



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT
DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 199/2021 RM

Pauline sive Paula Debono

-Vs-

Sergio Sciberras u Paula Sciberras mart Sergio Sciberras

Illum, 11 ta' Jannar 2023

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Pauline sive Paula Debono fir-Registru tal-Qorti fl-14 ta' Lulju 2021 fejn talbet li l-konvenuti jiġu kkundannati jhallsuha s-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) dovuta lilha bhala senserija in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond 67, 69 (ġia 31) Triq is-Sigġiewi, Haż Zebbuġ.

Bl-imġhax dekorribblu mis-16 ta' April 2021 sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' April 2021 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-konvenuti Sergio Sciberras u Paul Sciberras ipprezentata fid-9 ta' Awwissu 2021 fejn gie eċċepit:-

1. *“Illi primarjament l-esponenti jirrilevaw li t-talbiet attriċi huma infondati, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jiġi ampjament ippruvat fil-mori ta' din il-kawża;*
2. *Illi l-esponent Sergio Sciberras kellhu kuntatt mal-attriċi darba biss fejn sussegwament għalih ma saret l-ebda komunikazzjoni ulterjuri magħha;*
3. *Illi għajr l-inkontru ta' darba bejn l-attriċi u l-esponent Sergio Sciberras, l-attriċi ma pparteċipat fl-ebda stadju ta' bejgħ propjeta' tal-mittenti;*
4. *Illi gialadarba l-attriċi ma kinitx strumentali għall-konklużjoni ta' kwalunkwe kuntratt notarili rigward il-bejgħ ta' propjeta' tal-mittenti, l-istess attriċi hija fl-impossibbli li tkun intitolata għal xi kummissjoni u l-eventwali imghax fuq it-tali kummissjoni;*
5. *Illi barra minn hekk l-attriċi la rrendiet serviġi u wisq u anqas senserija;*
6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.”

Semgħet ix-xhieda kollha;

Rat id-dokumenti kollha esebiti u l-provi kollha prodotti mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni orali tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tal-4 ta' Diċembru 2023;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawża kienet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

It-talba tal-attriċi hi għall-ħlas tas-somma ta' €7,000 dovuta, allegatament, in linea ta' senserija.

Mill-fatti li joħorġu mill-atti u mill-provi, jirrizulta illi l-konvenuti, proprjetarji tal-fond ossia *converted farmhouse* bin-numru 57, ġia 31, u tal-garaxx bin-numru 59 fi Triq is-Sigġiewi Haż- Żebbuġ, bieġhu dawn iż-żewġ fondi lil John Baldacchino u Maria Baldacchino permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Rachel Busuttil fit-22 ta' Mejju 2019¹ bil-prezz ta' €610,000. Fl-istess kuntratt, il-vendituri bieġhu lill-kompraturi wkoll l-għamara kollha li kienet tinsab fid-dar in vendita flimkien mal-apparat tal-pixxina bil-prezz ta' €90,000. Fil-11 ta' Ġunju 2018 kien ġie konkluż il-konvenju għall-bejgħ taż-żewġ fondi fil-presenza tal-istess Nutar Dr. Rachel Busuttil u l-kompraturi prospettivi kienu ħallsu wkoll depożitu akkont tal-prezz fis-somma ta' €61,000².

Verżjoni tal-Attriċi

Pauline Debono, l-attriċi, xehdet illi lill-konvenut Sergio Sciberras kienet ilha tafu madwar għoxrin sena u joqgħod ukoll viċin tagħha u jaf illi hija sensara rinomata ġewwa Haż Żebbuġ. Fit-23 ta' Ottubru 2017 kien qalilha li għandu dar ossia *farmhouse* għall-bejgħ ġewwa Sigġiewi Road, Haż Żebbuġ u stedinha biex tmur tarah. Hi hekk għamlet u bdiet tirreklama l-bejgħ tad-dar fuq Facebook u Malta Park³. Din id-dar kienet lesta minn kollox, kellha pixxina fuq ġewwa kif ukoll is-saqaf jicċaqlaq u żewġt ibjar⁴, iżda ma kienx fiha ġnien. Qalet li ċertu John Baldacchino kien kellimha fuq is-sit Link Up li huwa sit tan-negozjanti u mbagħad ċempltilha Maria

¹ Dok. PD3.

² Dok. PD1. Dan il-konvenju ġie estiż fit-12 ta' Diċembru 2018 sal-4 ta' Jannar 2019.

³ Ara ritratti Dok. PD6, li ttieħdu mill-attriċi fit-23 ta' Ottubru 2017.

⁴ In kontro-eżami, l-attriċi ppreċiżat li m'hijjex ċerta jekk kienx hemm żewġt ibjar iżda wiehed żgur.

Baldacchino li qatilha li kienet interessata tixtri *farmhouse* bil-ġnien u l-attriċi offriet li turiha l-*farmhouse* tal-konvenut għad illi bla ġnien u l-klienta kienet interessata. Għalhekk ftiehem mal-konvenut li sejra tiegħu l-klienti jaraw id-dar fis-7.00 p.m. u marret fil-ħin miftiehem flimkien ma' Maria Baldacchino u John Baldacchino fid-dar. Hemmhekk kien hemm Laura Sciberras, it-tifla tal-konvenut li qatilha li ommha u missierha kienu ħarġu fuq qadja iżda sakemm kienu għadhom qed iduru mad-dar, laħqu waslu l-konvenuti. Il-klienti kienu qalulha li d-dar toġġobhom iżda riedu jaraw xi proprjeta' oħra u ma xtaqux jikkonkludu mill-ewwel. Ftiehem li jergħu jiltaqgħu u xi ħmistax wara, marru jaraw id-dar it-tieni darba flimkien mal-attriċi u prezenti kien hemm ukoll Sergio Sciberras u martu. Dakinhar damu xi siegħa fuq il-post u lill-klienti beda jogħgobhom iktar.

L-attriċi fissret illi l-konvenuti kienu qed jitolbu prezz ta' €700,000 u hi kienet bi ħsiebha titlob senserija ta' wieħed fil-mija (1%) minn kull naħa. Il-partijiet bdew jikkellmu fuq il-prezz u peress li l-post kien ser jinbiegħ bl-għamara b'kollox, il-kompraturi riedu jkunu jafu eżattament x'kien kompriż fil-prezz. Għalhekk ftiehem li jiltaqgħu għat-tielet darba u f'din it-tielet laqgħa l-konvenut Sergio Sciberras beda jgħid lit-tifla tiegħu Laura l-affarijiet li kienu ser jibqgħu fil-post biex dawn jitniżzlu minnha fuq inventarju fejn tniżzel ukoll il-prezz ta' "€700,000 + 1%". Dan l-inventarju ġie ffirmat dak il-ħin stess minn Sergio Sciberras. Wara din il-laqgħa, ġie miftiehem li jsir il-konvenju iżda l-konvenut kien qalilha biex tagħtih ċans biex isib jikri post biex jabitaw fih hu u l-familja, u hija ssuġġerietli jikri appartament f'blokk li kien qed jinbena fit-triq tagħha stess. Dan ukoll għaliex il-koppja Baldacchino riedu jagħmlu kundizzjoni fil-konvenju li jekk jilħqu jbiegħu d-dar tagħhom qabel u jkollhom joħorġu minnha, jistgħu jidhlu fid-dar in vendita minnufih bil-patt li jikruha sakemm isir il-kuntratt tal-bejgħ, b'kera ta' €500 fix-xahar liema kera eventwalment titnaqqas mill-prezz tal-bejgħ. Iżda jekk il-kuntratt ta' bejgħ ma jsirx, il-flus tal-kera jintilfu favur il-konvenuti.

L-attriċi spjegat illi wara dawn it-tliet laqgħat, Sergio Sciberras dejjem jgħidilha li ser jagħmlu l-konvenju u wara ftit taż-żmien, it-tifla tal-konvenuti, Laura, li tkun id-dar

tagħha ta' sikwit għaliex habiba mat-tifel tagħha, qaltilha li l-konvenju kien sar. Meta xehdet in kontro-eżami, l-attriċi qalet li Laura Sciberras infurmata illi missierha kien ftiehem mal-kompraturi fuq il-kuntratt li sejjer jassumi r-responsabbilita' għall-ħlas tas-senserija kollha. Sussegwentement, iltaqgħet mal-konvenut fit-triq u kkonferma li kien sar il-konvenju għall-prezz li ried, cioè' €700,000. Eventwalment saret taf li l-koppja Baldacchino kienu daħlu jgħixu fid-dar in vendita bil-kiri. Darba minnhom, inzerat lil Maria Baldacchino hiegħa mid-dar u meta staqsiet jekk kienx gie pubblikat il-kuntratt tal-bejgħ, Maria qaltilha li kienu għadhom għaddejjin bil-kirja. Il-konvenut baqa' jgħidilha li kienu qed jistennew biex isir il-kuntratt u hi fdatu għaliex ilhom hbieb għoxrin sena, u bintu Laura habiba tat-tifel tagħha u tkun għandhom ta' spiss. Kemm hu hekk, ma kienetx talbitu jiffirma *engagement form*.

Fil-5 ta' April 2021 hi ċomplet lill-konvenut u meta kkonfrontatu bis-suspett tagħha li kien diġa' sar il-kuntratt tal-bejgħ, qalilha “*u ija issa ntihomlok*”⁵ izda hi tatu żmien ġimgħa għall-ħlas. Wara li għaddew hmistax u baqgħet ma semgħet xejn minghandu, ipprezentat ittra ufficjali.

Verżjoni tal-Konvenuti

Il-verżjoni tal-konvenuti hi li sar biss inkontru wiehed mal-attriċi in konnessjoni mal-bejgħ prospettiv tal-fond tagħhom u l-attriċi ma pparteċipat bl-ebda mod fil-proċess tal-bejgħ, wisq inqas kienet instrumentali għall-konklużjoni tan-negozju tal-bejgħ tal-fond lill-konjuġi Baldacchino.

Sergio Sciberras ikkonferma fix-xhieda tiegħu li huwa kien kellem lill-attriċi biex tiġi tara d-dar tiegħu biex tghinu jbiegħha. Fil-fatt, marret tara d-dar u f'dik l-okkażjoni li kienet l-unika darba li marret fid-dar, issuggeriet li jinktibu l-għamara u affarijiet oħra li ser jinbiegħu mal-post. Billi huwa ma jafx jikteb, qabbad lit-tifla tiegħu Laura, biex tniżżel il-kontenut tad-dar fil-preżenza tal-attriċi u fuq talba tagħha kien iffirma l-inventarju, Dok. PD4, u nkiteb ukoll il-prezz u l-ammont li jkun dovut

⁵ Ara screenshot ta' call log: Dok. PD5.

lill-attriċi jekk tbiegħ il-post. Ikkonferma iżda illi l-attriċi baqgħet qatt ma ġabet lil hadd biex jara d-dar u qatt ma reġa' sema' mingħandha. Id-dar inbiegħet fl-2019 u għalkemm kien jara lill-attriċi ta' sikwit għaliex kienet tghaddi quddiem il-garaxx tiegħu, għaddew xi tliet snin sakemm kellmitu dwar il-bejgħ tad-dar u dan meta darba minnhom għaddiet s'għandu u saqsietu jekk kien biegħ id-dar u weġibha li ilu li bieghha. Meta staqsietu għas-senserija, qalilha "... *inti ok jew, għidtilha s-senserija ta' x'hiex?*" u l-attriċi qaltu li kienet hi li bieghetlu d-dar għalkemm ma kienetx taf lil min. Hu rrifjuta li jhallasha senserija meta ma kienx biegh d-dar bis-saħħa tagħha u in segwitu, kienet ċemplitlu fejn qaltu li ser tfittxu bil-qorti.

Il-konvenut xehed illi d-dar inbiegħet bl-intervent tan-neputi tiegħu Paul Sciberras. Spjega illi darba minnhom waqt li kien ma' martu għand il-familja ta' huh, xi sitta jew seba' xhur wara li l-attriċi kienet ġiet tara l-post, kienu semmew li jridu jbiegħu id-dar u Paul, li jiġi t-tifel ta' huh, kien offra li jirreklama d-dar fuq Facebook. Kien qallu li ried prezz ta' mhux inqas minn €700,000. Fil-fatt, Paul Sciberras kien ġab xi nies jaraw id-dar iżda l-attriċi qatt ma ġabet lil hadd. Il-konvenut xehed li ma setax jifhem għaliex l-attriċi imxiet miegħu b'dan il-mod meta hi kienet tħallset senserija fuq l-art li kien xtara, fejn illum għandu n-negozju tiegħu, u wkoll fuq il-bejgħ tal-art adjaċenti wara li kien laqqagħha ma' min kien interessat jixtriha.

Il-konvenuta Paula Sciberras xehdet li meta ddeċidew jbiegħu id-dar tagħhom, hi u żewġha kienu ċemplu ħafna aġenti tal-proprjeta' biex jiġu jaraw il-post u kienu marru jarawh ħafna nies. Ikkonfermat li darba minnhom, filgħaxija, ġiet l-attriċi tara d-dar iżda dakinhar ma kienetx id-dar u kien hemm biss ir-raġel u t-tifla prezenti. Hi qatt ma kellmet lill-attriċi biex tbiegħ id-dar u l-attriċi qatt ma ġabet xi nies biex jaraw id-dar.

Laura Sciberras, bint il-konvenuti, xehdet illi darba minnhom, l-attriċi kienet marret id-dar tagħhom u talbithom biex jiktbu fuq karta l-kontenut kollu tad-dar li kien ser jinbiegħ mad-dar biex meta jiġu n-nies jaraw id-dar ikun jafu x'ser jinbiegħ mad-dar. Billi missierha ma jafx jikteb, kienet kitbet l-inventarju hija stess u missierha kien

iffirma l-karta⁶. Peress li ma kienetx toqgħod id-dar ta' ommha u missierha, ma tafx min iktar kien mar biex jara d-dar. Ikkonfermat illi hija ħabiba tal-mara ta' iben l-attriċi u ta' spiss tkun id-dar tagħhom iżda l-attriċi qatt ma reġgħet kellmitha fuq il-bejgħ tad-dar.

Paul Sciberras, li jiġi n-neputi tal-konvenuti, xehed illi darba minnhom meta l-konvenuti kienu ġew id-dar ta' ommu u missieru, sema' lil Paula Sciberras tgħid li trid tbiegħ id-dar. Hu offra li jipprova jgħinhom peress li għandhom relazzjoni tajba u kienu jgħinu ħafna lill-familja tiegħu bil-bżonnijiet ta' ħuh li għandu diżabbilita'. Għalhekk, għall-ħabta ta' Mejju 2018, kien tella' riklam bir-ritratti tad-dar fuq Market Place kif ukoll fuq Facebook, liema ritratti kien ħadhom bil-mobile tiegħu, u ffit wara kien ċempillu John Baldacchino u ftiehem miegħu biex imur jara l-post. Marru jaraw id-dar u għoġibtu u in segwitu kien mar xi erba' darbiet oħra ma' John Baldacchino biex jerga' jara l-post. Ġieli wkoll iltaqgħu flimkien biex jieħdu kafe' u jiddiskutu l-bejgħ hu, John u martu, u kienu jikkomunikaw permezz ta' *text messages* u wkoll *messenger*. Jaf li d-dar inbiegħet lil John Baldacchino għaliex kien hu li bieghulu.

John Baldacchino xehed illi ried ibiegħ id-dar tiegħu, u flimkien ma' martu beda jfittex proprjeta' oħra. Fuq Facebook ra reklam ta' proprjeta' għall-bejgħ intella' minn Paul Sciberras, flimkien ma' diversi ritratti tad-dar u din interessathom. Huwa għamel kuntatt ma' Paul Sciberras u flimkien ma' martu kienu marru jaraw id-dar. Ikkonferma li l-ewwel darba li ra din il-proprjeta' kien ma' Paul Sciberras u mbaġħad iltaqgħu miegħu diversi drabi. Eventwalment meta ftiehm li jixtru l-proprjeta' kien iltaqa' mal-mara ta' Sergio Sciberras għaliex Sergio Sciberras kien ikun imsiefer ta' spiss. Ikkonferma wkoll li ma kien hemm ebda persuna oħra jew aġenzija tal-proprjeta' involuta f'dan il-bejgħ u Pauline Debono l-attriċi ma jafx min hi. Jaf ukoll li Paul Sciberras jiġi n-neputi ta' Sergio Sciberras u ma kienx ħallas ebda senserija fuq il-bejgħ.

Ikkunsidrat;

⁶ Dok. PD4.

Hu evidenti li f'dan il-każ il-Qorti hi rinfaccjata b'konflitt fil-verżjonijiet tal-attriċi fuq naħa l-waħda u tal-konvenuti fuq in-naħa l-oħra u għalhekk, jeħtieġ li jiġu evalwati l-provi u x-xhieda bir-reqqa u b'mod sħiħ biex testrapola dik il-verżjoni li fil-konvinciment morali tagħha, tilhaq il-grad tal-bilanċ ta' probabbilitajiet fuq il-preponderanza tal-provi.

In materja ta' kunflitt fil-verżjonijiet, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li gie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta' Marzu 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Xuereb et vs Clement Gauci et**:-

“Huwa pacifiku f'materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha:

- 1. Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verżjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u*
- 2. Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima “actore non probante reus absolvitur”.*

Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet “Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma”, Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001.

Fi kliem iehor il-Qorti għandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti għall-konvinciment tal-gudikant (Kollez. Vol L pII p440).”⁷

⁷ Ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili: **Horace Anastasi vs Louise Ann Gusman** – deciza 18.3.2021. Ara wkoll **Joseph Borg et vs Joseph Bartolo** deciza mill-Qorti tal-Appell 25 ta' Ġunju 1980.

Inghad ukoll hekk in propositu fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **George Bugeja vs Joseph Meilak**⁸:-

“Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta’ azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta’ dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoi. Kif kompla jinghad fl-imsemmija kawza “Farrugia vs Farrugia”, “mhux kwalunkwe tip ta’ konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f’dak l-istat ta’ perplessita’ li minhabba fih ma tkunx tista’ tiddeciedi b’kuxjenza kwieta u jkollha taqa’ fuq ir-regola ta’ in dubio pro reo.”

Imbagħad, fis-sentenza tagħha tas-26 ta’ Settembru 2013 fil-kawża fl-ismijiet **Chef Choice Limited v. Raymond Galea et**, il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk:-

“Il-fatt li l-parti mharrka tkun ressqet verzjoni li ma taqbilx ma` dik imressqa mil-parti attrici ma jfissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obbligu, ghaliex jekk kemm-il darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, l-Qorti tista` taghzel li toqghod fuqha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha Illi huwa ghalhekk li l-ligi torbot lill-parti f’kawza li tipprova dak li tallega (ara l-Art. 562 tal-Kap 12) u li tagħmel dan billi tressaq l-ahjar prova (Art. 559 tal-Kap 12). ... Illi l-Qorti tqis li, izda, bhal ma jigri f’kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta` dawk li setghu nvoluti magħhom ikunu tabilfors mizghuda b`doza qawwiya ta` apprezzament suggettiv ta` dak li jkun gara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-

⁸ Sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta’ Ottubru 2003.

tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma u l-parti l-oħra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll għall-verżjonijiet li jagħtu dawk il-persuni l-oħrajn li jkunu b`xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verżjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistgħu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistgħu jghinuha tasal biex issib x`kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet`.

Qabel xejn il-Qorti tqis li għandha tagħmel is-segwent i osservazzjonijiet preliminari:-

M`huwiex kontestat illi l-konvenut kien talab lill-attriċi tmur tara d-dar tiegħu biex tghinu jbiegħha, u l-attriċi hekk għamlet. Il-partijiet jaqblu wkoll illi kien ġie mhejji fuq talba u fil-preżenza tal-attriċi, inventarju tal-kontenut ossia għamara u mobbli oħrajn li kienu ser jibqgħu fid-dar biex jinbiegħu flimkien mal-proprjeta`. Hemm ukoll qbil li l-original ta` dan l-inventarju jinsab fil-pussess tal-attriċi⁹ u l-konvenut afferma li dan ġie ffirmat minnu u li jinsab indikat fuqu wkoll il-prezz tal-bejgħ tal-proprjeta` u s-senserija li tkun dovuta lill-attriċi fl-eventwalita` li jirnexxielha tbiegħ il-proprjeta`.

Iżda lil hinn minn dan, il-verżjonijiet tal-partijiet jiddiverġu b`mod radikali: filwaqt li l-attriċi tikkontendi li ħadet lil John u Maria Baldacchino – il-kompraturi eventwali tal-proprjeta` - jaraw id-dar tal-konvenuti fi tliet okkażjonijiet wara li huma kienu għamlu kuntatt magħha, u tikkontendi wkoll li l-inventarju sar fit-tielet okkażjoni meta kien hemm preżenti l-kompraturi prospettivi, il-konvenuti jiċċdu dan u jsostnu li l-attriċi marret tara l-proprjeta` tagħhom darba biss waħedha meta sar l-inventarju u f`ebda okkażjoni oħra, u lanqas qatt ħadet xi persuni biex jaraw id-dar. Jinsistu li l-persuni li eventwalment xtraw il-proprjeta`, John u Maria Baldacchino, kien introduċihom in-neputi tagħhom Paul Sciberras u li l-bejgħ eventwali sar bl-intervent tiegħu biss.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi għajr għax-xhieda tagħha nnifisha u x-xhieda tal-konvenut Sergio Sciberras li ġie prodott biex jesebixxi l-kuntratt tal-bejgħ u biex

⁹ Kopja esebita fl-atti proċesswali Dok. PD4.

jikkonferma l-firma tiegħu fuq il-kopja tal-inventarju esebit fl-atti, l-attriċi ma ressqet ebda prova in sostenn tas-servigi li allegatament ġew reżi minnha in konnessjoni mal-bejgħ tal-proprjeta' tal-konvenuti u li dwarhom qed tirreklama l-ħlas ta' kumpens, ossia senserija. Senjatament, ma ressqitx biex jixhdu l-kompraturi tal-proprjeta' biex jafferaw il-verżjoni tagħha li kienu għamli kuntatt magħha biex ifittxu proprjeta' x'jixtru, li kienu żaru l-proprjeta' tal-konvenuti magħha f'diversi okkażjonijiet, u li n-negozjati dwar il-prezz u l-bejgħ saru fil-prezenza tagħha. Għalkemm il-kompraturi tassew xehdu quddiem il-Qorti¹⁰, huma ġew prodotti bħala xhieda mill-konvenut u mhux mill-attriċi. Għall-Qorti dan in-nuqqas hu diffiċilment spjegabbli għaliex jekk tabilhaqq il-fatti li xehdet dwarhom l-attriċi kellhom mis-sewwa, ma kien ikollha ebda eżitazzjoni tressaq l-aħjar prova tal-verżjoni tagħha. *Multo magis* meta kif xehdet l-attriċi stess u kif jirriżulta mill-kopja tal-konvenju u l-kopja tal-kuntratt esebiti in atti, il-kompraturi kienu meħlusin mill-obbligu tal-ħlas tas-senserija għaliex il-konvenuti kienu ntrabtu jhallsu huma stess kwalunkwe senserija li tista' talvolta tkun dovuta fuq il-bejgħ¹¹. Hawnhekk il-Qorti tirmarka wkoll illi jekk tassew kif xehdet l-attriċi, it-tifla tal-konvenuti għarrfitha li kien sar ftehim fil-kuntratt li l-vendituri kienu assumew responsabbilita' għall-ħlas tas-senserija kollha, u kienet qed tippretendi senserija ta' 1% minn kull parti fil-bejgħ, tistenna li l-attriċi kienet tħarrek lill-konvenuti għall-ħlas ukoll tas-senserija dovuta wkoll mill-kompraturi u mhux biss is-senserija dovuta minn naħa waħda biss.

Iktar minn hekk il-fatt illi x-xhieda tal-kompratur John Baldacchino - li bla tlaqliq ċaħad li qatt iltaqa' jew ikkomunika mal-attriċi u ma jafx min hi u kkonferma li qatt ma xi ħadd ieħor involut fil-bejgħ bħala sensar u qatt ma ra l-proprjeta' qabel mar jaraha ma' Paul Sciberras - baqgħet mhux kontradetta.

Fir-rigward, issir riferenza għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-2 ta' Marzu 2018:-

¹⁰ Il-Qorti ċaħdet it-talba tal-konvenuti biex jiproduċu lil Maria Baldacchino biex tixhed għaliex it-talba saret wara li l-provi tal-konvenuti kienu diġa' ġew dikjarati magħluqin u l-attriċi oġġezzjonat għal din it-talba.

¹¹ Ara xhieda tal-attriċi in kontro-eżami.

“Għalkemm din il-Qorti taqbel illi n-nuqqas li jsir kontro-ezami ta’ xhud ma jsarrafx ut sic f’ammissjoni implicita tal-kontenut tad-depozizzjoni tqis ukoll illi dan in-nuqqas inevitabbilment idghajjef il-kontestazzjoni tal-parti l-oħra ta’ dawk l-allegazzjonijiet li setghu gew diretti kontriha mix-xhud, u finalment ukoll it-tezi tal-istess parti.”¹²

Magħdud dan ukoll il-fatt illi l-verżjoni tal-konvenuti hi affermata *in toto* minn Paul Sciberras li kkonferma li John Baldacchino kien għamel kuntatt miegħu wara li kien tella’ riklam għall-bejgħ tal-proprjeta’ tal-konvenuti flimkien ma’ diversi ritratti fuq Facebook, f’Mejju 2018, u kienu ltaqgħu diversi drabi fuq il-post sakemm gie pubblikat il-kuntratt tal-bejgħ f’Ġunju 2019. Il-Qorti tqis li huwa ftit spjegabbli kif il-kompraturi prospettivi, jekk tassew kien diġa’ raw il-proprjeta’ diversi drabi qabel, flimkien mal-attriċi u għoġbithom tant illi kienu ftiehm u dwar il-prezz u l-għażla tal-kiri u kellhom jipproċedu għall-iffirmar tal-konvenju, kellhom jagħmlu kuntatt diversi xhur wara ma’ sensar iehor abbażi ta’ reklam gdid tal-istess proprjeta’.

Il-Qorti rat l-iskambju ta’ messagġi bejn Paul Sciberras u John Baldacchino, esebiti fl-atti minn Paul Sciberras, messagġi li ma jhallu ebda dubju li huma kienu f’kuntatt regolari bejniethom in konnessjoni mal-bejgħ prospettiv tal-proprjeta’ tal-konvenuti fuq medda ta’ xejn inqas minn sena bejn is-17 ta’ Mejju 2018, ftit granet wara r-reklam imtella’ minn Paul Sciberras fuq Facebook (Dok. PS2) sal-14 ta’ Mejju 2019, ftit granet qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ¹³. Minn ezami ta’ dawn il-messagġi jirriżulta li John Baldacchino u Paul Sciberras kienu nnegożjaw xi aspetti tal-bejgħ f’dawn il-messagġi fosthom il-ħlas tal-boll u xi ħsarat li ġew riskontrati fil-proprjeta’, kif ukoll għamli referenza għall-ħlas tal-kont tad-dawl u l-kont tal-Melita u għall-appuntamenti man-Nutar għall-iffirmar tal-konvenju (messagġ tat-8 ta’ Ġunju 2018) u għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jirriżulta wkoll illi John Baldacchino talab lil Paul Sciberras biex jinnegożjalu l-aħjar prezz possibbli¹⁴. Hawnhekk il-Qorti tirrimarka illi jekk għal mument kellha taċċetta l-verżjoni tal-attriċi li l-inventarju bl-indikazzjoni tal-prezz tal-bejgħ (€700,000) u r-rata tas-senserija (1%) gie kompilat u

¹² Catherine Cali Vincenti v. Stephen Cali.

¹³ Sett ta’ messagġi Dok. PS1.

¹⁴ Ara messagġ f’paġna 69 tal-atti tal-kawża

ffirmat mill-konvenut fil-prezenza tal-kompraturi prospettivi, il-konjuġi Baldacchino, u minn hemmhekk kellu jiġi ffirmat il-konvenju, ma kienx ikun hemm hteġa li l-kompraturi jitolbu biex jiġi negozjat l-aħjar prezz.

L-awtentiċità ta' dawn il-messaġġi ma ġietx kontestata mill-attriċi u f'kull każ il-Qorti tqis illi dawn jikkostitwixxu prova inkonfutabbli tan-negozjati li kienu saru bejn il-kompratur John Baldacchino u Paul Sciberras u tal-fatt illi l-bejgħ tal-proprjeta' sar abbażi u in segwitu għall-intervent tal-istess Paul Sciberras. Huwa minnu li fit-trattazzjoni finali, l-abbli avukat tal-attriċi irrileva li hemm żball f'wieħed mill-messaġġi li għandu jimmita kontra l-awtentiċità tal-messaġġi, iżda jibqa' l-fatt illi l-awtentiċità kellha tiġi attakkata matul l-istadju tas-smiġħ tal-provi u mhux fis-sottomissjonijiet finali. F'kull każ, anke jekk tassew il-konvenju ġie konkluż fil-11 ta' Ġunju 2018 u mhux nhar it-Tlieta ta' wara l-messaġġ tat-8 ta' Ġunju 2018¹⁵ (li kien jiġi t-12 ta' Ġunju 2018 kif ingħad f'wieħed mill-messaġġi skambjati bejn Paul Sciberras u John Baldacchino), dan mhux prova li l-messaġġi huma foloz jew ġew manipolati.

Il-Qorti rat l-iskambju ta' messaġġi Dok. PS1 u tosserva illi l-messaġġ in diżamina ntbagħat minn John Baldacchino biss bi proposta ta' ġurnata u hin għall-iffirmar tal-konvenju, u mhux b'konferma ta' xi appuntament. Fil-fatt, jiġi osservat illi Paul Sciberras ma kienx wieġeb għall-propost appuntament permezz ta' messaġġ u jirriżulta illi wara t-8 ta' Ġunju 2018, ma ġewx skambjati messaġġi oħrajn bejn John Baldacchino u Paul Sciberras sad-19 ta' Lulju 2018. Dan ifisser illi l-komunikazzjoni bejniethom, li bla dubju kien hemm, saret ukoll b'mezzi oħrajn, kif ġie del resto affermat minn Paul Sciberras fix-xhieda tiegħu¹⁶.

Għaldaqstant, din l-inkonsistenza fid-data meta ġie ffirmat il-konvenju m'hijiex biżżejjed biex tnaqqas mill-kredibbiltà tal-verzjoni tal-konvenuti u x-xhieda tagħhom jew biex ixejjen l-awtentiċità tal-iskambju tal-messaġġi.

¹⁵ Paġna 73 tal-atti tal-kawża.

¹⁶ Ara xhieda in kontro-eżami 4 ta' Ottubru 2023.

Fil-fehma tal-Qorti, in-ness bejn il-kompraturi u Pauline Debono ma ġiex stabbilit sodisfaċjentement u m'hijiex konvinta li l-verżjoni tal-attriċi li hija introduċiet lill-kompraturi lill-proprjeta' u wasslet lill-partijiet għall-bejgħ, hi ppruvata mill-preponderanza tal-provi fuq bilanċ ta' probabbilitajiet. Magħdud dan il-fatt illi jekk tassew l-attriċi reklamat il-proprjeta' tal-konvenuti fuq Facebook, ma kien hemm xejn x'izommha milli tesebixxi kopja tar-reklam kif del resto għamel Paul Sciberras. Ir-ritratti tal-proprjeta' tal-konvenuti, esebiti mill-attriċi, huma evidentement ritratti li jinsabu fuq telefon ċellulari, li ttieħdu meta hija marret tara l-post tal-konvenuti fit-23 ta' Ottubru 2017 u ma hemm ebda prova li dawn ġew imtelligħin fuq xi pjattaforma tal-midja soċjali. Il-Qorti kienet tistenna wkoll li jekk l-attriċi kienet qed tikkomunika mal-kompraturi prospettivi, kienet tagħmel dan permezz ta' messagġi jew telefonati iżda baqgħet ma ġabitx prova ta' xi *call logs* jew messagġi ta' ebda xorta biex tissostanzja l-verżjoni tagħha li kkomunikat mal-kompraturi jew ikkomunikaw magħha, li ftiehmet li tiltaqa' magħhom.

Applikati l-prinċipji fuq ċitati in materja ta' kunflitt fil-provi, għar-riżultanzi tal-provi u x-xhieda proċesswali, il-Qorti bla tlaqliq tgħid illi ssibha ferm diffiċli tagħti affidabbilita' lill-verżjoni tal-attriċi a skapitu u minflok lill-verżjoni tal-konvenuti: verżjoni li kienet waħda konsistenti u sostanzjata f'kull aspekt u fuq kollox, ma ġiet kontradetta bl-ebda mod u għaldaqstant, ma tirravviża ebda raġuni l-għala għandha twarrabha favur il-verżjoni tal-attriċi. *L-onus probandi* kien jinkombi fuq l-attriċi li jfisser li kellha tipprova, almenu sal-grad ta' probabilita', dak kollu li ġie allegat minnha iżda f'dan il-każ, il-provi li ressqet ma jilħqux dan il-grad.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi in tema ta' senserija, ġie ritenut:-

“Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta' l-operazzjoni, b'mod li n-negozju guridiku jigi konkjuż, allura, jekk ix-xogħol tiegħu ma

jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija pjena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti.”¹⁷ (enfasi tal-Qorti)

Mill-provi li għandha quddiemha, il-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-attriċi kellha sehem materjali fin-negozju, la fl-introduzzjoni tax-xerrej lill-vendituri u wisq inqas fin-negozjati li wasslu għall-konkluzjoni tal-bejgħ. Inoltre, il-provi ma jikkonfortawx il-verżjoni tagħha li pprestat serviġi f'dan in-negozju u li dawn is-serviġi jistħoqqilhom xi xorta ta' kumpens in forza tal-prinċipji ta' dritt li jirregolaw il-kuntratt tal-mandat jew *locatio operis*. Għalkemm il-ġurisprudenza tiddistingwi bejn dritt shiħ ghas-senserija u dritt għal kumpens f'każ fejn il-medjazzjoni ma tkunx “*shihha*” jew meta l-operazzjoni ta' kompra-vendita oġġett tan-negozju, ma tkunx seħħet, il-Qorti ma riskontratx prova fil-grad li trid il-liġi fil-kamp ċivili ta' xi serviġi reżi mill-attriċi in konnessjoni man-negozju li sar bejn il-konvenuti vendituri u l-kompraturi tal-propjeta' in vendita.

Għal dawn il-motivi kollha, taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tilqa l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti fir-Risposta tagħhom, tiċhad it-talba tal-attriċi PAULINE SIVE PAULA DEBONO.

L-ispejjeż tbathom l-attriċi.

**DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.**

¹⁷ Vol XXXVI P.II p. 394 **Pace vs Tabone.**