Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 197/2015

Veronica Brincat

Vs

Joanne Ciantar

19 ta' Frar, 2018.

1. L-attrici harrket lill-konvenuta fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) ghall-hlas tas-somma ta' ghaxart elef ewro (€10,000), senserija fuq il-bejgh ta' proprjeta fil-Mosta.

2. Il-konvenuta tikkontesta li ghandha thallas dik is-somma, u ssostni li s-senserija dovuta hi ta' €3,400. Hu evidenti li din is-somma ma tifformax parti mit-talba tal-attrici, in kwantu l-verzjoni taghha hi li s-senserija miftehma kienet ta' €13,400. L-attrici jidher li ma nkluditx is-somma ta' €3,400 minhabba li fil-kuntratt jinghad li dik is-somma kienet depozitata ghand in-nutar li ppubblikat il-kuntratt.

3. Fis-26 ta' Marzu, 2015 kien ippubblikat kuntratt (fol. 2) li bih il-konvenuta bieghet lil Emanuel Bezzina:

   "Porzjoni diviza ta' art bis-sottoswol liberu taghha u bl-arja libera taghha u bi kwalunkwe benefikati li jista' hemm eretti fuqha fil-gurnata tal-lum, tale quale, liema art tifforma parti mill-kumpless ta' bini bla numru ufficjali u li jismu Speranza Court. Il-kumpless ghandu faccata fuq tliet toroq cioe' fuq Triq il-Kungress Ewkaristiku, Triq il-Harifa u Vjal Indipendenza, Mosta, bil-porzjoni diviza ta' art taghti biss ghal fuq Independence Avenue, il-Mosta".

   Il-prezz kien ta' tlett mija u erbghin elf ewro (€340,000).

4. Fil-kuntratt jinghad:

   "…… Il-partijiet jiddikjaraw illi s-senserija hija dovuta in kwantu ghal wiehed fil-mija (1%) mix-Xerrej u wiehed fil-mija (1%) mill-Venditrici. Il-Venditrici ddepozitat qabel illum is-somma ta' tlett elef erba' mitt Euro (€3,400) man-Nutar sottofirmat ghal dan il-ghan".

5. L-ewwel qorti cahdet it-talba wara li qieset:

"1) Illi kienet l-attrici biss li effettivament qalet li kellha ftehim li tithallas is-somma ta' ghaxart elef ewro (€10,000) minghand il-konvenuta u dan il-fatt huwa michud mill-istess konvenuta u zewgha Emanuel li kien qed jikkontratta ghan-nom taghha.
2) Illi hadd mix-xhieda li ressqet l-attrici ma kkonferma li verament kien hemm dan il-ftehim, lanqas ix-xerrej stess ghax kull ma qal hu li l-attrici qaltlu li l-konvenuta kellha thallasha is-somma ta' ghaxart elef ewro (€10,000) zgur pero li ma kienx kompartecipi f'dan il-ftehim.
3) Illi n-nutar li suppost kienet ben konxja b'dak li kien ghaddej bejn il-partijiet ai fini tal-ftehim li kellha tidderigi l-att 'was kept in the dark' tant li qalet li quddiemha ma sar l-ebda ftehim dwar dan ir-rigward".

6. Fis-6 ta' Frar, 2017 l-attrici pprezentat rikors tal-appell, fejn l-aggravju hu li l-ewwel qorti ghamlet apprezament hazin tal-provi li ressqu l-partijiet.

7. Fil-21 ta' Marzu, 2017 il-konvenuta pprezentat twegiba.

8. Il-qort semghet it-trattazzjoni u qrat l-atti u tosserva:

   i. L-attrici xehedet li kienet tkellment ma' Emanuel Ciantar, ir-ragel tal-konvenuta, lil qalilha *"Lili qalli biex intih tlett mija u hamsin elf ewro u qalli biex nahseb ghas-senserija ghalija ghaliex ma kienx lest li jtini senserija. Jien dakinhar tkellimt mal-klijent tieghi Emanuel Bezzina, fhemtu x'kienet is-sitwazzjoni u ghidtlu li tlett mija u sittin elf bis-senserija tieghi b'kollox u dan Bezzina accetta"* (fol. 15). Skont l-attrici l-konvenuta kienet qeghda titlob prezz ta' €350,000 minghajr senserija. Effettivament skont ma gie ddikjarat fil-kuntratt, il-prezz kien €340,000. Meta tikkunsidra l-kliem hawn fuq riprodott li qalet l-attrici, ghall-qorti difficli temmen li l-konvenuta accettat thallas senserija ta' €13,400 u tircievi prezz ta' €340,000. Din il-qorti semmiet ic-cifra ta' €13,400 ghaliex waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-attrici ta lill-qorti x'tifhem li s-somma ta' €10,000 hi *over and above* il-wiehed fil-mija li l-konvenuta ddepozitat man-nutar li ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh. Mhemmx provi li bhala prezz thallas iktar minn dak dikjarat fil-kuntratt. Inoltre, l-attrici xehedet: *"Hadt parir m'ghand Dr Michael Sciriha u dan ghaliex kien l-avukat ta' Michael Bezzina u kien qed ighinha fl-akkwist u qalli biex ma nhassar xejn, inhassruh biss jekk itina l-ghaxart elef u l-ghaxart elef ma tahomlix u t-tlett mija u sittin elf pero hadhom"*. Il-qorti terga' ttenni li mhemmx prova li l-prezz li rceviet il-konvenuta kien €360,000 minkejja li l-attrici xehedet li *"t-tlett mija u sittin elf pero' hadhom"*. Hu stramb ukoll kif meta l-konvenuta harrket lill-avukat Dr Sciriha bhala xhud, l-attrici ddikjarat: *"…. li hija qatt ma kienet klijenta ta' Dr Michael Sciriha u ghalhekk mhux il-kompitu taghha li tezentah"* (verbal tas-seduta tas-6 ta' Lulju, 2016). Jekk kif qalet hadet parir

minghand Dr Sciriha dwar il-hlas li tippretendi minghand il-konvenuta, suppost kien fl-interess taghha li jixhed dwar il-kwistjoni li kellha ma' Ciantar sabiex jikkorabora l-parir li qalet li kien ta l-avukat Sciriha.

ii. Emanuel Bezzina, ix-xerrej, ma xehedx li kien prezenti ghal xi ftehim bejn il-kontendenti li l-attrici tithallas is-somma ta' €13,400 bhala senserija. Hu stess fil-kuntratt ta' xiri ddikjara li s-senserija dovuta kienet ta' 1% minn kull parti. Hu minnu li qal, *"Nghid li effettivament kont tajt xi senserija lil Veronica Brincat. Kont tajtha xi tlettax-il elf euro. Dawna kienu s-sehem tieghi"*. Madankollu fil-kuntratt iddikjara li kellu jhallas senserija ta' 1%. Hu minnu wkoll li x-xhud ipprezenta skrittura datata 3 ta' Marzu, 2015 (fol. 26), b'dikjarazzjoni li l-attrici tatu lura s-somma ta' €13,000 li hallasha bhala senserija. Pero' din mhi l-ebda prova li s-senserija li kellha thallas il-konvenuta kienet €13,400 jew €10,000. Lanqas ma spjega ghalfejn wara li ta lill-attrici s-somma ta' €13,000, il-flus inghataw lura lilu. F'dan ir-rigward l-attrici xehedet, *"Effettivament nghid li jiena l-ghaxart elef kont hadthom minghand Emanuel Bezzina tramite, bil-permess jew bl-approvazzjoni tan-Nutar Farrugia u nghid li meta effettivament mar biex jaghmel il-kuntratt dawn zammewhomli. Ghalhekk kelli nerga' naghti din l-istess somma lura lil Emanuel Bezzina"* (fol. 16). Mhemmx prova li dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt il-konvenuta jew zewgha zammew xi flus li kienu dovuti lill-attrici. Dan apparti li l-attrici taghti x'tifhem li **wara l-kuntratt** kienet kostretta taghti lura lil Bezzina s-somma ta' €10,000. Pero' l-iskrittura li pprezenta Bezzina hi datata 3 ta' Marzu, 2015 (fol. 26) filwaqt li l-kuntratt ta' bejgh kien pubblikat fis-26 ta' Marzu, 2015. Konsiderazzjonijiet li jkomplu jaghmlu l-verzjoni tal-attrici xejn kredibbli. Dan apparti li l-qorti taraha ferm stramba kif senserija tithallas qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

iii. Raymond Mifsud xehed, *"Mistoqsi jekk nafx kienx hemm xi ftehim bejn Joanna Ciantar u Veronica Brincat, nghid li ma nafx"* (fol. 27). Ix-xhud semma li r-ragel tal-konvenuta kien ammetta mieghu li kellha tithallas senserija ta' €10,000 lill-attrici. Il-verzjoni li ta x-xhud li Emanuel Ciantar *"... kien ammetta li kellu jtiha din is-somma u kien lest li jnaqqas l-ispejjez tal-washroom minn dawn l-ghaxart elef"*, tistona ma' dak li xehedet l-attrici li Emanuel Ciantar kien qalilha li *"ma kienx lest li jtini senserija"*. Il-qorti ssibha difficli temmen li Ciantar kien tkellem ma' Mifsud u qallu li kien dispost jaghtiha 'l €10,000 jekk tirtira r-rapport li l-appellanti qalet li ghamlet mal-pulizija. Jekk verament Ciantar qal kliem ta' theddid lill-attrici, ma jirrizultax li kien hemm xhieda prezenti. Ghalhekk il-qorti ssibha difficli temmen li Ciantar qal il-kliem li rrakkonta Mifsud.

iv. Il-kuntratt ta’ bejgh kien pubblikat min-nutar Dr Sharon Faith Farrugia. Jirrizulta li l-attrici kienet prezenti meta l-partijiet iffirmaw il-konvenju (fol. 35), fejn sahansitra gie ddikjarat li mhijiex dovuta senserija. Dr Farrugia qalet ukoll li, *"…. bejn il-konvenju u l-kuntratt kienet cemplitli Veronica u r-ragel ta’ Joanne Ciantar, dan sabiex naghmlu arrangament fuq ftehim ta’ xi somma dovuta lil Veronica mis-somma. Mistoqsija jekk jiena nafx fuq x’hiex kien din is-somma dovuta nghad li ma qalulix u lanqas l-ammonti ma semmewli"* (fol. 33).

9. L-oneru tal-prova kien fuq l-attrici. Mir-rikors tal-appell jidher li l-attrici ssostni li t-talba ghall-hlas ta’ €10,000 kellha tintlaqa’ minhabba dak li xehedu Emanuel Bezzina (ix-xerrej) u Raymond Mifsud. Madankollu hadd minnhom ma qal li kien prezenti ghal xi ftehim li bih l-attrici u Emanuel Ciantar ftehmu li s-senserija tkun ta’ €13,400. Il-qorti zzid li ‘l fatt li n-nutar Farrugia qalet li l-attrici u Ciantar kellhom imorru ghandha biex issir skrittura dwar somma flus, mhijiex prova li tikkorabora l-verzjoni tal-attrici li kien hemm ftehim li l-attrici ser tithallas senserija fl-ammont ta’ €13,400. Fil-fatt Dr Farrugia stess ikkonfermat li ma kinitx taf dwar x’hiex kellha ssir l-iskrittura u lanqas l-ammont ta’ flus involut.

10. Fir-rikors tal-appell intqal ukoll:

"3.8 Illi l-appellanti taghmel enfazi kbira fuq ix-xhieda tax-xerrej Emanuel Bezzina fejn huwa jghid, ‘nghid illi fil-fatt kienet l-attrici li hajritni u gennitni biex niehu l-proprjeta. Fil-fatt kont rajt proprjeta ohra pero’ naf illi Veronica Brincat baqghet taghfas fuq din il-proprjeta li effettivament xtrajt minghand il-konvenuta’".

Madankollu dan il-kliem mhuwiex prova li l-attrici kellha tircievi minghand il-konvenuta s-somma ta’ €13,400.

11. L-appell tal-konvenuta hu bazat fuq punti ta’ fatt. Hi tippretendi li l-verzjoni taghha hi iktar kredibbli. Wiehed jista’ jargumenta li hemm certu inkonsistenza bejn dak li xehedet il-konvenuta u zewgha. Filwaqt li l-konvenuta qalet li *"Mistoqsija jekk jiena qattx ghamilt xi ftehim partikolari dwar senserija dovuta fuq dan il-bejgh nghid illi le m’ghamilt xejn minn dan u fil-kuntratt fil-fatt lanqas hemm imsemmi xi haga dwar senserija"* (fol. 41). Zewgha xehed, *"Nghid li ahna konna miftehmin li naghtuha one per cent lil Veronica Brincat kemm jien kif ukoll Emanuel Bezzina ghaliex kieku ma kontx ser nersaq ghall-konvenju"* (fol. 43). Pero’ hu maghruf li din il-qorti ta’ revizjoni ma tiddisturbax facilment l-apprezzament tal-provi li taghmel l-ewwel qorti. Mehud in konsiderazzjoni dak li nghad fil-paragrafi precedenti ta’ din is-sentenza, m’hemmx ragunijiet li jistghu jwasslu lil din il-qorti biex tikkonkludi li l-uniku decizjoni li kellha tasal ghaliha l-ewwel qorti kienet li l-konvenuta

obbligat ruhha li thallas is-somma ta' €10,000. Wiehed ghandu jiftakar li l-oneru tal-prova kien fuq l-attrici, u allura kellha bi provi tikkonvinci lill-ewwel qorti li effettivament kienet ftehmet ma' Emanuel Ciantar li tithallas is-somma pretiza f'din il-kawza. Pero' fil-provi li ressqet hemm nuqqas ta' konsistenza u jqumu iktar domandi milli jinghataw twegibiet li jikkonvincu lil min irid jiggudika.

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

Anthony Ellul.