Qorti tal-Appell

(Sede Inferjuri)

Onor. Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 208/2014

Rosaria sive Rose Abela (ID504862M)

vs

Mario Hammett (ID 733959M)

6 ta' Ottubru 2017.

1. L-attrici harrket lill-konvenut fit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar ghas-somma ta' tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin Ewro u sitt centezmi (€3,494.06), kumpens li ssostni li l-konvenut obbliga ruhu li jhallas lill-attrici fl-eventwalita' li iben l-attur jixtri u jakkwista l-fond imsemmi "Tal-Banni", Triq it-Tfief, San Gwann, liema akkwist gie effettivament konkluz;

2. Il-konvenut wiegeb: (i). it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjeta' ma nxtratx minnu imma minn terzi, kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia datata 22 ta' Novembru, 2013; (ii). L-attrici ma pprestat l-ebda servigi lilu u ghalhekk huwa m'ghandu jaghti xejn lilha; (iii). Mhux minnu li kien intlahaq ftehim bejn il-partijiet fenj l-intimat obbliga ruhu jaghti kumpens lilha bl-akkwist ta' dar ta' ibnu stante li din hija *res inter alias acta* ghalih; Hija la kienet parti fin-negozju u lanqas resqt lil bin l-intimat mal-vendituri. Effettivament l-agent kien Stephen Vella minn MPM Investments Limited (C50764) u l-*commission*

fee thallset kif jirrizulta mill-istess kuntratt lil MPM Investments Ltd; Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

3. It-Tribunal fis-sentenza tat-30 ta' Gunju 2016 cahad l-eccezzjonijiet u laqa' t-talba tal-attrici.

4. Il-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravju hu li:-

   "11. ...... huwa car u manifest u cioe' illi l-ewwel Onorabbli Qorti ma setghetx ragonevolement, abbazi tal-provi li gew prezentati f'dik il-kawza, jasal ghad-decizjoni li fil-fatt wasal ghaliha stante li l-attrici naqset ghal kollox milli tipprova t-talbiet taghha. Illi l-qofol tat-talba in kwistjoni hija jekk saritx jew le promessa mill-intimat appellant Mario Hammett lill-attrici appellata Rosaria sive Rose Abela. L-attrici qed tallega li tali premessa fil-fatt saret, mentri l-esponenti jichad kategorikament li qatt hemm tali promessa".

<u>Konsiderazzjoni.</u>

5. Ghal dak li jirrigwarda apprezzament tal-fatti, din il-qorti fis-sentenza **Phyllis Ebejer vs Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) qalet li '*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-Ewwel Qorti f' kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti."* Imbaghad fis-sentenza **Joseph Cini vs George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li, '*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor'.*

6. Fis-sentenza it-Tribunal qal:

   "It-Tribunal kellu l-okkazjoni li jisma' x-xhieda vivs voce u jista' jaghmel apprezzament tajjeb tal-kredibilita' taghhom.

   L-attrici xehdet minghajr tlaqliq u spjegat x'kien l-involviment taghha. Ma ppruvatx izzejjen u zzid dan l-involviment taghha izda kienet fil-fehma tat-Tribunal veritiera. Bintha wkoll spjegat li l-konvenut kien mar d-dar taghhom darbtejn izda ma tafx x'intqal bejn ommha u l-konvenut.

Min-naha tal-konvenut, kemm il-konvenut innifsu, kif ukoll ibnu kienu evazivi u kien difficli li tohrog il-verzjoni shihs ta' dak li gara min ghandhom. Ittellghu bhala xhieda z-zijiet tal-attrici, ossia l-vendituri tal-fond, li ma kienux jafu wisq dwar in-negozjati izda kollha m kienux jafu bil-promessa li seta' ghamel il-konvenut lill-attrici. Dan fil-fehma tat-Tribunal ma jnaqqas xejn mill-kredibilita' tal-attrici, ghaliex wiehed jifhem li ftehim bhal dan inzamm "sigriet`' bejn il-partijiet, tant li l-konvenut lill-attrici kien qalilha li lanqas ma' ibnu ma tghid dwar l-istess ftehim.

It-Tribunal qieghed jitfa' wkoll piz probatorju konsiderevoli fuq dak illi xehed is-sur Mario Fenech, xhud indipendenti mill-partijiet u cioe manager tal-kumpannija li ppercepiet is-senserija fuq il-bejgh. Dana kkonferma li n-negozjati kienu qed isiru fil-bicca l-kbira minnhom minn Mario Hammett, minkejja li effettivament kien ibnu flimkien ma' martu li akkwistaw il-proprjeta'. Spjega li anke hu ghan-nom tal-kumpannija tieghu kien wieghedha kumpens lill-attrici jekk tikkonvinci iz-zija tersaq ghall-bejgh. Fi kliemu 'l-attrici kienet ikkoperat hafna biex dan id-deal isehh' 'Jien nhoss li din id-dar inbieghet bis-sahha tal-intervent tal-attrici' 'Mario Hammett u l-attrici gieli rajthom jitkellmu u dan ghaliex l-attrici kienet tkun dejjem prezenti u anke fil-hafna viewings li ghamilna Mario Hammett kien ukoll ikun prezenti.

In vista tas-suespost, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-verzjoni tal-attrici hija wahda ferm aktar kredibbli u ghaldaqstant it-talba tal-attrici ghandha tigi akkolta."

7. Il-konvenut ma jaqbilx ma' din l-analizi ghaliex, skont hu jezistu inkonsistenzi fit-tezi mressqa mill-attrici appellata (fol 5),

"19. Illi dan qed jinghad ghab-bazi ta' diversi fatti illi hargu mix-xhieda imresqa miz-zewg partijiet u cioe':

i.<u>Illi z-zija li allegatament kienet qed toggezzjona li jsir il-bejgh u li allegatament kellha tikkonvinci Rose Abela, u cioe' Silvia Sciberras, ma kellha l-ebda hjiel dwar l-involviment tan-neputija taghha fin-negozjati.</u> Konsimilment, l-ebda wahda miz-zijiet l-ohrajn ma kellha hjiel dwar xi forma ta' involviment.

ii.Illi x-xerrej u tifel tal-intimat appellant, u cioe' Chris Hammett, xehed illi 'ma naf dwar l-ebda ftehim bejn missieri u l-istess Rosara Abela' (transcript tal-ezami, fis-seduta tas-7 t'April 2016);

iii.Illi x-xhud li tressaq mill-attrici, Mario Fenech, ukoll stqarr illi l-konvenut qatt ma qal li 'ser jaghtiha xi haga' (estratt mit-transcript tal-ezami, seduta 2 ta' Ottubru 2015).

iv.Illi l-intimat appellant stess cahad kategorikament l-allegat arrangament illi l-attrici xehdet dwaru.

'Rose Abela lili kienet talbitni s-somma ta' tlett elef ewro (EUR3000) u lili qaltli li dini s-somma peress li hi diga kellha xerrejja ohra u kienet ser taqla xi haga minn hemm. Peress li xtrajniha ahna kienet tilfet dawk il-flus. Jien qatt m'ghidtilha li ser naghtihomla. […] Jien kont ghedtilha li t-tifel il-commission hallasha mal-kuntratt u ghidtilha wkoll li ma ghandu xejn izjed xi jhallas".
v.Illi bint l-attrici stess, u cioe' Paula Abela fix-xhieda tas-seduta tat-3 ta' Ottubru 2014 qalet illi "qatt ma [kienet] prezenti waqt li l-mama' kienet qed titkellem lis-Sur Hammett',

u għaldaqstant żgur ma setgħetx tixhed għal xi promessa jew ftehim li suppost sar. Inoltre ammetiet illi kull ma taf 'dwar il-kwistjoni huwa milli qaltli[lha] il-mama'.

vi.Illi fix-xhieda tal-attrici appellata stess hija ma specifikat l-ebda dettalji precizi dwar il-gurnata, il-hin jew il-post meta ntlahaq is-suppost 'arrangament.'

vii.Inoltre fix-xhieda tal-attrici hija stqarret li 'S-Sur Hammett kien incempilli[ha] il-hin kollu.' Madanakollu is-Sur Anthony Bonnici, xhud prodott mill-attrici stess in rapprezentanza tas-Socjeta' GO plc, xehet dubji serji fuq il-fattwalita' tax-xhieda tal-attrici meta ikkontradixxijha b'mod car meta stqarr illi infatti fl-erba' xhur precedenti ghall-firma tal-kuntratt 'ma kien hemm l-ebda outgoing calls minn numru 99492034 (tal-intimat, Mario Hammett) lejn in-numru 79801443 (tal-attrici, Rose Abela) u lanqas ma kien hemm SMSs f'dawn in-numri." (estratt mit-transcript tas-seduta tat-3 ta' Lulju 2014)."

8. L-attrici appellata tirribatti billi TARGUMENTA (fol 13-15):

"5. Illi effettivament l-intimat tant gideb u vvinta stejjer u skuzi inverosimili illi l-gudikant kellu ta' bilfors jilqa' t-talba attrici. Biss biss l-intimat inizjalment kellu l-wicc tost jixhed li lanqas kien jaf min kienet l-attrici, u kien biss bi tqanzieh kbir li fl-ahhar ammetta l-kuntrarju. Anke iben l-intimat kien totalment inkonsistenti fix-xhieda tieghu. Min-naha l-ohra l-attrici Rose Abela kienet konsistenti fil-verzjoni taghha, hekk kif jinghad fis-sentenza appellata.

...

8. Illi l-appellant lanqas jista' jahrab mill-fatt li minkejja l-verzjoni inkredibbli inizjali tieghu li ma kienx jaf l-attrici, ix-xhud Mario Fenech, manager ta' RE/MAX San Gwann, operaat minn MPM Investments Limited, spjega kif l-esponenti kienet tkun prezenti ghal laqghat li ghalihom kien jattendi l-appellanti. Irrizulta sahansitra li l-esponenti anke thallset kumpens li kienet ftehmiet dwaru minghand l-istess MPM Investments Limited. Dawna l-elementi probatorji ssemmew espressament fis-sentenza appellata.

9. Illi dwar il-GO plc, l-appellanti jidher li harablu l-fatt li giet esebita email fejn il-GO plc iddikjaraw illi r-records kollha mitluba ma kienux jezistu ghaliex wara certu zmienu jigu mhassra is-sistema."

9. L-oneru tal-prova kien fuq l-attrici. Fis-sentenza **Joseph Zammit vs Joseph Hili**, tas-27 ta' Gunju 1953, din il-qorti qalet:

"Ma hux dubitat li r-regola generali hi l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah - "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat". Ghalhekk fil-kamp civili element necessarju dwar il-provi huwa li min jallega jrid jipprova. Il-Qorti trid tasal fuq il-bazi tal-provi prodotti quddiemha u tkun moralment sodisfatta li l-attur issodisfa l-oneru tal-prova tieghu. Mhux necessarju dak li jirrikjedi l-kamp kriminali li ssir prova lil hinn minn kull dubju ragjonevoli."

10. Din il-qorti trid tqies jekk it-Tribunal setax jikkonkludi li l-attrici kienet tat prova sodisfacenti li l-konvenut kien weghda hlas ta' 1% tal-prezz tal-bejgh. Huwa veru illi l-konvenut appellanti jipprova jressaq xi dubji izda

din il-Qorti mhijiex konvinta illi dawn ixejnu r-ragunament tat-Tribunal fejn spjega kif li minn dak li semgha l-verzjoni tal-attrici kienet iktar kredibbli. Hu rilevanti wkoll illi t-Tribunal spjega ghalfejn ghalih ma kienx krucjali l-fatt illi l-venditrici (cjoe iz-zija tal-attrici appellata) ma kinitx taf bl-arrangament li sar bejn il-kontendenti.

11. It-Tribunal ta importanza lid-deposizzjoni ta' Mario Fenech, li kkonferma:

- Kien weghed lill-attrici kummissjoni jekk in-negozju jsehh, u fil-fatt hallashom;
- Kien ta' sikwit icempel lill-attrici ghaliex wahda mill-vendituri, li tigi z-zija tal-attrici, kienet qeghda tkun difficli;
- *"Nispjega illi Mario Hammett kien jitkellem mal-vendituri kollha waqt in-negozjati pero' partikolarment mal-attrici";*
- *"Mistoqsi jekk Mario Hammett kienx konsapevoli tal-arrangament li jiena kelli mal-attrici nghid illi huwa kien jaf ghaliex jiena kont ghidtlu li l-attrici kont weghdtha l-kummissjoni jekk isehh il-bejgh";*
- Gieli ra lill-attrici u Mario Hammett jitkellmu. Zied li l-konvenut kien ikun prezenti ghal-laqghat u *"fil-hafna viewings li ghamilna"*.

Xhud li fir-realta' jikkontradici lill-konvenut, li min-naha tieghu xehed (seduta 7 ta' April, 2016) li:

- Kien tkellem mal-attrici wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt u ibnu kien ilu diga' tlett xhur ighix fil-fond. Zied ighid li dan kien proprju meta l-attrici kellmitu u ppretendiet li jhallasha s-senserija;
- *"X'hawwad tar-Remax maghha ma nafx"*. Pero' Mario Fenech xehed li gharraf lill-konvenut dwar il-ftehim li kellu mal-attrici;

Sahanstira meta l-konvenut xehed fis-seduta tat-12 ta' Gunju, 2014 wasal biex ighid li:

- Ma kellu l-ebda involvement fix-xiri tad-dar meta minn dak li xehed Mario Fenech jidher mod iehor;
- Lil Rose Abela sar jafha ricentement, *"u nghid li dan kien forsi fl-ahhar xahrejn"*. Il-bejgh sar fit-22 ta' Novembru, 2013 u Mario Fenech jikkontradici lill-konvenut, tant li qal li l-konvenut kien involute fin-negozjati u kien partikolarment jitkellem mal-attrici. Fl-istess seduta l-konvenut xehed li kien inghata n-numru tat-telefon tal-attrici u fil-fatt kien cemplilha. Ghalhekk zgur li ma qalx is-sewwa meta xehed li kien sar jafha *"forsi fl-ahhar xahrejn"*.

12. It-Tribunal ikkummenta li l-konvenut u ibnu kienu evazivi u *"kien difficli li tohrog il-verzjoni shiha ta' dak li gara minghandhom"*. Dawn huma ovvjament osservazzjonijiet tat-Tribunal bazati fuq il-komportament tax-xhud fuq il-pedana, u huma ndizji li jghinu lil min irid jiggudika sabiex jikkonkludi jekk il-verzjoni hijiex kredibbli. Fehma li din il-qorti ma tistax tghid li hi zbaljata gialadarba t-traskrizzjoni hi biss sunt ta' dak li xehedu.

13. Hu minnu li rapprezentant tal-Go plc xehed fis-seduta tat-3 ta' Ottubru, 2014 u qal li fil-perjodu mit-2 ta' Lulju 2013 sa Novembru 2013, *"…. ma kien hemm l-ebda outgoing calls min-numru 99492034 lejn in-numru 7980 1443 u lanqas ma kien hemm SMS's f'dawn in-numri"*. Jirrizulta li n-numru 99492034 hu n-numru tat-telefon tal-konvenut. Pero' il-konvenut stess xehed li kien cempel lill-attrici.

14. Fl-ahharnett il-fatt li l-partijiet taw verzjonijiet konfliggenti ma jfissirx li t-Tribunal kellu jichad it-talba attrici. Ghamel sew it-Tribunal li kkunsidra liema verzjoni kienet fil-fehma tieghu l-iktar kredibbli u wasal ghal decizjoni. Wara li l-qorti qrat l-atti mhemmx prova determinanti li jista' jwassalha biex tikkonkludi li d-decizjoni tat-Tribunal hi manifestament zbaljata.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Anthony Ellul.