MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 533/2018 LM

Charles Debattista (K.I. nru. 377863(M))
('l-appellant')

vs.

Andrea Debattista (K.I. nru. 142588(M))
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Charles Debattista (K.I. nru. 377863(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] minn sentenza mogħtija fl-24 ta' April, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal',] li permezz tagħha ddeċieda t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimat **Andrea Debattista (K.I. nru. 142588(M))**

[minn issa ’l quddiem ‘l-appellat’], billi ċaħad it-talbiet tiegħu, bl-ispejjeż kontrih.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw pretensjoni tal-appellant għall-ħlas ta’ senserija mingħand l-appellat fis-somma ta’ €3,000, liema senserija jgħid li hija dovuta lilu fuq kuntratt ta’ xiri ta’ proprjetà li huwa kien għenu jakkwista. L-appellat min-naħa tiegħu għalkemm ġie debitament interpellat għall-ħlas tal-imsemmija senserija, irrifjuta li jħallas.

Mertu

3. L-appellant għalhekk istitwixxa proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta’ Avviż tat-Talba, fejn talab lill-imsemmi Tribunal sabiex jikkundanna lill-appellat iħallsu s-somma ta’ €3,000, rappreżentanti s-senserija in kwistjoni dovuta lilu skont il-liġi, u dan bl-ispejjeż u bl-imgħax mid-data li s-senserija kienet dovuta sad-data tal-pagament effettiv.

4. L-appellat wieġeb billi eċċepixxa li t-talba tal-appellant kienet infondata fil-fatt u fid-dritt, stante li ma kien hemm l-ebda senserija dovuta. Huwa eċċepixxa wkoll li jekk kellu jirriżulta li ġew reżi xi servizzi mill-appellant, dawn ma kienux jikkostitwixxu servizzi ta’ senserija. Issottometta li l-ispejjeż kellhom ikunu a karigu tal-imsemmi appellant.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra

Illi din il-kawża tittratta ħlas ta' senserija allegatament dovuta mill-konvenut lill-attur talli dan tal-aħħar ta sehem kbir sabiex il-konvenut ikun jista' jikkonkludi trattattiva dwar post.

Illi t-Tribunal għamel approfondiment tal-provi imressqa li jinkludu l-affidavit tal-attur min-naħa u żewġ xhieda apparti l-konvenut inniffsu. Il-punt kruċjali li joħroġ minn dawn il-provi huwa n-nuqqas ta' qbil jekk verament l-attur kienx determinanti u jissustux l-elementi li jwasslu għal ħlas ta' senserija. Il-konvenut jinsisti illi l-attur 'indaħal' fit-trattattivi u ta s-sehem tiegħu biss f'aspetti tekniċi.

Illi t-Tribunal jibda sabiex jinnota li l-każistika kostanti fir-rigward tal-elementi rikjesti għas-suċċess ta' azzjoni għall-ħlas tas-senserija tipprovdi s-segwenti: Illi f'materja ta' senserija huma applikabbli prinċipji esposti minn din il-Qorti fis-sentenza "Buġibba Real Estate Limited vs Joseph u Anna konjuġi Portelli" (Prim Awla), deċiża 30 ta' Mejju 2003:

"Illi in tema legali jiġi osservat li biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi prinċipali: (1) illi l-konklużjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun ġiet rikjesta jew almenu aċċetata miż-żewġ kontraenti; u (3) Illi l-attività tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet għal *in idem placitum consensus*. Fin-nuqqas ta' wieħed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tiġi sostnuta talba għal ħlas ta' senserija, imma jista' biss *'per equipollens'* jingħata kumpens għax-xogħol magħmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium.* (…) dejjem ġie ritenut mill-Qrati tagħna li biex wieħed ikollu dritt għas-senserija hemm bżonn li s-sensar ikun wassal lill-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm aċċidentali tal-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun ġie aċċetat mill-partijiet involuti, jiġifieri hemm bżonn li ż-żewġ partijiet ikunu qabbdu jew almenu aċċettaw lis-sensar bħala tali konsegwentement ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija iżda ta' sempliċi *locatio operarum* meta l-persuna tkun intromettiet ruħha b'inkariku ta' waħda biss mill-partijiet" *(Legend Real Estate Limited v. Paul Pisani decided by the First Hall Civil Court on the 29th October, 2004 u każistika hemmhekk ċitata).*

*Illi hekk ukoll jinsab deċiż li: "*Meta ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, allura l-persuna li tkun intromettiet ruħha b'inkarigu ta' waħda mill-partijiet, tista' jkollha jedd għall-kumpens bħala lokatriċi d'opera. *Għaldaqstant tkompli l-istess sentenza "*ma jistax ikun hemm lok la għal senserija u lanqas għal kumpens bħala mandatarju retribwibili, meta ma jkunx hemm inkariku jew aċċettazzjoni tas-serviġi.*" (Louis Fava v. Av. Dr. Philip Attard Montalto et. deċiża mill-Onor. Qorti tal-Appell fis-16 t'April, 2004)*

Illi kif jinsab deċiż permezz tas-sentenzi hawn fuq riportati, sakemm il-kawża odjerna hija impostata bħala talba għall-ħlas ta'senserija, is-suċċess tal-azzjoni kif impustata huwa soġġett għall-prova tal-eżistenza tal-elementi elenkati fl-istess deċiżjonijiet. Jibda sabiex jingħad li, fil-każ in eżami, jirriżulta ċar anke mill-verżjoni mogħtija mill-attur stess li huwa fl-ebda mument ma ġie inkarigat mill-konvenut, imma iddeċieda li jċempel lid-direttur ta' GAP wara li l-istess konvenut kien qallu li mar jara sit ma' rappreżentant ta' GAP.

Illi l-attur meta mistoqsi speċifikament jekk kienx qabbdu l-konvenut sabiex jinvolvi ruħu wieġeb illi kienet inizjattiva tiegħu li jċempel lil Paul Attard, minkejja li tah il-kunsens l-istess konvenut.

Illi t-Tribunal għandu verżjonijet kontrastanti jekk l-attur kienx preżenti waqt it-trattattiva tal-prezz. Iżda li hu żgur f'għajnejn dan it-Tribunal huwa l-fatt illi l-attur qatt ma gie mqabbad mill-ebda parti sabiex jagixxi ta' sensar. Illi l-attur jgħid illi lil Paul Attard kien qallu li ma riedx senserija mingħandu - u li ma riedx jagħfas lin-neputi fil-prezz. Dan iktar iwassal lit-Tribunal sabiex jemmen illi qatt ma kien hemm il-ħsieb illi l-għajnuna li kienet qed tingħata lill-konvenut kienet intenzjonata bħala senserija. Illi anke l-fatt ta' kif l-attur qabad u ċempel lil Paul Attard u intrometta ruħu, juri li kien iktar sinjal ta' rispett lejn in-neputi li minħabba dak li gara waqt funeral tal-familja biddel iċ-ċirkustanzi. Anke l-fatt illi l-attur ma kienx preżenti għall-konvenju ikompli jwassal lil dan it-Tribunal għad-deċiżjoni li ma kien hemm l-ebda għemil intenzjonat bħala aċċettazzjoni li kellha twassal għal senserija.

Illi mill-provi prodotti joħrog ċar li l-art li eventwalment daħal sabiex jixtri l-fond il-konvenut kien ra flimkien mar-Elton Deguara. Fir-rigward tal-prezz it-Tribunal huwa konvint illi gie innegozjat bejn is-soċjetà venditriċi u il-konvenuti, anke jekk l-attur inkoragixxa lil Paul Attard biex iżomm kemm jista' jkun il-prezz baxx. Min-naħa l-oħra, ma hemmx dubju li l-attur ta kontribut kbir f'dak li għandu x'jaqsam ideat u proposti tekniċi u strutturali – iżda dan ma jinkwadrax taħt l-elementi ta' senserija."

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu quddiem din il-Qorti fid-9 ta’ Mejju, 2023, fejn qiegħed jitlobha sabiex tħassar is-sentenza appellata, filwaqt li tilqa’ t-talba tiegħu kif magħmula jew f’ammont ieħor, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat. Jgħid li l-aggravji tiegħu huma dawn: (a) il-fatt li huwa ma kienx ġie nkarigat mill-appellat bħala sensar, ma kienx ifisser li ma kienx hemm lok għall-ħlas ta’ senserija skont il-liġi; u (b) barra minn hekk, anki kieku t-Tribunal kien korrett li ma kien hemm l-ebda senserija, ma kien hemm l-ebda impediment proċedurali sabiex jiġi ordnat il-ħlas.

7. L-appellat wieġeb fl-24 ta’ Jannar, 2024, fejn sostna li s-sentenza appellata hija waħda korretta u ġusta, u għaldaqstant timmerita konferma minn din il-Qorti.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl ta’ dak li ġie deċiż mit-Tribunal, u meħudin ukoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-appellat.

9. L-appellant qabel xejn għamel riferiment għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 1361(2) tal-Kodiċi Ċivili, u dawk tal-artikolu 1362 tal-istess Kodiċi. Huwa jgħaddi sabiex jispjega l-ewwel aggravju tiegħu, u jikkontendi li għalkemm jista’ jkun li huwa tassew intrometta minn jeddu sabiex jgħin lill-appellat jixtri proprjetà, dan kien flimkien mas-sieħba tiegħu aċċetta l-għajnuna tiegħu, u skont il-ġurisprudenza dan kien joħloq dritt għal senserija. Huwa hawnhekk jagħmel riferiment għal dak li qalu l-Qrati dwar l-aċċettazzjoni bħala rekwiżit għall-ħlas ta’ senserija, u jgħid li fil-

każ odjern kif jixhdu l-messaġġi esebiti minnu, l-appellat kien mill-ewwel aċċetta l-offerta tal-appellant, u sussegwentement kompla jitolbu għall-aġġornament, u stiednu sabiex jattendi miegħu għal-laqghat. Jgħid li finalment l-appellat kien ibbenefika mill-assistenza li rċieva mingħand l-appellant, u dan irrikonoxxih ukoll. L-appellant jissottometti li huwa ma jistax jifhem kif it-Tribunal ikkunsidra li huwa kien kważi kważi indaħal kontra l-volontà tal-appellat. Dwar it-tieni aggravju li huwa jgħid qed iressqu mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju, jirrileva b'riferiment għal dak li qal it-Tribunal, li dan kien ħass li huwa għandu jirċievi xi ħlas, imma peress li t-talba tiegħu kienet għall-ħlas ta' senserija, it-Tribunal iddeċieda li ma setax jordna ħlas għal xi raġuni oħra. L-appellant jiddikjara li huwa ma kienx qiegħed jaqbel ma' dan ir-raġunament. Jikkontendi li storikament meta f'kull kawża għajr quddiem it-Tribunal, kien irriżulta li m'hemmx lok għal senserija, il-qorti ma sabet l-ebda impediment proċedurali għall-ħlas ta' kumpens ta' xort'oħra. Huwa jgħaddi sabiex jiċċita dak li qalu l-Qrati, anki fejn mill-fatti esposti tirriżulta kawżali differenti minn dik imressqa mill-attur.

10. Min-naħa tiegħu, l-appellat jissottometti li l-aggravji tal-appellant neċessarjament jitolbu l-evalwazzjoni tal-fatti li rriżultaw quddiem it-Tribunal. Jikkontendi li għalkemm il-liġi ma teskludix appell fuq punt ta' fatt, il-Qrati tal-Appell dejjem irritenew li l-apprezzament tal-fatti li jkun sar minn qorti jew tribunal tal-ewwel istanza, normalment m'għandux jiġi ddisturbat minn qorti tal-appell, u jagħmel riferiment għal diversi sentenzi ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, in sostenn tal-argument tiegħu. Dwar l-argument tal-appellant, l-appellat jirrileva li mill-provi quddiem it-Tribunal u partikolarment mix-xhieda ta' Arianna Debattista (*a fol.* 41), ħareġ ċar li l-appellant li huwa z-ziju tiegħu, kien intrometta ruħu biex jgħin *'senza interessi'*. Ikompli jispjega li kien biss wara li nqala' argument waqt il-

funeral tan-nanna tiegħu, li l-appellant beda jivvanta pretensjoni għall-ħlas ta' senserija. Isostni li x-xhieda tal-appellant stess tikkonferma dan, u b'hekk it-Tribunal wasal għall-konklużjoni tiegħu fis-sentenza appellata. L-appellat kompla li anki kif irriżulta quddiem it-Tribunal, ma kienux jirriżultaw it-tliet elementi prinċipali sabiex tirnexxi l-pretensjoni tal-appellant. Dwar it-tieni aggravju, l-appellat jikkontendi li dan m'għandu l-ebda bażi, u fi kwalunkwe każ huwa preskritt. Huwa jiċċita dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Mary Rose Camilleri et *vs.* Dr. Michael Vella Haber et** tal-15 ta' Frar, 1958, dwar pretensjoni għall-ħlas ta' serviġi, u jikkontendi li kif intwera, l-appellant ma kellu qatt l-intenzjoni li jieħu kumpens. Huwa ried biss li jgħin lill-appellat neputi tiegħu b'mod gratwit, u dan sakemm imbagħad inqala' xi nkwiet bejniethom.

11. Il-Qorti tikkunsidra li s-sentenza appellata hija waħda tajba. It-Tribunal beda billi għamel sinteżi tal-provi li kienu ġew prodotti quddiemu u li jirriflettu kif evolviet il-kwistjoni bejn il-partijiet. It-Tribunal għaraf li l-vertenza odjerna essenzjalment tirrigwarda ħlas ta' senserija allegatament dovuta mingħand l-appellat lill-appellant, wara li dan kien għenu sabiex jirnexxi n-negozju ta' xiri ta' proprjetà. Qal li huwa kien għarbel sew il-provi quddiemu, anki l-*affidavit* tal-appellant, flimkien mad-depożizzjoni taż-żewġ xhieda li tressqu, u dik tal-appellat. Għaraf li ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet jekk tassew kienux jirriżultaw l-elementi għall-ħlas ta' senserija, u t-Tribunal hawnhekk għamel riferiment u ċċita fit-tul dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju, 2003, fl-ismijiet **Buġibba Real Estate Limited *vs.* Joseph u Anna konjuġi Portelli** dwar l-imsemmija elementi. Qal li ġaladarba fil-kawża odjerna kien hemm talba għall-ħlas ta' senserija, sabiex din tirnexxi kellhom jirriżultaw dawn l-elementi.

It-Tribunal korrettement irrileva li anki minn dak li qal l-appellant stess, l-appellat qatt ma nkarigah, u kien hu minn jeddu li qabad u ċempel lid-direttur tas-soċjetà GAP, wara li l-istess appellat kien qallu li huwa kien mar jara xi sit ma' rappreżentant tagħha. Il-Qorti tagħraf li ma jidhirx li l-appellant hawnhekk qiegħed jikkontesta dan il-fatt. It-Tribunal imbagħad irrileva li l-appellat mistoqsi jekk huwa qattx inkariga lill-appellant sabiex jinvolvi ruħu, wieġeb li l-appellant minn jeddu qabad u ċempel lil Paul Attard tas-soċjetà GAP, għalkemm huwa kien tah il-kunsens tiegħu għal dan. It-Tribunal għaraf madankollu li kellu quddiemu verżjonijiet kontrastanti dwar jekk l-appellant sussegwentement kienx preżenti waqt it-trattattivi fir-rigward tal-prezz. It-Tribunal ġustament irrileva li l-fatt li l-appellant kien qal lil Paul Attard li huwa ma kienx ried senserija mingħandu, u li ma xtaqx li n-neputi tiegħu jingħafas fil-prezz, kien juri li tassew il-ħsieb qatt ma kien wieħed li huwa jaġixxi ta' sensar. Qal li dan huwa wkoll rifless fil-fatt li huwa kien qabad u ntrometta ruħu billi ċempel lil Paul Attard, u kkunsidra li dan kien sar bħala rispett lejn in-neputi, iżda ċ-ċirkostanzi nbiddlu wara dak li ġara fil-funeral tal-familja.

Punt tassew rilevanti li sar mit-Tribunal, huwa li l-appellant ma kienx preżenti waqt il-konvenju, u dan in-nuqqas għalih kien juri kemm tassew ma kienx hemm ħsieb ta' senserija. Iddikjara li l-prezz tal-proprjetà kien ġie negozjat bejn is-soċjetà li kienet qiegħda tbiegħ dik il-proprjetà, u l-appellat, anki jekk l-appellant kien ħeġġeġ lil Paul Attard sabiex iżomm il-prezz baxx kemm jista' jkun. Dan kollu filwaqt li t-Tribunal għaraf li l-appellant kien ikkontribwixxa tassew permezz ta' ideat u suġġerimenti tekniċi u strutturali, iżda korrettement qal li dan ma kienx jinkwadra ruħu taħt l-elementi li jwasslu għall-ħlas ta' senserija, li l-Qorti tirrileva huwa skont it-talba tiegħu proprju dak li qiegħed jippretendi l-appellant mingħand l-appellat u xejn iktar. Hawnhekk il-Qorti żżid tgħid li t-talba tal-appellant hija marbuta max-xiri tal-

proprjetà, u l-ammont mitlub kif likwidat jirrifletti l-prezz tal-bejħ tal-proprjetà. Għalhekk it-Tribunal kien korrett meta ma kkunsidrax ħlas ulterjuri.

Il-Qorti tikkondividi bi sħiħ ir-raġunament tat-Tribunal kif imfisser fis-suespost, u tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet tiegħu, filwaqt li tgħid li m'għandha xejn iktar x'iżżid ma li qal it-Tribunal. Għalhekk tgħid li l-aggravji tal-appellant ma jirriżultawx ġustifikati, u tiċħadhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiċħad l-appell tal-appellant, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur