- *ir-ratio tar-regola contra scriptum testimonium non scriptum non fertur*
- *oriġini tar-regola u applikazzjoni tagħha fis-sistema kontinentali kif ukoll dik Ingliża*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 30 ta' Ġunju, 2020.

Rikors ĠURAMENTAT Nru. 1097/13 GM
fl-ismijiet:

Emanuel Caruana (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 202331(M)) u martu Maria Caruana (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru 7824(M)) u b'digriet tal-21 ta' Marzu 2020 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Carmelo Caruana (KI 472753M), Grace mart Salvatore Camilleri (KI 764656M) u Feliċ Caruana (KI 376358M)

vs.

Ta' Dernis Limited [C41229]

Il-Qorti :

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu, l-atturi Emanuel Caruana u Maria Caruana abbażi tal-premessi :

1. Illi l-atturi kienu proprjetarji ta' sit fabbrikabbli inkluża l-arja stradali magħha sa sitt (6) metri mil-linja tal-bini f'Żabbar, liema sit fabrikabbli jmiss ma tlett toroq, waħda bl-isem ta' Triq iċ-Ċimiterju, Żabbar u żewġ toroq l-oħra kienu toroq proġettati bla isem f'Żabbar stess, tal-kejl globali l-istess art fabrikabbli ta' Ċirka elf u ħamsa u sittin metru kwadru (1065m.k.);

2. Illi tali għalqa ġie mibjugħa lis-soċjeta' intimata permezz ta' kuntratt ta' self u bejgħ li sar fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena datat tmienja (8) ta' Ġunju tas-sena elfejn u ħdax (2011), kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn anness u mmarkata bħala Dokument EC1;

3. Illi eskluż mill-bejgħ kien hemm l-arja limitatament għal fejn kienu ser jiġu kostruwiti tlett (3) appartamenti u illi l-kumpratur kien obbliga ruħu li jikkostruwihom fi stat ta' ġebel u saqaf pero' bil-komun lest, u li kellhom ikunu numerati internament bin-numru erbgħa ittra A (4A) erbgħa ittra B (4B) u tmienja ittra B (8B) ta' kejl kull wieħed mhux inqas minn sitta u sebgħin (76) metri kwadru, eskluż ukoll tlett washrooms żgħar, eskluzi ukoll tlett dyring areas ta' kejl ta' tlett metri kwardi (3m.k.) kull waħda bl-arja tagħhom u l-ispazju fejn ser jiġu kostruwiti tlett (3) garaxxijiet internament immarkati bħala wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3) lkoll basement level, kif aħjar

deskritti fil-kuntratt ta' akkwist hawn anness u mmarkat bħala Dokument EC1;

4. Illi dan il-bejgħ kien sar veru l-prezz ta' miljun, mija u disgħa u għoxrin elf u seba' mitt ewro (€1,129,700) u dan skond ma jirriżulta mill-istess att ta' self u bejgħ ;

5. Illi fuq l-att ta' bejgħ ġie ddikjarat li s-somma ta' erba' mija u għaxar t'elef ewro (€410,000) kienet tħallset qabel il-ġurnata tal-att finali, dikjarazzjoni inveritiera u falza peress li din is-somma qatt ma' għaddiet mingħand s-soċjeta' intimat għal għand l-atturi ;

6. Illi oltre hekk skond il-pjanta li kienet għaddiet għand ir-rikorrenti, hawn anness u mmarkata Dokument EC2 s-soċjeta' intimata kellha tħalli 12 –il pied mill-bini l-antik li hemm eżistenti min-naħa tax-xatba fi Triq iċ-Ċimiterju, Ħaż-Żabbar, u dan kif jidher immarkat fuq l-imsemmija pjanta, liema distanza meta beda l-iżvilupp ma tħallietx;

7. Illi inoltre meta nbdew ix-xogħolijiet mis-soċjeta' Ta' Dernis Limited, s-soċjeta' intimata bniet żewġ (2) piedi fuq proprjeta' tar-rikorrenti, liema diskrepanza tidher peress li fil-pjanta oriġinali tal-art li hemm annessa mal-kuntratt jidher li kellu jkun hemm distanza ta' 3.6 metri bejn ir-razzett eżistenti fi Triq iċ-Ċimiterju u l-bini l-ġdid, iżda llum jidher illi fuq il-post hemm biss distanza ta' 2.7 metri;

8. Illi dan jirriżulta ukoll mir-rapport maħruġ mill-perit Ronald Muscat Azzopardi, hawn anness u mmarkat Dokument EC3 datat 11 ta' April 2012;

9. Illi għalhekk jirriżulta li l-art fil-verita nbniet mis-soċjeta' intimata hi aktar minn dik tal-Kuntratt u cioe' tkopri 1089.20 minflok 1064 metri kwadri, u cioe' hemm żieda ta' 24.2 metri kwadri, u dan skond ma anke jirriżulta mill-istess rapport anness u mmarkat bħala Dokument EC3;

10. Illi in oltre waqt il-kostruzzjoni s-soċjeta' intimata qabdet u żammett crane fil-proprjeta' tal-mittenti, liema crane inżamm hemm hekk għall-perjodu mill-ewwel (1) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħdax (2011) sat-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013);

11. Illi l-atturi kienu nfurmaw lis-soċjeta' mittenti li huma riedu kumpens talli l-istess soċjeta' intimata kienet qeigħed żżomm dan il-crane ġewwa l-imsemmi fond u s-soċjeta' intimata kienet twiegħed lill-atturi li ser tħallashom talli kienet qiegħda tokkupa din l-art;

12. Illi s-soċjeta' intimata ġiet formalment interpellata għall-ħlas tal-istess iżda baqgħet inadempjenti ;

13. Illi l-ammont miftiehem bejn il-partijiet għal tali kumpens kien ta' erbgħin ewro (€40) għal kull jum u dan kif ser jiġi pprovat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża u jkopri l-perjodu mill-(1) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħdax (2011) sat-(8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013);

14. Illi l-atturi kienu anki kostretti li jħallsu s-somma ta' erbgħa mija u ħamsa u tletin ewro (€435) rappreżentanti spejjeż inkorsi sabiex sar is-survey rikjest mis-soċjeta' intimata, liema ammont kellu jiġi rifuż mis-soċjeta' intimata iżda dan baqa ma sarx. Kopja tal-irċevuta ta' tali survey hawn annessa u mmarkata bħala Dokument EC4 u Dokument EC5;

15. Illi, in oltre dan, fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet kien hemm miftiehem li 'kull taxxa l-fuq mis-somma ta' €964,400 titħallas mill-kumpratur' meta dan ma sarx u bagħtew it-taxxa kollha l-atturi. Kopja tal-konvenju hawn anness u mmarkata bħala Dokument EC6;

16. Illi għalhekk l-atturi sofrew pregudizzju kbir minħabba dawn il-manuvri tas-soċjeta' intimata u l-esponenti ġew preġudikati u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

17. Illi għalkemm interpellata, s-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti;

Talbu lil din il-Qorti sabiex :

1. Tiddikjara li l-prezz miftiehem fuq l-atti finali ta' self u bejgħ qatt ma għadda kif deskritt fl-imsemmi att mingħand is-soċjeta' intimata għall-għand l-atturi;

2. Tillikwida s-somma li ma għaddietx mingħand is-soċjeta’ intimata għal għand l-atturi;

3. Tordna lis-soċjeta’ intimata sabiex tħallas dik is-somma li sal-ġurnata tal-lum għadha ma għaddietx, bl-imgħax skond il-liġi;

4. Tiddikjara li skond il-konvenju ffirmat mill-partijiet ‘kull taxxa l-fuq mis-somma ta’ €964,400 kellha titħallas mill-kumpratur’ u cioe’ mis-soċjeta’ intimata meta fil-fatt din tħallset mill-atturi;

5. Tillikwida l-valur tat-taxxa li tħallset mill-atturi a skapita tagħhom;

6. Tordna lis-soċjeta’ konvenuta sabiex tħallas lill-atturi kull taxxa li tħallset fuq kull valur li huwa aktar minn €964,400 ;

7. Tiddikjara li s-soċjeta’ intimata żammet crane fi proprjeta’ li tappartjeni lill-atturi u dana sa minn mill-ewwel (1) ta’ Settembru tas-sena 2011 sal-erbatax (14) ta’ Jannar 2013 ;

8. Tillikwida kumpens dovut lill-atturi talli l-istess soċjeta’ intimata kienet qiegħda żżomm dan il-crane ġewwa proprjeta’ tal-atturi;

9. Tikkundanna lis-soċjeta’ intimata sabiex tħallas lill-atturi dak il-kumpens hekk likwidat talli hija kienet qiegħda żżomm dan il-crane ġewwa proprjeta’ tal-atturi;

10. Tordna lis-soċjeta’ intimata sabiex tħallas lill-atturi dak il-kumpens hekk likwidat talli hija kienet qiegħda żżomm dan il-crane ġewwa l-proprjeta’ tal-atturi;

11. Tiddikjara li l-atturi ħallsu s-somma ta’ erbgħa mija u ħamsa u tletin ewro (€435) rappreżentanti spejjeż inkorsi sabiex sar is-survey rikjest mis-soċjeta’ intimata, liema ammont kellu jiġi rifuż mis-soċjeta’ intimata iżda dan baqa’ ma sarx;

12. Tordna lis-soċjeta’ intimata tħallas lill-atturi s-somma ta’ erbgħa mija u ħamsa u tletin ewro (€435) rappreżentanti spejjeż inkorsi sabiex sar is-survey rikjest mis-soċjeta’ intimata, liema ammont kellhu jiġi rifuż mis-soċjeta’ intimata iżda dan baqa ma sarx.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ intimata.

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha s-soċjeta’ intimata eċċepiet :

1. Illi r-rikors ġuramentat huwa miżgħud b’fatti inveritieri u inkorretti kif ser jirriżulta waqt il-provi u t-trattazzjoni tal-kawża;

2. Illi wħud mit-talbiet attriċi ma jistgħux jissussistu konġuntivament stante li huma kontradittorji. Illi ma tisgħax fl-istess waqt issir talba għal dikjarazzjoni, likwidazzjoni u ħlas ta' somma li allegatament ma tħallsitx fuq il-kuntratt finali (talbiet 1 – 3) u fl-istess waqt ikun hemm talba (talbiet 4 – 6) sabiex kull taxxa li tħallast fuq kull valur li huwa iktar minn €964,400 titħallas lura lill-atturi, stante li l-aħħar talba ġġib magħha l-presunzjoni li l-ħlas ġie effettwat. Illi tali kontradizzjoni iġġib magħha in-nullita' tal-proċeduri odjerni ai termini tal-liġi;

Illi għalhekk mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti din il-Qorti għandha tiddikjara in-nullita' tal-proċedura intentata mill-atturi;

3. Illi, preliminarjament, ġjaladarba l-funzjoni tal-Qorti, f'kawża partikolari, hi neċessarjament limitata bit-termini tad-domanda, l-atturi għandhom jindikaw dik/dawk id-disposizzjoni/jiet tal-Liġi li fuqha/hom qed isejjsu l-azzjoni tagħhom u anke dik/dawk li fuqha/hom qed jitolbu r-rimedju mistenni u dan peress li kif jirriżulta mid-domandi gudizzjarji li l-atturi ressqu, jidher li qed jitolbu diversi talbiet konsegwenti għal diversi qagħdiet ġuridiċi li allegatament jorbtu flimkien lill-kontendenti. Tali kumulu ta' domandi, jagħmel l-istanza attriċi bħala mproponibbli w insostenibbli u dan 'l għaliex l-jedd sostantiv vantat mill-atturi abbinat mar-rimedju mitlub m'huma mkien kontemplati fil-kotba statutorji;

Illi għalhekk mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż.

4. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi;

5. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet wieħed sa tlieta (1-3) għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-atturi m'għandhomx interess ġuridiku sabiex isostnu tali talba u dan in vista tal-fatt li t-talba tagħhom fil-kwalita' ta' allegati kredituri ma tirriżulta minn ebda att jew skrittura, anzi hemm dikjarazzjonijiet rilaxxjati mill-istess atturi li jikkontradiċju t-talbiet tagħhom;

6. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet wieħed sa tlieta (1-3) għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li fuq l-att finali datat 8 ta' Ġunju 2011 l-atturi iddikjaraw u ħallew d-debita riċevuta għas-saldu tal-prezz intier;

7. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet wieħed sa tlieta (1-3) għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li ebda ammont ma hu dovut mis-soċjeta' konvenuta u kif ukoll l-istess atturi kkonfermaw dan f'diversi dikjarazzjonijet u atti gudizzjarji fosthom il-konvenju tal-11 ta' Novembru 2009, u anke ittri uffiċċjali sussegwenti;

8. Ill mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet wieħed sa tlieta (1-3) għandhom jiġu

mićħuda bl-ispejjeż stante li tali talbiet kif impostati ma jistgħux jintlaqgħu stante li r-rimedju mitlub ma jissustiex fil-liġi;

9. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet erbgħa sa sitta (4-6) għandhom jiġu mićħuda bl-ispejjeż stante li ebda taxxa ma tħallset intortament mill-atturi;

10. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet erbgħa sa sitta (4-6) għandhom jiġu mićħuda bl-ispejjeż stante li r-relazzjoni bejn il-partijiet temani mill-kuntratt pubbliku datat 8 ta' Ġunju 2011 u mhux mill-konvenju;

11. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet sebgħa sa għaxra (7-10) għandhom jiġu mićħuda bl-ispejjeż stante li ebda kumpens ma hu dovut mis-soċjeta' konvenuta lill-atturi għaż-żamma ta' tower crane fit-triq adjaċenti għas-sit akkwistat mis-soċjeta' konvenuta;

12. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet sebgħa sa għaxra (7-10) għandhom jiġu mićħuda bl-ispejjeż stante li s-soċjeta' konvenuta kienet awtorizzata mill-atturi li żżomm mingħajr ħlas it-tower crane fit-triq adjaċenti is-sit in vendita u dan fost provi oħra kif jirriżulta mill-att pubbliku datat 8 ta' Ġunju 2011 fejn is-soċjeta' konvenuta ingħatat id-dritt li tifforma u tagħmel użu

mingħajr limitu mit-triq adjaċenti għall-fond mibjugħ;

13. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet sebgħa sa għaxra (7-10) għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li s-soċjeta' konvenuta qatt ma ġiet interpellata permezz ta' ittra legali jew uffiċċjali sabiex tneħħi u tirrimwovi it-tower crane mit-triq bil-pretiża li tqiegħed mingħajr il-kunsens tal-atturi;

14. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet sebgħa sa għaxra (7-10) għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li gjaladarba l-atturi aċċettaw li parti mill-proprjeta' tagħhom tiġi formata bħala triq pubblika, tali porzjon tieħu n-natura ta' res publicum u b'hekk l-atturi ma jistgħux jippretendu li jitħallsu kumpens għall-użu ta' res li min-natura tiegħu ikun pubbliku;

15. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet ħdax u tnax (11-12) għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li ma hux minnu li s-soċjeta' konvenuta inkarigat lill-atturi sabiex jinkarigaw surveryor sabiex jagħmel survey tal-art in kwistjoni u li l-ispejjeż tal-istess jitħallsu mis-soċjeta' konvenuta. Illi s-soċjeta' konvenuta għandha l-periti u s-surveyors tagħha u għalhekk ma kellha ebda skop u utilita' li tqabbad lill-atturi sabiex jinkarigaw surveyor/perit;

16. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet ħdax u tnax (11-12) għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li kwalunkwe spejjeż inkorsi mill-atturi sabiex jistabilixxu l-pretiża tagħhom u liema spejjeż ma humiex gudizzjarji, għandhom jiġu sapportati mill-istess atturi;

17. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet ħdax u tnax (11-12) għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li in vista tal-fatt li l-atturi ma ressqu ebda talba dwar il-premessi numri sitta (6), sebgħa (7), tmienja (8), u disgħa (9), l-iskop tal-istess survery huwa inutli għall-istess talbiet attriċi u konsegwentement ebda spejjeż inutli ma' għandhom jiġu akkollati lis-soċjeta' konvenuta.

Rat li l-atturi naqsu milli jagħmlu nota ta' sottomissjonijiet għalkemm ingħataw kull opportunita` biex jippreżentawha;
Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta` konvenuta;
Rat l-atti l-oħrajn kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi t-tieni eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda billi mhux impossibbli li titħallas taxxa fuq prezz iddikjarat li ġie mħallas f'kuntratt, irrispettivament jekk il-prezz ġie effettivament imħallas jew le;

Illi t-tielet eċċezzjoni hija waħda frivola għaliex fis-sistema legali tagħna m'hemmx għalfejn wieħed jindika d-disposizzjonijiet tal-liġi li fuqhom

ikun qiegħed jibbaża t-talba tiegħu. Lanqas hemm m'hemm kumulu ta' domandi konfliġġenti ma' xulxin;

Illi l-fatti ewlenin relatati mat-talbiet 1 sa 3 svolġew kif ġej:

Emanuel Caruana u martu Maria Caruana (minn issa 'l quddiem imsejjħin 'Il-konjuġi Caruana) kienu proprjetarji ta' sit fabbrikabbli f'Ħaż-Żabbar li qiegħduh għall-bejgħ. George Lauria, sensar, ressqilhom lis-soċjeta` konvenuta biex tixtri. Irrizulta li l-konjuġi Caruana kienu qed jitolbu prezz ta' Lm70,000 għal kull plot u fil-fehma tagħhom kien hemm tmien plots, iżda rriżulta li kien hemm plot inqas. Sussegwentement kellha titnaqqas parti oħra mill-art minhabba li kellha tgħaddi triq minnha.

Il-partijiet imbagħad ftehmu fuq il-prezz tal-bejgħ. Il-konjuġi Caruana aċċettaw li jieħdu tlett appartamenti u tlett garaxxijiet akkont tal-prezz.

Sar konvenju u ieħor korrettorju. Fil-konvenju l-konjuġi Caruana kienu rappreżentati minn uliedhom li kienu assistiti min-Nutar Roberta Bisazza.

Fit-8 ta' Ġunju 2011 il-konjuġi Caruana u s-soċjeta` konvenuta ffirmaw kuntratt ta' bejgħ u xiri, fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena. Dehru fuq il-kuntratt ulied il-konjuġi Caruana Carmelo Caruana u Grace Camilleri assistiti mill-avukat Anna Mallia, filwaqt li deher Thomas Mifsud għan-nom tal-kumpannija "Ta' Dernis Limited" assistit mill-avukat Michael Grech. Għall-kuntratt kien hemm ukoll rappreżentanti tal-bank.

Fuq il-kuntratt ġew esklużi mill-bejgħ :

i. l-arja limitatament għal fejn kienu ser jiġu kostruwiti tlett appartamenti u illi s-soċjeta attriċi kienet obbligat ruħha li tikkostruwihom fi stat ta' ġebel u saqaf pero` bil-komun lest, ta' kejl kull wieħed mhux inqas minn 76 m.k.
ii. l-arja ta' tlett washrooms żgħar u tlett drying areas ta' 3m.k. kull waħda bl-arja tagħhom u
iii. l-ispazju fejn ser jiġu kostruwiti tlett garaxxijiet internament immarkati bħala 1, 2 u 3 lkoll basement level

li l-konjuġi Caruana rċevew mingħand is-soċjeta` intimata bħala parti mill-prezz. Ġew esklużi ħalli mhux tinxtara l-art kollha, imbagħad ikollhom jerġgħu jinbiegħu lura mis-soċjeta` konvenuta lill-konjuġi Caruana.

Qabel ma sar l-att finali, s-soċjeta' konvenuta kienet diga' ħallset lill-konjuġi Caruana s-somma ta' €410,000. Dan ġie ddikjarat kemm fil-konvenju kif ukoll fil-kuntratt. Il-prezz kien ta' €1,129,700

Fuq il-kuntratt ġie ddikjarat li l-konjuġi Caruana kienu qegħdin 'jirrilaxxaw d-debita riċevuta għas-saldu tal-prezz intier."

Illi l-atturi iżda jallegaw li dak li hemm miktub li kienu tħallsu €410,000 qabel il-kuntratt m'huwiex minnu. Allegazzjoni din li tittanta twaqqa' dak li hemm miktub mingħajr l-ebda ekwivoku ta' xejn bħala li ġie ddikjarat minnhom fuq kuntratt pubbliku ;

Illi din il-Qorti bilkemm għandha għalfejn tfakkar li salv għal ċerti eċċezzjonijiet, huwa prinċipju sagrosant li mhix ammissibbli l-prova kontra l-miktub, jew, kif inhi mfissra bil-Latin, *contra scriptum*

testimonium non scriptum non fertur. Regola li, għalkemm mhix miktuba espliċitament fil-liġi tagħna, għandha għeruq antikissimi, tant li tinstab anke fid-dritt Ruman – Lib.1, *Codex de testibus*. Regola li ntirtet kemm mil-liġi kontinentali kif ukoll mill-*common law* Ingliża. Tant li biex jispjega r-*ratio* għal din ir-regola, l-illustri mħallef **Paolo Debono**[1] ma jiċċitax awturi Taljani, kif is-soltu jsir mill-imħallfin tas-seklu dsatax, imma jagħżel li jirrikorri għal dak li jgħid awtur Ingliż: "Imperocche`, come nota, con altri molti, il **Taylor (A Treatise on the Law of Evidence**, paragrafo 1132), *dall'un lato, gli atti, scritti collo scopo di conservare la memoria de' fatti giuridici intervenuti fra le parti, e redatti per precisarne le circostanze e le modalita`, devono meritare confidenza maggiore del dire incerto dei testimoni; e dall'altro, si deve presumere che le parti abbiano inserito nell'atto tutti indistintamente i patti e tutte le condizioni tali quali furono conchiuse e stanno estese"*[2]*;*

Illi l-awtur Ingliż **Best**[3], sena wara s-sentenza tal-imħallef Debono, jiddeskrivi din ir-regola bħala parti mill-"*parole evidence rule*", u bħala "*scope of the rule*" jgħid li "*Parol evidence is inadmissible to vary, add to, cut down, control, or contradict the ascertained purport of any document under seal, or other valid written instrument of a solemn and conclusive nature, in any suit founded upon such instrument and between parties or privies thereto"*[4]*...*

"*The supposed reason of the 'parol evidence rule', stated supra, assumes that in choosing the solemn form employed to express and embody their agreement parties have intended thereby fully to express that agreement –*

---

[1] Awtur tal-opra pijuniera *Sommario della Legislazione in Malta* 1897

[2] Negte. Moises Le Bet Hasan v. Commerciante Felice Ebejer 18.10.1892 Kollez. XIII.279

[3] William Mawdesleuy Best, *The Principles of the Law of Evidence*, 1893

[4] ibid., paġna 217

removing it in this way from debatable questions, and beyond bad faith or the 'uncertain testimony of slippery memory' (Countess of Rutland's case, 5 Co Rep.25. To admit parol evidence would, in the intendment of law, utterly defeat this object. The instrument therefore is conclusive as to the point which it covers (Freeman v Bass, 34 Ga. 355; Couch v Woodruff, 63 Ala. 456, Weeks v Medler, 20 Kans. 57)"[5];

Illi din ir-regola tad-Dritt Ruman hija addottata fl-Art. **2722 tal-Codice Civile Taljan** tal-1942 li jistipula li "*La prova per testimoni non e` ammessa e ha per oggetto patti aggiunti o contrari al contenuto di un documento, per i quali si alleghi che la stipulazione e` stata anteriore o contemporanea";*

Illi d-dottrina Taljana, tikkummenta li *"La norma in commento" (Art. 2722 suċċitat) "vieta in senso assoluto la prova per testi di siffatto patto ed introduce, cosi`, in caso di conflitto tra prova documentale e prova testimoniale, un principio di prevalenza d'attendibilita` del documento sulla testimonianza oltre che un'eccezione al principio del libero convincimento del giudice (Patti, La Prova Testimoniale. Le presunzioni, Comm. SB 37; Ferrari, La prova migliore, 239*)". Fi kliem ieħor, l-Art. 2722 "*cristallizza una presunzione di completezza del documento contrattuale, fondata su massime di esperienza (Taruffo, Prova testim., Enc. D., 741s; Comoglio, Le Prove Civili, 604)";*

Illi hekk ukoll skont il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana, "*Il legislatore presume che le parti, se hanno consacrato l'accordo contrattuale di un documento, non possano avervi apportato contestualmente variazioni*

[5] ibid., paġna 218

verbali (C64/2276, C 63/2259"[6];

Illi dwar tali regola huwa stabilit mill-ġurisprudenza tagħna li:

(a) meta ftehim ikun inkorporat f'kitba, għandu jitqies li dak li l-partijiet riedu jiftehmu dwaru kien fil-fatt imniżżel f'dik il-kitba;

(b) il-provi orali huma ammissibbli biss biex jiċċaraw xi punti dubjużi tal-kitba;

(ċ) il-provi orali jistgħu jitressqu biex tiġi mfissra aħjar ir-rieda tal-kontraenti fuq il-kitba, l-iżjed jekk dak li nkiteb ikun tniżżel b'mod ambigwu jew biex jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju kompatibbli mal-istess kitba[7]; u

(d) li r-regola tibqa' fis-seħħ sakemm il-Qorti ma tkunx konvinta li fil-kitba jew kuntratt hemm żball jew tħalla barra xi patt għal raġuni speċjali[8]. Fl-aħħarnett, dwar dan il-punt, huwa stabilit ukoll li fejn in-negozju ġuridiku – f'dan il-każ, id-dikjarazzjoni ta' dejn aċċettat – ikun jirriżulta minn ftehim miktub, il-prova kuntrarja għandha toħroġ mill-istess kuntratt jew kitba, u l-Qorti m'għandhiex tirrikorri għal provi barranija mill-att li minnu jitnissel tali negozju ġuridiku[9];

Illi jkun hemm ir-raġunijiet serji maħsuba bħala eċċezzjonijiet għar-regola,

---

[6] dawn il-kummenti mid-dottrina u l-ġurisprudenza Taljana jinstabu rapportati f'paġna 3561 fil-*Commentario Breve al Codice Civile* ta' Cian u Trabucchi, fil-kullana *Breviaria Iuris*, 13-il edizzjoni, ippubblikata fis-sena 2018

[7] P.A. RCP 29.11.2001 fil-kawża fl-ismjiet General Cleaners Co Ltd vs L-Avukat Ġenerali et

[8] App. Ċiv. 6.6.1955 fil-kawża fl-ismijiet Gatt vs Cuschieri noe (Kollez. Vol: XXXIX..i.221) u l-għadd ta' riferenzi li hemm imsemmija

[9] P.A. 9.6.1964 fil-kawża fl-ismijiet Formosa vs Camilleri et (Kollez. Vol: XLVIII.ii.1022)

dettati mill-ekwita`,[10] meta:

(i) il-ftehim ikun vizzjat minn qerq jew xi raġuni oħra li tolqot is-siwi formali jew essenzjali tal-ftehim;

(ii) il-ftehim ikun simulat;

(iii) il-kitba ma turix fehmiet ċari ta' dak li suppost hemm qbil dwaru bejn il-partijiet,

(iv) iqum punt inċidentali jew aċċessorju tal-ftehim li jkun meħtieġ li jiġi ppruvat u sakemm tali punt ma jkunx irrikonċiljabbli mal-ftehim ewlieni; u

(v) meta, flimkien mal-ftehim miktub, ikun sar ftehim ieħor bil-fomm li b'xi mod jammonta għal kundizzjoni li tolqot fil-qalba l-eżekuzzjoni tal-ftehim innifsu[11];

Ikkunsidrat:

Illi in sostenn tal-allegazzjoni tagħhom, Carmelo Caruana u Grace Camilleri, ulied il-konjuġi Camilleri li kienu l-prokuraturi konġunti tal-istess ġenituri, ma jġibu l-ebda raġuni l-għala aċċettaw li jiffirmaw id-dikjarazzjoni tal-ħlas akkont preċedenti għall-konvenju oriġinali u korrettorju kif ukoll għall-kuntratt u għad-dikjarazzjoni ta' kwittanza fuq il-kuntratt, għajr li ma jifhmux, li kienu assistiti fuq il-konvenju minn Nutar

---

[10] Rev.Kan. Don Emmanuele Muscat v Lucy Portelli 05.05.1955 Qorti tal-Kummerċ Kollez XXXIX.iii.855. Ir-riferenza għall-ekwita` tinstab f'paġna 857

[11] Ara P.A. PS 31.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet Amante Caruana vs Saveria Bonniċi. Ir-regoli u l-eċċezzjonijiet għan-norma tal- contra scriptum huma meħudin minn sentenza studjata tal-Onor. Imħ. J. R Micallef fl-ismijiet Contrad Gatt v George Xuereb 14.02.2017

tagħhom u fuq il-kuntratt minn avukat ta' fiduċja tagħhom u li ħallew f'idejhom. Carmelo Caruana jgħid li waqt il-qari tal-kuntratt ġibed l-attenzjoni tal-avukat tal-atturi – Dr. Anna Mallia – u li din iżda din qaltlu li l-ewwel jiffirma imbagħad jingħata ċekk tal-ammont allegatament ġja mħallas, « u jien kelli nisma' minnha u ffirmajt. Pero` hi kienet qaltli qabel, urietni karta għamlet is-somma u kollox, u qaltli dawn li għaddew mal-kuntratt ; u għadha għandi l-karta bil-kitba tagħha »[12]. Din l-istqarrija ma taqa' taħt l-ebda waħda mill-eċċezzjonijiet għar-regola li tiprojbixxi li tiġi ammessa prova testimonjali biex twaqqa' dak li jkun miktub. Għalhekk il-Qorti m'għandha l-ebda eżitazzjoni biex tiddikjara l-istqarrija ta' Carmelo Caruana bħala waħda inammissibbli ;

Illi s-soċjeta` konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, għalkemm tibda biex tqanqal l-inammissibilita` tal-prova kontra l-miktub, tgħaddi biex tattakka wkoll il-kredibilita` tat-testimonjanza mressqa mill-atturi. Dan tal-aħħar kien eżerċizzju superfluwu billi ġaladarba prova mhix ammissibbli, ma tistax tittieħed in kunsiderazzjoni mill-Qorti, u dan irrispettivament mill-kredibilita` o meno tagħha. Evidentement eżerċizzju li sar *ex abundanti cautela*;

Illi hemm raġuni oħra l-għala l-istqarrija ta' Carmelo Caruana mhix ammissibbli – ċjoe` li mhix l-aħjar prova li seta' jġib, għaliex l-avukat Anna Mallia ma ġietx prodotta bħala xhud ; kif lanqas ġiet esibita l-karta bil-kalkoli matematiċi li Carmelo Caruana jallega li tagħtu u li jafferma li kienet għadha fil-pussess tiegħu ;

---

[12] xhieda ta' Carmelo Caruana a fol 307

Illi allavolja kif ġja` ngħad, din il-Qorti għandha tieqaf hawn fuq dan il-punt, hija tħoss li għandha tistqarr li l-provi li ressqu l-atturi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' ħlas m'huma xejn kredibbli, għal dawn il-kunsiderazzjonijiet :

(1) l-inverosimiljanza kbira li l-atturi aċċettaw li jiddikjaraw li rċevew somma daqshekk kbira meta fil-verita` ma kienu rċevew xejn.

(2) L-atturi naqsu li jipprovdu l-aħjar prova imma minflok għażlu li joqgħodu fuq dikjarazzjonijiet tal-mandatarji tagħhom biss.

(3) In-Nutar ċaħad li kellu xi flus iddepożitati għandu mis-soċjeta` konvenuta.

(4) Il-kondotta tal-atturi wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Qatt ma pprotestaw man-Nutar talli m'għaddilhomx il-flus li allegatament kienu fil-pussess tiegħu [13]; lanqas semmew dawn il-flus fl-ittra uffiċċjali Numru 1281/2011 li ppreżentaw kontra l-atturi biex jersqu għall-kuntratt. U meta semmewhom fil-mandat ta' sekwestru, niżżlu s-somma ferm inferjuri ta' €231,935.

(5) Fir-rikors ġuramentat, għalkemm indikaw is-somma fissa ta' €410,000, talbu l-likwidazzjoni tas-somma li allegatament ma rċevewx. Waqt il-kontro-eżami li sarilha fit-30 ta' Novembru 2018, Grace Camilleri stqarret ma tafx kemm hi s-somma li baqgħet ma tħallsitx mis-soċjeta` konvenuta. Għalkemm fl-affidavit tagħha tistqarr li hija dejjem akkumpanjat lil ħuha billi kienu prokuraturi konġunti, u li qatt ma ratu

[13] xhieda tan-Nutar a fol 336

jirċievi flus, jirriżulta li dan mhux minnu għaliex ħuha ġeneralment kien imur waħdu.

(6) Is-soċjeta` konvenuta ressqet provi plawsibbli li l-flus tħallsu qabel parti fi flus kontanti f'diversi okkażjonijiet tul snin tal-pendenza tal-konvenju lil Carmelo Caruana u parti oħra - €244,585 – bħala valur ta' tlett appartamenti u tlett garaxxijiet imsemmija fil-kuntratt u li bnew għall-atturi. Għalkemm Carmelo Caruana jiċħad li rċieva pagamenti fi flus kontanti, jaċċetta li l-appartamenti u l-garaxxijiet ingħataw il-valur imsemmi għalkemm jgħid li fil-fatt ma kinux jiswew daqshekk.

(7) Fix-xhieda li ta fit-3 ta' Lulju 2018, Carmelo Caruana stqarr li l-uniku flus li kien għad fadallu jieħu kienet it-taxxa żejda li ħallas u kumpens għall-użu tal-għalqa tal-atturi permezz tal-krejn.

L-ewwel tlett talbiet għalhekk huma bla bażi u sejrin jiġu miċħuda ;

Ikkunsidrat :

Illi l-fatt marbut mat-talbiet numri 4 sa 6 m'huwiex ikkontestat mis-soċjeta` konvenuta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, hija tiddikjara li effettivament huma minnu li fil-konvenju tal-11 ta' Novembru 2009, il-partijiet kienu qablu li "kull taxxa 'l fuq mis-somma ta' €964,400 titħallas mill-kumpratur". F'dan ir-rigward u mill-kuntratt ta' bejgħ u xiri, in atti tan-Nutar Ruben Casingena, datat 8 ta' Ġunju 2011, insibu li :

> "Għall-finijiet ta' l-Att dwar il-Capital Gains Tax il-vendituri fuq dan l-att qed jagħżlu illi jħallsu taxxa finali bis-sebgħa fil-mija (7%) fuq il-prezz tal-bejgħ stante illi jiddikjaraw illi l-

proprjeta' ġejja minn wirt qabel is-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) u għalhekk it-taxxa finali dovut tammonta għal disgħa u sebgħin elf u disgħa u sebgħin ewro (€79,079)".

Skont eżerċizzju matematiku li għamlet is-soċjeta` konvenuta, li dwaru l-atturi m'għaddew l-ebda kumment, jirriżulta s-segwenti:

€1,129,700	x	7% (capital gains tax)	=	€79,079 (taxxa)
€964,400	x	7% (capital gains tax)	=	€67,508 (taxxa)
Differenza	=	€79,079 - €67,508	=	€11,571 (differenza fit-taxxa)

ILLI għalhekk it-taxxa 'l fuq mis-somma ta' €964,400 dovuta mis-soċjeta' konvenuta lill-atturi tammonta għal €11,571;

Ikkunsidrat:

Illi dwar it-talbiet numri 7 sa 10 jirriżulta li:
Fil-konvenju tal-11 ta' Novembru 2009 ġie stipulat illi: "l-kumpraturi qed jiġu akkordati d-dritt illi jiftħu t-toroq illi jdawru l-istess art, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi tiegħu kollha…".

Fil-ftehim datat 3 ta' Marzu 2010 ippreżentat min-Nutar Ruben Casingena fix-xhieda tiegħu mogħtija quddiem l-Assistent Gudizzjarju fis-seduta tal-24 ta' Frar 2015], insibu miftiehem li : "Għal kull buon fini jiġi dikjarat illi ser tinfetaħ triq fin-naħa taċ-ċimiterju mill-kumpratur ta' circa 34 pied u ser jittella ħajt tal-franka ta' 4 filati għas-spejjeż tal-kumpratur."

Fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri, in atti tan-Nutar Ruben Casingena, datat 8 ta' Ġunju 2011, insibu hekk : "In virtu tat-tieni parti ta' dan l-att l-vendituri solidali qegħdin jbiegħu u jittrasferixxu lill-kompratur li taċċetta, tixtri u takkwista sit fabrikabbli, inkluża hemm l-użu mingħajr limitu u trasferibbli lil terzi in parte jew in toto tal-parti stradali sa sitt (6) metri mil-linja tal-bini f'Żabbar". Fil-kuntratt ġiet indikata il-parti stradali fuq il-pjanta. Hemm ukoll stipulat li: "Inkluż fil-prezz tal-bejgħ hemm id-dritt a favur il-kumpratur jew l-aventi kawża minnha ta' aċċess mit-toroq hawn fuq imsemmija mingħajr limitu kemm bir-riġel kif ukoll b'kull tip ta' vettura għal proprjeta' kollha trasferita… Permezz ta' dan l-istess att, il-kumpratur jew l-aventi kawża minnha qegħda tiġi akkordata d-dritt illi tiftaħ u/jew tifforma t-toroq illi jdawru l-istess art… Il-kumpratur jew l-aventi kawża minnha qegħda tiġi akkordata d-dritt li tgħaddi… kif ukoll kwalunkwe tip ta' servizz/i li jista' jkunu meħtieġa minn u/jew minn fuq l-istess parti stradali a favur l-istess sit fabbrikabbli hawn fuq deskritt";

Illi filwaqt li l-atturi jallegaw li s-soċjeta' konvenuta żammet crane fi proprjeta' li tappartjeni lilhom u mhux fit-triq li kellha tinfetah, mill-1 ta' Settembru 2011 sal-14 ta' Jannar 2013, jirriżulta mix-xhieda ta' Samuel Bugeja, direttur tas-soċjeta' Tarcisio Galea Construction Limited, u cioe' is-soċjeta' li għamlet ix-xogħol kollu ta' bini u kostruzzjoni fis-sit in kwistjoni li t-*tower crane* dam biss fuq is-sit għal perijodu ta' mhux iżjed minn sena, mill-bidu tas-sena 2012 sal-bidu tas-sena 2013. L-istess ġie kkonfermat mill-Perit Mark Camilleri. Samuel Bugeja kkonferma li l-krejn kien fit-triq ta' bejn il-bini u l-għalqa ta' maġemb iċ-ċimiterju. Fuq talba tal-atturi bnew ħajt limitrofi tal-għalqa sitt metri bogħod mill-bini. Il-krejn kien f'dawn is-sitt metri. Ħadd ma mar jipprotesta miegħu dwar fejn tpoġġa dan il-krejn.

Illi filwaqt li fil-premessi tagħhom u cioe' fit-tlettax (13) –il premessa l-atturi jgħidu li « l-ammont miftiehem bejn il-partijiet għal tali kumpens kien ta' erbgħin ewro (€40) għal kull jum u dan kif ser jiġi pprovat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża u jkopri l-perjodu mill-(1) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħdax (2011) sat-(8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) " fix-xhieda tiegħu fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2018, miżmuma quddiem l-Assistant Gudizzjarju, Carmel Caruana, jgħid li talab lis-soċjeta' konvenuta s-somma ta' ħamsa u għoxrin ewro (€25) kuljum u dan biex ikollu imnejn iraħħasslu jekk jiġġebbidlu fil-prezz. Fil-fatt ftehim fuq il-prezz qatt ma sar.

Illi fl-Ittra Uffiċċjali [Ittra Uffiċċjali Numru : 4108/2012] datata 27 ta' Diċembru 2012, u cioe' meta x-xogħol ta' bini u kostruzzjoni kien kważi lest kollu hemm hu, ma ssemma xejn dwar it-tower crane.

Illi għalhekk l-atturi ma ppruvawx li l-krejn kien jokkupa xi parti mill-għalqa. Kien qiegħed fit-triq proġettata li skont il-kuntratt, is-soċjeta` konvenuta kellha kull dritt tokkupa. Di piu` ma kien hemm l-ebda ftehim bejn il-partijiet u l-atturi jikkontradixxu lilhom infushom dwar il-prezz pretiż ; dwar dan sempliċiment jisparaw fl-ajru. Konsegwentement it-talbiet numru 7 sa 10 jirriżulta li huma mingħajr bażi ;

Ikkunsidrat :

Illi dwar it-talbiet numri 11 u 12, mill-atti proċesswali u mix-xhieda mressqa mill-partijiet, l-allegazzjoni magħmula mill-atturi li s-soċjeta' konvenuta inkarigat lill-atturi sabiex jinkarigaw *surveyor* sabiex jagħmlu survey tal-art in kwistjoni ma tirriżulta minn imkien. Il-perit li ghamel is-

survey ma kkonfermax li huwa gie inkarigat mis-socjeta attrici, anzi ikkonferma li ġie mqabbad mill-mandant tal-atturi. Is-survey kien relatat biss u unikament mal-allegat intralċ. Huwa inverosimili li s-soċjeta' konvenuta qabbdet lill-atturi sabiex jinkarigaw *surveyor*, meta l-istess soċjeta' konvenuta għandha l-periti u s-surveyors tagħha u seta' *se mai* jsir minnhom. Anke dawn it-talbiet ma jistgħux jiġu milqugħa.

Decide :

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħdha :

1. Tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet.

2. Tilqa' r-raba' talba billi tiddikjara li skont il-konvenju ffirmat mill-partijiet kull taxxa l-fuq mis-somma ta' €964,400 kellha titħallas mill-kumpratur u ċjoe' mis-soċjeta' konvenuta meta fil-fatt din tħallset mill-atturi;

3. Tilqa' l-ħames talba billi tillikwida l-valur tat-taxxa żejda li tħallset mill-atturi fl-ammont ta' €11,571;

4. Tilqa' s-sitt talba billi tordna lis-soċjeta` konvenuta sabiex tħallas lill-atturi l-ammont ta' €11,571 hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

5. Tiċħad it-talbiet l-oħrajn kollha.

6. Tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tas-soċjeta` konvenuta safejn huma kompatibbli mal-premess.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal 10% mis-soċjeta` konvenuta u 90% mill-atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA