



**QORTI ĊIVILI  
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF  
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-28 ta' Ġunju, 2017

Rikors Maħluf Numru 813/15LM

**William Louis John Coyle (Passaport Brittaniku 304658110)**

**vs.**

**Brian Vella (K.I. 68070M) u Cristina Vella (K.I. 461469M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat mill-attur **William Louis John Coyle** (minn issa 'l quddiem "l-attur"), fis-27 ta' Awwissu, 2015, li jgħid kif ġej:

- 1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 28 ta' Marzu, 2015<sup>1</sup>, l-attur intrabat li jixtri u jakkwista mingħand il-konvenuti, li flimkien u solidalment bejniethom intrabtu li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur, is-segweni proprjetajiet:*

---

<sup>1</sup> A fol. 7 sa 12 tal-proċess.

(a) *the penthouse without official number but internally numbered seven (7), situated at fourth floor level and forming part of a block of six apartments and one penthouse without official number and named "Hompesch", sometimes referred to also as Block B, in Triq Miklem Malti, at Marsascula, which block overlies two maisonettes situated at groundfloor level which in turn overlies a complex of garages built on three (3) levels, all property of the company Cliffahanger Developments Limited or its successors in title...;*

(b) *The two (2) garages without their relative airspace since they underlie third party property, without official number but internally numbered thirty one and thirty two (31 & 32), which garages are situated at basement level one (1) and are accessible from a private ramp and drive in without official number abutting onto Triq in-Nadur, at Marsascula...;*

*liema proprjetajiet (minn hawn 'l quddiem imsejhin "l-Immobbli") huma aħjar deskritti fl-imsemmija skrittura privata, u dan versu l-prezz ta' €235,000.*

2. *Illi permezz ta' l-istess skrittura privata fuq imsemmija, il-kontendenti ftiehmu wkoll li fuq l-att finali tal-bejgħ l-attur kellu jakkwista "... all the fixtures, fittings and furniture including all the outside furniture which are being sold to the purchaser. The Vendors are however excluding the following items:- the washing machine, freezer, tumbling dryer, fire place, nappy changer and accompanying cupboard in the main bathroom, all the furniture in the middle sized bedroom, desk, perfume stand, ironing board, one painting in the corridor, the personal effects of the purchasers, a round chipboard wooden table and all the boxes, tools and shelves of the purchasers located in the garages", u dan versu l-prezz ta' €25,000 li kellu jitħallas mill-attur lill-konvenuti fuq l-att finali tal-bejgħ. L-imsemmija "fixtures, fittings and furniture" imwiegħda mill-konvenuti lill-attur se jissejħu minn hawn 'l quddiem biss bħala "l-Mobbli".*
3. *Illi dawn iż-żewġ wegħdiet ta' bejgħ-u-xiri kellhom validità sat-28 ta' Lulju, 2015.*
4. *Illi permezz ta' skrittura privata oħra datata 15 ta' Mejju, 2015<sup>2</sup>, il-konvenuti intrabtu, fost affarijiet oħra, li jħallsu lill-attur, aċċettanti, taħt titolu ta' donazzjoni irrevokabbli s-somma ta' €4,000 bħala kumpens għan-nuqqasijiet fl-Immobbli li huwa ntrabat li jixtri permezz tal-iskrittura privata datata 28 ta'*

---

<sup>2</sup> A fol. 15 tal-proċess.

*Marzu, 2015, liema somma kellha titfallas mal-att finali tal-bejgħ u xiri ta' dik il-proprjetà.*

- 5. Illi fis-27 ta' Lulju, 2015, l-attur intebaħ li l-konvenuti neħhew mill-penthouse fuq imsemmija numru sostanzjali ta' oġġetti mill-Mobbli li kellhom jiġu trasferiti lilu, u minħabba dan in-nuqqas, l-att finali ma setax isir dakinhar kif miftiehem.*
- 6. Illi għalhekk fit-28 ta' Lulju, 2015, l-attur ressaq ittra ġudizzjarja<sup>3</sup> li permezz tagħha interpellata lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ-u-xiri kif miftiehem fl-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu, 2015.*
- 7. Illi l-bejgħ u xiri tal-Mobbli kollha ma jistax isir kif miftiehem fl-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu, 2015 u dan bi ħtija tal-konvenuti.*
- 8. Illi madanakollu dina l-inadempjenza da parti tal-konvenuti wasslet biex l-attur iġarrab danni li għalihom għandhom jagħmlu tajjeb il-konvenuti, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*
- 9. Illi l-konvenuti huma komunkwe obbligati li jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ-u-xiri tal-Immobbli kif miftiehem fl-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu, 2015 u dan bil-prezz ta' €235,000, u kif ukoll li jħallsu lill-attur is-somma ta' €4,000 kif miftiehem fl-iskrittura privata tal-15 ta' Mejju, 2015.*
- 10. Illi għalhekk qed issir din il-kawża.*
- 11. Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti suespost personalment.*

*Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premissi, l-attur qiegħed umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, previa d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni, jogħgobha:*

- (1) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati li jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Immobbli bil-prezz ta' €235,000 u skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu, 2015;*

---

<sup>3</sup> A fol. 13 u 14 tal-proċess.

- (2) *tikkundanna lill-konvenuti jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Immobbli bil-prezz ta' €235,000 u skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu, 2015;*
- (3) *taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Immobbli kif ordnat u kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru għal kull eventwali kontumaċi fuq dak l-att;*
- (4) *tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess att finali kif minnha ordnat;*
- (5) *tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati li jħallsu lill-attur is-somma ta' €4,000 kif miftiehem fl-iskrittura privata tal-15 ta' Mejju, 2015;*
- (6) *tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur is-somma ta' €4,000 kif miftiehem fl-iskrittura privata tal-15 ta' Mejju, 2015;*
- (7) *tiddeċiedi u tiddikjara illi l-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Mobbli ma sarx u dan bi ħtija tal-konvenuti;*
- (8) *tiddeċiedi u tiddikjara illi l-attur soffra danni minħabba dan in-nuqqas tal-konvenuti;*
- (9) *tillikwida d-danni sofferti mill-attur, occorrendo previa l-ħatra ta' periti nominandi;*
- (10) *tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati lill-attur.*

*Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra ufficjali bin-numru 2652/2015 u tal-mandat t'inibizzjoni imressaq kontestwalment mal-preżenti, u bl-imgħaxijiet legali dekorribbli skont il-liġi kontra l-konvenuti, li huma minn issa ingunti in subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Brian Vella** u **Christina Vella** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti") li giet ippreżentata fil-11 ta' Settembru, 2015, li biha eċċepew:

1. *Fl-ewwel lok, b'riferenza għall-ewwel sitt talbiet tar-rikorrenti, jingħad illi l-intimati eċċipjenti la għandhom u lanqas qatt ma kellhom l-ebda oġġezzjoni illi jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ skont l-iskrittura tat-28 ta' Marzu, 2015 u s-sussegwenti ftehim tal-15 ta' Mejju, 2015; dan sakemm ir-rikorrenti jaderixxi ruħu mal-kondizzjonijiet kollha hemmhekk pattwiti (kif jidher mill-korrispondenza mmarkata bħala Dok. 'A'<sup>4</sup> u mill-kopja tal-ittra ġudizzjarja nru 2760/15 immarkata bħala Dok. 'B'<sup>5</sup>);*
2. *Fit-tieni lok, is-seba', t-tmin, id-disa' u l-għaxar talba tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante illi l-wegħda ai termini tal-iskrittura tat-28 ta' Marzu, 2015 hija waħda; u allura, dak li qiegħed jagħmel ir-rikorrenti b'dawn it-talbiet huwa illi jispezzetaha, u jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tvarja l-ftehim patwit billi tagħti eżekuzzjoni għall-biċċa u mhux oħra mill-istess, xi haġa illi din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex is-setgħa tagħmel;*
3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, b'riferenza għas-sebgħa talba tar-rikorrenti, jingħad illi dak hemm allegat mhuwiex minnu;*
4. *Fir-raba' lok, u bla ħsara għas-suespost, it-talbiet numru tmienja (8), disgħa (9) u għaxra (10) huma insostenibbli stante illi ma jstax ir-rikorrenti javvanza pretensjoni għall-kundanna ta' danni jekk qabel ma jkunx użufriwixxa mir-rimedju li l-ligi tagħti ex-contractu, u cioè illi jitlob lill-intimati eċċipjenti sabiex jaddivjenu għall-bejgħ kollu skont il-wegħda ta' bejgħ;*
5. *Fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma soffra l-ebda danni, u għalhekk, it-talbiet tiegħu f'dan ir-rispett huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
6. *Fis-sitt lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, b'żieda mal-premessi eċċezzjonijiet, il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif se jirrizulta waqt is-smiġħ ta' dan ir-rikors ġuramentat.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri, skont il-ħtieġa, u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-intimati, skont iċ-ċirkostanzi.*

*Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti, illi jinsab minn issa inġunt għas-subizzjoni.*

---

<sup>4</sup> A fol. 23 sa 40.

<sup>5</sup> A fol. 41 sa 43.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Marzu, 2017, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

**Ikkunsidrat:**

**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

Ai termini tal-konvenju li sar fit-28 ta' Marzu, 2015 l-attur intrabat li jixtri mingħand il-konvenuti, li flimkien u solidalment bejniethom intrabtu li jbiegħu lill-attur (1) *penthouse* mingħajr numru ufficjali imma internament bin-numru seba' (7) fir-raba' sular u li tiffirma parti minn blokka ta' sitt appartamenti u *penthouse* wieħed mingħajr numru ufficjali u bl-isem ta' 'Hompeš', xi kultant magħrufa bħala Blokk B, fi Triq il-Miklem Malti, Marsascala u (2) żewġ garaxxijiet mingħajr l-arja tagħhom, mingħajr numru ufficjali imma internament għandhom in-numru 31 u 32, li jinsabu fil-livell tal-*basement*

level 1 u huma aċċessibli minn rampa privata u *drive in* mingħajr numru uffiċjali li jagħtu għal Triq in-Nadur, Marsascale, (minn issa 'l quddiem "l-immobbli"), u l-effetti mobbli ta' go fihom, esklużi dawk il-mobbli li ġew speċifikati fl-imsemmi konvenju li kellhom jibqgħu tal-konvenuti (minn issa "l-quddiem "il-mobbli").

Min-naħa tiegħu l-attur qiegħed jitlob li l-konvenuti jaddivjenu għall-kuntratt finali ta' bejgħ u xiri limitatament għall-immobbli, u ċjoè tal-*penthouse* u ż-żewġ garaxxijiet għas-somma ta' €235,000, iżda mhux tal-Mobbli li kellhom skont l-istess konvenju jinbiegħu mill-konvenuti lill-attur għas-somma ta' €25,000. L-attur f'din il-kawża qiegħed jitlob ukoll il-ħlas mingħand il-konvenuti tas-somma ta' €4,000 bħala kumpens għan-nuqqasijiet fl-Immobbli li huwa ntrabat li jixtri *ai termini* tal-iskrittura privata datata 15 ta' Mejju, 2015, u qiegħed jitlob ukoll il-ħlas tad-danni sofferti minnu minħabba li l-att finali ta' bejgħ u xiri tal-mobbli ma sarx u dan bi ħtija tal-konvenut.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom qegħdin jikkontendu li huma qatt ma kellhom ebda oġġezzjoni li jaddivjenu għall-kuntratt finali fit-totalità tiegħu, dejjem sakemm l-attur jzomm mal-kundizzjonijiet tal-konvenju. Il-konvenuti qegħdin isostnu wkoll illi proċeduralment l-attur ma jistax jispezzetta l-konvenju fi tnejn, 'il għaliex il-wegħda ai termini tal-iskrittura tat-28 ta' Marzu, 2015 hija waħda, mentri dak li qiegħed jittenta jagħmel l-attur bit-talbiet tiegħu huwa li jitlob lil din l-Qorti tvarja l-ftehim patwit billi tagħti eżekuzzjoni għall-parti mill-konvenju (il-parti tal-immobbli) u mhux ukoll għall-parti l-oħra tal-istess konvenju (il-parti tal-mobbli). Il-konvenuti jikkontendu wkoll illi mhux minnu li l-attur sofra xi danni tort tagħhom.

## Provi u riżultanzi

L-attur, **William Louis John Coyle** fix-xhieda tiegħu<sup>6</sup> spjega kif kien daħal f'konvenju datat 28 ta' Marzu, 2015 għax-xiri tal-penthouse nru 7, Triq il-Miklem Malti, Marsaskala, inklużi żewġ garaxxijiet u bil-kontenut kollu fl-istess appartament, ħlief għal dak li ġie eskluż skont l-istess skrittura.<sup>7</sup> L-att finali kellu jsir sa mhux aktar tard mis-27 ta' Lulju, 2015. L-attur jgħid li kien prezenti għall-iffirmar ta' dan il-konvenju Mark Mifsud, l-estate agent.

L-attur Coyle spjega li wara li ffirma l-imsemmi konvenju, kien daħal f'kuntratt ta' kera ma' ċertu Dion Renda fejn kellu jikrilu l-penthouse mertu ta' din il-kawża, b'effett mit-28 ta' Lulju, 2015.<sup>8</sup>

William Coyle jgħid illi fil-ġurnata ffissata għall-iffirmar tal-kuntratt, fit-tmienja u nofs ta' filgħodu, xi sagħtejn qabel ma kellu jsir il-kuntratt, mar fil-penthouse li kellha tinbiegħ mill-konvenuti u sab li kien hemm diversi oġġetti li kellhom jinbiegħu skont il-konvenju, li ma kinux jinsabu fil-penthouse. Coyle jgħid illi l-konvenuti ġabu diversi skużi bħal, pereżempju, li kien hemm xi oġġett li nkiser, li kien hemm oġġett li ma kienx tagħhom u qal li qabel ma

---

<sup>6</sup> Affidavit a fol. 51 sa 55.

<sup>7</sup> Fil-klawsola 21 tal-konvenju (a fol. 11 u 12 tal-proċess), kien hemm speċifikat li: "21) Also to be sold by the final deed are all the fixtures, fittings and furniture including all the outside furniture which are being sold to the purchaser. The vendors are however excluding the following items:- the washing machine, freezer, tumbling dryer, fire place, nappy changer and accompanying cupboard in the main bathroom, all the furniture in the middle sized bedroom, desk, perfume stand, ironing board, one painting in the corridor, the personal effects of the purchasers, a round chipboard wooden table and all the boxes, tool and shelves of the purchasers located in the garages. The sale of these movables is to be made and accepted for the price of twenty five thousand Euro (€25,000) which is to be paid by the Purchaser in favour of the vendors on the final deed of sale. The vendors bind themselves to remove the said items seven days before the final deed of sale."

<sup>8</sup> A fol. 80 sa 86, b'dan li a fol. 88 hemm dikjarazzjoni ta' Dion Renda datata 16 ta' Awwissu, 2015 li ingħata lura d-depożitu u ħlas ta' kera bil-quddiem, kif ukoll is-somma ta' €2,450 bħala kumpens in full and final settlement.



seta' jagħmel rendikont ta' dak kollu li kien hemm nieqes, Brian Vella keċċieh mill-fond. Aktar tard dakinhar stess, meta kellu jigi ffirmat il-kuntratt, kien spjega lill-uffiċjal tal-bank HSBC u lin-Nutar Sean Critien x'kien ġara u l-ġhada bagħat ittra uffiċjali lill-konvenuti.<sup>9</sup> Kif kien ħiereg mill-uffiċċju tal-HSBC, kien avvicinah Mark Mifsud u qallu li l-konvenuti kienu lesti jagħmlu depożitu ta' €2,000 bħala garanzija għall-oġġetti neqsin mill-fond. L-attur esebixxa *e-mail* li bagħatlu l-konvenuti<sup>10</sup> ftit granet wara dakinhar li kellu jigi ffirmat il-kuntratt. William Coyle esebixxa wkoll diversi ritratti li ttieħdu min-naħa tiegħu qabel ma gie ffirmat il-konvenju.<sup>11</sup> L-attur xehed ukoll illi wara pproċedew b'korrispondenza bl-*e-mail* bejn l-avukat li kellu hu, Dr Jimmy Vella, u l-avukat tal-konvenuti Dr Keith Borg u gie miftiehem li l-attur jerga' jiltaqa' mal-konvenuti fil-*penthouse* fil-21 ta' Awwissu, 2015 biex jivverifika li l-oġġetti ġew ritornati sabiex ikunu jistgħu jiffirmaw il-kuntratt finali. Għal dik il-laqqgħa kienu preżenti apparti l-konvenut, it-tifel tal-konvenut Zak, in-nutar Dr Sean Critien, Dr Jimmy Vella, Mark Mifsud u l-*partner* tal-attur, Monica Fenech. Però kienet inqalġhet problema għax ma nstabux iċ-ċwieviet ta' bieb li jagħti għal terrazzin msakkar, apparti li skont l-attur kien għad hemm oġġetti neqsin li esebixxa ritratti tagħhom.<sup>12</sup> L-attur jgħid li waqt dik il-laqqgħa l-konvenuti offrewlu €500 bħala kumpens għal dawn l-oġġetti neqsin u wara li ma ftiehmux, l-avukat tiegħu kien ċempillu u qallu li l-konvenuti kienu għollew l-offerta tagħhom għal €1,000, li huwa ma aċċettax in vista li kien qed jeħel spejjeż tan-nutar u tal-avukat tiegħu bla ħtija minn naħa

<sup>9</sup> Diġà esebita mar-rikors maħluf *a fol.* 13 u 14, però ġiet esebita wkoll flimkien mal-affidavit tal-attur *a fol.* 57 u 58.

<sup>10</sup> *A fol.* 60, fejn qallu li tmien oġġetti li l-attur kien qed jgħid li kienu nieqsa u li l-konvenuti kkunsidrawhom bħala imbarazz, kienu storjati u setgħu jqegħduhom lura dakinhar stess 27 ta' Lulju, 2015, qabel ma tiskadi d-data tal-kuntratt. L-imsemmija oġġetti kienu: *stainless kettle, kennels (1 wooden, 1 plastic), 2 aluminium ladders, 22" Akai TV, CD radio, power-wash, hose-pipe u spare bedroom mirror.* Il-konvenut staqsa wkoll lill-attur jekk kienx hemm xi ħaġa oħra nieqsa li ried lura.

<sup>11</sup> *A fol.* 61 sa 68.

<sup>12</sup> *A fol.* 69 sa 75 tal-proċess – 7 oġġetti.

tiegħu. Id-danni li kien qed jippretendi l-attur jikkonsistu fil-kumpens li kellu jhallas lil Dion Renda ta' €2,450, spejjeż tal-Avukat Jimmy Vella fis-somma ta' €2,309.40<sup>13</sup> u spejjeż notarili tan-Nutar Patrick Critien fis-somma ta' €1,180<sup>14</sup>. Fl-affidavit tal-attur jingħad li dawn id-danni pretiżi jammontaw għal €8,299.40, mentri skont l-irċevuti pprezentati mill-attur stess, fil-fatt dawn jammontaw għal €6,039.40.

Meta xehed in kontroezami l-attur qal<sup>15</sup> illi kellu l-intenzjoni illi wara li jixtri l-*penthouse* kien se jikriha għal żmien qasir, sakemm ibiegħ il-fond tiegħu u wara jmur joqgħod hu fil-*penthouse*. William Coyle jgħid illi fl-ewwel okkażjoni li mar jara l-*penthouse*, minkejja li kien ħa madwar 50 u 100 ritratt, ma kellux ħsieb li jixtri fond *furnished* u kien biss wara li tħajjar jagħmel dan. Mistoqsi jipprezenta l-lista tal-oġġetti li fl-aħħar mill-aħħar skont hu ma baqgħux fil-fond u kienu neqsin, l-attur wieġeb illi ma kellux lista lesta. Meta gie mfakkar li Mark Mifsud fix-xhieda tiegħu kien semma biss xi *candle stick* msadda u *hose-pipe* miksuri, Coyle sostna li ma kienx irnexxielu jagħmel lista sħiħa tal-oġġetti kollha li ma kinux għadhom fil-fond qabel ma gie mgiegħel jitlaq mill-fond mill-konvenut, u dan minkejja li l-attur kien ilu fil-*penthouse* għal diversi sigħat. L-attur baqa' jinsisti li huwa ma kienx obligat li jesebixxi lista tal-oġġetti neqsin u anki meta din il-Qorti wissietu illi kellu jirrispondi għad-domanda dwar il-lista tal-oġġetti nieqsa, wieġeb li ma kienx għamilha għax ħass li ma kienx obligat jipprovdi tali lista lill-konvenut.

---

<sup>13</sup> A fol. 76 sa 79.

<sup>14</sup> Irċevuta fiskali a fol. 89.

<sup>15</sup> A fol. 146A sa 161 u 163 sa 177.

Riprodott in kontroezami l-attur esebixxa lista<sup>16</sup>, skont hu, ta' x'uħud mill-oġġetti nieqsa fejn hemm elenkati l-oġġetti li ġejjin: *stainless kettle, 2 kennels – 1 wooden and 1 plastic, 2 aluminium ladders, 22" Akai TV, CD radio, power-wash, hose-pipe u spare bedroom mirror*. L-attur esebixxa wkoll ritratti ta' dawn l-oġġetti u ta' oġġetti oħrajn.<sup>17</sup> Proprjament il-lista pprezentata mill-attur hija fil-fatt *e-mail* mibgħuta mill-konvenut Brian Vella lill-attur fis-27 ta' Lulju, 2015 li kienet tgħid illi l-oġġetti msemmija fl-email u li suppost kienu neqsin, kienu se jitqiegħdu lura fil-fond sal-4.00 p.m. dakinhar stess. William Coyle jgħid illi huwa ma kienx ikkonferma jekk l-imsemmija oġġetti kinux tqiegħdu lura fil-fond. Hu qal li meta mar fil-*penthouse* qabel ma ġie iffirmit il-konvenju, kien hemm tliet *hose-pipes*, tnejn "*in a rotten state*", iżda t-tielet *hose-pipe* "*was in a rather good state*" u fl-istess nifs jgħid li kien "*brand new*". L-attur isemmi wkoll li kien hemm neqsin *čavetta* ta' bieb estern, *stand* ta' pjanta, mejda tonda, lampa u *shade* tagħha, 17-il sigġu tal-*plastic*, sigġu tal-uffiċċju u *frame* ta' inkwatra li kienu f'garaxx minnhom. L-attur iproduča wkoll sett ta' ritratti<sup>18</sup> li juru mejda żgħira kwadra, *electric fan*, *zewġ bicycles*. L-attur isemmi wkoll li kien daħal fil-*website* tal-Impact (li jippubblikaw l-Owners Best) u r-ritratti esebiti minn *fol. 197 sa 204* kien ħadhom minn fuq dan il-*website*, però ma setax jikkonferma meta kienu ttieħdu dawn ir-ritratti u jekk l-oġġetti kinux fil-*penthouse* meta huwa kien iffirma l-konvenju mal-konvenuti. Anki r-ritratti li ġew esebiti mill-attur a *fol. 187, 191, 192, 193, 194, 195 u 196* għandhom it-timbru fuqhom ta' Impact Real Estate u għalhekk jirrizulta pależament illi ma ttiħdux mill-attur u għalhekk ma jagħmlu ebda prova illi l-oġġetti li jidhru fl-

<sup>16</sup> A *fol. 179*.

<sup>17</sup> A *fol. 180 sa 204*.

<sup>18</sup> A *fol. 193 sa 196*.

imsemmija ritratti kienu fil-*penthouse* meta gie ffirmat il-konvenju bejn il-partijiet.

Xehed ukoll **Mark Mifsud**, l-aġent tal-proprjetà inkwistjoni<sup>19</sup> li kien ħa lill-attur darbtejn jara l-*penthouse*. Dan ikkonferma li l-partijiet kienu ftiehem wkoll fuq xi għamara u li l-attur kien ħa ritratti ta' dawn l-oġġetti mobbli li kellhom jiffurmaw parti mill-bejgħ. Mifsud kien preżenti għall-iffirmar tal-konvenju u kkonferma li l-kuntratt finali ma sarx minħabba li l-attur kien sab xi oġġetti neqsin. Ix-xhud isemmi fost l-oħrajn, *power wash* miksur, sellum imsaddad u *candle holder* imsaddad. Mifsud jikkonferma illi meta ltaqgħu fil-*penthouse* wara li ma seħħx il-kuntratt finali u damu jiddiskutu xi tliet sigħat, il-konvenuti l-ewwel offrew li titnaqqas mill-prezz miftiehem is-somma ta' €500 u sussegwentement il-konvenuti offrew li titnaqqas is-somma ta' €1,000. Ix-xhud jgħid li l-attur wera lill-konvenut ir-ritratti tal-affarijiet neqsin imma l-konvenut insista li jagħtih lista tagħhom.

In kontroezami Mark Mifsud jgħid li l-għamara li kellha tinbiegħ mal-fond, il-partijiet kienu stmawha li tiswa €25,000. Ix-xhud għall-ewwel qal li ma jafx li kien hemm xi raġuni oħra għaliex il-partijiet għamlu dan. Però meta l-konvenuti reggħu tellgħu għal darb'oħra lil dan ix-xhud in kontroezami<sup>20</sup>, mistoqsi jekk l-għamara kinitx giet stmata €25,000 għal skopijiet ta' taxxa, hu ikkonfermaha dan.

---

<sup>19</sup> A fol. 97 sa 111 tal-proċess.

<sup>20</sup> A fol. 205 sa 207.

Fix-xhieda tiegħu **in-Nutar Sean Critien**<sup>21</sup> ikkonferma li l-konvenju tat-28 ta' Marzu, 2015 kien sar għandu u kienu prezenti l-attur, il-konvenuti u Mark Mifsud. Kienu ħadu xi sitt sigħat diskussjonijiet minħabba l-għamara u kien għie inkluż kollox fil-bejgħ ħlief il-lista ta' oġġetti li tawh il-konvenuti. In-Nutar Critien semma wkoll il-ftehim tal-15 ta' Mejju, 2015<sup>22</sup> fejn l-konvenuti kellhom jikkumpensaw lill-attur €4,000 għal xi nuqqasijiet ("*shortcomings*") li kien hemm fil-bini bħala ppjanar.

Fid-data meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali, in-Nutar Sean Critien jispjega li l-HSBC kien daħal fin-nofs għax il-konvenuti kellhom ipoteka fuq il-fond minħabba self li kienu għamlu. Ix-xhud spjega kif kien sfratta kollox minħabba xi oġġetti li skont l-attur kienu neqsin mill-fond u jgħid ukoll illi Mark Mifsud għan-nom tal-konvenuti għamel offerta ta' kumpens li ma għietx aċċettata mill-attur. Ix-xhud jgħid illi f'Awwissu, 2015 kienu reġgħu ltaqgħu hu u l-attur għand il-konvenuti u kien hemm ukoll it-tfal tagħhom u Mark Mifsud u l-Avukat Dr Jimmy Vella u kkonferma li l-iskop kien li l-attur idur il-fond u jekk kollox ikun sewwa, imorru jagħmlu l-kuntratt. In-Nutar Critien jgħid li l-attur kien qal li sab oġġetti żgħar neqsin bħal *hose-pipe* u ċavetta ta' tieqa u l-attur insista li kollox jiġi ritornat lura qabel ma jsir il-kuntratt finali. Skont in-Nutar Critien il-konvenuti riedu li jiġi ffirmat il-kuntratt u kwantu għall-affarijiet neqsin qalu li dawn kienu oġġetti mkissrin jew imbarazz u ma rawx għalfejn kellhom iżommuhom.

---

<sup>21</sup> A fol. 115 sa 122.

<sup>22</sup> A fol. 15.

Xehed ukoll in-**Nutar Patrick Critien**<sup>23</sup> missier in-nutar Sean Critien, li kkonferma l-ħlas li sar lilu mill-attur fuq il-konvenju inkwistjoni fis-somma ta' €1,180.<sup>24</sup> Hu jispjega li kien ħa post it-tifel f'ċertu stadju għax it-tifel kien ser ikollu tarbija, però kien in-Nutar Sean Critien li l-aktar li kien ħa ħsieb dan il-każ. In-Nutar Patrick Critien jiftakar li l-attur kien qallu li kien hemm xi problema dwar l-għamara u in kontroezami jispeċifika li l-problema kienet mhux biss dwar l-għamara imma dwar il-*“movables”*.

Ix-xhud **Dione Renda**<sup>25</sup> kkonferma li kellu jikri l-fond inkwistjoni mingħand l-attur, però sfaħxa kollox għax l-attur qallu li ma sarx il-kuntratt finali. Ix-xhud jgħid li peress li hu spiċċa f'sitwazzjoni li ma kellux fejn joqgħod, kien ftiehem mal-attur li dan jikkumpensah fis-somma ta' €2,450. In kontroezami x-xhud jgħid li sar jaf lill-attur permezz ta' ħbieb komuni li kellhom u minħabba li hu kien għaddej f'kawża dwar il-fond li kellu, l-attur offrieli l-fond ta' Marsascalea b'kera. Renda jgħid li ra ritratti tal-fond iżda qatt ma daħal fil-fond. Kien jaf li l-attur kien għadu fuq konvenju meta hu u l-attur kienu għamli l-kuntratt ta' lokazzjoni bejniethom. Dione Renda jgħid li l-kera kellha tkun madwar €940 jew €990 fix-xahar u li hu kien ġie rifiż mill-attur id-depositu u ħlas ta' kera li kien ħallas bil-quddiem fis-somma ta' €6,000. L-attur ħallsu wkoll is-somma ta' €2,450 li kienet miftiehma minn qabel f'każ li l-attur ma jkunx jista' jikrili l-fond.

Xehed ukoll l-**Avukat Dr Jimmy Vella**<sup>26</sup>, li qal li daħal fil-kwistjoni bħala konsulent legali tal-attur fil-mori tal-konvenju meta kien wasal biex jiskadi.

---

<sup>23</sup> A fol. 128 sa 130.

<sup>24</sup> A fol. 89 - irċevuta fiskali datata 17.12.2015.

<sup>25</sup> A fol. 131 sa 135.

<sup>26</sup> A fol. 139 sa 144.

Ikkonferma li l-kwistjoni kienet minħabba mobbli li kienu neqsin mill-fond, li kienu parti mill-bejgħ. Dr Vella jgħid li kien mar fil-fond għall-bidu ta' Awwissu flimkien mal-attur u i-verifika mal-attur l-oġġetti li kien hemm neqsin skont ir-ritratti li kellu l-attur. Ix-xhud jgħid ukoll illi l-iskop tal-attur kien, jekk l-oġġetti mobbli kienu kollha fil-fond, li jidhol għall-kuntratt. Ix-xhud jgħid li l-oġġetti neqsin kienu konsiderevoli, bħal *hose-pipe*, sett ċwieviet ta' gallerija tissakkar, *aquarium* u *outdoor furniture*, fost oħrajn. Ix-xhud Dr Jimmy Vella jgħid li kien bagħat ittra uffiċjali biex il-konvenju ġie estiż b'sittin jum. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-attur ħallsu s-somma ta' €2,309.40 għas-servizzi professjonali li kien ta lill-attur f'din il-kwistjoni, u esebixxa kopja tal-irċevuta fiskali relattiva.<sup>27</sup>

Dr Jimmy Vella jgħid li l-pożizzjoni tal-konvenuti fuq dawn l-affarijiet neqsin kienet illi dawn kienu ta' valur irrizorju, iżda qal li l-pożizzjoni tiegħu bħala l-avukat tal-attur kienet, li ladarba l-partijiet kienu eskcludew oġġetti partikolari mill-bejgħ, il-kumplement tal-oġġetti kellhom ikunu inklużi fil-bejgħ. Huwa kien issuġġerixxa kumpens, però il-partijiet ma waslux.

Il-konvenut **Brian Vella** fix-xhieda tiegħu<sup>28</sup> jgħid kif Mark Mifsud bħala sensar kien laqqa' l-partijiet flimkien u l-attur kien mar fuq il-fond u kien kuntent b'li ra. Il-konvenut jgħid li l-attur kien ħa ritratti tal-fond biex iżomm memorja ta' x'hemm fih u minħabba xi alterazzjonijiet li xtaq jagħmel fih. Meta Coyle mar jara l-fond għat-tieni darba, dakinhar ftiehm li l-fond kellu jinbiegħ bil-prezz ta' €260,000 bil-mobbli, ħlief għal xi oġġetti personali tiegħu u tal-konvenuta, li kellhom jiġu speċifikati fil-konvenju. Il-konvenut jgħid li l-attur

---

<sup>27</sup> A fol. 145.

<sup>28</sup> A fol. 209 sa 214 tal-proċess.

kien staqsa lin-nutar jekk jaqbillux għal finijiet ta' taxxa li jniżżel il-valur tal-fond għal €235,000 u l-valur tal-kontenut għal €25,000. Il-konvenut jgħid li peress li n-Nutar Sean Critien kien qabel ma' dan u kien qalilhom li huma bħala bejjiegħa tal-fond ma kinux ser jidhlu fi spejjeż, il-konvenut ta l-kunsens tiegħu. Brian Vella esebixxa wkoll kopji tal-magazine Owners Best biex juri li l-fond kien dejjem reklamat bħala *partly furnished*. Il-konvenut jgħid li kienu ftiehmu li jithallas depożitu ta' 10%, nofs f'forma ta' *cheque* lin-nutar fuq il-konvenju u n-nofs l-ieħor kellhom jingħataw meta jinħarġu l-permessi kollha relattivi biex il-fond ikun konformi mal-ligi fis-seħħ dakinhar tal-konvenju. Izda minkejja li fis-16 ta' Lulju, 2015 kienu nħarġu l-permessi kollha li kien hemm bżonn, l-attur baqa' ma ħallasx lill-konvenuti d-depożitu kif mifthiem. Sussegwentement l-imsemmi 5% depożitu gie ddepożitat mill-attur fir-Registru tal-Qorti.

Il-konvenut Brian Vella jgħid li meta ġew biex jiffirmaw il-kuntratt fis-27 ta' Lulju, 2015, l-attur minflok mar fil-gimgha ta' qabel biex jara l-fond sabiex jaċċerta ruħu li kollox kien sew, kien mar sagħtejn biss qabel il-kuntratt, u qal li sab nieqes kitla tal-elettriku li ma kinitx taħdem, *kennel* tal-kelba, sellum tal-*aluminium* immermer, 22" Akai *television* li ma kinx jaħdem, *radio* li ukoll ma jaħdimx, *power wash* li kien tmermer fix-xemx u *hose-pipe* imqatta' u mera zgħira. Il-konvenuti offrew li jhallu garanzija ta' €2,000 sakemm jiġu ritornati dawn l-oġġetti, però l-attur ma aċċettax. Il-konvenut jgħid li l-imsemmija oġġetti kienu tqiegħdu temporanjament ġewwa garage sakemm inaddfu l-*penthouse* u qal li allura reġa' xtara xi wħud minn dawn l-oġġetti u poġġa lura oħrajn li kienu storjati fil-garage u lill-attur qalulu li kienu ser jirritornaw lura fil-*penthouse* l-oġġetti kollha neqsin dakinhar stess.



Il-partijiet kellhom jerggħu jiltaqgħu f'Awwissu 2015 u l-attur għal darb'oħra reġa' mar fil-fond ftit sigħat qabel ma kellhom jerggħu jiltaqgħu l-HSBC. Sussegwentement lill-konvenut irriżultalu illi l-attur mhux minnu li kien għamel appuntament mal-HSBC. Din id-darba l-attur ilmenta li kien hemm ċavetta nieqsa ta' gallerija u xi affarijiet oħra li ma riedx jgħidilhom x'inhuma. Il-konvenuti offrew li jnaqsu l-prezz b'madwar €400 biex jipprovaw jaslu, però l-attur skont l-avukat tiegħu Dr Jimmy Vella ried tnaqqis ieħor fil-prezz ta' €4,000 u għalhekk l-iffirmar tal-kuntratt reġa' tħassar. Skont il-konvenut l-attur kien qiegħed joħloq dawn l-intoppi apposta u huma kienu dejjem disposti li jirrangaw biex jaslu għall-iffirmar tal-kuntratt finali.

In kontroezami l-konvenut ikkonferma li l-prezz totali miftiehem mill-partijiet kien ta' €260,000 u kien biss quddiem in-nutar meta kien qiegħed jiġi redatt il-konvenju li l-attur talab illi €25,000 mill-prezz totali jiġi attribwit għall-*furnishings*. il-konvenut ikkonferma li l-affarijiet li kien neħħa mill-fond qabel l-appuntament għall-iffirmar il-kuntratt finali, parti minnhom kien ramihom għax kienu mikissrin jew ma jaħdmux u oħrajn għax ħass li kienu jaqgħu fid-definizzjoni ta' oġġetti personali. Dawk l-oġġetti li kien rema ssostitwihom b'oġġetti ġodda u l-affarijiet li kien zammhom storjati fil-garaxx kien irritornahom fil-*penthouse* dakinhar stess meta ma kienx ġie iffirmit il-kuntratt.

Fl-aħħar nett il-konvenut esebixxa *e-mail*<sup>29</sup> fejn l-avukat tal-attur Dr Jimmy Vella kien saħansitra qed jippretendi tnaqqis fil-prezz ta' €25,000 biex ikun jista' jiġi ffirmit il-kuntratt.

---

<sup>29</sup> A fol. 255.

## **Kunsiderazzjonijiet legali**

Illi fejn tingala' kwistjoni ta' provi, ta' kredibbiltà ta' xhieda, u ta' min jinkombi fuqu l-*onus probandi* f'kuntest bħalma hu dak tal-kawża odjerna fejn jeżisti kunflitt ċar ta' provi f'dak li qiegħed jiġi asserit mill-partijiet għar-rigward ta' min eżattament kien jaħti li ma ġiex iffirmit il-kuntratt finali, il-ġurisprudenza nostrali hija s-sors tas-segwent i senjament:

Hu risaput li l-Qorti trid tiddeċiedi skont il-liġi iżda wkoll abbażi tal-provi li jiġu sottomessi quddiemha. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li min jallega jrid jipprova, ossija *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li l-attur irid għalhekk jipprova t-talbiet tiegħu, il-konvenuti iridu jissostanzjaw l-eċċezzjonijiet tagħhom.

Illi meta ikun hemm kuntrast bejn ix-xhieda mressqa mill-partijiet, il-kriterju determinanti mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fiċ-ċirkostanzi svarjati tal-ħajja.<sup>30</sup> Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabbilitajiet.<sup>31</sup>

Mhux l-ewwel darba li Qorti tkun rinfaċċjata b'verzjonijiet opposti għal xulxin, anzi, meta każ ikun kontestat fuq il-provi u mhux fuq l-interpretazzjoni tal-liġi,

<sup>30</sup> **Borg vs. Bartolo**, Appell Inferjuri, 25.06.1980.

<sup>31</sup> *Vide* wkoll **Caruana vs. Laurenti** – P.A., 08.04.1994; **Borg vs. Manager tal-Intrapriża tal-Ħalib**, P.A., 17.07.1981; **Vassallo vs. Pace** (Vol.LXX.II.144) u **Zammit vs. Petrocchino**, A.K., 25.02.1952.

x'aktarx li huwa proprju dan li jigri, çjoè li jkun hemm verżjonijiet konfliġġenti.

Kif ingħad:

“Mhux kwalunkwe tip ta’ konflitt għandu jhalli lill-Qorti f’dak l-istat ta’ perplessità li minħabba fih ma tkunx tista’ tiddeçiedi b’kuxjenza kwieta u jkollha taqa’ fuq ir-regola tal-*in dubio pro reo*. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa’ soġġett għall-iżbalji tal-perçeżżjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha. Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m’għandhiex taqa’ çomb fuq l-iskappatoja tad-dubbju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speçjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanç tal-probabbiltà u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f’kawża çivili, huma ġeneralment suffiçjenti għall-konvinciment tal-ġudikant ... Anzi, f’każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn versjoni u oħra, aktar tidher il-possibbiltà ta’ qerq da parti ta’ xi wieħed mill-kontendenti.”<sup>32</sup>

Bl-istess mod, il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Middle Sea Insurance p.l.c. noe vs. Victor Sammut**<sup>33</sup> irreteniet illi:

“F’każ ta’ konflittwalità l-Qorti trid tadopera aktar attenzjoni biex proprju taççerta ruħha jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet possibbli għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq l-bilanç tal-probabilitajiet, tal-preponderanza u tal-verosimiljanza tal-provi.”Għalhekk fil-konflitt ta’ versjonijiet li jesisti f’din il-kawża għandu jiġi esaminat liema waħda mit-tezijiet konfilinġenti hi l-aktar attendibbli. Għandu jiġi esaminat jekk xi waħda mill-versjonijiet hi sostnuta mill-provi prodotti. Jekk jesistu tali provi konsegwentement ikun hemm sostenn qawwi u definittiv lil xi waħda mill-verżjonijiet li allura jista jingħad li hi korroborata. Għandu jiġi esaminat ukoll jekk jesistix xi fatt li jwassal għall-konklużjoni liema verżjoni tirrispekkja r-realta’ tal-fatti, u kwindi għandha tiġi aççettata bħala dik veritiera u attendibbli.<sup>34</sup>”

<sup>32</sup> **Carmelo Farrugia vs. Rokku Farrugia**, Qorti Çivili, 24.11.1966 *per* Onor. Imħallef Maurice Caruana Curran.

<sup>33</sup> 02.06.2003.

<sup>34</sup> *Vide* ukoll P.A., 09.12.2011 **Dr. Elizabeth Vella M.D. vs. Bieb Bieb Limited et.**

Illi fil-fatt fis-sentenza **Brigitte Vella pro et noe vs. Richard Vella**<sup>35</sup> ġie ikkonfermat li:

“Mhux kwalunkwe tip ta’ konflitt għandu jhalli lill-Qorti f’dak l-istat ta’ perplessità li minhabba fih ma tkunx tista’ tiddeċiedi b’kuxjenza kwieta u ikollha taqa’ fuq ir-regola “*in dubio pro reo*”. Il-konflitt tal-provi, sakemm il-bniedem jibqa’ soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjoni tiegħu u għall-passjoni, huwa ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha, imma meta dan il-konflitt ma jkunx ġej minn sempliċi differenza ta’ opinjoni fuq affarijiet li jippermettu ċertu grad ta’ tolleranza u li għalihom sewwa ingħad “*tot homines tot sentetiae*”, u lanqas ma jkun ġej minn versjonijiet differenti “*bona fide*” fuq incidenti li jiġru u jintemmu malajr u għalarieda eż. identità, velocità ta’ veikoli, u ċirkostanzi oħra subitanei li fuqhom skont l-esperjenza komuni, s-sensi jistgħu jitqarqu, imma għall-kuntrarju dan dan il-konflitt jkun jirrigwarda fatti u abitudinijiet li jkunu setgħu ġew osservati f’perjodu twil ta’ snin bħal f’dan il-każ, allura isir ċar li wieħed mill-kontendenti jkun ħalla l-interess u l-passjoni tiegħu jgħlbuh u b’hekk jabbuża mill-proċess ġustizzja. Meta l-każ ikun hekk il-Qorti m’għandhiex taqa’ ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-ikbar reqqa jekk xi waħda mill-versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji ta’ kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u versosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke jekk fuq bilanċ tal-probabilità u preponderanza tal-provi, għax dawn, f’kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinciment tal-gudikant”.

Il-każ odjern jiċċentra l-ewwel u qabel kollox fuq il-kredibilità tax-xhieda. Kwantu għall-provi li ressaq l-attur, din il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna vs. Philip Azzopardi**<sup>36</sup> fejn ingħad illi:

“In materja ta’ provi, r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament ġuridiku tagħna jidhru li huma dawn:

---

<sup>35</sup> Appell Ċivili, 05.10.2001.

<sup>36</sup> Appell Ċivili (Sede Inferjuri), 12 ta’ April, 2007.

a) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li għib il-prova tal-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (*actori incumbit probatio*), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretiża tal-attur (*reus in excipiendo fit actor*) – Ara **Vol. XLVI, P.i, p.5.**

b) Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, għax, kif jingħad, 'jista jkun għe stabbilit fatt li juri *prima facie* li t-teżi tal-attur hija sostenuta' – Ara **Vol. XXXVII, P.i, p.577;**

ċ) Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi *iuxta allegata et probata*, u dan jimporta illi d-deċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti abbażi tad-domanda jew tal-eċċezzjoni u l-provi offeriti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ippruvat;

d) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinciment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinciment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinciment tiegħu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' reviżjoni – Ara b'eżempju **Ramchand Kilumal noe vs. Jessie Blanco** – App. 30 ta' Ġunju, 1912 (Vol.XXIV. P.i, p.104)".

Fl-aħħar nett fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence u Anthony Fino pro. et noe. vs. Joseph Fino et**<sup>37</sup> ingħad:

“Kif tajjeb għalhekk gie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza in re: **Enrico Camilleri vs. Martin Borg**, mogħtija fis-17 ta’ Marzu, 2003 (ara wkoll sentenzi b’deċiżjonijiet simili in re: **E Zammit vs. Petrococchino**, Qorti tal-Appell, 25 ta’ Frar, 1952; u **Paul Vassallo vs. C. Pace**, Appell Ċivili, 5 ta’ Marzu, 1986), “Il-ġudikant fil-kamp ċivili, għandu jiddeċiedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinduċu fih dik iċ-ċertezza morali li kull tribunal għandu jfittex, u mhux fuq sempliċi possibilitajiet, imma dik iċ-ċertezza morali hija biżżejjed, bħala li hija bażata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet”.

Fir-rigward ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratti, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited vs. L-Ghajn Construction Company Limited**<sup>38</sup>, ingħad:

“Hawhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti principji regolanti materji ta’ kuntratti –

i) F’materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada noe vs. Fr. S. Cachia et noe** (A.K. deċiż 16 ta’ Lulju 1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skond l-uzu fiż-żmien tal-kuntratt, hu car m’hemmx lok għal interpretazzjoni (**Vol.XXXIV.i.p27**). L-interpretazzjoni għandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali.

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi “din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista’ biss jiġi nterpretat b’mod univoko għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma’ dak li

<sup>37</sup> Q.A. (Sede Superjuri), 24.09.2004.

<sup>38</sup> 28.06.2011.

kellhom f'mohhom il-partijiet kollha **u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha** u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien (**J. Bartolo et vs. A. Petroni** deċiża 7 ta' Ottubru 1997)".

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li huwa importanti **"hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot"** (**J. Zammit vs. Michael Zammit Tabone et noe.** – Appell Superjuri deċiż 28 ta' Frar 1997)."

Abbażi ta' dan l-insenjament u mix-xhieda li għarblet akkuratament il-Qorti, irid jiġi stabbilit (i) min fl-ewwel lok kien responsabbli għall-fatt li ma sarx il-kuntratt finali; (ii) jekk effettivament tistax tintlaqa' talba biex il-partijiet jaddivjenu għal parti minn ftehim pattwit f'konvenju u mhux oħra; (iii) jekk l-attur effettivament sofriex danni; u (iv) jekk iva, min kien responsabbli għal tali danni.

Illi mill-provi jirriżulta kjarament li qabel ma nqalgħet il-kwistjoni bejn il-partijiet mertu ta' din il-kawża, il-konvenju kellu jiġi mġedded minħabba l-bini inkwistjoni kien għadu ma ġiex issanat skont il-liġi, li mhuwiex parti mill-mertu odjern. L-intoppi kollha sussegwenti li nqalgħu bejn il-partijiet inqalgħu minħabba li fil-konvenju nnifsu l-partijiet kienu stabbilew li apparti ċerti oġġetti msemmijin fil-konvenju u ċjoè *"the personal effects of the purchasers"*<sup>39</sup>, il-mobbli l-oħrajn kellhom jinbiegħu mal-immobbli.

Tqis li huwa xi ftit jew wisq kontrosens li minn banda l-attur qed jallega li ma setax isir il-kuntratt finali tal-immobbli minħabba li ftit sigħat qabel ma kellu jsir dan il-kuntratt, kien irriżultalu li diversi oġġetti kienu neqsin mill-fond illi

---

<sup>39</sup> Il-frazi *'the personal effects of the purchasers'* fi klawwola 21 tal-konvenju hija żbaljata, għax evidentement il-partijiet riedu jfissru *'the personal effects of the vendors'*.

kellu jinxtara minnu u dan skont hu tah id-dritt li ma jersaqx għall-kuntratt finali u mbagħad mill-lat l-ieħor jingħad fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur li l-konvenju kien strument wieħed li però jikkontjeni żewġ konvenzjonijiet jew wegħdiet separati u distinti. Kieku kien hekk u li kieku fattwalment kellu jirrizulta li l-attur kellu raġun dwar l-oġġetti neqsin mill-fond, bl-istess raġunament fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, allura l-attur ma setax effettivament ma jonorax l-ewwel parti tal-kuntratt dwar il-bejgħ tal-immobbli.

F'dan l-istadju dak li jrid jiġi indagat u stabbilit mill-Qorti huwa min kien effettivament responsabbli għax ma sarx il-kuntratt finali. Tenut kont tar-retiċenza u l-ostinatezza tal-attur in kontroezami biex ma jipprovdix lista ta' x'kienu l-oġġetti neqsin, il-Qorti tinsab moralment konvinta illi l-oġġetti mobbli inkwistjoni tabilhaqq kienu ta' valur insinifikanti u irriżorju.

Tqis ukoll illi l-oġġetti mobbli li l-attur suppost sab nesqin mill-fond mertu tal-kawża, l-allegata kawża għalfejn ma sarx il-kuntratt finali, kienu biss skuża biex l-attur ma jersaqx għal kuntratt finali, ossija pretest biex l-attur ikun jista' jikseb tnaqqis sostanzjali mill-prezz miftiehem għall-bejgħ tal-fond u tal-kontenut tiegħu.

Tqis illi mill-provi tirrizulta ampjament il-*bona fede* tal-konvenuti li kienu disposti li jagħtu garanzija ta' €2,000 biex jiġu ritornati l-oġġetti li l-konvenuti kienu rmew jew żbarazzaw għax ħasbu li ma kienu ta' ebda valur għall-attur jew għax kienu oġġetti li ma jaħdmux jew li kienu mkissrin. L-attur ma kienx ċert x'kienu ħafna minn dawn l-oġġetti li rrekrimina dwarhom – pereżempju ilmenta li fil-fond kien hemm nieqes *picture frame*, imbagħad mir-ritratti li



ppreżenta huwa stess deher illi dan kien jixbah aktar *frame* qadim ta' xi apertura. Barra minn hekk l-attur ittenta joħloq prova mġebbda ta' x'suppost kien hemm bħala kontenut fil-fond inkwistjoni meta ppreżenta ritratti elevati mill-*website* ta' Impact Real Estate mingħajr ma seta' jgħid meta kienu ttieħdu dawn ir-ritratti u kemm qabel l-iffirmar tal-konvenju. Però mingħajr mal-Qorti tidħol f'dettal minizzjuż ta' x'kienu l-oġġetti li suppost sab nieqsa l-attur, mill-provi jirriżulta ampjament li dawn l-oġġetti kienu ta' valur insinifikanti u fil-parti l-kbira tagħhom mhux f'kundizzjoni tajba.

Tqis illi l-verżjoni tal-attur diffiċilment titwemmen f'kuntest ta' konvenju ta' xiri u bejgħ ta' proprjetà li tiswa kwart ta' miljun euro, fejn il-kuntratt finali ma setax isir allegatament minħabba ksur tal-klawsola numru 21 tal-istess konvenju għax kien hemm ftit oġġetti mobbli li ma nstabux fil-fond, li jiswew ftit mijiet ta' euro jekk jiswew, u li fi kwalunkwe każ ġew ritornati mill-konvenuti jew addirittura ġew mibdula minnhom b'oġġetti godda.

Tqis illi evidentement l-attur kien qed ifittex ix-xagħra fl-għaġina biex ma jgħaddix għall-kuntratt finali bħala parti minn stratagemma biex inaqqas il-prezz tal-fond u dan hu kkonfermat mill-*e-mail* datata 17 ta' Awwissu, 2015 li l-Avukat Dr Jimmy Vella kien bagħat għan-nom tal-attur<sup>40</sup> fejn l-attur ittenta jnaqqas il-prezz totali stipulat fil-konvenju bl-ammont ta' €25,000.

Tqis illi l-konvenuti kellhom kull interess li jikkonkludu l-bejgħ u marru barra minn triqithom biex jakkomodaw lill-attur bl-intietef li beda jaqla', tant li naqsu l-prezz darbtejn u offrew ukoll garanzija ta' €2,000 li finalment l-oġġetti

---

<sup>40</sup> A fol. 244.

li l-attur suppost sab neqsin, kienu se jiġu ritornati jew rimpjazzati b'ogġetti ġodda.

Tqis bħala xejn verosimili l-asserzjoni tal-attur li l-konvenuti kienu qegħdin jipprofittaw ruħhom li jieħdu ftit ogġetti ta' valur insinifikanti u fl-istess ħin jipperikolaw li negozju ta' 'il fuq minn kwart ta' miljun euro seta' jisfratta. Fil-kors tal-kawża l-attur żamm ferm mat-teżi tiegħu li però assolutament ma tregġix la mil-lat probatorju u wisq inqas mil-lat loġiku jew ta' verosimiljanza. L-unika raġuni għalfejn ma sarx il-kuntratt finali kienu d-diversi tentattivi tal-attur li jintilef fuq ogġetti insinifikanti li suppost kellhom jinbiegħu mal-fond, u dan minħabba l-istratagemmi ovvji li l-attur kien fassal f'moħħu.

Illi mill-mod kif ġew ippostulati l-premessi u t-talbiet tal-attur fir-rikors promotur, evidentement qiegħda tiġi ssollewata l-kwistjoni jekk ġuridikament huwiex possibbli li tintlaqa' talba biex il-partijiet f'konvenju jaddivjenu għall-kuntratt finali fir-rigward ta' parti biss minn dak li wegħdu lil xulxin il-partijiet fil-konvenju u mhux ta' kulma ġie promess fil-konvenju fit-totalità tiegħu. Fir-Rikors Maħluf l-attur jippremetti illi l-bejgħ u xiri tal-mobbli kollha ma jistax isir kif miftiehem fil-konvenju tat-28 ta' Marzu, 2015 u dan bi ħtija tal-konvenuti. Proprju għalhekk li l-attur isostni fit-talbiet tiegħu illi l-konvenuti għandhom jaddivjenu għall-kuntratt finali tal-immobbli biss kif miftiehem fil-konvenju tat-28 ta' Marzu, 2015 u dan bil-prezz ta' €235,000. L-abbli avukat difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, jagħmel riferiment għat-tagħlim ta' diversi ġuristi li jiddistingwu bejn il-ftehim milħuq mill-partijiet u l-istrument li bih jiġi tradott tali ftehim (fis-singular jew fil-plural),

sal-punt illi permezz ta' strument wieħed, il-partijiet jistgħu jilħqu iktar minn ftehim wieħed.

Tqis illi fil-kawża odjerna dak li għandha quddiemha l-Qorti mhijiex skrittura waħda b'żewġ konvenji, wieħed fuq l-immobbli u l-ieħor fuq il-mobbli, imma skrittura waħda b'konvenju wieħed u negozju wieħed fejn il-partijiet intrabtu li jbiegħu u jixtru l-fond mertu tal-kawża bil-kontenut ta' ġo fih esklużi il-mobbli li ġew speċifikati fl-istess konvenju li kienu se jinżammu mill-konvenuti. Tant dan kien bejgħ u xiri wieħed li ma jistax jiġi spezzettat kif ittenta jagħmel l-attur illi l-bejgħ tal-immobbli kien sugġetti għall-kundizzjonijiet stipulati fi klawżola 3 sa 24 tal-imsemmi konvenju. Fil-fatt il-konvenju jstipula wara klawżoli 1 u 2 li: *"This agreement is subject to the following terms and conditions"*, u ċjoè l-kundizzjonijiet fi klawżoli 3 sa 24, inkluża klawżola 21 li tgħid illi fil-kuntratt finali kellhom jinbiegħu wkoll l-imsemmija mobbli. Il-konvenju ma kienx jipprovdni x-xelta li għall-argument parti ma taddivjenix għall-bejgħ tal-immobbli iżda tinsisti li għandha dritt għall-bejgħ tal-mobbli u viċe-versa. Il-kliem fil-konvenju jevidenzja b'mod ċar x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet, u ċjoè li jinbiegħu l-*penthouse furnished jew semi-furnished* b'żewġ garaxxijiet isfel. Apparti li kif ingħad fil-ġurisprudenza, li jekk kuntratt hu ċar ma hemmx lok għal aktar interpretazzjonijiet, l-attur ma adduċa ebda prova favur tiegħu li qatt kien hemm l-intenzjoni tal-partijiet, u *del resto* li lanqas din ma kienet l-intenzjoni tal-attur innifsu, li jikkunsidraw il-bejgħ tal-oġġetti separatament u mhux bħala anċillari, kundizzjonali u bħala parti integrali mill-kuntratt ta' bejgħ/xiri tal-immobbli.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur tissemma s-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Grech vs. Joseph Vella et.**<sup>41</sup> Din is-sentenza *semmai* tmur kontra t-tezi tal-attur fil-kawża odjerna, għax dik is-sentenza tittratta każ fejn fil-kuntratt kien hemm stipulata opzjoni fl-eventwalità li ma tavverax ruħha xi sitwazzjoni partikolari:

“...li permezz tiegħu l-konvenut kien obbliga ruħu li jibigħ u jitrasferixxi lill-attur aċċettanti, il-ġnien bil-kmamar kif indikat fl-istess Att, b'entrata minn Bisazza Lane Sliema, versu l-prezz ta' Lm40,000. Giet konvenuta ukoll fl-istess att opzjoni lill-attur fis-sens li, fil-każ li l-attur kompratur ma jkollux aċċess għal dan il-ġnien minn Zimmermann Barbaro Street jew minn irjeħ oħra, kif indikat fil-klawsola 7 tal-istess konvenju, il-konvenut venditur jobbliga ruħu versu l-attur kompratur aċċettanti, li jpartat ħanut fl-ewwel sular b' faċċata fuq Bisazza Street, Sliema,...”

Fil-każ odjern ma kien hemm stipulata ebda opzjoni li f'xi eventwalità jew oħra il-kumpratur seta' jagħzel li l-fond jinxtara mingħajr l-għamara u l-mobbli. Il-Qorti konvinta mill-kredibbiltà tad-depożizzjoni tal-konvenut, li kien aċċetta li sabiex l-attur jiġi aġevolat mil-lat fiskali, parti mill-prezz totali miftiehem għall-*penthouse* u ċjoè s-somma ta' €25,000 tiġi arribwita għall-għamara u oġġetti mobbli, tenut kont ukoll li lill-konvenut din ma kienet ser timportalu ebda spiża addizzjonali. Però fil-konvenju in deżamina bl-ebda mod ma ngħatat ix-xelta lill-attur li seta' jagħzel li x-xiri u l-bejgħ tal-mobbli ma jibqax jitqies aktar bħala waħda mill-kundizzjonijiet li kien sugġett għalihom il-kuntratt finali. Li kieku l-attur ingħata din x-xelta fil-konvenju, żgur li l-konvenut ma kienx jaċċetta li l-prezz jiġi maqsum bejn mobbli u immobbli u kien jitlob li ssir valutazzjoni tal-mobbli.

---

<sup>41</sup> P.A., 20.11.2004.

Peress li r-responsabbiltà li ma sarx il-kuntratt finali ma kinitx tal-konvenuti imma qiegħda tiġi attribwita mill-Qorti kompletament lill-attur, għalhekk ma jistgħux jiġu addebitati ebda danni lill-konvenuti.

In vista tas-suespost, għaldaqstant, l-ewwel erba' talbiet tal-attur biex il-konvenuti jiġu ordnati jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u xiri tal-immobbli biss bil-prezz ta' €235,000 ma jistgħux ikunu milqugħa.

Din il-Qorti ma tistax tiegħu konjizzjoni tal-ħames u s-sitt talba 'il għaliex dawn id-domandi jippresupponu bejgħ effettiv. Kwantu għas-seba' talba attriċi għal dikjarazzjoni ta' ħtija da parti tal-konvenuti, tqis illi l-attur ma rnexxilux jipprova dan għas-sodisfazzjon tal-Qorti sal-livell probatorju rikjest mil-liġi u għaldaqstant is-seba', it-tmin u d-disa' talba għandhom ukoll jiġu miċħuda.

### **Decide**

**Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeciedi din il-kawża billi tiċċad it-talbiet kollha tal-attur William Louis John Coyle, bl-ispejjeż kontra tiegħu.**

Moqrija.