



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
GABRIELLA VELLA**

Seduta tat-12 ta' April, 2012

Avviz Numru. 38/2008

**Therese Debattista  
Vs**

**Hermann u Louise konjugi Micallef u Frans Spiteri**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Therese Debattista fis-6 ta' Frar 2008, permezz ta' liema titlob li Hermann u Louise konjugi Micallef u Frans Spiteri jigu kkundannati jhallsuha is-somma ta' tlett elef disa' mija disgha u hamsin Euro u tlieta u disghin centezmu (€3,959.93) rapprezentanti dritt ta' senserija fuq il-bejgh tal-fond Nru.18 "Medina" già "Eagle" fi Triq ix-Xmiel, Marsascale, minn Louise Micallef lil Frans Spiteri, skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datat 28 ta' Settembru 2007, liema negozju sehh unikament u esklussivament bl-intervent u ghajnuna taghha in kwantu laqqghet lill-partijiet u bis-sahha ta' hekk sar il-ftehim fuq il-bejgh relattiv; bl-imghax legali dekoribbli sad-data ta' l-effettiv pagament u bl-ispejjez, inkluzi dawk

ta' l-ittra ufficjali datata 6 ta' Dicembru 2007, kontra l-konjugi Micallef u Frans Spiteri;

Rat ir-Risposta ta' Hermann u Louise konjugi Micallef permezz ta' liema jeccepixxu li: (i) it-talbiet ta' l-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ebda ammont ma hu minnhom dovut lill-attrici peress illi fil-kuntratt ta' bejgh Frans Spiteri assuma kwalsiasi obbligu ta' hlas ta' senserija li huma setghu kienu obbligati jhallsu ma' dak il-kuntratt; u li (ii) ma hija dovuta ebda senserija lill-attrici peress illi ma ipprestat ebda servizz ta' medjazzjoni bejnhom u Frans Spiteri;

Rat ir-Risposta ta' Frans Spiteri permezz ta' liema jeccepixxi li l-attrici ma hijiex intitolata ghall-hlas minnha pretiz bhala dritt ta' senserija stante li ma kienx bl-intervent u bil-prestazzjoni taghha li wasal biex gie konkluz in-negozju bejnu u l-konjugi Micallef;

Semghet ix-xhieda ta' l-attrici moghtija waqt is-seduti tat-8 ta' Ottubru 2008<sup>1</sup>, tat-23 ta' Ottubru 2008<sup>2</sup> u tat-12 ta' Novembru 2008<sup>3</sup> u rat id-dokument minnha esebit u markat bhala Dok. "TD" a fol. 28 tal-process, semghet ix-xhieda ta' Philip Debattista moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru 2008<sup>4</sup> u x-xhieda tan-Nutar Pierre Cassar ukoll moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru 2008<sup>5</sup> u rat id-dokument minnu esebit u markat bhala Dok. "PC" a fol. 34 sa' 35 tal-process, semghet ix-xhieda tal-konvenut Frans Spiteri moghtija waqt is-seduti tat-2 ta' Dicembru 2008<sup>6</sup> u tal-21 ta' Ottubru 2010<sup>7</sup>, rat l-affidavits tal-konvenuti konjugi Micallef a fol. 47 sa' 54 tal-process, u semghet ix-xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta Louise Micallef moghtija waqt is-seduti tas-16 ta' Gunju 2009<sup>8</sup>, tal-21 ta' Ottubru 2010<sup>9</sup> u ta' l-14 ta' Frar 2011<sup>10</sup>;

---

<sup>1</sup> Fol. 15 sa' 19 tal-process.

<sup>2</sup> Fol. 26 sa' 27 tal-process.

<sup>3</sup> Fol. 37 sa' 39 tal-process.

<sup>4</sup> Fol. 29 sa' 31 tal-process.

<sup>5</sup> Fol. 32 sa' 33 tal-process.

<sup>6</sup> Fol. 41 sa' 45 tal-process.

<sup>7</sup> Fol. 72 tal-process.

<sup>8</sup> Fol. 61 sa' 64 tal-process.

<sup>9</sup> Fol. 70 sa' 71 tal-process.

<sup>10</sup> Fol. 75 sa' 77 tal-process.

Semghet it-trattazzjoni da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kaz;

### **Ikkunsidrat:**

Bil-proceduri odjerni l-attrici titlob li l-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri jigu kkundannati jhallsuha s-somma ta' €3,959.93 rapprezentanti dritt ta' senserija dovut lilha in konnessjoni mal-bejgh tal-fond Nru. 18 "Medina" già "Eagle" Triq ix-Xmiel, Marsascula, mill-konvenuta Louise Micallef favur il-konvenut Frans Spiteri bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 28 ta' Settembru 2007. Il-konvenuti konjugi Micallef jilqghu ghat-talba attrici bl-eccezzjoni li huma ma ghandhom ihallsu xejn lill-attrici peress illi fl-imsemmi kuntratt ta' bejgh il-konvenut Frans Spiteri assuma kwalsiasi obbligu ta' hlas ta' senserija li huma setghu kienu obbligati jhallsu ma' dak il-kuntratt, u li fi kwalunkwe kaz l-attrici ma hi intitolata ghal ebda senserija peress illi ma pprestati ebda servizz ta' medjazzjoni bejnhom u l-konvenut Frans Spiteri. Il-konvenut Spiteri da parte tieghu jilqa' ghat-talba attrici bl-eccezzjoni li ebda hlas ta' senserija ma huwa dovut lill-attrici peress illi l-ftehim bejnu u il-konvenuti konjugi Micallef ma giex konkluz bl-intervent u l-prestazzjonijiet taghha.

Huwa stabbilit fil-gurisprudenza nostrali li biex persuna tkun intitolata ghas-senserija irid jirrizulta li: (i) l-intromissjoni tal-medjatur tkun accettata miz-zewg nahat, anke tacitament; (ii) il-medjatur jlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni fuq dawk l-elementi ta' l-operazzjoni klassikament imsejjha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni; u li (iii) bhala rizultat ta' l-opera tal-medjatur isir il-ftehim bejn il-partijiet<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Louis Fava v. Avukat Dottor Philip Attard Montalato et noe, Appell Civili Nru 187/94 deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' April 2004; S.G. South Limited v. Joseph Scicluna et, Citaz. Nru. 2287/00 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-

Meta l-fatti tal-kaz in ezami jigu kkunsidrati fid-dawl ta' l-imsemmija prinicipji guridici, jirrizulta li kuntrarjament ghal dak pretiz mill-konvenuti konjugi Micallef u mill-konvenut Frans Spiteri, l-attrici hija intitolata ghall-hlas ta' senserija in konnessjoni mal-bejgh tal-fond Nru.18 "Medina" già "Eagle" Triq ix-Xmiel, Marsascula, mill-konvenuta Louise Micallef a favur il-konvenut Frans Spiteri bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datat 28 ta' Settembru 2007.

L-attrici tikkontendi<sup>12</sup> li l-konvenuti konjugi Micallef kienu ghamlu kuntatt maghha u inkarigawha bhala sensara sabiex issibilhom il-bejgh tal-fond taghhom Nru.18 "Medina" Triq ix-Xmiel, Marsascula. Iddiskutew it-termini tal-bejgh li kellhom f'mohhom il-konvenuti konjugi Micallef, senjatament il-prezz u t-tul tal-konvenju, u l-attrici nfurmathom li kienet qed tippretendi s-senserija eventwalment dovuta fuq il-bejgh. L-attrici bdiet tiehu n-nies jaraw il-fond tal-konvenuti konjugi Micallef, fosthom il-konvenut Frans Spiteri. Spiteri wera interess fil-fond tal-konvenuti konjugi Micallef tant illi già fl-ewwel inkontru li kellu maghhom ghamlilhom offerta ghall-akkwist tal-fond. In-negozjati bejn il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Frans Spiteri baqghu ghadajjin izda, fl-istess zmien il-konjugi Micallef kienu qed jiddiskutu wkoll ma' terza persuna li maghha l-attrici ma kellha ebda konnessjoni. Tul iz-zmien jew ahjar granet, li damu jinnegozjaw il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri, l-attrici baqghet attivament involuta fl-istess negozjati u anke meta l-konvenuti konjugi Micallef infurmawha li kienu ftehm mal-persuna l-oħra li kienu qed jinnegozjaw maghha, hija baqghet tinsisti biex tipprova twassal lill-konvenuti konjugi Micallef u lill-konvenut Spiteri fi ftehim finali. Finalment il-konvenuti konjugi Micallef, jew ahjar il-konvenuta Louise Micallef bieghet il-fond in kwistjoni lill-

---

2 ta' April 2004; Carmelo Pace v. Josephine sive Fanny Tabone Valletta, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Marzu 1952, Kollezjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Vol. XXXIVC – ii – 394; u Lewis Camilleri v. Spiridione Mizzi, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-10 ta' Jannar 1950, Kollezjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Vol. XXXIVB – iii - 738.

<sup>12</sup> Vide xhieda moghtija mill-attrici waqt is-seduta tat-8 ta' Ottubru 2008, fol. 15 sa' 19 tal-process u kontro-ezami ta' l-attrici waqt is-seduta tat-12 ta' Novembru 2008, fol. 37 sa' 39 tal-process.

konvenut Frans Spiteri ghall-prezz ta' Lm85,000, illum ekwivalenti ghal €197,996.74.

Il-fatt li l-fond inbiegh mill-konvenuta Louise Micallef lill-konvenut Frans Spiteri huwa inkontestat u jirrizulta mill-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 28 ta' Settembru 2007, esebit bhala Dok. "PC" a fol. 34 u 35 tal-process, u dak affermat mill-attrici dwar kif zvolgew il-fatti tal-kaz jirrizulta ikkorborat mill-konvenuta Louise Micallef illi essenzjalment tikkonferma li hi u zewgha kienu inkarigaw lill-attrici bhala sensar sabiex issibilhom il-bejgh tal-fond taghhom u li kienet l-attrici li ntroduciethom u laqqaghtom mal-konvenut Frans Spiteri. Ghalkemm il-konvenuta Louise Micallef tesprimi ruhha f'forma ta' ilment, mix-xhieda taghha jirrizulta b'mod car li l-attrici involviet ruhha attivament – u donnu kultant wisq attivament ghall-gosti tal-konvenuta – fin-negozjati taghhom mal-konvenut Frans Spiteri.

Ma hemmx dubju li l-konvenuti konjugi Micallef irrikonoxxew, u del resto ghadhom qed jirrikonoxxu, li l-intervent ta' l-attrici bejnhom u l-konvenut Frans Spiteri effettivament jintitolaha ghall-hlas tas-senserija. In effetti fl-affidavit taghha l-konvenuta Louise Micallef tghid li l-Erbgha 30 ta' Mejju 2007 jien cempilt lil Frans filghodu biex nikkonferma d-data tal-konvenju u ndunajt li ma kienx informa lil Therese u ma kienx se jghidilha bil-konvenju. Jiena insistejt li jghidilha u hu mar id-dar taghha wara nofsinhar fejn qalilha li **kien diga' sar il-konvenju. Hu cempel lili mid-dar taghha u smajtu jghidilha li se jhallasha s-senserija, bis-sehem taghha b'kollox u li lili m'ghandhiex ghalfejn tkellimni izjed. Ma nafx però x'somma qalilha li kien se jixtri l-post. Hi kellmitni fuq it-telefon u qaltli li taqbel ma' dak li qalilha Frans. ... Ghamilna l-konvenju wara nofsinhar [31 ta' Mejju 2007] fl-ufficcju tan-Nutar. Frans tana 20% tal-prezz minflok 10% ghax hass li mxejna tajjeb mieghu u jien insistejt li tiddahhal klawwsola li kwalunkwe senserija dovuta tithallas minn Frans, u hu accetta. Il-konvenju kien validu sat-30 ta' Settembru 2007. Ir-ragel ta' Therese cempel lil Hermann [fid-19 ta' Lulju 2007] fuq il-mobile u qallu li l-konvenju kien sar minn wara dahar martu u li hi kellha d-dritt ghas-senserija miz-zewg**

*nahat. Hermann qallu li Frans kellu jhallas is-sehem taghna, izda r-ragel ta' Therese qal li kien se jipprocedi legalment. Ahna cempilna lil Frans li ammetta li kien qed jevita lil Therese li tghix fl-istess rahal tieghu, iz-Zejtun. Kien qed jevitaha minhabba li hass li ma mxietx tajjeb mieghu meta ppruvat ggib kuntrattur iehor id-dar taghna. Meta staqsejnieh jekk kienx bi hsieb li jhallasha wara d-data tal-kuntratt, ma tanix risposta. Il-gimgha ta' wara rcevejna ittra bl-avukat ta' Therese, ssaqsi meta kien se jsir il-kuntratt u biex tistabilixxi d-dritt taghha li tithallas. Ahna wegibna pemezz ta' l-avukat taghna, li s-senserija kienet se tithallas mix-xerrej u li l-kuntratt kien ghadu ma sarx. Sar il-kuntratt – ergajt insistejt li tiddahhal il-klawsola li s-senserija tithallas mix-xerrej, u Frans accetta, avolja deher li fil-fatt ma kellu l-ebda intenzjoni jhallas lil Therese*<sup>13</sup>.

In kontro-ezami l-konvenuta Louise Micallef regghet iddikjarat li l-attrici kienet ghamlitha cara mill-ewwel inkontru li jiena kelli maghha illi kienet qiegghda tintrometti ruhha bhala sensara u li kienet qed tippretendi l-persentagg legali ta' wiehed fil-mija (1%) minn naha tax-xerrej u wiehed fil-mija (1%) ohra minn naha tal-bejjiegh. Minn naha taghna, tieghi u tar-ragel, ma kienx hemm problema li nhallsu lill-attrici sehemna tas-senserija ghad illi sallum ghadha ma thallsitx<sup>14</sup>.

Jidher ghalhekk illi nonostante dak minnhom eccepit, partikolarment it-tieni eccezzjoni taghhom, il-kontestazzjoni vera u proprja tal-konvenuti konjugi Micallef ma hijiex tant li ebda senserija ma hija dovuta lill-attrici ghaliex ma pprestax servizzi ta' medjazzjoni bejnhom u l-konvenut Frans Spiteri, izda iktar li s-senserija dovuta lill-attrici fuq il-bejgh tal-fond ghandha tithallas kollha kemm hi mill-konvenut Spiteri skond kif miftiehem fil-kuntratt tat-28 ta' Settembru 2007.

Da parte tieghu l-konvenut Frans Spiteri jichad li l-ftehim finali bejnu u l-konvenuti konjugi Micallef intlahaq bl-

<sup>13</sup> Affidavit tal-konvenuta Louise Micallef, fol. 47 sa' 49 tal-process. Sottolinear tal-Qorti.

<sup>14</sup> Xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta Louise Micallef moghtija waqt is-seduta tatas-16 ta' Gunju 2009, fol. 61 sa' 64 tal-process. Sottolinear tal-Qorti.

intervent ta' l-attrici, anzi jipprova jaghti *ad intendere* illi in verità ma kenitx l-attrici li laqqatu mal-konvenuti konjugi Micallef izda ltaqa' magghom b'inizjattiva tieghu u d-diskussjonijiet dejjem saru bejniethom minghajr l-intervent ta' l-attrici: *il-fond in kwistjoni bl-isem "Medina" già "Eagle" fi Triq ix-Xmiel, Marsascula, jinsab ma' gemb proprjetà ohra illi kienet tieghi. Fl-inhawi ghandi wkoll xi garaxxijiet. Lill-attrici nafha u nafha bhala sensara u darba minnhom kelli niltaqa' maghha sabiex nuriha dawn il-garaxxijiet u tara tistax tbiegh jew tikrihomli. Fil-fond in kwistjoni kien hemm sinjal "for sale" li jiena kont ilni nara xhur shah. Meta tkellimt ma' l-attrici qaltli li l-fond kien inbiegh u dakinhar li ltaqjna biex nuriha l-garaxxijiet l-avviz "for sale" kien ghadu jidher u kien ghalhekk li jiena ddecidejt illi mmur inkellem lis-sidien. Hriegt mill-karozza izda l-attrici li kienet mieghi harget qabli u dhalna flimkien id-dar u bdejna nitkellmu mas-sidien. Dana kien il-Hadd 27 ta' Meju. L-attrici giet mieghi darbtejn. Darba giet mieghi bil-karozza li kienet l-ewwel darba li dhalna fil-fond u t-tieni darba meta jiena mort ma' l-irgiel tat-tfal, sibtha hemm izda hija qaghdet tilghab mat-tifla, mentri jiena u Hermann Micallef konna qeghdin nitkellmu dwar il-prezz u l-modalità tal-bejgh. Ahna konna fuq u l-ohrajn baqghu isfel u ghalhekk baqghu ma jafux il-prezz vera kemm kien<sup>15</sup>.*

Il-Qorti però ssibha ferm difficili li temmen dak affermat mill-konvenut Spiteri. Jibda biex jinghad li dak minnu affermat jinsab kontradett mill-konvenuta Louise Micallef illi tghid car u tond, u dana iktar minn darba, li kienet l-attrici li introduciet u laqqat lil Spiteri maghha u ma' zewgha. Barra minhekk jekk verament il-konvenut kien ilu x-xhur jara s-sinjal "for sale" mal-fond tal-konvenuti konjugi Micallef, huwa al quanto inverosimili li kien se jaghzel proprio dik il-gurnata li kien akkumpanjat mill-attrici, minnu maghrufa bhala sensara, biex jindaga mal-proprjetarji dwar il-bejgh tal-fond. In fine ma jistax jigi injorat il-fatt li l-konvenut Spiteri ntrabat b'kondizzjoni espressa li jhallas is-senserija dovuta anke mill-venditrici fuq il-bejgh tal-fond in kwistjoni u rega' ikkonferma tali obbligu in kontro-ezami waqt is-smigh tal-proceduri,

---

<sup>15</sup> Xhieda moghtija mill-konvenut Frans Spiteri waqt is-seduta tat-2 ta' Dicembru 2008, fol. 41 sa' 45 tal-process.

kondizzjoni li fil-fehma tal-Qorti zgur ma kienx se jaccetta kieku l-attrici ma kellha ebda dritt ghall-hlas tas-senserija fuq dak il-bejgh.

Ghalkemm il-konvenuta Louise Micallef tikkonferma li *d-diskussjonijiet kollha dwar il-prezz u l-modalità tal-bejgh tal-fond taghna sar direttament bejni u bejn is-Sur Spiteri. L-attrici ma kenitx involuta f'dawn id-diskussjonijiet*<sup>16</sup>, hija tghid ukoll b'mod car u evidenti li l-attrici effettivament involviet ruhha b'mod insistenti u persistenti fin-negozjati ta' bejniethom, anke fiz-zmien meta huma kienu nfirmawha li kienu waslu fi ftehim ma' terza persuna u b'hekk ma kienux iktar interessati li jikkonkludu mal-konvenut Spiteri: *dak iz-zmien minbarra lil Frans Spiteri ahna konna ghaddejjin f'diskussjonijiet ma' terzi persuni ohra. Monday filghaxija ahna wasalna f'arrangement ma' din it-terza persuna ghall-bejgh tal-fond u nfirmajna lill-attrici biex ma ggibx aktar lil Spiteri u ma tikkomunikax aktar maghna peress li d-decizjoni kienet wahda finali, izda Therese kienet qaltli illi ser issus wara Spiteri biex tipprova iggib prezz ahjar, dana avolja ghidtilha li ma kienx jinteressani l-ghaliex il-ftehim kien lahaq sar. L-ghada t-Tlieta s-Sur Spiteri gie fis-6:00a.m. u ahna ghidnielu li kien gie ghalxejn. Filghaxija Spiteri rega' gie u tejjeb l-offerta tieghu fis-sens li ghollieha ghal seba' u tmenin elf lira u offra wkoll li jhallas is-senserija kemm tieghi kif ukoll tax-xerrej. Minkejja li jien ghidtlu li l-offerta hija ahjar però konna digà committed. Sadanittant waqt li kont qieghda nkellmu cempel ir-ragel tieghi u qalli illi l-persuna li konna ftehmna mieghu kien rega' bdielu minhabba xi diffikultà dwar il-kobor tal-plot. Ghidt lil Spiteri b'dan u mall-ewwel irritorna ghall-offerta originali tieghu ta' hamsa u tmenin elf. Fl-ahhar wasalna fi ftehim ma' Spiteri u ghamilna appuntament biex jigi iffirmit il-konvenju*<sup>17</sup>.

Mix-xhieda tal-konvenut Frans Spiteri jirrizulta li huwa kien mar ikellem lill-konvenuti konjugi Micallef fis-sitta ta' filghodu biex jipprova jtejjeb l-offerta tieghu halli jbieghu l-

<sup>16</sup> Xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta Louise Micallef moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Gunju 2009, fol. 61 sa' 64 tal-process.

<sup>17</sup> Xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Gunju 2009, fol. 61 sa' 64 tal-process.



fond lilu wara li l-attrici cemplitlu w infurmatu b'dak li kien qed jigri: *l-Erbgha ghall-habta tal-hamsa u nofs ta' filghodu ccempilli l-attrici u qaltli li jiena kont traskurat, hallejt il-mobile mitfi, ma setghux jikkunttatjawni u l-fond inbiegh lill-perit*. B'hekk altru milli l-attrici ma pprestatx servizzi ta' medjazzjoni bejn il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Frans Spiteri, kif affermat mill-istess Spiteri.

Huwa veru li d-diskussjonijiet dwar il-prezz u l-modalità tal-bejgh saru bejn il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri, izda jirrizulta b'mod car mill-provi prodotti li dawn id-diskussjonijiet dejjem saru fil-presenza ta' l-attrici. Huwa veru wkoll li l-ftehim finali bejn il-konvenuta Louise Micallef u l-konvenut Frans Spiteri intlaħaq fl-unika okkazzjoni meta l-attrici ma kenitx prezenti, izda jehtieg jigi ezaminat għaliex l-attrici ma kenitx hemm dakinhar qabel ma jista' jinghad li ma ghandhiex dritt titallas għas-servizzi minnha prestati.

Mill-provi prodotti, u in partikolari mix-xhieda ta' Louise Micallef u ta' Frans Spiteri, jirrizulta hekk kif waslu fi ftehim mat-terza persuna li kienu qed jinnegozjaw magħha huma, li l-konvenuti konjugi Micallef infurmaw lill-attrici li ma kienux iktar interessati fin-negozjati ma' Frans Spiteri u li għalhekk ma riedx ikollhom iktar kuntatt la magħha u lanqas mal-konvenut Spiteri. In effetti l-konvenuti konjugi Micallef ma bdewx jirrispondu t-telefonati ta' l-attrici. Il-konvenut Spiteri da parte tieghu, hekk kif gie infurmat mill-attrici li l-konvenuti konjugi Micallef kienu ftehim mal-kompratur prospettiv l-iehor, qabad u mar ikellem lill-konvenuti Micallef mingħajr ma informa lill-attrici b'dak li kien ser jagħmel. Kien f'dan il-kuntest li l-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri waslu għall-ftehim finali bejniethom fl-assenza ta' l-attrici u mhux minhabba nuqqas ta' interess da parte ta' l-attrici.

B'hekk jirrizulta b'mod car li kuntrarjament għal dak pretiz mill-konvenuti, l-attrici ipprestat servizzi ta' medjazzjoni fil-kuntest tan-negozju ta' bejniethom u għandha għalhekk dritt tithallas is-senserija fuq il-kuntratt ta' bejgh tal-fond in kwistjoni.

Kif già iktar 'l fuq osservat, il-konvenuti konjugi Micallef jippruvaw jehlsu minn kull responsabilità għall-hlas tas-senserija lill-attrici billi jinvokaw il-kondizzjoni miftehma mal-konvenut Frans Spiteri u mnizzla fil-kuntratt ta' trasferiment finali, u cioè li *l-venditrici m'ghandhiex x'taqsam mal-hlas tas-senserija f'kaz li din hi dovuta lil xi terza persuna*. Madanakollu però din il-kondizzjoni miftehma bejn il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Frans Spiteri bl-ebda mod ma jista' jkollha effett fil-konfront ta' u torbot lill-attrici stante li dik il-kondizzjoni tnizzlet f'kuntratt bejn il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Frans Spiteri li għalih l-attrici la giet mitubla tidher u wisq inqas kienet kompartecipi. Fil-konfront ta' l-attrici għalhekk tali ftehim bejn il-konvenuta Louise Micallef u l-konvenut Frans Spiteri jikkostitwixxi *res inter alios acta*.

Il-konvenuta Louise Micallef tikkontendi li l-attrici kienet taf b'dan l-arrangament bejnhom u l-konvenut Frans Spiteri u kienet addirittura accettat li jsir hekk: *L-Erbgha 30 ta' Mejju 2007: Jiena cempilt lil Frans filghodu biex nikkonferma d-data tal-konvenju u ndunajt li ma kienx informa lil Therese u ma kienx se jghidilha bil-konvenju. Jiena insistejt li jghidilha u hu mar id-dar taghha wara nofsinhar fejn qalilha li **kien diga' sar il-konvenju**. Hu cempel lili mid-dar taghha u smajtu jghidilha li se jhallasha s-senserija, bis-sehem taghha b'kollox u li lili m'ghandhiex għalfejn tkellimni izjed. Ma nafx però x'somma qalilha li kien se jixtri l-post. Hi kellmitni fuq it-telefon u qaltli li taqbel ma' dak li qalilha Frans<sup>18</sup>.*

Il-Qorti però ma tistax taccetta tali affermazzjoni bhala prova ta' l-allegata adezzjoni ta' l-attrici għal tali ftehim bejn il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri stante li l-istess tikkostitwixxi rinunzja da parte ta' l-attrici tad-drittijiet taghha fil-konfront tal-konvenuti konjugi Micallef. Huwa principju assodat fis-sistema guridika nostrali li rinunzja għad-drittijiet trid tirrizulta b'mod car u univoku u dana billi *r-rinunzji huma di stretto diritto u għandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma' konservazzjoni*

---

<sup>18</sup> Affidavit tal-konvenuta Louise Micallef, fol. 47 sa' 49 tal-process.

*tad-dritt u li juru l-volontà preciza ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volontà tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizzju u l-fatti jhallu dubju dwar il-volontà tal-persuna, dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja<sup>19</sup>.*

Il-Qorti zgur ma tistax tistrih fuq l-affermazzjoni tal-konvenuta Louise Micallef dwar l-allegata adezzjoni ta' l-attrici ghall-ftehim bejnhom u l-konvenut Spiteri u dana billi fl-ewwel lok din l-affermazzjoni qed issir minn persuna li *ex admissis* tiddikjara li *ahna ma ridniex li jkollna x'naqsmu aktar ma' l-attrici ghaliex kienet fitta wisq maghna, anke bl-ammont ta' smses li kienet tibghat u l-kontenut taghhom<sup>20</sup>* u fi kwalunkwe kaz l-agir ta' l-attrici zgur ma jirrispekkjax din l-allegata adezzjoni da parte taghha.

L-attrici ghalhekk hija intitolata ghall-hlas tas-senserija minnha pretiza ta' €3.959.93, li tirrapprezenta 2% tal-prezz tal-bejgh tal-fond mill-konvenuta Louise Micallef lill-konvenut Frans Spiteri (Artikolu 1362 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan il-hlas ghandu jigi sopportat in kwantu ghal €1,979.96 mill-konvenuti konjugi Micallef u ghal €1,979.96 mill-konvenut Frans Spiteri, skond dak provdut fl-Artikolu 1361(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Micallef u l-eccezzjonijiet tal-konvenut Frans Spiteri, tilqa' t-talba ta' l-attrici u tikkundanna lill-konvenuti konjugi Micallef u lill-konvenut Frans Spiteri ihallsu lill-attrici s-somma ta' €3,959.93, u dana in kwantu ghal €1,979.96 mill-konvenuti konjugi Micallef u ghal €1,979.96 mill-konvenut Frans Spiteri, bl-imghax legali dekoribbli mis-6 ta' Frar 2008, id-data tal-prezentata tar-Rikors promotur, sad-data ta' l-effettiv pagament.

<sup>19</sup> Alfred Cauchi et v. Joseph Xuereb et, Citaz. Nru. 1131/01 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru 2003; Filati Limited v. Tramps Limited, Appell Civili 1814/97 deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Mejju 2003.

<sup>20</sup> Xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Gunju 2009, fol. 61 sa' 64 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-ispejjez giudizzjarji inkorsi mill-attrici in konnessjoni ma' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-konvenuti konjugi Micallef flimkien u l-konvenut Frans Spiteri, filwaqt li kull wiehed mill-konvenuti, ossia l-konvenuti konjugi Micallef flimkien u l-konvenut Frans Spiteri, ghandu jbaghti l-ispejjez giudizzjarji tieghu.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----