MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 199/2021 LM

Pauline sive Paula Debono (K.I. nru. 676160M)
('l-appellanta')

vs.

Sergio Sciberras (K.I. nru. 96071M) u Paula Sciberras mart Sergio Sciberras
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-attriċi **Pauline sive Paula Debono (K.I. nru. 676160M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem 'l-Ewwel Qorti'], fil-11 ta' Jannar, 2024 [hawnhekk 'is-sentenza appellata'], li ddeċidiet it-talbiet

tagħha fil-konfront tal-konvenuti **Sergio Sciberras (K.I. nru. 96071M)** u **martu Paula Sciberras** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], kif ġej:

"Għal dawn il-motivi kollha, taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti fir-Risposta tagħhom, tiċħad it-talba tal-attriċi Pauline sive Paula Debono.

L-ispejjeż tbatihom l-attriċi."

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors ippreżentat quddiem l-Ewwel Qorti, l-attriċi talbet li l-konvenuti jkunu ordnati jħallsuha s-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) dovuta lilha bħala senserija in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond 67, 69 (ġia 31), Triq is-Siġġiewi, Ħaż-Żebbuġ [minn issa 'il-fond'].

3. Il-konvenuti wieġbu li t-talbiet tal-attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qalu li Sergio Sciberras kellu kuntatt mal-attriċi darba waħda biss, u sussegwentement ma kellu l-ebda komunikazzjoni ulterjuri magħha. Qalu li għajr għall-inkontru ta' darba bejn l-attriċi u Sergio Sciberras, ma kien hemm l-ebda parteċipazzjoni mill-attriċi fil-bejgħ ta' xi proprjetà lill-konvenuti, u ladarba hija ma kienitx strumentali għall-konklużjoni ta' kwalunkwe kuntratt notarili għall-bejgħ ta' proprjetà tagħhom, l-attriċi m'hija intitolata għal ebda kummissjoni jew għall-eventwali imgħax fuq din il-kummissjoni. Il-konvenuti qalu li l-attriċi la rrendiet serviġi u wisq anqas senserija, u għalhekk it-talbiet tagħha għandhom jiġu miċħuda.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi, filwaqt li laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Verżjoni tal-attriċi

***Pauline Debono, l-attriċi**, xehdet illi l-konvenut Sergio Sciberras kienet ilha tafu madwar għoxrin sena u joqgħod ukoll viċin tagħha u jaf illi hija sensara rinomata ġewwa Ħaż-Żebbuġ. Fit-23 ta' Ottubru, 2017 kien qalilha li għandu dar ossia* farmhouse *għall-bejgħ ġewwa Siġġiewi Road, Ħaż-Żebbuġ u stedinha biex tmur tarah. Hi hekk għamlet u bdiet tirreklama l-bejgħ tad-dar fuq Facebook u Malta Park. (fn. 3 ara ritratti Dok. PD6, li ttieħdu mill-attriċi fit-23 ta' Ottubru, 2017). Din id-dar kienet lesta minn kollox, kellha pixxina fuq ġewwa kif ukoll is-saqaf jiċċaqlaq u żewġt ibjar (fn. 4 in kontro-eżami l-attriċi ppreċiżat li mhijiex ċerta jekk kienx hemm żewġt ibjar iżda wieħed żgur), iżda ma kienx fiha ġnien. Qalet li ċertu John Baldacchino kien kellimha fuq is-sit Link UP li huwa sit tan-negozjanti u imbagħad ċemplitilha Maria Baldacchino li qaltilha li kienet interessata tixtri* farmhouse *bil-ġnien u l-attriċi offriet li turiha l-*farmhouse *tal-konvenut għad illi bla ġnien u l-klijenta kienet interessata. Għalhekk ftiehmet mal-konvenut li sejra tieħu l-klijenti jaraw id-dar fis-7:00pm u marret fil-ħin miftiehem flimkien ma' Maria Baldacchino u John Baldacchino fid-dar. Hemmhekk kien hemm Laura Sciberras, it-tifla tal-konvenut li qaltilha li ommha u missierha kienu ħarġu fuq qadja iżda sakemm kienu għadhom qed iduru mad-dar, laħqu waslu l-konvenuti. Il-klijenti kienu qalulha li d-dar togħġobhom iżda riedu jaraw xi proprjetà oħra u ma xtaqux jikkonkludu mill-ewwel. Ftiehmu li jerġgħu jiltaqgħu u xi ħmistax wara, marru jaraw id-dar it-tieni darba flimkien mal-attriċi u preżenti kien hemm ukoll Sergio Sciberras u martu. Dakinhar damu xi siegħa fuq il-post u lill-klijenti bdiet togħġobhom aktar.*

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 jitkellmu 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 ftiehmu 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 jitniżżlu minnha fuq inventarju fejn tniżżel 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 ittih ċans biex isib jikri post biex jabitaw fih hu u l-familja, u hija ssuġġerietlu li jikri appartament fi 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 jidħlu 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 għax ħabiba mat-tifel tagħha, qaltilha li l-konvenju kien sar. Meta xehdet in kontro-eżami, l-attriċi qalet li Laura Sciberras infurmatha li missierha kien ftiehem mal-kompraturi fuq il-kuntratt li sejjer jassumi r-responsabbilità għall-ħlas tas-senserija kollha. Sussegwentement, iltaqgħet mal-konvenut fit-triq u kkonferma li kien sar il-konvenju għall-prezz li ried, ċioe €700,000. Eventwalment saret taf li l-koppja Baldacchino kienu daħlu jgħixu fid-dar in vendita bil-kiri. Darba minnhom, inzertat lil Maria Baldacchino ħierġa mid-dar u meta staqsietha jekk kienx ġie ppubblikat 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 ħbieb għoxrin sena, u bintu Laura ħabiba tat-tifel tagħha u tkun għandhom ta' spiss. Kemm hu hekk, ma kinitx talbitu jiffirma engagement form.

*Fil-5 ta' April, 2021 hi ċemplet lill-konvenut u meta kkonfrontatu bis-suspett tagħha li kien diġà sar il-kuntratt tal-bejgħ, qalilha "*u ijja issa ntihomlok*" (fn. 5 ara screenshot ta' call log: Dok. PD5), iżda hi tatu żmien ġimgħa għall-ħlas. Wara li għaddew ħmistax u baqgħet ma semgħet xejn mingħandu, ippreżentat ittra uffiċjali.*

Verżjoni tal-konvenuti

Il-verżjoni tal-konvenuti hi li sar biss inkontru wieħed 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 strumentali għall-konklużjoni tan-negozju tal-bejgħ tal-fond lill-konjugi Baldacchino.

***Sergio Sciberras** ikkonferma fix-xhieda tiegħu li huwa kien kellem lill-attriċi biex tiġi tara d-dar tiegħu biex tgħinu jbiegħha. Fil-fatt, marret tara d-dar u f'dik l-okkażjoni li kienet l-uniku darba li marret fid-dar, issuġġeriet li jinkitbu 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 lill-attriċi jekk*

tbiegħ il-post. Ikkonferma iżda illi l-attriċi baqgħet qatt ma ġabet lil ħadd 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 tgħaddi quddiem il-garaxx tiegħu, għaddew xi tliet snin sakemm kellmitu dwar il-bejgħ tad-dar u dan meta darba minnhom għaddiet s'għandu u staqsietu jekk kienx biegħ id-dar u weġibha li ilu li biegħha. Meta staqsietu għas-senserija, qalilha ... "... inti ok jew, għidtilha s-senserija ta' xhiex?" *u l-attriċi qaltlu li hi kienet biegħetlu d-dar għalkemm ma kinitx taf lil min. Hu rrifjuta li jħallasha senserija meta ma kienx biegħ id-dar bis-saħħa tagħha u in segwitu, kienet ċemplitlu fejn qaltlu 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' ħuh, xi sitta jew seba' xhur wara li l-attriċi kienet ġiet tara l-post, kienu semmew li jridu jbiegħu d-dar u Paul, li jiġi t-tifel ta' ħuh, kien offra li jirreklama d-dar fuq Facebook. Kien qallu li ried prezz ta' mhux anqas minn €700,000. Fil-fatt, Paul Sciberras kien ġab xi nies jaraw id-dar iżda l-attriċi qatt ma ġabet lil ħadd. Il-konvenut xehed li ma jistax jifhem għaliex l-attriċi mxiet 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 d-dar tagħhom, hi u żewġha kienu ċemplu ħafna aġenti tal-proprjetà 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 kinitx id-dar u kien hemm biss ir-raġel u t-tifla preżenti. 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 ikunu jafu x'ser jinbiegħ mid-dar. Billi missierha ma jafx jikteb, kienet kitbet l-inventarju hija stess u missierha kien iffirma l-karta. (fn. 6 Dok. PD4). Peress li ma kinitx toqgħod id-dar ta' ommha u missierha, ma tafx min aktar 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 diżabilità. Għalhekk, għall-ħabta ta' Mejju 2018, kien tella' reklam bir-ritratti tad-dar fuq Market*

Place kif ukoll fuq Facebook, liema ritratti kien ħadhom bil-mobile tiegħu, u ftit wara kien ċempilli John Baldacchino u ftiehem miegħu biex imur jara l-post. Marru jaraw id-dar u għoġbitu u in segwitu kien mar xi erba' darbiet oħra ma' John Baldacchino biex jerġa' jara l-post. Ġieli wkoll iltaqgħu flimkien biex jieħdu kafè 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 biegħulu.*

***John Baldacchino** xehed illi ried ibiegħ id-dar tiegħu, u flimkien ma' martu beda jfittex proprjetà oħra. Fuq Facebook ra reklam ta' proprjetà għall-bejgħ imtella' 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-proprjetà kien ma' Paul Sciberras u mbagħad iltaqgħu miegħu diversi drabi. Eventwalment meta ftiehmu biex jixtru l-proprjetà 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-proprjetà 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;

Hu evidenti li f'dan il-każ il-Qorti hi rinfaċċjata b'konflitt fil-verżjonijiet tal-attriċi fuq naħa l-waħda u tal-konvenut 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-konvinċiment morali tagħha, tilħaq il-grad tal-bilanċ ta' probabbiltajiet fuq il-preponderanza tal-provi.

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

"Huwa paċifiku li f'materja ta' konflitt ta' verżjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha:

1. Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u
2. Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima "*actore non probante reus absolvitur*".

Ara a propożitu s-sentenza fl-ismijiet "**Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma**", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001.

Fi kliem ieħor il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibbilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza,

għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant **(Kollez. Vol. L p. Ii p. 440)**." *(fn. 7 ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: **Horace Anastasi vs Louise Ann Gusman** – deċiża 18.3.2021. Ara wkoll **Joseph Borg et vs Joseph Bartolo** deċiża mill-Qorti tal-Appell 25 ta' Ġunju, 1980).*

*Ingħad ukoll hekk in propositu fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **George Bugeja vs Joseph Meilak** (fn. 8 Sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru, 2003)**:-***

"Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabbiltajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġonevoli. Kif kompla jingħad fl-imsemmija kawża "Farrugia vs Farrugia", "mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi 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 mħarrka tkun ressqet verżjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mil-parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi tkun naqset minn dan l-obbligu, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, il-Qorti tista' tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha ... Illli huwa għalhekk li l-liġi torbot lill-parti f'kawża li tipprova dak li tallega (ara l-art. 562 tal-Kap. 12) u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova (Art. 559 tal-Kap. 12). ... Illi l-Qorti tqis li, iżda, bħal ma jiġri f'każijiet bħal dawn, il-verżjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setgħu involuti magħhom ikunu tabilfors miżgħuda b'doża qawwija ta' apprezzament suġġettiv ta' dak li jkun ġara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpinġi lilha nnifisha bħala l-vittma u l-parti l-oħra bħala l-ħatja, u dan jgħodd ukoll għall-verżjonijiet li jagħtu dawk il-persuni l-oħrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgħarbel minn fost dawk il-verżjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistgħu jirriżultaw il-fatti essenzjali li jistgħu jgħinuha tasal biex issib x'kien li tassew ġara u kif imxew l-affarijiet."

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

Mhuwiex kontestat illi l-konvenut kien talab lill-attriċi tmur tara d-dar tiegħu biex tgħinu jbiegħha, u l-attriċi hekk għamlet. Il-partijiet jaqblu wkoll illi kien ġie mħejji fuq talba u fil-preżenza tal-attriċi, inventarju tal-kontenut ossia tal-għamara u mobbli oħrajn li kienu ser jibqgħu fid-dar biex jinbiegħu flimkien mal-proprjetà. Hemm ukoll qbil li l-oriġinal ta' dan l-inventarju jinsab fil-pussess tal-attriċi (fn. 9 Kopja esebita fl-atti proċesswali Dok. PD4), u l-konvenut afferma li dan ġie ffirmat minnu u li jinsab indikat fuqu wkoll il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà u s-senserija li tkun dovuta lill-attriċi fl-eventwalità li jirnexxielha tbiegħ il-proprjetà.

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-proprjetà – 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 jiċħdu dan u jsostnu li l-attriċi marret tara l-proprjetà 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-proprjetà, 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 jikkonferma l-firma tiegħu fuq il-kopja tal-inventarju esebit fl-atti, l-attriċi ma ressqet ebda prova in sostenn tas-serviġi li allegatament ġew reżi minnha in konnessjoni mal-bejgħ tal-proprjetà tal-konvenuti u li dwarhom qed tirreklama l-ħlas ta' kumpens, ossia senserija. Senjatament, ma ressqitx biex jixhdu l-kompraturi tal-proprjetà biex jaffermaw il-pożizzjoni tagħha li kienu għamlu kuntatt magħha biex ifittxu proprjetà x'jixtru, li kienu żaru l-proprjetà tal-konvenuti magħha f'diversi okkażjonijiet, u li n-negozjati dwar il-prezz u l-bejgħ saru fil-preżenza tagħha. Għalkemm il-kompraturi tassew xehdu quddiem il-Qorti (fn. 10 Il-Qorti ċaħdet it-talba tal-konvenuti biex jipproduċu lil Maria Baldacchino biex tixhed għaliex it-talba saret wara li l-provi tal-konvenuti kienu diġà ġew dikjarati magħluqin u l-attriċi oġġezzjonat għal din it-talba.), huma ġew prodotti bħala xhieda mill-konvenut u mhux mill-attriċi. Għall-Qorti dan in-nuqqas hu diffiċilment spjegabbli għaliex jekk tabilħaqq 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 jħallsu huma stess kwalunkwe senserija li tista' talvolta tkun dovuta fuq il-bejgħ (fn. 11 Ara*

xhieda tal-attriċi in kontro-eżami.). Hawnhekk il-Qorti tirrimarka wkoll illi jekk tassew kif xehdet l-attriċi, it-tifla tal-konvenuti għarrfitha li kien sar ftehim fil-kuntratt li l-vendituri kienu assumew responsabbilità għall-ħlas tas-senserija kollha, u kienet qed tippretendi senserija ta' 1% minn kull parti fil-bejgħ, tistenna li l-attriċi 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-proprjetà qabel mar jaraha ma' Paul Sciberras – baqgħet mhux kontradetta.

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

"Għalkemm din il-Qorti taqbel illi n-nuqqas li jsir kontro-eżami ta' xhud ma jsarrafx ut sic f'ammissjoni impliċita tal-kontenut tad-depożizzjoni tqis ukoll illi dan in-nuqqas inevitabbilment idgħajjef il-kontestazzjoni tal-parti l-oħra ta' dawk l-allegazzjonijiet li setgħu ġew diretti kontriha mix-xhud, u finalment ukoll it-teżi tal-istess parti." *(fn. 12 – Catherine Cali Vincenti v. Stephen Cali)*

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' reklam għall-bejgħ tal-proprjetà tal-konvenuti flimkien ma' diversi ritratti fuq Facebook, f'Mejju 2018, u kienu ltaqgħu diversi drabi fuq il-post sakemm ġie pubblikat il-kuntratt tal-bejgħ f'Ġunju 2019. Il-Qorti tqis li huwa ftit spjegabbli kif il-kompraturi prospettivi, jekk tassew kienu diġà raw il-proprjetà diversi drabi qabel, flimkien mal-attriċi u għoġbithom tant illi kienu ftiehmu dwar il-prezz u l-għażla tal-kiri u kellhom jipproċedu għall-iffirmar tal-konvenju, kellhom jagħmlu kuntatt diversi xhur wara ma' sensar ieħor abbażi ta' reklam ġdid tal-istess proprjetà.

Il-Qorti rat l-iskambju tal-messaġġi bejn Paul Sciberras u John Baldacchino, esebiti fl-atti minn Paul Sciberras, messaġġi li ma jħallu ebda dubju li huma kienu f'kuntatt regolari bejniethom in konnessjoni mal-bejgħ prospettiv tal-proprjetà tal-konvenuti fuq medda ta' xejn inqas minn sena bejn is-17 ta' Mejju, 2018, ftit ġranet wara r-reklam imtella' minn Paul Sciberras fuq Facebook (Dok. PS2) sal-14 ta' Mejju, 2019, ftit ġranet qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ. (fn. 13 sett ta' messaġġi Dok. PS1). Minn eżami ta' dawn il-messaġġi jirriżulta li John Baldacchino u Paul Sciberras kienu nnegozjaw xi aspetti tal-bejgħ f'dawn il-messaġġi fosthom il-ħlas tal-boll u xi ħsarat li ġew riskontrati fil-proprjetà, kif ukoll għamlu referenza għall-ħlas tal-kont tad-dawl u l-kont tal-Melita u għall-appuntament man-Nutar għall-iffirmar tal-

konvenju (messaġġ tat-8 ta' Ġunju, 2018) u għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jirriżulta wkoll illi John Baldacchino talab lil Paul Sciberras biex jinnegozjalu l-aħjar prezz possibbli. (fn. 14 ara messaġġ f'paġna 69 tal-atti tal-kawża.). 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%) ġie kompilat u ffirmat mill-konvenut fil-preżenza tal-kompraturi prospettivi, il-konjugi Baldacchino, u minn hemmhekk kellu jiġi ffirmat il-konvenju, ma kienx ikun hemm ħtieġa 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-proprjetà 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 jimmilita kontra l-awtentiċità tal-messaġġi, iżda jibqa' l-fatt illi l-awtentiċità kellha tiġi attakkata matul l-istadju tas-smigħ 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, 2018 (fn. 15 Paġna 73 tal-atti tal-kawża) (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 ħin 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 tiegħu. (fn. 16 ara xhieda in kontro-eżami 4 ta' Outtubru, 2023).

Għaldaqstant, din l-inkonsistenza fid-data meta ġie ffirmat il-konvenju mhijiex biżżejjed biex tnaqqas mill-kredibbilità tal-verżjoni tal-konvenuti u x-xhieda tagħhom jew biex ixejjen l-awtentiċità tal-iskambju tal-messaġġi.

Fil-fehma tal-Qorti, in-ness bejn il-kompraturi u Pauline Debono ma ġiex stabbilit sodisfaċentement u mhijiex konvinta li l-verżjoni tal-attriċi li hija introduċiet lill-kompraturi lill-proprjetà u wasslet lill-partijiet għall-bejgħ, hi ppruvata mill-preponderanza tal-provi fuq bilanċ ta' probabbiltajiet. Magħdud dan il-fatt illi jekk tassew l-attriċi reklamat il-proprjetà tal-konvenuti fuq Facebook, ma kien hemm xejn

x'iżommha milli tesebixxi kopja tar-reklam kif del resto għamel Paul Sciberras. Ir-ritratti tal-proprjetà 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 imtellgħin 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' messaġġi jew telefonati iżda baqgħet ma ġabitx prova ta' xi call logs *jew messaġġi ta' ebda xorta biex tissostanzja l-verżjoni tagħha li kkomunikat mal-kompraturi u kkomunikaw 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 affidabilità lill-verżjoni tal-attriċi a skapitu u minflok lill-verżjoni tal-konvenuti: verżjoni li kienet waħda konsistenti u sostanzjata f'kull aspett u fuq kollox, ma ġiet kontradetta bl-ebda mod u għaldaqstant, ma tirraviża 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' probabbilità, dak kollu li ġie allegat minnha iżda f'dan il-każ, il-provi li ressqet ma jifilħux dan il-grad.*

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi in tema ta' senserija, ġie ritenut:

"Jekk is-sensal ikun ikkonċilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-aċċidentali tal-operazzjoni, b'mod li n-negozju ġuridiku jiġi konkuż, 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"**. *(fn. 17 Vol. XXXVI P.II p. 394* ***Pace vs Tabone****) (enfasi tal-Qorti)*

Mill-provi li għandha quddiemha, il-Qorti mhijiex sodisfatta li l-attriċi kellha sehem materjali fin-negozju, la fl-introduzzjoni tax-xerrej lill-vendituri u wisq inqas fin-negozjati li wasslu għall-konklużjoni 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 tiddistingwgi bejn dritt sħiħ għas-senserija u dritt għal kumpens fejn il-medjazzjoni ma tkunx "sħiħa" jew meta l-operazzjoni ta' kompro-vendita oġġett tan-negozju, ma tkunx seħħet, il-Qorti ma rriskontratx 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-proprjetà in vendita."*

L-Appell

5. L-attriċi ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha mis-sentenza appellata fis-7 ta' Frar, 2024, fejn talbet lil din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, filwaqt li tilqa' t-talba tal-attriċi fir-rikors promutur imressaq minnha.

6. L-appellanta spjegat li hija ħassitha aggravata bis-sentenza tal-Ewwel Qorti, partikolarment għaliex għandu jirriżulta li din għamlet apprezzament żbaljat tal-provi li kellha quddiemha, u minflok tat affidament lill-verżjoni tal-appellati, li l-Ewwel Qorti qalet li kienet *"konsistenti"* u *"sostanzjata"* minn kull aspett. L-appellanta qalet li l-verżjoni tal-appellati hija frivola u vessatorja, intiża sabiex tinganna bil-ġustizzja fil-konfront tagħha. L-appellanta qalet ukoll li l-Ewwel Qorti kellha d-diskrezzjoni li toqgħod fuq il-verżjoni mogħtija minnha, anki jekk l-appellati taw verżjoni tal-fatti kompletament differenti. L-appellanta qalet li l-appellat innifsu xehed li huwa kien talabha tmur tara l-fond sabiex tgħinu jbiegħu, u hija marret fuq il-post u għamlet inventarju tal-oġġetti li kienu ser jinbiegħu mal-fond kif indikat mill-appellati. L-appellanta qalet illi li kieku l-appellati ma kellhomx l-intenzjoni li jużaw is-servizzi tagħha bħala sensara, dawn ma kienux javviċinawha u juru interess fiha, sabiex tgħinhom ibiegħu l-fond in kwistjoni. Qalet ukoll illi l-fatt li kien hemm kunflitt fil-provi miġjuba anki fuq stat ta' fatt sempliċi bħal ma hija d-data tal-konvenju, turi li l-messaġġi skambjati bejn Paul Sciberras u John Baldacchino huma manipulati, qarrieqa u li għalhekk hemm dubju dwar l-awtentiċità tagħhom. Kompliet tgħid li x-xhieda ta' mart l-appellat, hija inveritiera mill-bidu sal-aħħar, fejn Paula Sciberras xehdet li hija qatt ma tkellmet mal-appellanta. L-appellanta qalet li din hija gibda

mill-bidu sat-tmiem, u fil-verità Paula Sciberras kienet sikwit tiġri warajha u tistaqsiha jekk kellhiex nies biex jaraw il-fond, u tħeġġiġha sabiex taħdmilha fuq il-bejgħ tiegħu. L-appellanta qalet li Paula Sciberras fetħet qalbha magħha diversi drabi, u esprimiet ix-xewqa li dan il-fond jinbiegħ għal diversi raġunijiet, fosthom minħabba l-kobor tiegħu, u għaliex kienet tibża' li n-neputi tagħha jweġġa' fil-pixxina li hemm fil-fond.

7. L-appellanta qalet li dan huwa każ fejn l-Ewwel Qorti manifestament kienet tinsab rinfaċċjata b'kollużjoni tax-xhieda tal-appellati, li illegalment u abbużivament ingannaw lill-Ewwel Qorti. L-appellanta qalet li l-verżjoni tagħha hija sostnuta mix-xhieda ta' Laura Sciberras, bint l-appellati, li kkonfermat li l-appellanta kienet marret id-dar tagħhom biex tibda tressaq in-nies ħalli jaraw id-dar. L-appellanta qalet li hija qiegħda tappella mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti minħabba li l-aġir kollużiv u abbużiv tal-appellati għad-detriment tagħha, li huwa inaċċettabbli. Qalet li hija taħdem bħala sensara liċenzjata fuq bażi *full-time,* u l-introjtu tagħha huwa minn dan ix-xogħol.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. L-appellati wieġbu li r-rikors tal-appell tal-appellanta huwa għal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk għandu jiġi miċħud. Qalu li l-aggravji kollha mressqa mill-appellanta, qegħdin jiġu kkontestati minnhom bil-qawwa, u għandu jirriżulta li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament tajjeb ħafna tal-provi li kellha quddiemha, u għamlet riferiment ampju għal-provi fis-sentenza tagħha. Qalu li mhux minnu li l-apprezzament tal-provi li sar mill-Ewwel Qorti huwa wieħed frivolu u vessatorju, u qalu li hija l-appellanta li qiegħda tipprova tqarraq

bil-ġustizzja. L-appellati qalu li l-appellanta ma rnexxilhiex tissostanzja t-talbiet tagħha, u l-Ewwel Qorti għarfet tagħmel analiżi tajba tal-provi konfliġġenti li kellha quddiemha. L-appellati saħqu li l-Ewwel Qorti ma qalitx li l-verżjonijiet tal-partijiet kienu kunfliġġenti u waqfet hemm, iżda għamlet analiżi tajba u dettaljata għalfejn waslet għal din il-konklużjoni. Qalu li skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, meta Qorti tkun rinfaċċjata b'kunflitt fil-provi tal-partjiet, hija tista' tagħżel li tistrieħ fuq verżjoni waħda minnhom. L-appellati qalu li l-Ewwel Qorti kellha l-opportunità li tgħix il-proċeduri, fejn semgħet il-provi tal-partijiet *viva voce,* u rat il-komportament tal-partijiet u tax-xhieda mressqa minnhom. L-appellati qalu li x-xhieda miġjuba mill-appellanta jikkonsistu fil-verżjoni mogħtija minnha stess, ix-xhieda in subizzjoni tal-appellat Sergio Sciberras, *screenshots* meħuda minn *mobile phone*, u kopja tal-konvenju, tal-estensjoni tiegħu, u tal-kuntratt ta' bejgħ. L-appellati qalu li ladarba l-appellanta qiegħda tinsisti li hija għandha jedd għal xi senserija, prova ewlenija li kellha tinġieb minnha kienet ix-xerrejja, iżda li l-appellanta naqset li tellgħahom jixhdu sabiex jagħtu l-verżjoni tagħhom. L-appellati qalu li huma min-naħa tagħhom taw il-verżjoni tal-fati, u ressqu lil Paul Sciberras li kien hu s-sensar tal-bejgħ tal-fond in kwistjoni, u li ppreżenta kopja tal-komunikazzjonijiet bejnu u x-xerrejja, u ressqu jixhed ukoll lil John Baldacchino. L-appellati qalu li kien abbażi ta' dawk il-provi li l-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha.

9. L-appellat qal li huwa stess ikkonferma li huwa kien avviċina lill-appellanta u talabha tmur tara l-fond u tipprova tbiegħu. L-appellat qal li huwa minnu li l-appellanta żaret il-fond u għamlet inventarju tal-oġġetti li kienu ser jinbiegħu mal-fond. Qal li però b'daqshekk ma kienx ifisser li l-eventwali bejgħ sar permezz tal-appellanta. Qal li hu u martu kienu fil-libertà li jikkuntattjaw

sensara oħra sabiex jgħinuhom isibu l-bejgħ tal-fond, kif fil-fatt għamlu, u l-fatt li huma avviċinaw lill-appellanta ma jfisser xejn. L-appellati qalu li ladarba l-appellanta qiegħda tinsisti li hija aġixxiet bħala sensara, hija kellha tressaq il-provi sabiex turi x'komunikazzjonijiet kien hemm bejnha, ix-xerrejja u l-bejjiegħa. L-appellati qalu wkoll li huma ma jistgħux jifhmu kif il-ftehim mal-appellanta kien li hija kellha tirċievi 1% minn kull parti jekk il-fond jinbiegħ, iżda dawn il-proċeduri saru biss fil-konfront tagħhom. L-appellati qalu li dan sar għaliex l-appellanta lix-xerrejja ma tafhomx, għaliex qatt ma ltaqgħet magħhom, u taf biss lill-appellati. Qalu wkoll li hija ma setgħetx tiftaħ proċeduri kontra l-eventwali xerrejja, għaliex lanqas biss kienet taf x'jisimhom.

10. L-appellati qalu li l-allegata inkonsistenza bejn id-data tal-konvenju u l-messaġġi skambjati bejn Sciberras u Baldacchino, hija irrelevanti għall-mertu li jrid jiġi deċiż f'din il-vertenza. Qalu li l-proċeduri odjerni ġew istitwiti għaliex l-appellanta qiegħda tinsisti li hija għandha dritt għas-senserija. Qalu li l-iffirmar tal-konvenju u tal-kuntratt ma ġew ikkontestati fl-ebda waqt, u ttieħdu li huma awtentiċi. Qalu wkoll li l-messaġġi kif ippreżentati mhumiex manipulati, u Paul Sciberras fix-xhieda tiegħu kkonferma li huwa kien jikkomunika max-xerrejja kemm permezz ta' messaġġi bil-miktub, kif ukoll permezz ta' telefonati, u dan ifisser li l-partijiet setgħu ftiehmu bil-fomm dwar ġurnata oħra meta kellu jiġi ffirmat il-konvenju.

11. L-appellati qalu wkoll li jekk l-appellanta riedet tattakka l-awtentiċità tal-messaġġi kif ippreżentati minn Paul Sciberras, din messha għamlet dan waqt il-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti, fejn setgħet saħansitra titlob il-ħatra ta' espert sabiex janalizza il-messaġġi. B'riferiment għall-allegazzjoni tal-appellanta

li kien hemm drabi fejn hija tkellmet ma' Paula Sciberras, l-appellati jgħidu li meta l-appellata xehdet li lill-appellanta qatt ma kellmitha, din kienet qiegħda tirreferi għall-bejgħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u għall-ebda proprjetà oħra. Qalu wkoll li jekk l-appellanta kellha xi dubju dwar l-awtentiċità tax-xhieda ta' Paula Sciberras, hija kellha l-faċilità li tagħmlilha l-kontro-eżami jew li titlobha tixhed in subizzjoni. Hawnhekk l-appellati għamlu riferiment għall-iskambju ta' messaġġi esebit mill-appellanta, u jgħidu li f'dan l-istadju mhuwiex permess li jiġu prodotti provi ġodda jekk ma tkunx inkisbet l-awtorizzazzjoni tal-Qorti għal dan, u fi kwalunkwe każ dan id-dokument kien disponibbli għall-appellanta fil-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti. Fil-fatt din il-Qorti ordnat l-isfilz tal-imsemmija dokumenti. Qalu wkoll li dawk il-messaġġi skambjati kienu jirreferu għal proprjetà fiż-Żurrieq u mhux għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellati qalu wkoll li mhux minnu li l-appellata Paula Sciberras kienet fetħet qalbha mal-appellanta, u qaltilha li xtaqet tbiegħ il-fond, u fi kwalunkwe każ din ukoll hija prova li setgħet faċilment tinġieb quddiem l-Ewwel Qorti. Qalu li x-xhieda kollha quddiem l-Ewwel Qorti xehdu bil-ġurament, u John Baldacchino, bix-xhieda tiegħu kkorrobora l-verżjoni tal-fatti mogħtija mill-appellati u minn Paul Sciberras. L-appellati qalu wkoll li huma qatt ma kkontestaw il-fatt li binthom ġieli marret id-dar tal-appellanta, jew li l-inventarju ma sarx, iżda dawn il-fatti ma jikkonfermawx li l-appellanta kienet is-sensara li wasslet għall-ftehim dwar il-bejgħ tal-fond. L-appellati qalu li filwaqt li l-appellanta tallega li kien hemm aġir kolluživ, din injorat għal kollox lix-xerrejja tal-fond, u għażlet li tattakka biss lilhom.

12. L-appellati qalu li r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellanta, huwa biss tentattiv min-naħa tagħha biex tipprova tieħu dak li ma ħaqqhiex, u fl-ebda

waqt tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti, hija ma rnexxielha tipprova l-elementi kollha mitluba mil-liġi, sabiex tirnexxi fit-talba tagħha li kien hemm xi senserija dovuta lilha. Qalu li l-fatt li hija taħdem bħala sensara ma jfisser xejn, u l-fatt li hija qagħdet tistenna dawn il-proċeduri tal-appell sabiex tittanta tressaq provi ġodda, juri li hija qiegħda tipprova tinganna bis-sistema ġudizzjarja. L-appellati qalu li mhux minnu li l-Ewwel Qorti naqset milli tagħmel analiżi tal-fatti u tal-provi, u l-Ewwel Qorti waslet għall-ġudizzju tagħha proprju għaliex għarfet x'kien qiegħed jiġri quddiemha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

13 . Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, u fid-dawl tas-sottomissjonijiet li għamlu l-appellati.

L-Aggravju: *[L-appellanta tikkontendi li l-Ewwel Qorti naqset milli tagħmel apprezzament korrett tal-provi li kellha quddiemha]*

14. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bis-sentenza appellata għaliex fil-fehma tagħha l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi. Qalet li mhuwiex ikkontestat li kien l-appellat li talab lill-appellanta sabiex tmur tara l-fond li huwa xtaq ibiegħ, u li hija marret tara l-fond, ratu u ħejjiet inventarju tal-oġġetti li kienu ser jinbiegħu flimkien mal-fond. L-appellanta qalet li kien hemm kollużjoni bejn l-appellati u x-xerrejja eventwali tal-fond, u hija

saret taf li l-fond inbiegħ mingħand bint l-appellati. Qalet ukoll li hija tagħmel dan ix-xogħol ta' sensara fuq bażi *full-time,* u għalhekk mhux ġust li l-appellati jċaħħduha mid-dritt tas-senserija dovuta lilha.

15. Il-Qorti tirrileva li fir-rikors tal-appell tagħha, l-appellanta qagħdet lura milli ssemmi ċerti punti li ssemmew minnha fix-xhieda li tat quddiem l-Ewwel Qorti, fejn kienet qalet li b'kollox hija kienet marret fil-fond tal-appellati tliet darbiet, u li kienet hi li ħadet lill-konjuġi Baldacchino biex jaraw il-fond tal-appellati. Minn dan kollu ma ssemma xejn fir-rikors tal-appell tagħha, hekk kif l-Ewwel Qorti esprimiet dubji dwar kemm l-appellanta kienet taf min kienu x-xerrejja tal-fond, u wara li analizzat il-provi kollha, ikkonkludiet li l-appellanta ma kienitx strumentali għall-bejgħ konkluż bejn l-appellati u l-konjuġi Baldacchino, li eventwalment xtraw il-fond. Il-Qorti tqis li l-qofol tal-pretensjonijiet tal-appellanta huwa jekk hija kienitx il-persuna li effettivament għaqqdet in-negozju bejn l-appellati u l-persuni li xtraw il-fond tagħhom. Il-fatt li hija ġiet avviċinata biex tmur tara l-fond, tieħu ritratti u tħejji inventarju jew deskrizzjoni tat-tqassim tal-fond u tal-oġġetti li kienu ser jibqgħu fiha, ma jagħtihiex id-dritt awtomatiku li titħallas perċentwali fuq il-bejgħ eventwali, jekk ma tkunx hi li ressqet lill-partijiet biex jagħlqu n-negozju u jilħqu ftehim bejniethom. Jidher ċar mill-messaġġi skambjati, li n-negozjati dwar il-bejgħ tal-fond bejn l-appellati u l-konjuġi Baldacchino, damu għaddejjin għal aktar minn sena, u l-appellanta ma tissemmiex f'dawn il-messaġġi, u kienu l-bejjiegħ u x-xerrej li nnegozjaw bejniethom bl-assistenza ta' Paul Sciberras. L-appellanta tgħid biss fir-rikors tal-appell tagħha, li kien hemm drabi meta hija tkellmet ma' mart l-appellat, u din qaltilha li xtaqet li l-bejgħ tal-fond jiġi konkluż mill-aktar fis. Anki jekk jirriżulta li tassew saret din il-konverżazzjoni, xi ħaġa li l-appellati

qegħdin jiċħdu, sempliċi konverżazzjoni bejn l-appellanta u persuna li tixtieq tbiegħ proprjetà, ma tagħtix id-dritt lill-appellanta li tippretendi ħlas għal xi servizz jew għal serviġi. Il-ħlas tas-senserija huwa dovut biss meta s-sensar ikollu rwol attiv fit-tlaqqigħ tal-bejjiegħ u tax-xerrej, u jmexxi negozjati li eventwalment iwasslu għall-għeluq ta' dak in-negozju. Meta s-sensar ikollu rwol limitat, jista' jkun li jkollu jedd għal ħlas tas-servizz ipprestat minnu, iżda ċertament li l-ebda sensar ma jippretendi ħlas talli jmur fuq post, jieħu r-ritratti u jtellagħhom fuq sit tal-midja soċjali. Fil-każ odjern huwa evidenti li l-appellanta lanqas biss kienet taf x'jisimhom il-persuni li xtraw il-fond tal-appellati, għaliex li kieku kienet taf min huma, probabbilment kienet tiftaħ il-proċeduri odjerni fil-konfront tagħhom ukoll, għaliex il-ftehim bejn il-partijiet kien li hija kellha tieħu perċentwal ta' wieħed fil-mija (1%) mingħand kull parti. Dan id-dritt iżda kien ikun dovut biss jekk tkun l-appellanta li tressaq lill-partijiet għall-bejgħ, u jekk il-bejgħ jiġi konkluż bis-saħħa tal-ħidma tagħha. L-ebda ħlas m'huwa dovut talli sensar ikun ħa ritratti tal-fond, u għal dak li fl-industrija jissejjaħ '*listing*' tal-proprjetà fuq il-mezzi soċjali, u dan huwa prinċipju stabbilit sew fl-industrija tal-bejgħ tal-proprjetà.

16. Il-Qorti tirrileva li mill-atti ma tirriżulta l-ebda prova oġġettiva jew xi indikazzjoni li l-appellanta verament ħadet lill-konjuġi Baldacchino jaraw il-fond tal-appellati, jew li hija kienet strumentali biex iseħħ il-bejgħ. Anki minn qari tar-rikors tal-appell, il-Qorti baqgħet ma ċċaratx x'inhija r-raġuni għalfejn l-appellanta qiegħda tippretendi ħlas, għaliex imkien ma ssemmi li hija kienet strumentali fit-tlaqqigħ tal-bejjiegħa max-xerrejja, jew li l-bejgħ ġie konkluż bis-saħħa tagħha. Tgħid biss li hija marret fuq il-post, u li hija taħdem bħala sensara bil-liċenzja, bħal donnu dan il-fatt waħdu jtiha d-dritt tippretendi ħlas għal bejgħ

li hija ma ffaċilitatx. L-iskambju ta' messaġġi esebiti f'*fol.* 71 tal-proċess, juri biċ-ċar li kien hemm persuna oħra li aġixxiet ta' sensar biex ġie konkluż il-bejgħ, u l-appellanta ma kellha l-ebda involviment biex seħħ il-bejgħ. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li l-aggravju mressaq mill-appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi tiċħad l-aggravju mressaq mill-appellanta, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom jitħallsu mill-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur