MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2013

Appell Civili Numru. 38/2008/1

Therese Debattista

vs

Herman u Louise konjugi Micallef u Frans Spiteri

Il-Qorti

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti Herman u Louise konjugi Micallef fejn gie premess:-

Illi permezz ta' rikors ipprezentat mill-appellata Therese Debattista fis-6 ta' Frar 2008, permezz ta' liema tablet li l-konvenuti appellanti 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 numru 18 "Medina" gia "Eagle" fi Triq ix-Xmiel, Marsascala, 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’ Dicenbru 2007 kontra l-konvenuti.

Illi permezz tar-risposta taghom l-appellanti Hermann u Louise konjugi Micallef eccipew 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 kwalsiassi obbligu ta' hlas ta' senserija li huma setghu kienu obbligati jhallsu ma' dak il-kuntratt; u

(ii) ma hija dovuta ebda senserija lill-attrici peress illi ma pprestat ebda servizz ta' medjazzjoni bejnhom u Frans Spiteri.

Illi permezz tar-risposta tieghu l-appellant Frans Spiteri eccepixxa 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;

Illi permezz ta' sentenza tal-Qorti tal- Magistrati Malta (Sede Civili) tat -12 ta’ April 2012 1-Ewwel Qorti qatghet u iddecidiet billi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Micallef u l-eccezzjonijiet tal-konvenut Frans Spiteri, laqghat it-talba ta' l-attrici u kkundannat lill-konvenuti konjugi Micallef u lill-konvenut Frans Spiteri ihallsu lill-attrici ssomma ta' €3,959.93, u dana in kwantu ghal €1,979.96 mill-konvenuti konjugi Micallef u ghal €1,979.96 mi11-konvenut Frans Spiteri, bl-imghax legaili dekoribbli mis-6 ta' Frar 2008, id-data tal-prezentata tar-Rikors promotur sad-data ta' l-effettiv pagament. 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 1-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.

Illi l-appellanti hassew ruhhom aggravati permezz ta' din is-sentenza u qed jinterponu umli appell minnha.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:-

1.Primarjament l-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti meta ikkonkludiet illi il-bejgh tal-fond in kwistjoni bejn iz-zewg konvenuti sehh minhabba il-medjazzjoni ta' l-attrici. L-ewwel Qorti, li ghamlet bicca xoghol kbira billi daret bir-reqqa zx-xhieda kollha prodotta miz-zewg nahat, madanakollu, 1-appellanti umilment ihossu li matul dan il-process, il-Qorti tat interpretazzjoni lil uhud mid-dikjarazzjonijiet ta' l-appellanti 1i ma kellhiex taghti.

Kif issottolinjat ferm tajjeb l-Ewwel Qorti 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' 1-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni fuq dawk l-elementi ta' 1-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. Dawn 1-elementi iridu jissussitu kollha biex il-medjazzjoni tkun tali li timmerita hlas ta' senserija skond il-ligi.

Huwa minnu li l-appellanti kienu ikkuntatjaw lill-attrici biex taghmel xoghol ta' senserija u tghinhom ibieghu il-fond taghhom f'Marsascala. madanakollu, kif irrizulta mill-provi prodotti, l-appellanti kienu qatghu kull kuntatt ma' l-attrici biex din tbiegh il-fond taghhom u ghalhekk kwalsijasi ness guridiku li jista jkun hemm jew li seta kien hemm bejn il-partijiet gie mitmum. Jirrizulta ampjament li 1-appellanti kienu ghamluhielha cara biex ma tikkuntattjahhomx aktar ghax il-persuna li l-appellata kienet ressqet u cioe il-konvenut l-iehor Frans Spiteri ma kienx ghamel l-ahjar

offerta u kienu ser ibieghu il-fond lil terza persuna. Kwindi fil-mument li l-appellanti infurmaw lill-appellata li s-servizzi taghha ma kienux ghadhom aktar mehtiegha, kwalsijasi rabta kontrattwali, jew kwasi kontrattwali li seta' kien hemm bejn l-appellanti u l-appellata spiccat u ma baqghetx tezusti.

Kwindi l-ewwel element diga huwa nieqes. Veru li l-post xorta wahda inbiegh lil Frans Spiteri imma dan ma sehhx grazzi ghall-appellata.

Mill-provi jirrizulta li Frans Spiteri kien mar minn jheddu ghand l-appellanti biex jipprova jaghtihom offerta ahjar billi sar jaf li l-post kienu ser jittrasferuh lil terza persuna. Louise Micallef ghamlitielu cara 1i ma setghetx tghidlu iva billi kienu gia mifthemha. Kien f'dan il-mument li gara l-inimmaginabbli meta l-appellant Micallef cempel lil martu u infurmha li it-terza persuna kienet irtirat l-offerta taghha u malli Frans Spiteri sar jaf b'dan offra l-prezz li kien offra qabel u akkwista l-proprjeta hu. Zgur li dan il-bejgh, sar kif sar b'kumbinazzjoni u mhux bl-intervent ta' l-appellata. L-appellata anqas biss kienet prezenti waqt li sari l-ftehim u kieku ma kienx hemm l-offerent l-iehor li irtira ma kienx isehhh affattu.

Tant il-medjazzjoni ta' l-appellata ma kellhiex frott li l-appellanti kienu sabu offerta ohra u qalulha biex ma tikkuntattjahomx aktar. Hi min-naha taghha, kontra x-xewqa ta' l-appellanti baqghet iddejjaqhom b'hafna smss. Huma ma riedux kuntatt maghha imma hi baqghet tikkuntattjhom, bil-kemm ma totlrepassax il-linja ta' demarkazzjoni li taghmel il-komportament taghha reat kriminali.

Kwindi irrizulta ampjament li iz-zewg elementi l-ohra u cioe li l-appellata laqqghet il-kunsens taz-zewg nahat u b'rizultat ta' l-opera taghha sar il-ftehim, ma jirrizultaw bl-ebda mod. Ghalhekk l-appellata ma tista qatt tikkwalifika ghas-senserija billi l-e1ementi necessarji huma ghal kollox nieqas.

Anqas ma tista tikkwalifIka ghal xi kumpens ghal servigi resi billi kif inghad qabel ir-relazzjoni bejn l-appellanti u l-appellata intemmet meta huma qalulha li s-servizzi taghha m' ghadhomx aktar mehtiegha billi ma rnexxilhiex taghlaq il-bejgh.

B'referenza ghax-xhieda ta' l-appellanta Louise Micallef, li fuqha l-ewweI Qorti irreferiet a fol.6 tas-sentenza u cioe "minn naha taghna, tieghi u tar-ragel, ma kienx hemm problema li nhallsu lill-attrici sehemna tas-senserija ghad illi sallum ghadha ma thallsitx." Bir-rispett kollu qed ikun rilevta illi l-Ewwel Qorti qabdet din ix-xhieda barra mill-kuntest taghha u interpretata bhala li hemm ammissjoni da parti ta’ l-appellanti li l-appellata ghandha tiehu xi senserija. Il-konvenuta tkellmet hekk billi ghaliha ma kienx se jaffaetwha jekk l-appellata tithallasx senserija jew le billi Frans Spiteri assuma ir-responsabilita’ li f'kaz li jkun hemm senserija ihallas kollox hu.

Tant l-appellanti hassu li l-appellata ma kellhiex tithallas senserija u ma riedux jaghmlu dan, li talbu jkun hemm klawsola fil-kuntratt li jhallas kollox Frans Spiteri billi huma ma riedu jkollhom x'jaqsmu xejn ma' l-appellata wara li din kienet qed iddejjaqbom u wara li ma kienet ghamlet xejn fin-negozjati ghajr li iggib u tressaq biss lil Frans Spiteri precedentement. It-trattattivi tal-prezz ghamluhom il-konvenuti bejniethom u l-appellata ma intervenietx meta ma kienx hemm qbil bejnithom fuq il-bejgh u l-kundizzjonijiet tal-bejgh fosthom il-prezz. Wara kollox ma tistghax tippretendi l-appellata li wettwet medjazzjoni meta kulma marret ma' Spiteri kienu darbtejn biss u cioe l-ewwel darba u t-tieni darba waqt li l-konvenuti ghamlu t-trattattivi baqghet tilghab mat-tifla ta' l-appellanti. L-appellanti dahlu il-kundizzjoni li kwalsijasi senserija jekk ikun hemm tithallas minn Spiteri biex jissalvagwardjaw ruhhom ghax ma riedux li l-appelata tiehu dak li ma kienx haqqha, kif fil-fatt sehh permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati. Dan sar ukoll billi Frans Spiteri kien avza lil appellata b’kollox tant li 'suppost' cempel minghandha u ghalhekk rabat lilu innifsu. Madanakollu l-appelata ma

dehritx. ghall-kuntratt finali minkejja 1i Spiteri qal li kien infurmha.

2. It-tieni aggravju jirrigwardja it-tieni eccezzjoni mressqa mill-appellanti konvenuti u cioe li huma mhumiex responsabbli ghal-hlas ta' kwalsijasi senserija billi kemm fil-konvenju u kif ukoll fil-kuntratt finali, Frans Spiteri assuma r-responsabilita li jhallas kollox hu. anki dik il-parti ta' l-appellanti jekk ikun il-kaz. Huwa minnu li tali kundizzjoni hija res inter alios acta u torbot biss il-konvenuti bejniethom, madanakollu, meta fl-istess kawza ghandek iz-zewg konvenuti prezenti, kien ikun ahjar ghall-Qorti sabiex taqbad u tapplika dak kontrattwat bejn il-konvenuti bejniethom u tezonera lill-appellanti minn kwalsijasi hlas ta' senserija jekk ikun il-kaz u tordna lill-konvenut Spiteri biss biex jaghmel il-hlas. Dan kellu jsir fuq kollox ghall-ispeditezza tal-gustizzja sabiex ikunu evitati proceduri legali u gudizzjarji ohra bejn il-konvenuti liema proceduri ma humiex necessarji li kieku 1-Qorti ikkundannat lill-konvenut Spiteri ihallas is-senserija kollha hu.

3. Fit-tielet lok, is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti hija ukoll nulla u dan stante li il-Qorti qatt ma ntalbet li tikkundanna lill-konvenuti sepraratament imma li flimkien ikunu responsabbli ghall-hlas tas-senserija totali u cioe ta' 2 fil-mija tal-prezz tal-bejgh. Din it-talba saret b'dan il-mod prorpju minhabba l-ftehim li kien hemm bejn il-konvenuti. Li kieku saret talba biex il-konvenuti ikunu ikkundannati separatament ghas-senserija dovuta minnhom individwalment, din il-Qorti ma kienx ikollha kompetenza billi l-ammont mitlub kien jaqa f'ammont li huwa inqas mill-ammont li din l-Ewwel Qorti hija awtorizzata li tisma u taqta kawzi. F'dak il-kaz kienu jridu jsiru zewg kawzi separati quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi u ghal motivi ulterjuri li jistghu jingiebu quddiem din 1-Onorabbli Qorti waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-appellanti talbu li tigi revokata u kancellata u mhassra s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tat-12 ta' April 2012 u li jigu milqugha l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellanti u b'hekk jigu michuda t-

talbiet tal-attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata. .

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut appellant Frans Spiteri fejn gie premess:-

1. Illi bir-rikors taghhaipprezentat fis-6 ta' Frar, 2008 l-attrici Therese Debattista talbet li Hermann u Louise konjugi Micallef u l-esponent Frans Spiteri jigu kkundannati jhallsuha s-somma ta' tlett elef disa' mija disgha u hamsin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€3,959.93) rapprezentanti dritt ta' senserija fuq il-bejgh tal-fond Nru 18 'Medina' gia' 'Eagle' fi Triq ix-Xmiel, Marsascala, minn Louise Micallef lil Frans spiteri, skont 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.

2. Illi l-konvenuti Hermann u Louise Micallef eccepew li t-talbiet ta' l-attrici huma nfondat 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 ma hija dovuta ebda senserija lill-attrici peress illi ma ipprestat ebda servizz ta' medjazzjoni bejnhom u Frans Spiteri.

3.. Illi l-esponent eccepixxa 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.

4. Illi bis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Magistrati (Malta) fit-12 ta' April, 2012 fil-kawza fl-ismijiet premessi l-eccezzjonijiet tal-konjugi Micallef kif ukoll dawk ta' l-esponent gew respinti u huma gew ikkundannati ihallsu lill-attrici s-somma ta' tlett elef disa' mija disgha u hamsin

Ewro u tlieta u disghin centezmu €3,959.93 in kwantu ghal elf, disa' mija disgha u sebghin Ewro u sitta u disghin centezmu €1,979.96 mill-konvenuti konjugi Micallef u ghal elf, disa' mija disgha u sebghin Ewro u sitta u disghin centezmu €1,979.96 mill-esponent appellant, bl-imghax legali dekorribbli mis-6 ta' Frar, 2008 sad-data ta' l-effetiv pagament.

5. Illi l-esponent hass ruhu aggravat bis-sentenza hekk moghtija, u minnha qieghed jinterponi umili appell lil din l-Onorabbli Qorti.

6. Illi l-aggravju ta' l-esponent huwa car u manifest u jikkonsisti f'dan li gej:-

i. L-ewwel Onorabbli Qorti iccitat, fost decizjonijiet ohrajn tal-Qrati taghna, is-sentenza fl-ismijiet S.G. South Limited vs Joseph Scicluna et (Qorti Civili, Prim'Awla, 2 ta' April, 2004), kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet Louis Fava et vs l-Avukat Dottor Philip Attard Montalto et noe (Qorti ta' l-Appell, 16 ta' April, 2004).

Fl-ewwel sentenza fuq citata, jinghad hekk:

"L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara illi jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konverzjoni' (pagna 9).

Jinghad ukoll:-

"Ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun ippromoviet ruhha b'inkarigu ta' wahda biss mill-partijiet (Vassallo vs Gauci, deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru, 1995) (ibid).

Fl-istess sentenza gie kommentat ir-rwol tas-sensal bhala mandatarju ta' min ikun tah dak l-inkarigu.

Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza l-ohra citata, irrilevat illi biex jigi radikat id-dritt ghas-senserija 'hemm bzonn li l-

medjatur ikun ad opera ruhu b'mod li jkun laqqa' l-kunsens tal-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali tal-kuntratt' (pagna 7).

Zdied jinghad illi 'meta ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, allura l-persuna li tkun intromettiet ruhha b'inkarigu ta' wahda mill-partijiet, tista' jkollha jedd ghal kumpens bhala lokatrici ta' opera (ibid).

ii. L-esponent jippreciza illi l-aggravju tieghu huwa fis-sens illi l-ewwel Onorabbli Qorti ma ddecidietx korrettement, skond l-assjem tar-risultanzi, fejn irritjeniet li l-attrici hija intitolata ghas-senserija veru u proprja, kif pretiz bir-rikors promotur taghha. Huwa jghid umilment illi din il-konkluzjoni kellha tinsilet minn dak li gej:-

(a) L-attrici, b'inkarigu tal-konvenuti Micallef, f'April, 2007 kienet ressqet kuntrattur biex jara l-fond in vendita illi offra prezz qrib dak li xtaqu l-konjugi Micallef izda b'konvenju ta' almenu ghaxar xhur illi ma kienx accettabbli billi l-istess konvenuti kellhom 'bridge loan' u ghalhekk kienu jippreferu ammont anqas b'konvenju qasir. 'Meta rat li mhux ser naccettaw issuppervjat u qalet li messna ma hadniex 'bridge loan'' (affidavit ta' Louise Micallef, a fol 47).

(b) Sussegwentement "Therese (l-attrici) kienet qeghda fl-inhawi tad-dar taghna flimkien ma' Frans Spiteri (l-esponent) u ghaddiet minn quddiem id-dar taghna. X'hin rat li kien ghad hemm il-karta 'For Sale' mat-tieqa, bin-numru tal-mobile ta' Hermann, waqqfet lil Frans u habbtet. Ghamlet hekk ghax kif qaltli wara bezghet li hu jigi jikkuntattjana wahdu u titlef is-senserija' (ibid, a fol 47)."

(c) 'Tkellimna ukoll dwar il-commission tieghi fejn jiena ghamiltha cara li kellha tkun wiehed fil-mija (1%) u huma (il-konjugi Micallef) accettaw '(xhieda ta' l-attrici, a fol 15). 'Fejn normalment l-estate agents jiehdu hamsa fil-mija (5%) l-mara tieghi qalet li kienet ser tiehu wiehed fil-mija (1%) u komplejna nitkellmu fuq il-proprjeta'. Il-konjugi Micallef kienu kuntenti bir-rata li kienet qaltilhom il-mara' (xhieda ta' Philip Debattista, a fol 29).

(d) Wara l-inkontru li sar bejn il-partijiet kollha fid-dar tal-konjugi Micallef il-Hadd, 27 ta' Mejju, 2007, l-ewwel darba illi iltaqghu, hekk kif l-esponent kien issuggerixxa li jerga' jigi ma' l-irgiel tat-tfal wara nofsinhar, 'dakinhar stess l-attrici regghet giet lura d-dar taghna ma' kuntrattur iehor allavolja kont ghedtilha quddiem Frans li kien se jkolli t-tifla rieqda' (a fol 48). Il-konvenuta Louise Micallef stqarret illi 'ghidtlu ukoll (lil Frans Spiteri) li Therese ma mxietx sew mieghu ghax minn wara dahru qalet lil kuntrattur iehor. Frans deher irrabjat hafna u qal li diga' ghamlet dil-mossa darb'ohra' (ibid).

(e) It-tieni u l-ahhar darba illi l-partijiet, flimkien ma' l-irgiel ta' ulied l-esponent, iltaqghu fid-dar tal-konjugi Micallef kien l-ghada stess, 28 ta' Mejju, 2007 (xhieda ta' l-esponent, a fol 42, u affidavit ta' Louise Micallef, a fol 48), mhux kif xehdet l-attrici ('xi ftit gimghat wara is-sur Spiteri kien cempilli u qalli biex immur mieghu fil-fond sabiex inkejjlu u hekk ghamilna', a fol 37, ahseb u ara kemm zammitlu r-rutellla, ibid).

Il-konvenju bejn il-konjugi Micallef u l-esponent sar fil-31 ta' Mejju, 2007, erbat ijiem wara l-inkontru li sehh ghall-ewwel darba fis-27 ta' Mejju kif inghad. Ma kien hemm l-ebda tielet okkazzjoni, kontrarjament ghal dak illi xehdet l-attrici (a fol 38), illi sehhet in rigward tan-negozju li sar.

(f) Fil-waqt illi l-attrici kienet prezenti darbtejn ghal inkontru bejn l-esponent u l-konvenuti l-ohrajn gie konfermat illi 'd-diskussjonijiet kollha dwar il-prezz u l-modalita' tal-bejgh tal-fond taghna saru direttament bejni u bejn is-sur Spiteri'; u 'l-attrici ma kenitx involuta f'dawn id-diskussjonijiet' (xhieda ta' Louise Micallef, a fol 63). Tant l-attrici ma kenitx involuta illi:-

"Id-diskussjonijiet vera u proprja mbaghad (l-ghada li ltqajna ghall-ewwel darba) komplejthom jien direttament ma' Spiteri wahdi. Dakinhar stess jien ikkomunikajt ma' l-attirici, ghidtilha bil-prezz li kien offra Sptieri u hi stess kienet qaltli li qatt ma bassret li Spiteri kien se jinzel daqshekk fil-prezz' (a fol 63,64). Infatti ukoll, meta fit-28

ta' Mejju, 2007 l-attrici gabet kuntrattur iehor ghand il-konjugi Micallef qabel il-hin li fih kellu jasal l-esponent flimkien ma' l-irgiel ta' uliedu, 'hi (l-attrici) qaltilna li ma kenitx taghmlilha differenza min jixtri d-dar basta tieghu s-senserija ta' 1% hi' (affidavit ta' Louise Micallef, a fol 48).

(g) L-esponent, wara illi sar il-konvenju, kien mar flimkien ma' l-irgiel ta' uliedu biex jgharref lill-attrici b'dan (a fol 28). Offrielha l-1% tal-prezz tal-bejgh, jigifieri dak illi seta' jkun pagabbli mill-konjugi Micallef. Izda huwa car illi l-esponent qatt ma accetta jew irrikonoxxa li jhallas senserija proprja kif tifhem il-ligi, u l-kliem uzat fil-kuntratt ta' bejgh li sar (a fol 35) huwa daqstant car: 'Il-venditrici m'ghandhiex x'taqsam mal-hlas tas-senserija f'kaz li din hi dovuta li xi terza persuna'.

Ghalhekk l-appellant Spiteri, fil-waqt li ghamel referenza ghas-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet premessi fit-12 ta' April, 2012, talab li tithassar u li tigi revokata s-sentenza appellata u minflokk jigu akkolti l-eccezzjoni imressqa mill-appellant, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.

Rat ir-risposta tal-appellata Therese Debattista fejn gie sottomess:-

1. ILLI, s-sentenza appellata cioe` dik tat-12 ta` April 2012, hija gusta, ekwa u legali u timmerita li tigi kkonfermata minn dina l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell u ghalhekk l-appell ta` Hermann u Louise konjugi Micallef ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

2. ILLI, r-rikors tal-appell jikkontjeni tlett aggravji. Permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellanti jilmentaw li l-ewwel Onorabbli Qorti tat interpretazzjoni differenti lil uhud mid-dikjarazzjonijiet ta` l-appellanti, liema interpretazzjoni skond l-appellanti ma kelliex tinghata, t-tieni fejn l-appellanti jaghmlu referenza ghat-tieni eccezzjoni imressqa minnhom fil-kawza odjerna liema eccezzjoni tibbaza fuq il-hlas mhux dovut minnhom lill-appellata billi l-konvenut Frans Spiteri kien assuma kull

obbligu ta` hlas ta' senserija lill-istess appellata, u t-tielet aggravju jittratta fuq il-ftehim li kien sar bejn il-konvenuti nnifishom sabiex il-hlas tas-senserija u cioe` t-tnejn fil-mija (2%) tal-prezz tal-bejgh jithallas unikament mill-konvenut Frans Spiteri.

3. ILLI, l-aggravju principali tal-appellanti Hermann u Louise konjugi Micallef dwar l-ewwel sentenza jinsab fit-tieni pagna tar-rikors tal-appell et seq. L-appellata tissottometti li l-ewwel Qorti kellha bilfors tasal ghall-istess ragunar kontenut fis-sentenza taghha u cioe` li l-appellata hija intitolata ghall-hlas tas-senserija in konnessjoni mal-bejgh tal-fond numru 18 "Medina" gia` "Eagle" Triq ix-Xmiel, Marsaskala, mill-appellanti a favur il-konvenut Frans Spiteri[1], u dan minhabba li hija verament kienet ipprestat is-servizzi ta` medjazzjoni lill-konvenuti kontendenti ghall-bejgh ta` l-imsemmi fond.

4. Rigward is-sottomissjonijiet ta` l-appellanti ghal dak li jikkoncerna t-tmiem tan-ness guridiku minhabba li l-appellanti kienu temmew kull kuntatt ma` l-istess appellata, kif gie ben precizat fis-sentenza ta` l-ewwel Onorabbli Qorti[2], r-raguni ghalfejn l-appellanti ddecidew hesrem li jaqtghu kuntatt ma` l-appellata kien dovut ghal fatt li kien hemm negozjati ghaddejjin bejn l-istess appellanti u terza persuna. Madanakollu, ma jistax jigi sottomess mill-istess appellanti illi sa dak l-istadju, l-appellata ma kinietx irrendiet servizzi ta` medjazzjoni lilhom u lill-konvenut Frans Spiteri. Tant hu hekk, li l-ewwel Onorabbli Qorti fid-decizjoni taghha, kompliet tghid is-segwenti:-

"…hija (b'referenza ghal Louise Micallef) 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 nfurmawha li kienu waslu fi ftehim ma` terza persuna u b'hekk ma kienux aktar interessati li jikkonkludu mal-konvenut Spiteri."[3]

[1] Therese Debattista vs Hermann u Louise konjugi Micallef u Frans Spiteri, deciza t-12 ta` April 2012, Qorti tal-Magistrati (Malta), Magistrat Dr. Gabriella Vella, fol. 4.
[2] *Ibid,* fol. 9, parg. 3.
[3] *Ibid,* fol. 8, parg. 2.

L-appellanti wkoll jargumentaw illi r-rabta kontrattwali kienet intemmet fil-mument li huma kienu infurmaw lill-appellata li s-servizzi taghha ma kienux aktar mehtiega. Tali argument certament m'huwiex validu u dan minhabba illi mill-provi prodotti johrog carament illi l-appellanti kienu biss infurmaw lill-appellata li huma kien qed jinnegozjaw ma` terza persuna u li fl-ebda stadju ma nfurmawha li s-servizza taghha ma kienux aktar mehtiega. Apparti dan, l-ewwel Onorabbli Qorti sahansitra kkonkludiet s-segwenti:-

"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 ftehmu mal-persuna l-ohra li kienu qed jinnegozjaw maghha, hija baqghet tinsisti biex tipprova twassal lill-konvenuti konjugi Micallef u lill-konvenut Spiteri fi ftehim finali."[4]

L-ewwel Onorabbli Qorti kif gustament kkonkludiet, il-konvenuti konjugi Micallef kienu waslu ghall-bejgh tal-fond flimkien mal-konvenut Spiteri bis-sahha tas-servizzi ta` medjazzjoni pprestati mill-istess appellata. Apparti dan, fil-mori tal-kawza odjerna, l-appellanti sahansitra rrikonoxxew u ghadhom qed jirrikonoxxu li l-intervent tal-appellata effettivament jintitolaha ghall-hlas tas-senserija.[5]

Konfermazzjoni ulterjuri rigward l-intervent ta` l-appellata fil-bejgh tal-fond in kwistjoni bejn il-konevuti kontendenti, giet ukoll irrilevata mill-ewwel Onorabbli Qorti meta qalet:-

"Huwa veru li d-diskussjonijiet dwar il-prezz u l-modalita` 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-prezenza ta` l-attrici. Huwa veru wkoll li l-ftehim finali bejn il-konvenuta Louise Micallef u l-konvenut Frans Spiteri intlahaq fl-unika okkazzjoni meta l-attrici ma kenitx

[4] *Ibid,* fol. 4, parg. 2.
[5] *Ibid,* Fol. 5, parg. 3.

prezenti, izda jehtieg jigi ezaminat ghaliex l-attrici ma kenitx hemm dakinhar qabel ma jista` jinghad li ma ghandhiex dritt tithallas ghas-servizzi minnha prestati.”[6]

A bazi ta` din l-istqarrija, certament ma jistax jinghad li l-ftehim finali sar minghajr l-ghajnuna ta` l-appellata minhabba li hija ma kinietx prezenti f’okkazzjoni wahda u li kien propjament dakinhar li ntlahhaq il-ftehim bejn il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri.

Rigward dak li gie sottomess f’paragrafi 3 sa 7 mill-istess appellanti f’pagna 3 tar-rikors ta` l-Appell, huwa pjuttost car illi tali dikjarazzjonijiet jirriflettu l-agir skorrett ta` l-istess appellanti u cioe` dik li jippruvaw jehilsu minn kull responsabbilta` ghall-hlas tas-senserija li huma dovuti lill-appellata, wara li l-istess irrendiet s-servizzi ta` medjazzjoni kemm lill-appellanti kif ukoll lill-konvenut Spiteri.

Ghal darba ohra, l-appellanti jirrilevaw illi l-ftehim ta` bejnhom u bejn il-konvenut Spiteri kien li Spiteri jassumi responsabbilta` ghall-hlas, izda kif gie ben precizat mill-ewwel Onorabbli Qorti, tali ftehim certament ma kienx qed jezonerahom mill-obbligu tal-hlas tas-senserija minhabba li l-kondizzjonijiet miftehma bejn il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri ma setghu qatt jorbtu lill-appellata u dan ghaliex hija ma kinietx kompartecipi ghal tali ftehim.[7]

5. ILLI, t-tieni aggravju ta` l-appellanti jirrigwarda t-tieni eccezzjoni mressqa minnhom fil-kawza odjerna u cioe` li m’humiex responsabbli ghall-hlas ta` kwalsiasi senserija billi kemm fil-konvenju u kif ukoll fil-kuntratt finali, l-konvenut Frans Spiteri assuma responsabbilta` li jhallas kollox hu anki dik il-parti ta` l-appellanti. Ghal ragunijiet hawn fuq spjegati, certament dan l-aggravju gie mressaq mill-appellanti sempliciment ghaliex qatt ma riedu u lanqas qatt iridu jerfghu responsabbilta` ghall-obbligi li huma assumew. L-appellata tirrileva illi l-interpretazzjoni li

[6] *Ibid,* fol. 9, parg. 3
[7] *Ibid,* fol. 10, parg. 1.

tat l-ewwel Onorabbli Qorti rigward ix-xhieda tal-konvenuta Louisa Micallef hija wahda gusta u sahansitra tirrileva illi certament ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni differenti minn dik li tat l-ewwel Onorabbli Qorti.

“Min naha taghna, tieghi u tar-ragel, ma kienx hemm problema li nhallsu lill-attrici sehmna tas-senserija ghad illi sallum ghadha ma thallsitx.”

6. ILLI, t-tielet aggravju ta` l-appellanti jittratta fuq in-nullita` tas-sentenza moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti a bazi tat-talba li kienet giet maghmula lill-istess qorti fejn hija kienet giet mitluba tikkundanna lill-konvenuti responsabbli ghall-hlas tas-senserija u mhux li tikkundannahom separatament. L-appellata tissottometti ghal dan l-aggravju billi terga` tissottometti dak li intqal fil-punti hawn fuq imsemmija. Apparti dan, l-appellata wkoll tirrileva illi mill-provi prodotti fil-kawza odjerna, il-fatti tal-kaz ikkorroboraw perfettament mal-verzjoni tax-xhieda prodotti illi kkonfermaw li l-appellanti kienu inkarigaw lill-appellata bhala sensar sabiex issibilhom il-bejgh tal-fond taghhom u li kienet l-appellata nnifisha li ntroducitilhom lill-konvenut Spiteri. Mix-xhieda johrog car ukoll illi l-appellata kienet involviet ruhha b’mod attiv fin-negozjati ta` l-appellanti mal-konvenut Spiteri. Jidher b’mod car illi dan l-aggravju gie mressaq ghal xejn hlief biex l-istess appellanti ma jerfghux responsabbilta` ghall-obbligu li huma assumew u li qatt sal-gurnata tal-lum ghadhom qatt ma osservaw.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet sottomessi supra, u ghar-ragunijiet ohrajn li jistghu jigu avvanzati fit-trattazjoni tal-appell, l-appellata talbet li l-appell interpost mill-appellanti Hermann u Louise konjugi Micallef jigi respint u konsegwentement tigi kkonfermata s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti konjugi Micallef.

Bl-ispejjex taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellanti.

Rat ir-risposta tal-appellata ghal appell interpost mill-konvenut appellant Frans Spiteri fejn gie sottomess:-

1. ILLI, s-sentenza appellata cioe` dik tat-12 ta` April 2012, hija gusta, ekwa u legali u timmerita li tigi kkonfermata minn dina l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell u ghalhekk l-appell ta` Frans Spiteri ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu;

2. ILLI, r-rikors ta` l-appell ta` l-appellant jikkontjeni aggravju wiehed, liema aggravju hu maqsum fit-tmien punti li lkoll jaghmlu referenza ghall-uhud mix-xhieda prodotti u li skond l-appellant, huma l-istess istanzi fuq liema l-ewwel Onorabbli Qorti kellha tibbaza l-gudizzju taghha. L-ewwel l-appellant jaghmel referenza ghall-affidavit tal-konvenuta Louise Micallef fejn hija tistqarr illi f'okkazjoni minnhom, l-appellata Therese Debattista ssuppervjat meta rat li l-konvenuti ma kienux ser jaqblu fuq il-perjodu tal-konvenju minhabba xi bridge loan li l-konvenuti konjugi Micallef kellhom. Fuq dan il-punt, certament wiehed m'ghandux jasal ghall-konkluzjoni li ghax l-appellata issuppervjat f'mument minnhom, hija ma tkunx ipprestat servizzi ta` medjazzjoni fil-kuntest ta` negozju ta` bejniethom. Ghaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti certament m'ghandiex ghalfejn tiehu konjizzjoni ta` l-ewwel punt ta` l-appellant stante l-irrelevanza ta` l-istess;

3. Fit-tieni punt tar-rikors ta` l-appellant, huwa jerga` jaghmel referenza ghall-affidavit tal-konvenuta Micallef fejn jintqal illi l-appellata Therese Debattista kienet habbtet fuq il-bieb tad-dar tal-konvenuti Micallef dakinhar li hija kienet ghaddejja minn dawk l-inhawi flimkien ma` l-appellant Frans Spiteri u dana minhabba li kien hemm karta miktub 'For Sale' fuqha u ghaliex bezghet li titlef is-senserija.. L-Onorabbli Qorti tal-Magistrati fis-sentenza tat-12 ta` April 2012, kkonfermat illi dan ma kienx il-kaz u li sahansitra sabita ferm difficli temmen tali teorija. Il-Qorti gustament qalet illi:- "Jibda biex jinghad li dak minnu affermat jinsab kontradett mill-konvenuta Louisa Micallef illi tghid car u tond, u dana aktar minn darba, li kienet l-attrici li ntroduciet u laqqat lil Spiteri maghha u ma` zewgha. Barra minhekk jekk verament il-konvenut kien ilu

x-xhue jara s-sinjal “for sale” mal-fond tal-konvenuti konjugi Micallef, huwa al quanto inverosimili li kien ser jaghzel proprio dik il-gurnata li kien akkumpanjat mill-attrici, minnu maghrufa bhala sensara, biex jindaga mal-propjetarji 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` kkonferma tali obbligu in kontro-ezami waqt is-smigh tal-proceduri, kondizzjoni li fil-fehma tal-Qorti zgur ma kienx ser jaccetta kieku l-attrici ma kellha ebda dritt ghall-hlas tas-senserija fuq dak il-bejgh.”[8]

L-appellata tirrispondi li dina l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell m’ghandiex lanqas tikkonsidra punt (b) tar-rikors ta` l-appellant stante illi, kif diga`gie spjegat aktar ‘l fuq, l-konvenuti konjugi Micallef fl-ebda hin ma kkontestaw is-senserija li kien hemm dovut lill-appellata Therese Debattista izda insistew li s-senserija dovuta lill-appellata fuq il-bejgh tal-fond kellha tkun unikament dovuta mill-appellant abbazi tal-kuntratt li kien gie miftiehem mill-konvenuti konjugi Micallef u l-appellant Said nhar it-28 ta` Settembru tas-sena 2007.[9]

4. ILLI, f’punt (c) tar-rikors tieghu, l-appellant ukoll jaghmel referenza ghax-xhieda tal-appellata Therese Debattista u dik ta` Philip Debattista fejn huma jistqarru illi l-qbil fuq il-persentagg dovut mill-konvenuti konjugi Micallef kien ta` wiehed fil-mija (1%). Izda, jidher carament illi l-appellant naqas milli jindika ezattament il-punti ewlenin ta` entrambi stqarrijiet. Jidher ukoll, illi tali stqarrijiet jikkorroboraw perfettament ma` dik msemmija mill-ewwel Onorabbli Qorti meta qalet is-segwenti:- “In kontro-ezami l-konvenuta Louise Micallef regghet iddikjarat li l-attrici kienet ghamlitha cara mill-ewwel inkontru li jiena kelli maghha illi kienet qeghda tintrometti ruhha bhala sensara u li kienet qed tippretendi l-persentagg legali ta` wiehed fil-mija (1%) min-naha tax-xerrej u wiehed fil-mija (1%) ohra minn naha tal-bejjiegh.

---

[8] Therese Debattista vs Hermann u Louise konjugi Micallef u Frans Spiteri, deciza t-12 ta` April 2012, Qorti tal-Magistrati (Malta), Magistrat Dr. Gabriella Vella, fol. 7-8.
[9] *Ibid,* fol. 6.

Min naha taghna, tieghi u tar-ragel, ma kienx hemm problema li nhallsu lill-attrici sehemna tas-senserija ghad illi sallum ghadha ma thallsitx."[10]

Ghal ragunijiet hawn fuq imsemmija, din l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell ghal darba ohra m'ghandiex tiehu konjizzjoni ta` punt (c) ta` l-istess appellant.

5. ILLI, f'punt (d), l-appellant Spiteri jargumenta illi minhabba li l-appellata Therese Debattista kienet resqet terza persuna sabiex tiltaqa` mal-konvenuti konjugi Micallef, huwa wasal ghall-konkluzjoni illi tali servizzi qatt ma gew rezi da parte ta` l-appellata Therese Debattista u allura s-senserija ma kelliex tkun dovuta lilha. Izda, hekk kif gie ppuntwalizzat perfettament mill-ewwel Onorabbli Qorti, l-appellant jonqos milli jwiegeb ghal dak li gie sottomess fl-istess decizjoni u li jipprovdi ghas-segwenti:- "…hija (b'referenza ghal Louise Micallef) 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 infurmawha li kienu waslu fi ftehim ma` terza persuna u b'hekk ma kienux aktar interessati li jikkonkludu mal-konvenut Spiteri…"[11]

Dan ifisser illi anke jekk verament l-appellata Therese Debattista kienet avvicinat terzi persuna biex jiltaqghu mal-konvenuti konjugi Micallef sabiex jaraw u sahansitra jixtru l-fond in kwistjoni, l-appellant fl-ebda hin ma jista` jinnega l-fatt illi s-servizzi ta` medjazzjoni fil-kuntest ta` negozju ta` bejnu u ta` bejn il-konvenuti konjugi Micallef gew effettivament ipprestati mill-appellata.

6. ILLI, f'punt (e) u (f), l-appellant Spiteri jilmenta fuq il-kwistjoni ta` meta l-appellata marret tiltaqa` mal-konvenuti konjugi Spiteri flimkien ma` l-appellant u cioe` jekk kienx gurnata wara jew ftit gimghat wara. L-argument imressaq mill-appellant Spiteri f'dan il-punt huwa pjuttost irrelevanti ghall-kawza in kwistjoni li titratta unikament fuq is-servizzi ta` medjazzjoni prestati mill-appellata u mhux meta din

[10] *Ibid,* fol. 6.
[11] *Ibid,* fol. 8.

iltaqat mal-konvenuti konjugi Micallef u l-appellant Spiteri u kemm-il darba din iltaqat maghhom. L-ewwel Onorabbli Qorti tikkonferma din l-irrilevanza meta stqarriet is-segwenti:- “Huwa veru wkoll li l-ftehim finali bejn il-konvenuta Louise Micallef u l-konvenut Frans Spiteri intlahaq fl-unika okkazjoni meta l-attrici ma kenitx prezenti, izda jehtieg jigi ezaminat ghaliex l-attrici ma kenitx hemm dakinhar qabel ma jista` jinghad li ma ghandhiex dritt tithallas ghas-servizzi minnha prestati.”[12]

Il-Qorti kompliet tghid ukoll hekk:- “Il-konvenut Spiteri da parte tieghu, hekk kif gie nfurmat mill-attrici li l-konvenuti konjugi Micallef kienu ftehmu mal-kompratur prospettiv l-iehor, qabad u mar ikellem lill-konvenuti Micallef minghajr ma nforma lill-attrici b’dak li kien ser jaghmel. Kien f’dan il-kuntest li l-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri waslu ghall-ftehim finali bejniethom fl-assenza ta` l-attrici u mhux minhabba nuqqas ta` interess da parte ta` l-attrici.”[13]

Ghal ragunijiet hawn fuq espressi, din l-Onorabbli Qorti ghal darba ohra certament m’ghandiex ghalfejn tiehu konjizzjoni tal-punti hawn fuq imsemmija a bazi ta` l-irrelevanza taghhom fil-kawza in kwistjoni.

6. ILLI, f’paragrafu numru 8, l-appellant Spiteri jaghmel ukoll referenza ghall-hlas ta` wiehed fil-mijja (1%) akkont tas-senserija dovuti mill-konvenuti konjugi Micallef izda jilmenta illi tali offerta saret minghajr konjizzjoni ta` x’kien dovut lill-appellata. Huwa pjuttost difficli tifhem l-ilment ta` l-appellant f’dan il-punt minhabba l-fatt illi l-provi kollha prodotti quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti juru bic-car illi l-appellant dejjem irrikonoxxa s-servizzi pprestati mill-appellata tramite l-obbligi minnu assunti fl-iffirmar tal-kuntratt ta` bejnu u bejn il-konvenuti konjugi Micallef. Allura, f’dan l-istadju certament ma jistax jinghad illi l-appellant Spiteri qatt ma fehem l-obbligi assunti minnu waqt l-iffirmar ta` l-istess kuntratt li fosthom kienu

[12] *Ibid,* fol. 9.
[13] *Ibid,* fol. 9.

jikkomprendu l-obbligu tal-hlas tas-senserija dovuta mill-venditrici tigi effetwata esklussivament minnu nnifsu.

L-appellata titlob lil din Onorabbli Qorti sabiex ma tiehux konjizzjoni ta` l-ahhar punt imressaq mill-appellant Spiteri fir-rikors ta` l-appell.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-appellata talbet li l-appell interpost mill-appellant konvenut Frans Spiteri jigi michud u konsegwentement li tigi konfermata s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

Bl-ispejjex taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

Rat l-atti l-ohra kollha ta’ dan l-appell kif ukoll l-atti kompilati quddiiem il-Qorti tal-Magitrati (sede civili) Malta dejjem fil-kawza fl-ismijiet premessi u rat id-dokumenti kollha esibiti.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta’ Jannar 2013 minn fejn jirrizulta li l-appellanti konjugi Micallef irrimettew ruhhom ghal dak li gie sottomess minnhom fir-rikors tal-appell taghhom.

Semghat it-trattazzjoni orali tal-abbli difensuri tal-appellant Frans Spiteri u tal-appellata.

Rat li l-appell gie differit sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Dan hu appell minn sentenza tal-Qorti tal-Magistrati Malta (Sede Civili) tat -12 ta’ April 2012 fejn gie deciz billi filwaqt li gew michuda l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Micallef u l-eccezzjonijiet tal-konvenut Frans Spiteri, giet akkolta t-talba ta' l-attrici u ghalhekk il-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Frans Spiteri gew ikkundannati jhallsu lill-attrici s-somma mitluba ta’ €3,959.93, u dana in kwantu ghal €1,979.96 mill-konvenuti konjugi Micallef u in kwantu ghal €1,979.96 mi11-konvenut Frans Spiteri, bl-imghax legali dekoribbli mis-6 ta' Frar 2008, cioe’ d-data

tal-prezentata tar-rikors promotur sad-data ta' l-effettiv pagament. L-istess Qorti kompliet tiddeciedi li 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 1-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.

Fl-imsemmija sentenza l-Qorti tal-Magistrati Malta (Sede Civili) biex wasslet ghal dak li gie deciz ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

“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, Marsascala, 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 pprestat 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[14].

Meta l-fatti tal-kaz in ezami jigu kkunsidrati fid-dawl ta' l-imsemmija pricnipji 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, Marsascala, 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[15] *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, Marsascala. 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 ghadejjin 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 ftehmu mal-persuna l-ohra li kienu qed jinnegozjaw*

---

14 Louis Fava v. Avukat Dottor Philip Attard Montalato et noe, Appell Civili Nrul 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-2 ta' April 2004; Carmelo Pace v. Josephine sive Fanny Tabone Valletta, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Marzu 1952, Kollezzjoni 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, Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Vol. XXXIVB – iii - 738.

15 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.

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-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 ikkoroborat 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 laqqaghthom 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 klawsola 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[16].

In kontro-ezami l-konvenuta Louise Micallef regghet iddikjarat li l-attrici kienet ghamlitha cara mill-ewwel inkontru li jiena kelli maghha illi kienet qieghda 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[17].

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 pprestatx servizzi ta' medjazzjoni bejnhom u l-konvenut Frans Spiteri, izda iktar li s-senserija dovuta lill-attrici fuq il-bejgh tal-fond ghandha

[16] Affidavit tal-konvenuta Louise Micallef, fol. 47 sa' 49 tal-process. Sottolinear tal-Qorti.
[17] 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.

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-intervent ta' l-attrici, anzi jipprova jaghti ad intendere illi in verità ma kenitx l-attrici li laqqatu mal-konvenuti konjugi Micallef izda ltaqa' maghhom 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, Marsascala, 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 ltqajna biex nuriha l-garaxxijiet l-avviz "for sale" kien ghadu jidher u kien ghalhekk li jiena ddecidejt illi mmur inkellem lis-sidien. Hrigt 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' Mejju. 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[18].

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-

[18] Xhieda moghtija mill-konvenut Frans Spiteri waqt is-seduta tat-2 ta' Dicembru 2008, fol. 41 sa' 45 tal-process.

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, 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[19]*, 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 nfurmawha 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'arrangament ma' din it-terza persuna ghall-bejgh tal-fond u nfurmajna 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'*

---

[19] Xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta Louise Micallef moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Gunju 2009, fol. 61 sa' 64 tal-process.

hamsa u tmenin elf. Fl-ahhar wasalna fi ftehim ma' Spiteri u ghamilna appuntament biex jigi iffirmat il-konvenju[20]*.*

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-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 intlahaq fl-unika okkazzjoni meta l-attrici ma kenitx prezenti, izda jehtieg jigi ezaminat ghaliex l-attrici ma kenitx hemm dakinhar qabel ma jista' jinghad li ma ghandhiex dritt titallas ghas-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 maghha huma, li l-konvenuti konjugi Micallef infurmaw lill-attrici li ma kienux iktar interessati fin-negozjati ma' Frans Spiteri u li ghalhekk ma riedx ikollhom iktar kuntatt la maghha 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 minghajr ma informa lill-attrici b'dak li kien ser jaghmel. Kien f'dan il-kuntest li l-konvenuti konjugi Micallef u l-konvenut Spiteri waslu ghall-ftehim

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

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 ghal dak pretiz mill-konvenuti, l-attrici ipprestat servizzi ta' medjazzjoni fil-kuntest tan-negozju ta' bejniethom u ghandha ghalhekk 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 ghall-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 ghalih l-attrici la giet mitubla tidher u wisq inqas kienet kompartecipi. Fil-konfront ta' l-attrici ghalhekk 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 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[21]*.*

[21] Affidavit tal-konvenuta Louise Micallef, fol. 47 sa' 49 tal-process.

Il-Qorti però ma tistax taccetta tali affermazzjoni bhala prova ta' l-allegata adezjoni ta' l-attrici ghal 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 ghad-drittijiet trid tirrizulta b'mod car u univoku u dana billi r-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma' konservazzjoni 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[22].

Il-Qorti zgur ma tistax tistrih fuq l-affermazzjoni tal-konvenuta Louise Micallef dwar l-allegata adezjoni 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[23] u fi kwalunkwe kaz l-agir ta' l-attrici zgur ma jirrispekkjax din l-allegata adezjoni 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."

---

[22] 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.

[23] Xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Gunju 2009, fol. 61 sa' 64 tal-process.

Rat li kemm il-konvenuti konjugi Micallef kif ukoll il-konvenut Frans Spiteri appellaw minn l-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Magistrati. L-ewwel ser jigi ttrattat u deciz l-appell tal-konjugi Micallef.

L-ewwel aggravju tal-appellanti konjugi Micallef hu fis-sens li l-ewwel Qorti apprezzat erroneament il-fatti b’mod partikolari meta wasslet ghal konkluzjoni li l-bejgh tal-fond taghhom lill-konvenut Spiteri sehh permezz tal-medjazzjoni tal-appellata. Il-Qorti tirribadixxi li hu ferm difficli li din il-Qorti ta’ revizjoni tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li jkun sar mill-eweel Qorti, ovvjament sakhemm ma jkunx hemm xi raguni valida biex tali apprezzament ma jigix addottat. L-appellanti Micallef stess jammettu li l-ewwel Qorti ezaminat bir-reqqa x-xhieda kollha li gew prodotti mill-partijiet, izda, skondhom, il-Qorti mmisinterpretat certi dikjarazzjonijiet ta' l-appellanti.

Fuq l-iskorta ta gurisprudenza nostrana issa hu ben stabbilit li biex xi hadd ikun intitolat biex jircievi senserija, ghandu jirrizulta li z-zewg partijiet ghal kompra- vendita’ accettaw il-medjatur u li l-istess partijiet ghal kompra-vendita’ lahqu ftehim fuq l-istess bejgh tramite l-opera tal-medjatur. In effett dan, korrettement, gie sottolineat mill-ewwel Qorti, li kompliet tinnota li l-konvenuti appellanti konjugi Micallef kienu qed jissottomettu li huma kienu qatghu il-kuntatt mal-appellata u kwindi, skond huma, kull ness guridiku li kien hemm bejnhom u l-appellata gie terminat

Lill-ewwel Qorti irrizultalha li l-fond li kien jappertjeni lill-appellanti konjugi Micallef finalment inbiegh lill-konvenut l-iehor Frans Spiteri li kien gie mressaq biex jakkwista l-fond mill-appellata. Jirrizulta ukoll pero’ li n-negozjati bejn l-appellanti Micallef u l-appellant Spiteri kienu waqfu ghal certu perjodu ta’ zmien pero’ finalment gew konkjuzi u Spiteri kien akkwista l-fond ta’ Micallef. L-appellanti sabiex jiggustifikaw kif eventwalment il-fond gie trasferit lill-konvenut l-iehor, jaghmlu referenza ghal fatti **straordinarji** li sehhew u li wasslu sabiex isir l-imsemmi trasferiment. L-appellanti juzaw kliem bhal “gara l-inimmaginabbli” u li l-bejgh “sar b’kumbinazzjoni” u mhux

tramite l-intervent ta' l-appellata. Il-mod kif, l-appellanti Micallef jiddeskrivu kif eventwalment sar il-bejgh lill-konvenut l-iehor, hu ambigwu u jattribwixxi l-bejgh ghal kumbinazzjonijiet u grajjiet inimmaginabbli. Hawnhekk l-appellanti donnhom qed jittantaw li jaharbu mir-responsabilitajiet taghhom billi jpingu xenarju li jindika li l-bejgh ma sarx bil-medjazzjoni tal-appellata izda billi graw affarijiet b'kumbinazzjoni.

L-apellanti konjugi Micallef jsostnu li l-appellata ma tikkwalifikax biex tinghata s-senserija stante lil-imsemmija elementi essenzjali sabiex tinghata s-senserija huma neqsin u ma gewx ippruvati sufficjentement u jikkontendu ukoll li l-appellata lanqas ma tikkwalifIka ghal xi tip ta' kumpens ghal servigi resi minnha stante li r-relazzjoni guridika bejnhom u l-appellata kienet intemmet meta huma kienu infurmaw lill-appellata li s-servizzi taghha ma kienux aktar mehtiegha. Dwar dan l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-attrici appellata kienet intitolata ghal hlas tas-senserija kemm mill-konvenuti appellanti Micallef kif ukoll mill-konvenut appellant Spiteri.

L-ewwel Qorti wasslet ghall-imsemmija konkluzjoni wara li qiset il-pricipji legali involuti u kif il-fatti rizultanti jinkwardaw ruhhom fl-istess principji guridici. Il-Qorti kkunsidrat li kienet il-konvenuta Micallef li tat l-inkarigu lill-attrici biex tara jekk issibx lil xi hadd li kien interessat li jakkwista l-fond in kwistjoni. In effett l-appellata resqet diversi nies li setghu kienu hekk interessati inkluz lill-konvenut Spiteri, li spicca biex eventwalment akkwista l-fond in kwestjoni bil-prezz ta' Lm85,000, ekwivalenti ghal €197,996.74, b'kuntratt tat 28 ta' Settembru 2007 (Dok.PC - fol. 34 u 35 tal-process kompilat mill-Qoreti tal-Magistrati). Lill-ewwel Qorti rrizultalha li l-attrici appellata kienet involviet ruhha sewwa u attivament fin-negozjati in kwestjoni.

L-ewwel Qorti kkonsidrat li l-konjugi Micallef ma kienux qed jikkontestaw il-fatt li kienet dovuta senserija lill-attrici izda kienu qed jikkontestaw il-fatt li l-attrici kienet medjat il-bejgh in kwestjoni. Inoltre l-istess konvenuti Micallef kienu qed jikkontestaw li semmai s-senserija kienet kollha

dovuta lill-attrici mill-konvenut Spiteri u dana skond kif miftiehem fl-imsemmi kuntratt ta' kompra vendita' tat-28 ta' Settembru 2007. In effett fl-imsemmi kuntratt il-konvenut Spiteri obbliga ruhhu li jhallas ukoll is-senserija li setghet kienet dovuta mill-vendituri. Korrettement l-ewwel Qorti kkonsidrat li l-kondizzjoni in kwestjoni ghall-attrici hi "res inter alios acta" u konsegwentement l-istess attrici appellata bl-ebda mod ma hi effettwata mill-istess kondizzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti tal-Magistrati kkonkludiet ukoll li ma jirrizultax li l-attrici appellata b'xi mod tat il-kunsens ghall-imsemmi ftehim jew kondizzjoni u lanqas ma jirrizulta li b'xi mod l-attrici rrinunzjat ghad-drittijiet taghha fil-konfront tal-konvenuti konjugi Micallef.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, li f'ghajn din il-Qorti huma korretti, l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-attrici pprestat servizzi ta' medjazzjoni u kwindi ghandha dritt li tithallas is-senserija kemm mill-appellanti konvenuti Micallef kif ukoll mill-konvenut appellant Spiteri u kwindi gew akkolti t-talbiet kollha tal-attrici.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-ewwel Qorti interpretat b'mod korrett u sewwa d-deposizzjonijiet lal-parttijiet meta xehedu fil-procedurti quddiem l-istess l-ewwel Qorti. Inoltre jerga jigi ribadit li hu difficli ferm li din il-Qorti thassar l-interpretazzjoni tad-deposizzjonijiet ta' xi parti kif maghmula mill-ewwel Qorti, u dan in vista tal-fatt li hi l-istess l-ewwel Qorti li tkun semghat ix-xhieda jiddeponu u ghalhekk tkun fl-ahjar posizzjoni biex tevalwa l-istess deposizzjonijiet anke in vista tal-imgieba tax-xhud fuq il-pedana.

It-tieni aggravju tal-appellanti konjugugi Micallef jirrigwarda s-sottomissjoni taghhom fis-sens li huma mhux responsabbli ghal-hlas ta' senserija billi l-konvenut Spiteri fuq il-kuntratt ta' kompra vendita' assuma r-responsabilita li jhallas hu s-senserija anki dik il-parti li setghet tkun dovuta mill-appellanti Micallef. L-appellanti stess jifhmu li l-kundizzjoni in kwestjoni hi "res inter alios acta" fil-konfront tal-attrici appellata u kwindi torbot biss iz-zewg konvenuti appellanti.

L-appellanti Micallef, f'dan ir-rigwaerd ikomplu jissottomettu, li f'dawn il-proceduri hemm kemm huma kif ukoll l-appellant Spiteri u b'hekk, skondhom, kien ikun ahjar li l-Qorti applikat l-imsemmija klawsola fil-kuntratt ta' kompra vendita' u konsegwentement l-appellanti Micallef ma jitqiesux resposabbli ghal hlas tas-senserija. L-appellanti jsostnu li missu sar hekk anki ghal ekononija tal-gudizzju sabiex b'hekk jigu evitati proceduri legali ohra bejn il-konvenuti appellanti.

Kif gia rilevat il-klawsola in kwestjoni ma torbotx lill-appellata u ma jirrizultax li l-appellata b'xi mod accettat din l-istess klawsola jeww irrinunzjat id-drittijiet taghha. Ghalhekk il-Qorti sewwa kkonkludiet li l-konvenuti appellanti Micallef ghandhom ikunu ritenuti resposabbli versu l-appellata biex ihallsuha s-senserija in kwestjoni. Inoltre l-konvenut appellat Spiteri ma giex imsejjah biex jiddefendi ruhu minn talba biex ihallas is-senserija kollha inkluz dik il-parti li kienet dovuta mill-appellanti Micallef. Fi kwalunkwe kaz l-appellant Spiteri ghandu jinghata l-opportunita' biex jekk irid jiddefendi ruhu mill-eventwali pretensjonijiet tal-appellanti Micallef.

In vista ta dak kollu li gie premess l-appell tal-appellanti Micallef jimmerita li jigi respint.

Kwantu ghall-appell tal-konvenut Spiteri qed issir referenza ghal dak li gie konsidrat ghar-rigward tal-appell tal-appellanti Micallef ovvjament sa fejn l-istess konsiderazzjonijiet japplikaw. F'dan ir-rigward ukoll peress li l-ewwel Qorti interpretat b'mod korrett il-fatti tal-kaz mhux ser isir interpretazzjoni mill-gdid tal-istess fatti. Inoltre l-istess l-ewwel Qorti applikat korrettement il-principji legali involuti f'din il-vertenza.

Il-lamenteli tal-appellant Spiteri fl-ewwel aggravju tieghu gia gew konsidrat minn din il-Qorti meta kienu qed jigu trattati l-aggravji tal-appellanti Micallef. Jigi ribadit li l-prestazzjoni li pprovdit l-appellata kienu jammontaw ghal senserija u mhux semplicement ghal locatio operis. Il-principji legali konnessi ma dan gew kollha sufficjentement ippruvati. Inoltre ghandu jigi kkonstatat li l-

appellant Spiteri ma kienx la affidabbli u lanqas kredibbli meta ta’ l-versjoni tieghu ta’ kif sehhew il-fatti f’dan il-kaz. Tenut kont tal-premess u ta’ dak kollu li nghad fir-rigward tal-appell tal-konjugi Micallef, anke l-appell tal-appellant Spiteri jimmerita li jigi michud.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-appell tal-konvenuti appellanti konjugi Micallef u billi fit-tieni lok tichad l-appell tal-appellant Spiteri u konsegwentement s-sentenza appellata tal-Qorti tal-Magistrati Malta tat-12 ta' April 2012 fl-istess ismijiet premessi qed tigi konfermata fl-intier taghha.

L-ispejjez kollha relattivi ghall-appell tal-appellanti Micallef jithallsu mill-istess appellanti mentri l-ispejjez kollha relattivi ghall-appell tal-appellant Spiteri jithallsu mill-istess appellant Spiteri.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------