri, bit-taxxa fuq il-valur miżjud rappreżentanti ħlas ta’ senserija u servizzi oħra reżi rigward il-bejgħ tal-fondi 32 u 34, Triq l-Għasfura,

Ħaż-Żebbuġ [minn issa 'l quddiem "il-fond"], li ġie konkluż b'att pubbliku tad-9 ta' Jannar, 2015, fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil.

<u>Mertu</u>

3. Jirriżulta li permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Jannar, 2015, Filippa Borg, John Cortis, Emanuel Cortis, Joseph Cortis u Carmen Borg qua vendituri, biegħu u ttrasferew favur Joseph Garrett u Thrisa Baldacchino id-dar bin-numru 32 u 34, Triq l-Għasfura, Ħaż-Żebbuġ, libera u franka u bl-arja tagħha, bl-esklużjoni tal-kamra fil-parti ta' quddiem li tinsab fil-*first floor level,* bil-prezz ta' mija u sitta u tmenin elf, tliet mija u disgħa u erbgħin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€186,349.86). Ir-rikorrenti tat bidu għal dawn il-proċeduri li permezz tagħhom talbet lill-Ewwel Qorti tillikwida s-senserija dovuta lilha. L-intimati **Joseph Garrett (K.I. 277685M), Thrisa Baldacchino (K.I. 326891M), Filippa Borg (K.I. 700150M), John Cortis (K.I. 728951M), Emanuel Cortis (K.I. 814753M), Carmen Borg (K.I. 51160M)** u **Joseph Cortis (K.I. 713455M)** fir-risposta tagħhom wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li s-soċjetà rikorrenti naqset milli teżegwixxi x-xogħol tagħha ta' sensar kif meħtieġ u rikjest bil-liġi.

4. **Pauline Debono** fl-*affidavit* tagħha qalet li hija l-unika direttriċi tas-soċjetà rikorrenti Mar-Pierre Estates Limited, liema kumpannija fost servizzi oħra tippresta servizzi ta' senserija ta' proprjetà immobbli. Ix-xhud spjegat li fis-sajf tal-2013 kien ċemplilha Joseph Garrett li qalilha li kien interessat jixtri

farmhouse b'żewġ tomniet magħha li kienet reklamata fuq is-sit elettroniku *maltapark.* Qalet li din il-*farmhouse* kienet fil-Wied ta' Ħaż-Żebbuġ, u dak iż-żmien hija kienet iltaqgħet miegħu sabiex turih din il-*farmhouse.* Kompliet tgħid li meta wriet il-*farmhouse* lil Garrett dan kien qalilha li ma kinitx tgħodd għalih peress li ma kellhiex biżżejjed kmamar għall-ħtiġijiet tiegħu, u għalhekk hija kienet issuġġerietlu post ieħor fl-istess inħawi li kien akbar. Qalet li dan il-fond kien dak mertu ta' dawn il-proċeduri, numri 32 u 34, Triq l-Għasfura, Ħaż-Żebbuġ. Qalet li hija kienet saret taf b'din id-dar għaliex kellha tabella li tindika li kienet għall-bejgħ, u fuqha kien hemm in-numru ta' Ġużeppi Cortis u ħuh. Qalet li meta Joseph Garrett ra d-dar minn barra, dan mill-ewwel wera interess u ried jaraha minn ġewwa wkoll, u għalhekk hija kienet ikkuntattjat lil Ġużeppi Cortis biex imur jiftaħ il-post. Qalet li lil Joseph Garrett il-fond għoġbu u dakinhar Cortis kien infurmahom li għal dan il-post l-aħwa kienu qegħdin jippretendu ħlas ta' LM100,000, imma Joseph Garrett kien offra LM80,000, għaliex apparti d-dar ried jixtri l-għorfa li kienet fuq din il-proprjetà u li kienet tokkupa l-faċċata kollha tagħha. Ix-xhud qalet li hija bdiet tinnegozja ma' Cortis sabiex dan inaqqas mill-prezz, u biex tipprova twassal lill-partijiet hija infurmathom li kienet ser iżżomm wieħed fil-mija (1%) senserija minn kull parti, jiġfieri tnejn fil-mija (2%) tal-prezz. Kompliet tgħid li Ġużeppi Cortis infurmaha li xtaq jitkellem ma' ħutu, u sussegwentement kien hemm qbil li Joseph Garrett kellu jerġa' jmur jara l-fond flimkien ma' xi familjari tiegħu. Qalet li għal diversi xhur il-vendituri baqgħu ma tawhiex risposta dwar jekk kinux disposti jinżlu fil-prezz, u Joseph Garrett kien jgħidilha li xtaq jiddiskuti l-akkwist tal-proprjetà mal-*partner* tiegħu Thrisa Baldacchino, li baqgħet qatt

ma marret tara din il-proprjetà. Ix-xhud qalet li darba minnhom hija ddeċidiet li tavviċina lil ħut Ġużeppi Cortis waħedha, sabiex tara jekk dawn kinux iddeċidew dwar il-prezz tal-fond, iżda kienet twaqqfet milli tagħmel dan minn Ġużeppi Cortis innifsu. Żiedet tgħid li darba fost l-oħrajn, kien kellimha Joseph Garrett li talabha tmur miegħu sabiex ikellem mas-sid tal-għorfa li kien joqgħod l-Imtarfa. Qalet li lis-sid tal-għorfa kienet avviċinatu waħedha wara li saret taf fejn joqgħod u fi x'ħin ikun id-dar, u meta kellmet lil dan Leli Muscat, dan minn jeddu qalilha li kien diġà tkellem ma' Joseph Garrett u infurmah li ma xtaqx ibiegħ l-għorfa waħedha iżda ried ibiegħ l-għorfa bid-dar magħha, għall-prezz ta' LM140,000. Ix-xhud qalet li hija baqgħet tinsisti li l-klijent tagħha ried biss l-għorfa, u għaliha kien dispost iħallas il-prezz ta' LM20,000. Iżda s-sid tal-għorfa baqa' jinsisti li jekk Garrett jixtri il-proprjetà ta' Cortis, huwa ma kienx ser ibigħlu l-għorfa, għaliex hu l-għorfa ried ibigħha mad-dar tiegħu u mhux mal-proprjetà tal-familja Cortis. Ix-xhud qalet li l-istorja baqgħet titwal, sakemm ġie żmien li hija bdiet tilmaħ lil Joseph Garrett fl-inħawi ta' din id-dar f'Ħaż-Żebbuġ. Qalet li kienet avviċinatu u staqsietu jekk kienx xtara l-fond mingħand l-aħwa Cortis, iżda dan weġibha fin-negattiv. Qalet li wara xi żmien reġa' rnexxielha tikkomunika ma' Garrett u dan kien qalilha li kien xtara l-proprjetà ta' Cortis bl-intervent ta' aġent ieħor, u aktar tard dakinhar kienet kellmitha Thrisa Baldacchino li qaltilha li lilha ma tafhiex u li qatt ma kienet kellmitha. Ix-xhud kompliet tgħid li fl-istess xahar hija kienet kellmet lil Emanuel Cortis li jiġi ħu Ġużeppi, li qalilha li l-post inkwistjoni kienu biegħuh lil Joseph Garrett. Kompliet tgħid li hija kienet infurmat lil Emanuel Cortis li kienet ser tiftaħ kawża sabiex tissalvagwardja d-drittijiet tagħha, iżda dan kien

qalilha li għal LM800 huwa ma kienx lest li joqgħod jitla' l-Qorti. Qalet li l-istess Emanuel Cortis ħajjarha terġa' tkellem lil ħuh Ġużeppi, iżda meta reġgħet ikkomunikat miegħu, dan ħadha bil-herra u qalilha biex ma tkellmux aktar. Ix-xhud qalet li hija għamlet ir-riċerki fuq Joseph Garrett minn fejn irriżulta li l-fond inkwistjoni inbiegħ għal €186,349 (LM80,000), li huwa l-prezz li kienet innegozjat ma' Cortis fuq insistenza ta' Garrett stess. Qalet li aktar tard hija reġgħet iltaqgħet ma' Leli Muscat, is-sid tal-għorfa li infurmaha li l-għorfa inkwistjoni kien biegħha lil Garrett. Ix-xhud qalet li hija kienet involuta sew fin-negozju li sar dwar din id-dar. Waqt seduta li saret quddiem l-Ewwel Qorti, din l-istess xhud ikkonfermat li l-fond hija kienet urietu lil diversi persuni, iżda ftit kienu qegħdin juru interess fih minħabba li kien hemm l-għorfa proprjetà ta' terzi li insistew li tkun ukoll inkluża fil-bejgħ. Din ix-xhud qalet li hija kienet tiġġestixxi n-negozju ta' Mar-Pierre Estates Limited, u lil Joseph Garrett hija kienet tafu minħabba li kien ġar tagħha, u l-ftehim mill-ewwel kien li hija kellha tieħu senserija bil-wieħed fil-mija (1%).

Xhud ieħor **John Cortis** spjega li l-fond bin-numru 32/34, Triq l-Għasfura Ħaż-Żebbuġ kien proprjetà tal-ġenituri tiegħu, u b'kollox huma qegħdin ħames aħwa, li xtaqu jbiegħu dan il-fond. Qal li l-post kien irreklamat ma' diversi aġenziji u sensara, fosthom ma' Pauline Debono. Qal li huwa sar jaf lil Joseph Garrett l-ewwel darba meta ntroduċietu Pauline Debono, li kienet ċemplitlu u qaltlu li għandha lil xi ħadd li xtaq jara l-post. Kompla jgħid li Garrett ma kienx mar jara l-post waħdu, u dak iż-żmien huma kienu qegħdin jitolbu LM150,000 għal dan il-post. Ix-xhud qal li huwa qatt ma reġa' sema' xejn aktar dwar din it-talba mingħand Pauline Debono, u mhux minnu li t-talba oriġinali tal-aħwa

Cortis kienet ta' LM100,000 kif iddikjarat Pauline Debono. Qal li l-post mhux tiegħu waħdu u sabiex seta' jiftiehem ma' Debono dwar tnaqqis fil-prezz, kellu jkellem lil ħutu l-ewwel. Ix-xhud qal li xi żmien wara hu u ħutu kienu ddeċidew li jnaqqsu l-prezz tal-post wara li raw li ħadd ma offrielhom il-prezz li kienu qegħdin jitolbu, u wara li baxxew il-prezz, Joseph Garrett kien reġa' mar jara l-fond flimkien ma' sensar ieħor, ċertu Ivan Brincat. Qal li kien dak iż-żmien li l-partijiet ftiehmu li l-fond kellu jinbiegħ għal LM80,000, minkejja li l-ħsieb tiegħu u ta' ħutu kien li l-fond jinbiegħ għal LM120,000. Meta reġa' xehed l-John Cortis, qal li lil Pauline Debono darba kien fetħilha l-bieb biex tkun tista' tara l-fond. Qal li huwa minnu li l-fond inbiegħ bil-prezz ta' LM80,000, iżda li l-ewwel darba li tkellem ma' Pauline Debono huwa kien qalilha li t-talba tal-familja Cortis kienet ta' LM150,000. Ix-xhud qal li fil-fatt wara li l-fond inbiegħ lil Joseph Garrett, is-senserija kienet tħallset lil Ivan Brincat.

Fix-xhieda tiegħu **Joseph Garrett** qal li huwa kien qiegħed ifittex post ġewwa Ħaż-Żebbuġ, u kien ġie avviċinat minn sensar bl-isem ta' Ivan minn Homes Direct, li kien urieh żewġt idjar, fosthom dik mertu ta' dawn il-proċeduri. Ix-xhud qal li kien Ivan Brincat li nnegozja mas-sidien il-prezz li bih inxtrat id-dar. Qal li lil Pauline Debono huwa kien iltaqa' magħha minn fuq is-sit *maltapark* għaliex kien hemm għalqa għall-bejgħ li kien tħajjar għaliha, u kienet Debono li urietu din l-għalqa. Ix-xhud qal li din l-għalqa ma kinitx interessatu, u Pauline Debono kienet qaltlu li kienet taf b'dar bi ġnien li kienet għall-bejgħ u qaltlu biex imur jaraha. Qal li dak iż-żmien huwa ma kienx interessat li jixtri dar, u meta ttieħed f'din id-dar kien qagħad jitkellem mas-sid fuq affarijiet li ma kellhomx x'jaqsmu mal-proprjetà nnifisha. Qal li eventwalment id-dar xtraha xi

sentejn wara li ġara dan kollu u huwa kien ħallas is-senserija lil Ivan Brincat. Ix-xhud qal li l-ewwel darba li kien avviċina lil sid tal-għorfa Leli Muscat, dan kien keċċieh u kien qallu li l-għorfa ma kinitx għall-bejgħ, għalkemm ikkonferma li eventwalment huwa kien irnexxielu jixtri kemm-il fond, kif ukoll l-għorfa.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-4 ta' Marzu, 2020, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li Thrisa Baldacchino għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju minħabba n-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejn Thrisa Baldacchino u Pauline Debono; ikkundannat lill-intimat Joseph Garrett iħallas lir-soċjetà rikorrenti is-somma totali ta' €2,199.46, ċjoé €1,863.95 bħala 1% tal-prezz tal-fond u €335.51 bħala l-VAT relattiv, oltre l-imgħax legali dekorribbli mit-12 ta' Frar, 2015 jiġifieri mid-data tal-ittra uffiċjali preżentata fil-konfront tal-istess Joseph Garrett, sad-data tal-effettiv pagament; ikkundannat lill-intimati Filippa Borg, John Cortis, Antoine Cortis, Carmen Borg u Joseph Cortis flimkien u *in solidum* bejniethom iħallsu lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' €2,199.46, oltre l-imgħax legali dekorribbli mill-21 ta' Mejju, 2015, sad-data tal-effettiv pagament, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor***
>
> *Illi f'din il-kawża s-soċjetà rikorrenti qed titlob il-ħlas ta' senserija fl-ammont ta' tlett elef, seba' mija u sebgħa u għoxrin euro (€3,727) in konnessjoni ma' bejgħ ta' proprjetà.*

Il-konvenuti sostnew li r-rappreżentanta tas-soċjetà attriċi Pauline Debono kienet marret fil-fond mibjugħ darba biss ma' Joseph Garrett, waqt liema laqgħa ma kien hemm ebda konverżazzjonijiet u negozjati.

Provi

Permezz ta' affidavit *ta' rappreżentant tas-soċjetà attriċi, Pauline Debono, din tal-aħħar spjegat li hija l-unika direttriċi tas-soċjetà Mar-Pierre Estates Limited u taħdem fil-proprjetà. Hija tenniet li fis-Sajf tas-sena 2013 Joseph Garrett kien ċemplilha għax kien interessat jixtri* farmhouse *b'żewġ tomniet magħha li kienet qed tirreklama hi fuq* maltapark*. Tgħid li ltaqgħu iżda din id-dar ma għoġbitux u ħaditu jara d-dar li effettivament huwa xtara permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil datat 9 ta' Jannar, 2015. Tispjega li kienet ċemplet lil John Cortis li kien mar jiftħilha immedjatament. Joseph Garrett kien għoġbu l-post u Pauline kienet issuġġeriet li jieħu lis-sieħba miegħu.*

Tgħid li fl-ewwel inkontru John kien qed jitlob LM100,000 iżda Joseph Garrett kien lest li jħallas LM80,000 għax ried jixtri l-għorfa ukoll. Tispjega li hi nnegozjat mal-venditturi sabiex jirriduċu t-talba tagħhom għal LM80,000 biex jirnexxi n-negozju filwaqt li tispjega li hija kienet offritilhom li hija tieħu 1% senserija minn kull parti u mhux kif kemm suppost u dan sabiex tagħmlilhom kuraġġ bl-intiża li jirnexxi n-negozju.

John Cortis kien qalilha li kien ser ikellem lil ħutu u Garrett kellu jieħu lil Thrisha miegħu biex tara l-post madanakollu din tal-aħħar baqgħet qatt ma marret u meta reġgħu marru fuq il-post Joseph ħa miegħu lil Karmenu Cilia u ċioe ħatnu peress li jifhem fil-bini.

Spjegat xi dettalji li kienu raw fil-post u l-fatt li kienu ddiskutew l-għorfa li kienet ta' terzi. Hija kompliet tgħid li f'Mejju 2014 Giuseppi Cortis kien lest li jbiegħ il-post bil-prezz ta' LM80,000 però kien reġa' infurmaha li ried ikellem lil ħutu hu għax waħda minnhom rasha iebsa ħafna. Giuseppi baqa' ma tahiex risposta u dejjem kien jgħidilha tistenna. Min-naħa l-oħra Joseph Garrett kien jgħidilha li għadu jrid jiddiskuti mas-sieħba tiegħu iżda taha x'tifhem li għadu interessat.

Ix-xhud tispjega li hi ppruvat tkellem lill-aħwa u peress li Carmena Farrugia, li hija sensara anzjana kienet tafhom lill-venditturi aħwa Cortis, kemm-il darba marret magħha biex tkellimhom. Tgħid li darba minnhom marru jkellmu lill-aħwa iżda Ġużeppi waqqafha milli tkellem lil ħutu u talabha biex tħalli f'idejh.

Tgħid li fil-15 ta' Ottubru 2014 Joseph Garrett ċempel lil Pauline biex jiltaqgħu l-Imtarfa biex ikellmu lis-sid tal-għorfa, ċertu wieħed Leli Muscat, kif fil-fatt għamlu iżda dak inhar Joseph baqa' fil-karozza. Tispjega li għall-ewwel Leli Muscat ma riedx ibiegħ l-għorfa biss iżda wara ħafna persistenza huwa aċċetta li jbiegħha b'LM20,000 u bil-patt li jkun ġie ffirmat il-konvenju tad-dar qabel.

Tgħid li sussegwentement u f'Novembru 2014 Giuseppi infurmaha li kien ser isiefer u qalilha li kienu ser iwaqqfu kollox iżda tkompli tgħid li fil-frattemp kienu diversi drabi li ltaqgħet ma' Joseph fit-triq u dejjem kien jgħidilha li għadu jaħsibha, sakemm f'Diċembru 2014 rat lil Joseph Garrett fil-post iżda kien ċaħad li xtara l-fond in kwistjoni mingħand l-aħwa Cortis. Madanakollu tispjega li reġgħet rat lill-istess Joseph Garrett fil-fond u kienet talbet lil omm Joseph Garrett tgħid lil dan tal-aħħar biex iċemplilha, liema telefonata saret fejn ġiet infurmata li kienu mexxew b'aġent ieħor, kif effettivament irriżultalha wara li għamlet ir-riċerki fuq l-istess Joseph Garrett. Dan il-fatt reġgħet ikkonfermatu meta f'Awwissu tas-sena 2015 hija ltaqgħet ma' Leli Muscat li nfurmaha li kien biegħ l-għorfa lil Joseph Garrett.

*In kontro-eżami, Pauline Debono xehdet li hija kienet ħadet diversi nies jaraw il-fond kif ukoll fuq il-fatt li hija kienet ġiet ingaġġata mill-vendituri sabiex tipprova tbiegħilhom id-dar bil-patt li hija żżommilhom 1%: "John Cortis kien infurmani illi kienu interessati jbiegħuha bħala l-aħwa din il-*house of character*, fil-fatt kien kellimni peress li jafni bħala sensara minn Ħaż-Żebbuġ u qalli jekk iżżommilna bil-1% ninkarigawk sabiex iġġibilna n-nies biex tbiegħu l-post."*

*Xehdet Gertrude Francica permezz tal-proċedura tal-*affidavit *li spjegat li f'Lulju tas-sena 2015 hija flimkien ma' Pauline Debono marret tara dar Ħaż-Żebbuġ u meta talbu lis-sid biex jiftħilhom bieb, huwa kien infurmahom li dak il-bieb jagħti għal għorfa u li kien biegħha lil ċertu Joseph.*

Fit-30 ta' Novembru, 2016, xehed John Cortis li spjega li wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu, hu u ħutu Filippa Borg, Emmanuel Cortis, Joseph Cortis, Carmel Borg, wirtu l-fond 32/34, Triq l-Għasfura, Ħaż-Żebbuġ. Kompla jgħid li ftiehmu li jbiegħu dan il-fond u kienu marru diversi sensara u aġenziji fosthom Pauline Debono.

John Cortis spjega li lil Joseph Garrett sar jafu l-ewwel darba meta kienet ħaditu Pauline Debono f'liema darba huwa kien irċieva telefonata, mar jiftaħ id-dar u qagħad jistennihom sakemm jaraw id-dar bil-qiegħda fuq in-naħa ta' barra. Ix-xhud żied jgħid li ma kien hemm ebda tip ta' konverżazzjoni jew komunikazzjoni bejniethom u ma sema' xejn aktar u qatt ma reġa' raha. Jgħid però li Joseph Garrett kien mar ma' sensar ieħor madwar sena wara.

Ix-xhud spjega li l-prezz li kienu qed jitolbu kien ta' LM150,000 iżda meta ma kellhom lil ħadd interessat jixtri b'dak l-ammont huma rriduċew il-prezz.
In kontro-eżami John Cortis jgħid li hu u ħutu kienu inkarigaw lil Pauline Debono bħala sensara u jispjega li Joseph Garrett kien mar jara l-fond kemm ma' Pauline Debono kif ukoll ma' persuna oħra. Mistoqsi jekk il-persuna l-oħra kienx ħatnu u ċioe Carmelo Cilia, huwa jgħid li ma jafx l-isem iżda kkonferma li kienu tkellmu fuq l-isnooker. Madanakollu huwa ċaħad li Joseph Garrett mar jara l-fond darbtejn ma' Pauline u anke li Pauline ħadet persuni oħra, iżda kkonferma li Joseph Garrett kien interessat li jakkwista għorfa.

Nhar is-16 ta' Jannar, 2019 xehed Joseph Garrett li spjega li lil Pauline huwa kien għamel komunikazzjoni magħha wara li kien ra li qed tirreklama għalqa li kien tħajjar għaliha. Jispjega li hu flimkien ma' persuna oħra kienu marru jiltaqgħu ma' Pauline Debono iżda din l-għalqa ma kinitx għoġbithom u kienu marru jaraw dar għax ma kellhomx x'jagħmlu.

Ix-xhud kompla jgħid li dak iż-żmien u ċioe madwar sentejn qabel ma xtara d-dar huwa lanqas kien għarus u ma kinitx l-intenzjoni tiegħu li jakkwista proprjetà tant li lanqas prezz ma kienu tkellmu.

In kontro-eżami x-xhud spjega li dakinhar li kienet ħaditu Pauline Debono "bil-kemm dħalt ġewwa" filwaqt li kkonferma li t-tfajla tiegħu kienet Thrisha Baldacchino. Huwa ċaħad li mar it-tieni darba jara l-fond ma' ħatnu Carmelo Cilia iżda xehed li kien mar miegħu l-ewwel darba, filwaqt li ċaħad ukoll li qatt iddiskuta l-akkwist tal-għorfa u jgħid li hu kien mar ikellem lis-sid tal-għorfa.

Ġurisprudenza u Prinċipji Legali Applikabbli

Illi l-kwestjoni odjerna titratta dwar l-istitut ta' senserija. Dan l-istitut evolva fil-liġi tagħna permezz tal-ġurisprudenza lokali. Il-Qorti ddeskriviet ix-xogħol ta' sensar fil-kawża fl-ismijiet ***Antonio Spiteri et vs Vittoria Maria Caruana*** *deċiża fil-31 ta' Ottubru, 1924, Vol. XXV.ii.598 bħala indiviwu* "che si intromette in un determinato negozio per avvicinare due o più persone a divenire ad una conclusione dello stesso, partecipando egli delle due volontà contraenti, senza però, che la sua personalità vada a confondersi con quella di alcuna delle parti, coll'aspettattiva in lui di aver la sua retribuzione a titolo di senseria se il negozio verra conchiuso ...".

Inoltre l-Qorti ddeskriviet dan id-dritt fis-sentenza fl-ismijiet ***Franceso Ciantar et vs Carmelo Demarco****, deċiża fit-12 ta' Diċembru 1919 – Vol. XXIV.i.247;*

> "Il diritto di senseria è dovuto al mediatore non tanto per i suoi sforzi verso la riuscita dell'affare, quanto per motivi di ordine pubblico economico, giovando l'opera del sensale alla frequenza e facilità delle contrattazioni, che sono elementi di generale prosperità."

*Illi fil-kawża fl-ismijiet **Giuseppe Cilia vs Giuseppe Spiteri**, deċiża fid-19 ta' Mejju 1906 – Vol. XIX.ii.126, ġie ritenut li sakemm ma jkunx hemm il-konklużjoni tat-transazzjoni, liema konklużjoni saret permezz tax-xogħol li għamel is-sensar allura ma jistax wieħed jitkellem dwar senserija.*

*Fil-fatt il-ġurisprudenza tiddistingwi bejn dritt sħiħ għas-senserija u meta l-medjazzjoni ma tkunx "sħiħa" dritt ta' kumpens. Il-kumpens, u mhux senserija, huwa dovut meta l-operazzjoni ta' kompro-vendita li għaliha saret medjazzjoni, ma tkunx seħħet. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-2 ta' Marzu, 1953 fl-ismijiet **E. Borg vs E. Bartoli et** (Vol. 37, p. 1 p.89) tgħallem illi:*

> "Jekk is-sensal ikun ikkonċilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-aċċidentali tal-operazzjoni, b'mod li n-negozju ġuridiku jiġi konkjuż, allura, jekk ix-xogħol tiegħu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva għal xi raġuni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tiegħu, hu għandu dejjem dritt għall-ħlas; iżda mhux għas-senserija pjena, imma għal kumpens in bażi għal mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti". Ara ukoll (Vol. XXXVI. P. II p. 394 **Pace vs Tabone).**
>
> "Il-fatt li bniedem jagħti sempliċiment informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, ċioe bla ma jadopera ruħu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal-partijiet, ma jagħtix dritt la għal senserija u lanqas għal kumpens". (**Pace vs Tabone,** Vol. 36 p. 2 p. 394); **Bonavia vs Grech,** 21.2.47; **Vol. XXXIII p. II p. 23; Vol. XLIX p. II p. 993).** Biex ikun hemm lok għal tali kumpens hemm bżonn li jkun hemm inkarigu espress jew taċitu (**Alfred Antignolo vs Louis Magri et noe,** Appell, 21 ta' Frar 1996).

*Fis-sentenza **Francesco Ciantar et vs Carmelo Demarco** tat-12 ta' Diċembru 1919 – Vol. XXIV.i.247, il-Qorti tenniet:-*

> "... al mediatore civile non spetti diritto di senseria quando l'affare non fosse conchiuso, o fosse conchiuso sopra tratto differente da quello fatto dal mediatore ...". Inoltre:-

"... a perfezionare l'atto di mediazione o senseria richiede il concorso di due elementi ċioe:-

(i) Che l'intromissione del mediatore sia accettata da ambedue i contraenti, sia pure tacitamente;

(ii) Che mediante l'opera del mediatore si sia ottenuto lo *"in idem placitum consensus"* delle parti secondo la legge ..."

*Fil-kawża fl-ismijiet **Schembri vs Bartolo,** deċiża fis-26 ta' Ġunju 1965, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tenniet illi:*

> *"Għall-akkwist ta' senserija, is-sensal irid jara li permezz tiegħu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni, klassikament imsejħa "is-sostanzjali u l-aċċidentali" tal-kuntratt."*

*L-elementi rikjesti sabiex jiġi stabbilit jekk hijiex dovuta senserija ġew ribaditi fil-każ **K.B. Real Estate Ltd vs Silvio Felice Limited,** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 2009:*

> *"Jibda biex jingħad li f'materja ta' senserija huma applikabbli dawn il-prinċipji. Illi in tema legali jiġi osservat li biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi prinċipali: (1) Illi l-konklużjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensal tkun ġiet rikjesta jew almenu aċċettata miż-żewġ kontraenti, u (3) Illi l-attività tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet għal* in idem placitum consensus. *Illi sabiex tippersisti s-senserija jeħtieġ li jkun hemm dawn it-tliet elementi. Dan ġie ribadit b'mod kostanti fil-ġurisprudenza nostrana." (ara wkoll **Demajo vs Micallef**, App. Ċiv. 10/5/1922; **Scerri et vs Zahra et**, P.A. 20/11/1958; **Buġibba Real Estate Ltd vs Joseph Portelli et**, P.A. – 30 ta' Mejju 2003).*

Kunsiderazzjonijiet

Il-Qorti tosserva illi dak li jrid jiġi determinat f'din il-kawża huwa jekk fil-fatt, is-soċjetà attriċi għandhiex dritt għas-senserija jew imqar għall-kumpens għas-servizzi reżi.

Fil-każ in eżami, skont ir-rappreżentanta tas-soċjetà attriċi hija kienet qed tinnegozja mal-konvenuti aħwa Cortis sabiex Joseph Garrett jakkwista l-fond, li s-senserija fuq il-bejgħ tiegħu hija mertu ta' din il-kawża. Irriżulta wkoll li sabiex dan in-negozju jirnexxi, hija kienet anke marret tkellem lil Leli Muscat peress li Joseph Garrett kien lest jakkwista d-dar bil-patt li jakkwista l-għorfa.

Il-Qorti ssib ix-xhieda tar-rappreżentanta tas-soċjetà attriċi Pauline Debono aktar kredibbli minn dak tal-konvenuti. Il-provi pożittivament jistabbilixxu illi kien permezz tal-ħidma tas-soċjetà attriċi illi l-konvenuti qua vendituri u l-kompraturi tlaqqgħu flimkien u waslu għall-ftehim tal-kompravendita, oġġett tal-kuntratt. F'termini ġurisprudenzjali dan, għal din il-Qorti, jfisser illi s-soċjetà attriċi ġabet flimkien lill-partijiet interessati "fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni sostanzjali u aċċidentali tal-kuntratt" kif stabbilit fil-kawża ***Emmanuele Borg vs Emmanuele Bartoli et****, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 1953.*

Il-Qorti tinnota diversi diverġenzi fix-xhieda tal-konvenuti primarjament fil-perijodu meta Pauline Debono iltaqgħet ma' Joseph Garrett biex jara l-fond. Minkejja li fil-kontro-eżami, il-konvenuti ppruvaw jagħtu l-impressjoni li dan kien fis-sena 2011, kien l-istess Joseph Garrett li xehed li effettivament Pauline Debono ħaditu jara l-fond fis-sena 2013 meta huwa qal li mar magħha sentejn qabel ma xtara l-fond mertu ta' din il-kawża.

Inoltre u aktar ċar huwa l-fatt li l-konvenut Joseph Garrett xehed li dak iż-żmien li kien mar jara l-għalqa u l-fond lanqas kien għadu għarus. Madanakollu l-Qorti ma tistax ma tinnutax li fuq ammissjoni tiegħu stess u anke mix-xhieda ta' John Cortis, il-persuna li kien preżenti miegħu biex jara l-fond kien Carmelo Cilia u ċioe ħatnu.

In kwantu għas-senserija dovuta mill-vendituri, il-verżjoni li tat Pauline Debono u ċioe li hija kienet ftiehmet mal-partijiet sabiex iżżomm ir-rata ta' 1% mingħand il-vendituri u l-kompratur ġiet ikkonfermata minn John Cortis.

Jirriżulta ulterjorment mill-atti proċesswali li l-konvenut Joseph Garrett kien inkariga lil Pauline Debono bħala sensara iżda meta kienu waslu fl-istadju finali u ċioe kienu laħqu ftehim, huma għaddew biex jikkonkludu n-negozju mingħajr l-istess Pauline Debono.

*Fid-dawl tal-prinċipji legali enunċjati u meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ jirriżulta li Pauline Debono mhux talli laqqgħet il-partijiet u għamlet ix-xogħol konsegwenzjali biex bdew in-negozjati iżda dawn in-negozjati wasslu għall-ftehim, liema ftehim ġie konkluż bl-operat tagħha. Fil-fatt mill-provi jirriżulta ċar l-inkontru mill-attriċi mal-konvenuti u ma' Leli Muscat. Jirriżulta mill-*affidavit *tal-istess rappreżentanta tas-soċjetà attriċi li hija kienet innegozjat l-ammont ta' LM80,000 għd-dar u LM20,000 għall-għorfa. Madanakollu proprju fl-aħħar meta kien wasal biex isir il-konvenju, John Cortis infurmaha li kien ser isiefer u għalhekk kien ser iwaqqaf kollox filwaqt li l-kompratur baqa' jgħidilha li jrid jiddiskutiha mat-tfajla.*

Però l-Qorti ma taqbilx mal-konklużjoni tas-soċjetà attriċi fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha meta kkonkludiet li fuq in-nota ta' insinwa a folio 4-5 tal-proċess l-aġenzija ta'

Homes Direct ma kinitx parti mill-kuntratt u dan stante li min-nota ta' insinwa tali dettal qatt ma jirriżulta. Li kellha tagħmel is-soċjetà attriċi sabiex tistabbilixxi jekk hux effettivament minnu li ġiet inkarigata aġenzija oħra, kienet li tippreżenta l-kuntratt tal-akkwist.

It-talba tas-soċjetà attriċi hija formolata b'tali mod fejn is-soċjetà attriċi qiegħda titlob 'ħlas tas-senserija u servizzi oħra reżi.' Il-Qorti tinnota li ġialadarba t-tliet rekwiżiti fuq spjegati huma sodisfatti fl-intier, is-soċjetà attriċi hija intitolata għal senserija.

Inoltre u finalment il-Qorti tinnota li fuq ammissjoni tal-istess Pauline Debono din tal-aħħar qatt ma kellha komunikazzjoni ta' Thrisha Baldacchino u għaldaqstant ma teżisti ebda relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet u konsegwentement għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Decide

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat filwaqt li tilqa' t-talba tas-soċjetà attriċi u:

i. *Tillibera lil Thrisha Baldacchino mill-osservanza tal-ġudizzju stante nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejn l-istess Thrisha Baldacchino u Pauline Debono; u*
ii. *Tikkundanna lill-intimat Joseph Garrett iħallas lis-soċjetà attriċi s-somma ta' €2,199.46 rappreżentanti s-somma ta' elf, tmien mija, tlieta u sittin euro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€1,863.95) wieħed fil-mija (1%) prezz u tliet mija, ħamsa u tletin euro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€335.51) VAT relattiv, oltre l-imgħax legali dekorribbli mit-12 ta' Frar 2015 u ċioe mid-data tal-ittra uffiċjali preżentata fil-konfront tal-istess Joseph Garrett, sad-data tal-effettiv pagament; u*
iii. *Tikkundanna lill-intimati Filippa Borg, John Cortis, Antoine Cortis, Anna Cortis, Carmen Borg u Joseph Cortis flimkien u* in solidum *bejniethom iħallsu lis-soċjetà attriċi s-somma ta' €1,863.95 1% tal-prezz u €335.51 VAT relattiv, oltre l-imgħax legali dekorribbli mill-21 ta' Mejju, 2015 u ċioe mid-data tal-ittra uffiċjali preżentata fil-konfront tal-istess sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż tal-imsemmija ittra uffiċjali u tal-preżenti proċedura kontra l-intimati, li għandhom jitħallsu in kwantu għal nofs minn Joseph Garret u nofs mill-vendituri fuq il-kuntratt u suċċessuri fit-titolu u ċioe Filippa Borg, John Cortis, Antoine Cortis, Anna Cortis, Carmen Borg u Joseph Cortis in solidum *bejniethom."*

Ir-Rikors tal-Appell

6. Permezz tar-rikors tal-appell intavolat fl-14 ta' Mejju, 2020, Joseph Garrett talab lil din il-Qorti,

> *"... tirrevoka, tħassar u tikkanċella s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tal-4 ta' Marzu, 2020 u filwaqt li tiċħad it-talbiet attriċi appellati tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attriċi appellata."*

L-appellant spjega li huwa ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti minħabba li bħala fatt għandu jirriżulta li l-Ewwel Qorti bilkemm ikkunsidrat ix-xhieda tal-intimati, jiġifieri dak li kellu xi jgħid John Cortis u dak li xehed Joseph Garrett, u minn deċiżjoni ta' 14-il paġna, l-Ewwel Qorti bilkemm iddedikat paġna waħda għax-xhieda tal-intimati. L-appellant qal li l-Ewwel Qorti għażlet li tagħti piż akbar lill-verżjoni tar-rikorrenti milli tat lill-verżjoni tal-intimati. L-appellant qal li mill-provi kellu jirriżulta li huwa kien iltaqa' mal-appellata meta xi sentejn qabel kien interessa ruħu f'għalqa li Pauline Debono kienet qiegħda tirreklama għall-bejgħ. L-appellant qal li l-Ewwel Qorti skartat kemm dan il-fatt, kif ukoll ix-xhieda tiegħu fejn qal li dak iż-żmien huwa lanqas biss kien għarus. L-appellant qal li dak iż-żmien huwa ma kien wera l-ebda interess f'din l-għalqa u lanqas biss offra prezz għaliha. Kompla jgħid li huwa xtara d-dar mertu ta' dawn il-proċeduri sentejn wara, mingħajr l-ebda intervent da parti tar-rikorrenti. L-appellant qal li tant ma kien hemm l-ebda intervent da parti tal-appellata, li din tal-aħħar lanqas biss kienet taf li l-fond inkwistjoni kien inbiegħ lilu. L-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti injorat għalkollox il-fatt li bejn l-ewwel darba li Garrett mar jara l-fond u d-data meta finalment ġie akkwistat il-

fond kienu għaddew sentejn, li matulhom il-partijiet ma kellhom l-ebda kuntatt bejniethom. Qal li kemm hu kif ukoll il-vendituri kienu ħallsu s-senserija lil terz li kien hu li għamilha ta' sensar bejniethom. L-appellant qal li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li f'dan il-każ kienu jissussistu l-elementi kollha meħtieġa biex ikun hemm l-obbligu tal-ħlas ta' senserija. Qal li l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li l-verżjoni tal-appellata hija aktar verosimili minn tiegħu, minkejja li rriżulta li n-negozju seħħ bl-intervent ta' sensar ieħor li eventwalment tħallas ta' xogħlu mill-partijiet. L-appellant qal li l-unika ħaġa li għamlet l-appellata kienet li laqqgħet lill-partijiet, mingħajr ma sar xi tentattiv għall-konklużjoni tan-negozju bejniethom. L-appellant qal li mix-xhieda tal-apellata kellu jirriżulta li l-bejjiegħa naqqsu l-prezz mhux minħabba l-intervent tagħha, iżda għaliex ma rnexxilhomx ibigħu din id-dar bil-prezz oriġinarjament mitlub minnhom. L-appellant qal li mill-provi rriżulta li l-appellata lanqas aċċess dirett għall-vendituri ma kellha, u mix-xhieda tagħha stess irriżulta li din kellha titlob l-għajnuna ta' ċerta Carmena Farrugia biex setgħet tkellimhom. L-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti naqset milli tieħu konjizzjoni ta' dawn il-fatturi kollha meta ġiet biex tagħti d-deċiżjoni tagħha, u straħet biss fuq il-verżjoni tal-appellata, li ma kienet ikkorroborata bl-ebda mod. L-appellant qal li filwaqt li Qorti tista' tistrieħ fuq ix-xhieda ta' wieħed biss mix-xhieda jekk tqis li jkun aktar attendibbli minn oħrajn, f'dan il-każ huwa jemmen li l-verżjoni mogħtija minnu kienet aktar kredibbli.

Ir-Risposta tal-Appell

7. Fir-risposta tal-appell tagħha, is-soċjetà appellata qalet li fl-ewwel lok l-appellant għandu jindika min huwa eżattament li qiegħed jintavola dan l-appell, għaliex minkejja li r-rikors tal-appell tressaq minn Joseph Garrett waħdu, fil-parti tat-talbiet it-talba saret fil-plural, għan-nom tal-"appellanti". L-appellata qalet li l-uniku aggravju tal-appellant huwa bbażat fuq l-allegazzjoni li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament jew evalwazzjoni ħażina tal-provi, billi sostna li l-verżjoni tiegħu kienet aktar kredibbli u verosimili minn dik tal-appellata. Kompliet tgħid li Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tibdel b'mod leġġer l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti, u f'dak li għandu x'jaqsam mal-kredibbilità, il-kwistjoni l-aktar fundamentali hija jekk ġudikant għandux jemmen naħa jew oħra. L-appellata tgħid li r-rikors tal-appell tal-appellant ma jagħmilx riferiment għal xi motivazzjoni gravi u impellenti għalfejn l-apprezzament tal-Ewwel Qorti kien manifestement eżerċitat ħażin, jew li f'każ li l-provi ma jiġux evalwati mill-ġdid ser issir xi inġustizzja gravi fil-konfront tal-appellant. Qalet li l-uniċi argumenti mressqa mill-appellant huma li l-kuntratt ta' bejgħ finali sar sentejn wara l-ewwel inkontru u bl-intervent ta' sensar ieħor, u li Pauline Debono ħasset il-ħtieġa li tinvolvi lil ċerta Carmena Farrugia sabiex tassistiha fil-komunikazzjoni tagħha mal-vendituri. Is-soċjetà appellata qalet li Pauline Debono fl-*affidavit* tagħha spjegat b'mod tajjeb il-kronoloġija tal-fatti kif seħħew, il-fatt li l-ewwel darba li hija tkellmet mal-appellant kien f'Settembru 2013; il-fatt li kienet hi li ssuġġeriet lil Garrett imur jara l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; il-kunsens tal-familja Cortis sabiex hija tkun tista' turi l-fond inkwisjtoni lix-xerrejja prospettivi; il-fatt li kienet hi li

laqqgħet lil Garrett ma' wieħed mill-membri tal-familja Cortis; il-fatt li kienet hi li nnegozjat il-prezz; il-fatt li kienet saret it-tieni laqgħa fuq il-post fejn Joseph Garrett tkellem mas-sidien dwar il-possibilità li l-bir li kien kondiviż bejn żewġ fondi jinqasam, u dwar xi katusi tal-ilma kif ukoll dwar l-akkwist tal-għorfa proprjetà ta' terzi; il-fatt li Ġużeppi Cortis qabel li l-fond għandu jinbiegħ bil-prezz ta' LM80,000; il-fatt li saret laqgħa fl-Imtarfa mas-sid tal-għorfa inkwistjoni; il-persistenza tagħha u x-xogħol li għamlet bil-ħsieb li jiġi konkluż il-bejgħ; u l-fatt li l-fond eventwalment inbiegħ lil Joseph Garrett mill-familja Cortis bil-prezz ta' €186,439 li jekwivalu għal LM80,000. L-appellata qalet li dawn il-fatti mhux biss ġew korroborati, iżda saħansitra kkonfermati mill-intimati nfushom, u li mill-eżami u l-kontroeżami ta' John Cortis irriżulta ampjament li hija kienet ġiet inkarigata bħala sensara mill-familja Cortis għall-bejgħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li kienet hi li ħadet lil Joseph Garrett jara l-post l-ewwel darba, li l-prezz li riedu l-familja Cortis kien ġie kkomunikat lilha, li kkonferma d-dettalji dwar dak li ġie diskuss fuq il-post, li kkonferma li fuq il-post saret aktar minn laqgħa waħda, u li kien waqt waħda minn dawn il-laqgħat li Garrett wera interess fl-akkwist tal-għorfa li kien hemm fil-fond, kif ukoll li l-prezz tal-bejgħ tal-fond kien ta' LM80,000. L-appellata qalet li l-Ewwel Qorti mhux biss kellha l-opportunità li tevalwa dawn il-provi u l-verosimilità tagħhom, iżda għamlet ukoll riferiment għall-ġurisprudenza rilevanti għall-kwistjoni. L-appellata kkonkludiet billi qalet li f'dan il-każ l-Ewwel Qorti mhux biss ma kellha l-ebda esitazzjoni sabiex takkorda affidabilità lill-verżjoni mogħtija minnha bħala l-aktar waħda konsistenti, iżda ħasset ukoll

li fid-dawl tas-soliti kriterji ta' kredibbilità, dak li qalet l-appellata kien sufficjenti għall-konvinċiment tal-Ewwel Qorti biex teskludi t-teżi tal-appellant.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet ippreżentati mis-soċjetà appellata fir-risposta tagħha u tad-deċiżjoni appellata.

L-aggravju : l-apprezzament tal-provi mill-Ewwel Qorti

8. Fir-rikors tal-appell tiegħu, qal illi ħassu aggravat għaliex f'deċiżjoni ta' 14-il paġna, l-Ewwel Qorti għażlet li tiddedika biss paġna waħda għax-xhieda mogħtija minnu u mix-xhud John Cortis. Din il-Qorti eżaminat il-provi prodotti mill-partijiet, jiġifieri l-*affidavit* ta' Pauline Debono, u l-eżami li sarilha quddiem l-Ewwel Qorti, kif ukoll l-eżami u l-kontroeżami li sar lil John Cortis u lil Joseph Garrett. Minn dawn il-provi jirriżulta, anki mad-daqqa t'għajn, li x-xhieda ta' Pauline Debono ngħatat f'ċertu dettall, bl-inklużjoni ta' dati, ismijiet ta' persuni u indikazzjoni ta' postijiet fejn kienet meta ġraw ċerti episodji. Hekk pereżempju l-appellata spjegat kif hija kienet taf lil Joseph Garrett għax kienu ġirien u kien hemm parentela mar-raġel tagħha, u kif l-istorja kollha bdiet fis-sajf tal-2013 meta Joseph Garrett kien ikkuntattjaha u qalilha li kien interessat fl-akkwist ta' għalqa li dak iż-żmien hija kienet qiegħda tirreklama fuq is-sit *maltapark.* L-appellata tat deskrizzjonijiet ċari dwar il-postijiet li kienet fihom

meta ltaqgħet mal-appellant, u dwar dak li huma ddiskutew waqt il-laqgħat li kellhom. Iddeskriviet kif l-appellant kien infurmaha li l-ewwel *farmhouse* li kienu marru jaraw ma kinitx tgħodd għalih għaliex ma kellhiex biżżejjed kmamar, u kif wara kienet issuġġerietlu biex imur jara l-fond ta' Ħaż-Żebbuġ. Spjegat ukoll kif meta kienu għadhom barra, u ċemplu lis-sid biex imur jiftaħ il-post, l-appellant mill-ewwel wera interess f'din id-dar. Id-dettalji li tat l-appellata fix-xhieda tagħha dwar il-prezz li ġie diskuss bejn il-partijiet huma ferm aktar viċin tal-prezz li eventwalment id-dar inbiegħet bih. Din il-Qorti kkonsidrat li ma tantx huwa verosimili li fond li l-prezz tiegħu kien ta' LM150,000, kienet ser jinbiegħ bi LM80,000 sentejn wara t-talba oriġinali, għaliex mal-mogħdija taż-żmien normalment il-prezz jiżdied u mhux jonqos, u ċertament li mhux normali li fejn il-pretensjoni tal-vendituri tkun ta' LM150,000, eventwalment dawn jaċċettaw li jbigħu l-fond b'nofs il-prezz. L-appellata ddeskriviet dak li ġie diskuss mill-partijiet waqt il-laqgħat tagħhom, il-fatt li l-bir kien kondiviż ma' proprjetà oħra, il-fatt li l-appellant ma riedx jixtri jekk mal-fond ma jixtrix ukoll l-għorfa li kienet proprjetà ta' terzi, u l-inkarigu li kienet ħadet biex tavviċina wkoll lis-sid tal-għorfa u tinnegozja prezz miegħu f'isem l-appellant. L-appellata spjegat ukoll x'kienu d-diffikultajiet li ostakolaw il-bejgħ tal-fond, partikolarment il-fatt li ftit nies interessaw ruħhom fih għaliex kellhom isiru negozjati ma' żewġ familji differenti sabiex dan seta' jinbiegħ flimkien mal-għorfa. Debono spjegat ukoll li dawn in-negozjati ħadu ż-żmien tagħhom.

9. Tqis illi kemm l-appellant kif ukoll John Cortis kienu evażivi fix-xhieda tagħhom. John Cortis ikkonferma li l-ewwel darba li l-appellant mar jara l-fond,

dan kien mar ma' Pauline Debono, u sussegwentement dan kien reġa' mar jarah, iżda qal li huwa ma kienx għarfu minħabba l-mod kif kien liebes. Il-Qorti tirrileva iżda li n-narrativa ta' John Cortis dwar il-prezz oriġinali mitlub minnu u minn ħutu ma tantx hija verosimili partikolarment minħabba l-mod kif il-prezz tniżżel minn LM150,000 għal LM80,000.

10. Anki x-xhieda tal-appellant kienet waħda evażiva, partikolarment meta qal li huwa l-ewwel li kien interessat kien f'għalqa, għalkemm mill-provi rriżulta li din ma kienet għalqa xejn imma *farmhouse.* Garrett ipprova jikkonvinċi lill-Ewwel Qorti li ma setax kien interessat f'dar dak iż-żmien minħabba li kien għadu mhuwiex għarus, imma għal xi raġuni kien ċempel lil Pauline Debono u wrieha li kien interessat f'*farmhouse* oħra li hija kienet qiegħda tirreklama fuq is-sit *maltapark.* Garrett qal li kien mar jara d-dar tal-familja Cortis prattikament għaliex ma kellu xejn aħjar x'jagħmel, u l-ewwel darba li ttieħed jara din id-dar minn Pauline Debono lanqas biss kien daħal ġewwa. Din il-verżjoni tal-appellant ma tantx hija koerenti, partikolarment għaliex wara dakinhar skatta proċess ta' kuntatti u komunikazzjoni bejn diversi individwi, partikolarment ma' sid l-għorfa li meta ġie avviċinat minn Pauline Debono, kien infurmaha li lilu kien diġà kellmu l-appellant.

11. Il-Qorti eżaminat il-provi kollha li tressqu quddiem l-Ewwel Qorti, kemm dawk miġjuba mill-appellata, kif ukoll dawk imressqa mill-appellant, u mill-assjem tal-provi, tasal għall-istess konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti, jiġifieri li fuq il-bażi ta' koerenza, konsistenza u dettall mogħti, il-verżjoni tal-appellata hija ferm aktar verosimili. Huwa normali li quddiem sitwazzjoni fejn

għandek numru ta' vendituri, partikolarment jekk dawn ikunu ġejjin minn familji differenti, u f'dan il-każ jirriżulta li s-sid tal-għorfa kellu interess li l-għorfa tinbiegħ mad-dar li kien qiegħed ibigħ hu, u mhux mal-proprjetà tal-familja Cortis, in-negozjati dwar prezz u l-eventwali akkwist tal-proprjetà jieħdu l-ħin tagħhom, kif fil-fatt ġara f'dan il-każ. Quddiem ċirkostanzi fejn Joseph Garrett ġie muri l-istess fond minn sensar ieħor, dan kellu l-obbligu li jinfurmah li huwa kien diġà mar jara l-istess fond ma' Pauline Debono.

12. Il-Qorti qieset ukoll li mill-provi ma jirriżultax l-involviment ta' dan is-sensar l-ieħor li l-appellant u l-familja Cortis jgħidu li għalaq in-negozjati bejn il-partijiet, u għalhekk din il-Qorti mhix konvinta mill-involviment ta' dan it-terz lanqas. Lanqas ma jista' jintqal li l-appellant kellu intenzjonijiet tajbin meta qal lill-appellata li huwa ma kienx akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ħalliha ssir taf mingħand terzi u tagħmel l-indaġni u r-riċerki tagħha, naturalment b'aktar spejjeż għaliha, qabel ikkonferma li huwa kien akkwista id-dar inkwistjoni.

13. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-aggravju mressaq mill-appellant mhux ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħad l-aggravju miġjub mill-appellant, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti jibqgħu kif deċiżi, u l-ispejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellant Joseph Garrett.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur