Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 287/2015/1

Mark Saliba (appellant)

Vs

L & M Camilleri Limited (appellata)

25 ta' Marzu, 2019.

1. B'sentenza tal-15 ta' Frar, 2018 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) cahdet it-talba tal-attur ghall-hlas ta' sitt elef u disa' mitt ewro (€6,900) senserija li l-attur jippretendi ghall-bejgh ta' tlett plots gewwa Hal Qormi, li l-konvenuta bieghet lil Imdina Road Showroom Limited permezz ta' kuntratt pubblikat fl-10 ta' Settembru, 2015. Fir-rikors promotur l-attur ippremetta li l-bejgh sar, *"bl-intervenut uniku tal-attur li kien deher kemm fuq il-konvenju originali kif ukoll ghall-kuntratt pubbliku"*. Il-konvenuta ddefendiet il-kawza billi argumentat li l-attur ma ppartecipax fin-negozju.

2. Il-ragunament tal-ewwel qorti kien:

> *"Mehuda dina l-gurisprudenza in konsiderazzjoni, il-Qorti ghandha tevalwa jekk attwalment ir-rikorrent attwalment ghamel dak illi l-Qorti ta' l-Appell iddefeniet bhala "sehem attiv u intelligenti" sabiex il-bejgh jigi finalizzat.*
>
> *Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi ghalkemm Joseph Pitre jghid kif gara kollox, imkien jaghmel ebda referenza ghall-Joseph Farrugia fix-xhieda tieghu, ghalkemm kien xtara l-art minghandu, liema Joseph Farrugia, skond Saliba stess, kien il-persuna illi huwa kien kellem sabiex jikkomunika ma' Edwin Camilleri bil ghan illi jara jekk dana kienx interessat jbiegh plots lill Pitre. Dana huwa rilevanti wkoll peress illi Farrugia jghid li kien hu li ghamel pressjoni fuq Pitre sabiex jakkwistaw il-plots, fatt illi ebda xhud tar-rikorrent ma jidher illi lanqas biss isemmi.*
>
> *Il-Qorti, ukoll, ma tistax ma tosservax illi huwa kemmxejn inverosimili illi l-familja Pitre kellha titlob lir-rikorrent sabiex jindaga ma' Joseph Farrugia dwar ta' min kienu l-artijiet l-ohra, meta attwalment dana Joseph Farrugia kien huwa stess beghilhom wahda mill-plots ftit qabel, u ghalhekk kien aktar facili ghalihom, semmai, jistaqsu direttament lill-Joseph Farrugia. Dana qieghed jinghad anke in vista tal-fatt illi kemm Farrugia u kemm Camilleri t-tnejn jistqarru illi, inizjjalment, kienu marru flimkien ghand Pitre, u sussegwentement Pitre xtraw biss l-art ta' Farrugia.*
>
> *Irrispettivament minn dawna l-osservazzjonjiet, il-Qorti trid tqis l-involviment illi kellu r-rikorrent fin-negozjati, u dwar tali involviment il-Qorti ma tistax ma tosservax illi mix-xhieda ta' Saliba stess, huwa kkonferma illi ma kien involut bl-ebda mod fid-diskussjonijiet dwar prezzijiet u l-*

modalitajiet tal-hlas u, skond hu, l-unika involviment tieghu kienet illi gharraf lil Pitre li s-socjeta intimata kienet interessata tbiegh plots. Ghalhekk ma jidhirx illi kien involut fil-process "biex ilaqqa l-kunsens tal-partijiet".

Ghalkemm ir-rikorrent jipprova jiggustifika t-talba tieghu billi jippresenta dikjarazzjoni tas-socjeta Joseph Pitre Limited li senserija hija dovuta fuq il-konvenju tal-10 ta' Settembru 2015, tali dokument minnu nniffsu, ma jistax jitqies bhala prova finali ghal-kaz tieghu, izda kellu wkoll jipprova l-involviment tieghu attiv fl-arrangament li wasslu ghal bejgh, liema provi r-rikorrent ma irnexxilux iressaq sal grad rikjest mill-Ligi.

Il-Qorti, abbazi ta' dana kollu kif hawn fuq indikat, ma tistax ma tasalx ghal konkluzjoni illi ma giex ippruvat mir-rikorrent illi kellu xi "sehem attiv u intelligenti" li wassal ghall-bejgh tal-plots da' parte tas-socjeta intimata, u ghalhekk jirrizulta gustifikat l-oggezzjoni ta' Edwin Camilleri, rappresentant tas-socjeta intimata, meta r-rikorrent talab li jitnizzel li senserija hija dovuta lilu".

3. B'rikors prezentat fis-7 ta' Marzu, 2018 l-attur appella mis-sentenza bl-aggravji jkunu li l-ewwel qorti:

   i. naqset fl-analizi tal-provi li tressqu.
   ii. ghamlet analizi zbaljata ta' x'tirrikjedi l-ligi sabiex tikkonvinci ruhha bl-ezistenza tas-servigi rezi minn sensar li jkun wassal lill-partijiet ghall-kuntratt tal-bejgh.

4. L-ewwel qorti ghamlet riferenza ghal diversi sentenzi fejn hemm spjegat xi trid tagħmel persuna sabiex tkun intitolata għall-ħlas ta' senserija meta jinbiegħ immobbli. L-oneru tal-prova kien fuq l-attur li kellu jikkonvinci lill-ewwel qorti li probabbilment kien ghamel dak ix-xoghol li jrid jaghmel sensar, cjoe' li jkun wassal lill-partijiet biex jiftehmu u jaghmlu l-kuntratt ta' bejgh. Fis-sentenza Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio tat-23 ta' Novembru, 2005 din il-qorti qalet:

   "huwa ferm logiku illi l-intitolar ghall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament ghax sempliciment jigi demostrat illi l-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt ghal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri ghas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Ara ***Kollez. Vol. XXXVI P II p 394, Vol. XXXVII P I p 89*** *u* ***Vol. XLII P II p 1135*** *fost bosta ohrajn".*

5. L-ezitu tal-kawza kien jiddependi minn apprezzament tal-provi. Apprezzament li taghmel l-ewwel qorti ma jigix facilment disturbat minn din il-qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet serji li fil-fehma taghha kellhom iwasslu lill-ewwel qorti biex tiddeciedi l-kawza fil-meritu favur l-appellant. Din il-qorti jrid ikollha c-certezza li l-ewwel qorti tkun ghamlet zbalji manifesti fl-apprezzament tal-provi. Fejn jibqa' d-dubju, is-sentenza tal-ewwel qorti ghandha tibqa' dik li hi.

6. Bhal hafna drabi hemm verzjonijiet differenti, u hu evidenti li l-ewwel qorti ghazlet li tistrieh fuq dak li xehed Joseph Farrugia. In kontro-ezami xehed (fol. 157):

> *"jiena l-istorja kienet haga zghira li kont kelli qadja ghand Pitre u mort u qalli Edwin x'inhu jaghmel ? ghidtlu Edwin il-post qed ibieghu, l-art qed ibieghha. Jekk intom ghandhom x'tambuha, intereessati, ixtruha ghax hekk jilhaq ibieghha lil haddiehor into jiddispjacikom, ghax qeghda fil-post taghkom li tajba ghalikom. Imbaghad cemplu lil dan il-persuna alright, u kif cemplulu qalli x'ser nghidlu ? Ghidtlu ghidlu fuq il-hajt tal-faccata ghax nehhieh, imbaghad kif qabdu jitkellmu mieghu jien ghamiltilhom hekk u tlaqt 'il barra u ma naf xejn izjed"*.

7. L-attur ma tax raguni li tista' tikkonvinci lil din il-qorti li dak li qal ix-xhud in kontro-ezami m'ghandux jitwemmen. Il-kritika tal-attur kienet fir-rigward tal-affidavit li jinsab a fol. 147.

8. Li hu zgur ukoll hu li mill-provi rrizulta bl-iktar mod car li l-attur ma kellu l-ebda involviment fin-negozjati li saru bejn Edwin Camilleri ghas-socjeta konvenuta u Joseph Pitre' ghal Imdina Road Showrooms Limited. Dan jirrizulta mill-affidavit ta' Pitre' stess, jekk kellha titwemmen il-verzjoni tieghu (fol. 13). Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta fl-ewwel qorti, l-attur arguemnt *"Ir-rikorrent hawnhekk spjega tajjeb x'kien l-involviment tieghu f'dan in-negozju, kif kien hu li informa lill-intimati li kien hemm xerrej prospettiv ghall-art taghhom, kien hu li wara laqghat mal-intimati seta' jinforma lix-xerrejj prospettiv ghall-art taghhom, kien hu li wara laqghat mal-intimati seta jinforma lix-xerrejja prospettivi bil-prezz, bil-kejl, bil-fatt li kien hemm xi permessi fuq l-art u dettalji ohra"* (fol. 162). Minn dan kollu ma rrizulta xejn mill-provi. Bizzejjed li wiehed jaqra l-affidavit ta' Joseph Pitre.

9. Il-prezenza ta' Saliba ghall-konvenju mhi ta' ebda rilevanza. In-nutar Mario Bugeja stess, li kien in-nutar li kiteb il-konvenju, xehed *"Is-sur Camilleri ghan-nom ta' L & M Camilleri Limited dejjem cahad li Saliba ghandu dritt ghas-senserija ......"*. L-istess ghall-prezenza tieghu dakinhar li kien pubblikat il-kuntratt.

10. Il-qorti taghmel ukoll is-segwenti osservazzjonijiet:

    i. Fl-affidavit Joseph Pitre m'ghamel ebda riferenza ghal dak li qallu Joseph Farrugia.

    ii. Joseph Pitre' xehed li dakinhar li kien ippubblikat il-kuntratt, *"... jien kont insistejt ma' Camilleri u b'dan kien ukoll qabel Mark illi sia ma kienx ippreparat ihallas is-senserija ghall-hames plots illi issa konna qeghdin nixtru, **bis-sahha ta' Mark**, almenu jhallas lil Mark tat-tlett plots li dwarhom kien sar il-konvenju"* (fol. 13). Il-qorti ma tarax ghalfejn Pitre kellu jindahal f'dik il-kwistjoni bejn il-kontendenti, meta dakinhar li ffirmaw il-konvenju Camilleri kien ghamilha cara li ebda senserija ma kienet dovuta lill-attur. Jekk Pitre' kien kuntent li jhallas

senserija lill-attur, minkejja li ma kienx involut fin-negozjati li wasslu ghall-bejgh, dik kienet affari tieghu u ma kienx hemm skop ghalfejn kellu jidhol fi kwistjoni li ma kinitx tikkoncernah.

iii. Fl-affidavit ta' Pitre' l-qorti tara wkoll element ta' *bias* favur l-attur, meta qal li n-negozju sar bis-sahha ta' Mark minghajr ma spjega kif. Il-provi juru li l-attur ma kienx involut fin-negozjati. Dan iktar u iktar meta fl-affidavit Pitre lanqas biss semma lil Joseph Farrugia. Dan apparti li rrizulta wkoll li hemm hbiberija bejn l-attur u Joseph Alain Pitre'.

iv. Joseph Pitre' ma spjegax ghalfejn ghal-laqgha li saret ma' Camilleri, ma kienx talab lil Saliba sabiex jattendi. Jekk Saliba kien is-sensar, il-qorti kienet tippretendi li Pitre' kellu jgharraf lil Saliba b'dik il-laqgha u jghidlu biex jattendi.

v. Joseph Pitre' xehed ukoll li dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt lil Camilleri qalulu li kienu hallsuh is-senserija. Min-naha l-ohra l-attur xehed li ghad fadal bilanc ghaliex il-ftehim li kellu ma' Pitre' kien li jithallas *in kind* u nghata *credit note*. Għalkemm qal li ser jipprezentaha, ma tidhirx fl-atti. Jekk il-verzjoni li ta l-attur hi vera, dakinhar tal-kuntratt Pitre' ma kinux hallsu senserija lil Saliba ghaliex il-kuntratt kien pubblikat fl-10 ta' Settembru, 2015 u skont id-dokument MS3 (fol. 65) l-attur beda jiehu oggetti minghand Pitre' mit-18 ta' Settembru, 2015. Dan ikompli jsahhah il-fehma tal-qorti li Pitre' kien qieghed jaghmel pressjoni bla bzonn fuq Camilleri, proprju minhabba l-hbiberija li hemm.

vi. Din il-qorti ma timpressjonax ruhha meta xhud, f'dan il-kaz Joseph Alain Pitre, jixhed: *"Jien nigi iben Joseph Pitre' u jien ukoll direttur fis-socjeta Imdina Road Showrooms Limited.* ***Kont prezenti l-hin kollu waqt li missieri kien qed jaghmel l-affidavit tieghu u nikkonferma l-istess fl-interita' tieghu u ghalhekk naghmblu tieghi"*** (fol. 15). Hu veru li ma sarlux kontro-ezami. Pero' affidavit ghandu jkun kliem ix-xhud u mhux kliem haddiehor. Il-qorti lanqas ma taqbel li xhud jaghmel affidavit fil-presenza ta' xhud iehor. Affidavit ghandu jkun fih fatti biss li x-xhud jaf personalment bihom u li jiftakar. Meta zewg xhieda jaghmlu affidavit fil-presenza ta' xulxin, mill-affidavit m'hemmx mezz sabiex il-qorti tikkontrolla min qal x'hiex waqt li kien qieghed jinkiteb l-affidavit.

vii. L-attur xehed fis-seduta tat-13 ta' Gunju, 2016. Il-verzjoni li ta turi bic-car li kuntrarjament ghal dak li ppremetta fir-rikors promotur m'huwiex veru li n-negozju *'gie konkluz bl-intervent uniku tal-attur'*. Fil-fatt jirrizulta bic-car li ma ppartecipax fin-negozjati.

viii. L-attur jaghti x'jifhem li Edwin Camilleri dahak bih, ghaliex qallu li Pitre' kien interessat jixtri l-art tieghu u mbaghad mar minn wara dahru u

ghamel in-negozju. Pero' mill-verzjoni li ta Edwin Camilleri jidher li Joseph Farrugia kien diga' gharrfu li Pitre kienu xtraw porzjon art li kienet hdejn l-art tieghu minghand Joseph Farrugia. Ghalhekk iqum id-dubju kemm kien l-attur li gharraf lil Camilleri min kienet il-persuna interessata li tixtri l-art li kellha s-socjeta konvenuta.

ix. Pitre' qatt ma xehed li l-attur kien urieh xi pjanti jew iddiskuta l-prezz mieghu.

x. L-attur l-ewwel xehed li ta' Pitre' qalulu *"jekk taf ta' min huma dawk il-plots ighidilna ghax lesti li nixtru ahna"*. Ezatt wara biddel il-kliem fis-sens li Pitre' qallu ***"ikkuntatjah ghax irridu nixtru"***. Pero' Pitre' qatt ma xehed li nkariga lil Saliba sabiex jaghmel kuntatt ma' Camilleri.

xi. L-attur xehed ukoll li kien Camilleri li ghamel kuntatt mieghu u mhux hu baghat ghalih, ghaliex skont l-attur kien ikkomunika ma' Joseph Farrugia li kien biegh porzjon art lil Pitre. Farrugia xehed u fl-ebda stadju ma ntalab jikkorabora dik il-verzjoni.

xii. L-attur xehed ukoll li Camilleri kien mar ghandu, *"urieni l-pjanti u jfehmni u fuq il-permessi u mhux permessi, u fuq il-prezz. Ergajt ghidtilhom"*. Verzjoni li m'hijiex korraborata mill-affidavit ta' Joseph Pitre' li ta x'jifhem li kull m'ghamel l-attur kien li gharrafhom li *"... ser ikellimna Edwin biex nibdew negozjati biex ahna nixtru"*. Dak biss zgur ma jwassalx ghal dritt li l-attur jithallas senserija.

11. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta fl-ewwel qorti, l-attur ghamel riferenza ghas-sentenza **Borg vs Bartoli** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 1953 (Vol. XXXVII.i.89) u semma li f'dik is-sentenza intqal li wiehed mill-elementi mehtiega ghas-senserija hi li, *"l-attivita tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghall-in idem placitum consensus"*. Pitre' stess, xhud tal-attur, ta x'jifhem li l-involviment tal-attur kien biss semma lil Pitre' bhala persuna interessata tixtri. Ma semma xejn iktar li seta' ghamel l-attur. Dak it-taghrif biss ma jistax jinghad li wassal lill-partijiet sabiex jikkonkludu n-negozju. Ma kienx l-attur li laqqa' l-kunsens tal-partijiet interessati dwar is-sostanzjali u l-accidentali tan-negozju.

12. Fit-tieni aggravju l-attur staqsa:

> *"X'mar jaghmel allura ghall-konvenju l-esponenti; x'mar jaghmel ghall-kuntratt; ghaliex thallas is-senserija da parti tax-xerrej? ghaliex kien icempillu l-intimat u ghaliex kien jirrispondih lura l-esponent ghal diversi drabi u litteralment fil-granet li kien ser isir il-konvenu u/jew il-kuntratt; kif allura l-Ewwel Onorabbli "Qorti njorat kompletament billi lanqas biss ghamlet riferenza ghal din prova fis-sentenza taghha tal-calls li ghaddew bejn il-kontendenti skont fl-itemised bill ta' dak il-perjodu fejn hemm prova inkonfutabbli ta' dawn it-telefonati li baghat l-intimat lill-attur?"*

13. Il-qorti tosserva:

i. L-ghoti ta' xi informazzjoni ma jaghti l-ebda jedd ghall-senserija;
ii. Mill-atti ma jirrizultax li l-attur ipprezenta *itemised bill* ta' telefonati;
iii. Camilleri stess xehed li kien wieghed lill-attur persentagg ta' 1% f'kaz li jwassal il-bejgh. Pero' minn dak li xehed Pitre' stess, hu evidenti li l-attur ma kellu l-ebda sehem fin-negozjati li wasslu ghall-eventwali bejgh ta' hames porzjonijiet art minflok tlieta;
iv. Ovvjament l-attur mar ghall-konvenju ghaliex kien infurmat bid-data minn Joseph Alain Pitre, habib tieghu. L-istess meta sar il-kuntratt. Camilleri stess xehed li kien sorpriz meta ra lill-attur prezenti ghall-konvenju. Pero' mill-provi rrizulta li Camilleri qatt m'accetta li jhallas senserija lill-attur u sal-ahhar baqa' jinsisti li l-attur ma kienx ghamel xoghol ta' sensar;
v. Il-fatt li Pitre kienu kuntenti li jhallsu senserija ta' 1% ma jfissirx li b'daqshekk l-attur ghamel ix-xoghol ta' sensar li jintitolah ghal dak il-persentagg mill-prezz. Dik kienet decizjoni ta' Pitre li ma tistax tippregudika lis-socjeta konvenuta, sakemm ma jkunx hemm provi ohra li juru li probabbilment l-attur wettaq id-dmirijiet ta' sensar;

14. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-qorti ma tara l-ebda raguni gravi li tista' twassalha sabiex ma taqbilx mal-ewwel qorti.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel qorti, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Anthony Ellul.