QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 3 ta' Ottubru, 2024

Numru: 3

Rikors numru: 732/2014/1 RGM

Raymond Zammit u Silvana Zammit

v.

Paul Caruana u
martu Maria Caruana għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Ġunju, 2020, li permezz tagħha ġew miċħuda t-talbiet attriċi għad-danni minħabba bejgħ ta' proprjetà li spiċċa biex ma sarx wara li ġie allegat li l-konvenut hedded lil terzi li kienu wrew interess biex jixtru l-fond.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-21 ta' Awwissu, 2014, l-atturi Raymond u Silvana miżżewġin Zammit fissru li huma s-sidien tal-fond bl-isem "Zammit Farmhouse", fi Sqaq ta' Sejduna, Ħal-Lija li huma xtraw biex jinnegozjawh. Dan il-fond jinsab biswit ir-razzett bir-raba' miegħu li jinsab okkupat mill-konvenuti.

3. L-atturi jfissru li nhar is-Sibt tal-20 ta' Awwissu, 2011, huma kienu waslu fi ftehim ma' koppja, Robert u Audrey Anne miżżewġin Cassone għall-bejgħ tal-imsemmi fond għall-prezz ta' €700,000 u li saħansitra kienu ftehmu li jersqu għall-konvenju t-Tnejn ta' wara, fit-22 ta' Awwissu, 2011.

4. Jissoktaw jgħidu li, bejn l-20 u l-21 ta' Awwissu 2011, l-attur ġie mgħarraf mis-sensara Joanne Camilleri, li waqt li l-miżżewġin Cassone kienu reġgħu marru jaraw il-fond inkwistjoni, ġie jikkonfrontahom il-konvenut Paul Caruana li heddidhom li jisparalhom jekk jixtru l-istess fond mingħand l-atturi.

5. Huma jisħqu li dan wassal sabiex il-ftehim ta' bejn l-atturi u l-miżżewġin Cassone għax-xiri tal-fond, tħassar biss bi ħtija tat-tfixkil doluż tal-konvenuti. Jgħidu li b'riżultat tal-aġir abbużiv u illegali tal-konvenuti,

huma ġarrbu danni kbar, inkluż it-telf tal-bejgħ u t-telf ta' mgħaxijiet fuq is-somma miftiehma.

6. Jingħad mill-atturi li minkejja li huma sejħu lill-konvenuti sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni kollha, dan kollu kien ta' xejn u għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> «*1. Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għat-tħassir tan-negozju tal-bejgħ tal-fond "Zammit Farmhouse", Sqaq ta' Sejduna, Ħal-Lija, u għad-danni kollha sofferti mill-esponenti kif hawn fuq ingħad.*
>
> *2. Tillikwida, okkorrendo bin-nomina ta' perit nominand, id-danni kollha sofferti mill-esponenti.*
>
> *3. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu s-somma hekk likwidata.*
>
> *Bl-ispejjeż, inkluż dawn tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Awwissu 2013, u bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.*»

7. Il-konvenuti ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fit-13 ta' Ottubru, 2014 u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> «*1. Illi preliminarjament din l-azzjoni tal-atturi hija preskritta u dan a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *2. Illi l-esponenti ma kellu l-ebda ħjiel u lanqas interess dwar il-proprjetà tal-atturi u n-negozju dwar l-istess ma' terzi, aktar u aktar dwar xi ftehim jew konvenju bejn l-istess atturi u terzi jew ma' xi sensara kif indikata Joanne Camilleri indikata fir-rikors ġuramentat tal-atturi;*
>
> *3. Illi l-esponenti qatt ma kellmuh il-pulizija u żgur f'dawn l-aħħar sentejn u xahrejn sal-lum minn mindu sar rapport mill-atturi f'Awwissu 2011 kif indikat fir-rikors, ukoll bagħtu għalih jew tawh x'jifhem li huwa kien rapportat dwar il-kontenut tal-istess rapport, u li mingħajr preġudizzju qed jiddikjara li huwa u lanqas martu ma qatt heddew li xi ħadd kif huwa indikat fir-rapport magħmul mill-istess atturi fir-rapport mhux investigat b'mod assolut tat-22 ta' Awwissu, 2011;*

4. Illi l-istess kontenut tar-rapport tat-22 ta' Awwissu li sar mill-atturi huwa wieħed vag u kważi bla sens, tant li lanqas biss hemm indikazzjoni tal-identità ta' min suppost huma l-allegati vittmi imma li l-atturi li jidhru li bbażaw ir-rapport tagħhom fuq messaġġ li suppost irċevew mingħand sensara li għalkemm ma hiex lanqas imsemmija b'isimha fir-rapport ġiet imsemmija f'dan ir-rikors ġuramentat u li mill-istess kontenut tar-rapport il-pulizija skartaw totalment u r-rapport għal raġunijiet ovvji li ddubitaw l-veritezza tal-istess rapport kif jidher fil-konklużjoni tal-istess rapport, "il-pulizija (spettur S. Zrinzo Azzopardi) saqsiet lil kweralant jekk kienx fuq il-post meta ġara dan fejn hu stqarr li ma kienx fuq il-post hu";

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel erba' eċċezzjonijiet hawn fuq indikati, ma kien hemm l-ebda danni sofferti mir-rikorrenti tant li lanqas biss ġie konkluż ftehim f'forma ta' konvenju kif mitlub skont il-liġi bejn l-istess atturi u terzi;

6. Salv eċċezzjonijiet oħra;»

8. L-Ewwel Qorti qatgħet it-talbiet attriċi permezz tas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2020, billi ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, laqgħet l-eċċezzjoni li permezz tagħha l-konvenut Paul Caruana ċaħad li huwa hedded lil miżżewġin Cassone li jisparalhom jekk jixtru l-fond mingħand l-atturi u għaddiet biex tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż bla taxxa bejn il-partijiet.

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk, kienu dawn:

*«**Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.***

Preskrizzjoni

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Caruana taqra li "l-azzjoni tal-atturi hija preskritta u dan a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta".

***Artikolu 2153** jipprovdi illi:*

> *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.*

*Ma jidhirx li l-konvenuti baqgħu jinsistu fuq din l-eċċezzjoni tant illi ma tressqu l-ebda provi da parti tagħhom sabiex isostnu tali eċċezzjoni u lanqas saret referenza għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni waqt it-trattazzjoni finali. Intqal illi "... ritwalment il-gudikant ma jistax jirricerka 'ex ufficio' il-fatti kostituttivi ta' eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, hekk riżervata 'ope legis' lill-parti interessata biss [...]".***Eden Leisure Group Ltd vs. Korporazzjoni Enemalta** *(Ċit Nru 121/2008 RCP) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-25 ta' Marzu 2010.*

Inoltre l-atturi ressqu l-prova illi huma interrompew it-terminu tal-preskrizzjoni permezz ta' ittra uffiċjali nru 2474/13 preżentata fis-16 ta' Awwissu 2013. L-akkadut mertu tal-kawża seħħ fl-20 ta' Awwissu 2011 u għalhekk it-terminu preskrittiv ta' sentejn ġie interrott f'Awwissu 2013 u l-kawża ġiet intavolata f'Awwissu 2014.

Il-Qorti għalhekk qed tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti.

Mertu

Fil-kawża odjerna mill-evidenza rriżulta li Raymond Zammit kellu għall-bejgħ razzett ġewwa Ħal Lija u li ġar ta' dan ir-razzett huma l-konvenuti Caruana. Irriżulta mill-provi li kien ikun hemm diżgwid kontinwu bejniethom, però ta' interess għal din il-Qorti hija l-allegazzjoni li l-bejgħ lill-konjuġi Cassone ma seħħx lura f'Awwissu 2011 minħabba li kienu mhedda mill-konvenut Paul Caruana.

Artikolu 562** tal-Kapitolu 12 jipprovdi illi: "Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallega." Kif ġie dikjarat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet* ***Joseph Zammit vs Joseph Hili, *mogħtija fis-27 ta' Gunju, 1953 "ma hux dubitat li r-regola ġenerali hi l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah - "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat"."*

Mar-rikors promotur ir-rikorrent ippreżenta r-rapport li huwa għamel l-għassa tal-Pulizija ta' Birkirkara li jaqra hekk:

> *"Irraporta illum l-għassa ta' Birkirkara illi hu għandu farmhouse għall-bejgħ ġewwa Triq ta' Seguna Ħal Lija u li bejn is-Sibt u l-Ħadd li għadda kien hemm kopja (recte: koppja) li kienu ser jixtru l-post. Hu stqarr illi ilbieraħ hu kien irċieva messaġġ mingħand is-sensara fejn infurmatu li l-kopja (recte: koppja) ma kinux ser jieħdu l-post għax kienu qed jibżgħu minn Paul li huwa ġirien mal-istess post għal bejgħ.*
>
> *"Il-kwerelant stqarr illi meta l-kopja (recte:koppja) marru fuq il-post, Paul Caruana beda jhedded li kien ser jaqbad jispara u li wara kien jispara lilu nnifsu. Il-Pulizija saqsiet lil kwerelant jekk kienx fuq il-post meta ġara dan fejn hu stqarr li ma kienx fuq il-post hu."*

Il-Kuntistabbli Leanne Farrugia waqt ix-xhieda tagħha ppreżentat kopja tar-rapport komplet li jinkludi għalhekk il-verżjonijiet kemm tas-sensara,

ta' Paul Caruana kif ukoll ta' Audrey Cassone u minn dawn il-verżjoni jirriżulta s-segwenti:

"Għalhekk il-pulizija bagħtet għal kopja (recte: koppja) Cassone fejn meta ġew mitkellma Audrey Cassone stqarret illi s-Sibt li għadda hi flimkien ma żewġha Roberto u uliedha kienu marru ħdejn il-farmhouse u meta waslu raw lil Pawlu Caruana u lil martu jħottu minn ġo vann. Hi stqarret illi dak il-ħin hi marret biex tintroduċi ruħha miegħu bħala l-ġirien futuri u hekk kif infurmat lil Pawlu li kienet ser tixtri l-post, Pawlu qalilha jekk ma tridux tgħixu fl-infern tiġux 'l hawn. Wara l-kopja Cassone saqsewh għala kien qal hekk fejn Pawlu qallhom illi f'dak il-post kien hemm xi ħitan li riedu jiċċaqalqu minn hemm għax bla permess u qallhom ukoll illi kien ser jiftaħ kawża kontra s-sid il-post biex iwaqqgħalu d-dar. Il-kopja Cassone stqarrew illi Pawlu qallhom ukoll illi m'għadux iż-żmien ta' Lorry Sant li jaqbdu u jiċċertifikaw in-nies imġienen biex jeħdulhom il-post <u>però f'ebda ħin ma ġew mheddin</u> minn Pawlu Caruana anzi waqt li kien qed iħott il-vann mill-ħawħ, qabad żewġ boroż ħawħ u tahomlhom. Meta l-kopja (recte: koppja) ġew mistoqsija jekk meta marru fuq il-post u kellmu lil Pawlu kinux weħidhom, huwa stqarrew illi huma kienu weħidhom u meta ġew mistoqsija jekk kienx hemm is-sensara magħhom, huwa stqarrew li ma kien hemm ħadd magħhom.[1]

"Is-sensara li hija Joanne Camilleri I.D [...] ġiet mitkellma fejn hi stqarret illi l-bieraħ għall-ħabta tas-7.00PM ċempila (recte: ċemplilha) Robert Cassone u qalilha li l-ġar ta' ħdejn il-farmhouse kien fuq tiegħu u beda jparla fuq il-MEPA u qalilha li hu kien għala biebu u qalla wkoll illi kien jaqbad u jibda jispara jekk taqbiżlu. Għaldaqstant il-Pulizija infurmat lil Camilleri illi il-kopja (recte: koppja) Cassone qatt ma kienu semmew li Pawlu kien ser jispara. Joanne stqarret illi jista' jkun ma ftehmux sew għax hi kien jidhrilha li kien qalilha hekk imma meta l-kopja (recte: koppja) <u>Cassone reġgħu ġew mistoqsija jekk kienx sar dan it-tip ta' theddid huma nnegaw.</u>[2]

"L-ispettur S. Zrinzo Azzopardi ġiet infurmata b'dan filwaqt li diversi tentattivi qed isiru sabiex jiġi mitkellem Paul Caruana.

"Illum 23/08/2011 Paul Caruana ġie mitkellem fejn hu stqarr illi dakinhar kienet ġiet mara li hija Audrey u staqsietu xi problemi hemm bejnu u bejn is-sid li huwa Raymond Zammit. Hu stqarr illi qalilha li hemm ħajt tiegħu mibni fuq il-proprjetà ta' Paul Caruana. Hu stqarr ukoll illi hi qaltlu illi dawk kienu affarijiet żgħar u li nirranġaw fuqha. Dak il-ħin hu staqsieha jekk meta kienet ġejja toqgħod hemm kinitx ser tneħħilu l-bhejjem li għandu fejn hi qaltlu li hi tħobb il-bhejjem u fil-fatt daħlet ir-razzett tiegħu biex tarahom. Wara hu taha ftit ħawħ. Wara hu qalilha illi meta ġie Ġuzeppi taż-żwiemel li huwa ħabib ta' Raymond u li qabdu Raymond stess bħala bidwi fir-razzett tiegħu u qalilha li Ġużeppi qallu li dan iż-żmien qegħdin jagħmlu bħalma kien jagħmel Lorry Sant jiġifieri li jieħu r-raba' u ma jerġgħux jieħduh lura. Hu qalilha wkoll illi jekk tieħu l-post hi, kollox jirranġaw u stqarr illi dak il-ħin hu kien ser iħossu ħażin u poġġa mal-art għax ħa pjaċir li kienet ser tieħu l-post Audrey. Wara hu urieha l-appoġġi li għandu jitħallas għalihom u hi riedet tkun taf kemm jiswew u hu qalilha illi dawn l-affarijiet irid ikellem lil Perit u jistmahom hu fejn hi aċċettat li tagħmel hekk. Pawlu stqarr ukoll illi

[1] *Enfasi miżjud.*
[2] *ibid.*

> *ġurnata ta' qabel ġiet tkellmu Audrey kien ra lil ġar tiegħu magħruf bħala l-Buġann li huwa ma jkellmux u rah ikellem lir-raġel ta' Audrey u b'hekk kienet ġiet isaqsih x'kien hemm bejnu u bejn sid il-post. Meta Pawlu ġie mistoqsi jekk kienx hedded li kien ser jispara jekk taqbiżlu u li wara jispara lilu nnifsu, hu nnega bil-qawwa kollha".*

Minħabba l-kunflitt li hemm bejn il-verżjoni mogħtija mir-rikorrenti u dik mogħtija mill-konvenuti rigward jekk ix-xerrejja prospettivi konjuġi Cassone ġewx mhedda sal-punt li ħassru x-xiri minħabba dak it-theddid, jeħtieġ li qabel xejn issir referenza għal-liġi u l-ġurisprudenza li tirregola l-apprezzament mill-Qorti meta rinfaċċjata b'verżjonijiet tal-partijiet opposti u/jew kunfliġġenti għal xulxin.......

Omissis

Ikkunsidrat;

Mill-qari tal-premessi tar-rikors promotur, jidher ċar li r-rikorrent qiegħed jibbaża l-isfrattar tal-bejgħ tar-razzett tiegħu lill-konjuġi Cassone fuq allegazzjoni li l-konvenut kien ikkonfronta lill-konjuġi Cassone u li kien "heddidhom li jisparalhom jekk kienu jixtru l-fond" mingħand ir-rikorrent. In vista ta' din il-premessa kien jeħtieġ għalhekk li tinġieb prova inkonfutabbli mir-rikorrent li Paul Caruana kien fil-fatt ikkonfronta lill-konjuġi Cassone u li kien heddidhom li jisparalhom jekk jixtru l-post tar-rikorrenti. Din il-Qorti, qabel tgħaddi sabiex tikkunsidra u tiddeċiedi dwar id-danni allegatament sofferti, hija sejra teżamina l-provi u tgħaddi sabiex tikkunsidra jekk ġiex ppruvat li Cassone ġew ikkonfrontati minn Caruana u li dan heddidhom li jisparalhom u li kien minħabba dak it-theddid li ħassru x-xiri.

Ta' importanza bħala valur probatorju huwa l-fatt ippruvat illi ma kienx il-konvenut Caruana li avviċina lix-xerrejja prospettivi Cassone iżda kienu dawn tal-aħħar illi meta marru waħedhom fuq il-post fl-assenza tas-sensara u fl-assenza tas-sidien rikorrenti f'din il-kawża, huma raw il-bieb tal-fond tal-intimat miftuħ u minn jeddhom marru iħabtulu sabiex ikellmuh.

> *"**Dr Alessandro Lia**: U mortu biex tarawh għall-affari tagħkom?*
>
> ***Xhud [Audrey Cassone]**: U kejjilnih kollu fil-fatt jiġifieri u mbagħad aħna u ħerġin indunajna li l-garaxx ta' ħdejh kien miftuħ u kien hemm in-nies ġewwa u morna speċi nippreżentaw ruħna, naraw min huma u hekk.*
>
> ***Dr Alessandro Lia**: Li m'għandhiex x'taqsam mal-proprjetà li kontu qed tixtru?*
>
> ***Xhud:** Le, le, le.*
>
> ***Dr Alessandro Lia**: The next door property.*

> ***Xhud**: Eżatt. U morna ppreżentajna ruħna, għidnilhom speċi aħna future neighbours, qed nitħajru nixtru l-post ta' ħdejkom."*[3]
>
> *"**Dr Alessandro Lia**: Min konna?*
>
> ***Xhud [Roberto Cassone]**: Jiena u l-mara.*
>
> ***Dr Alessandro Lia**: Ms Audrey Cassone?*
>
> ***Xhud**: Audrey Cassone u morna nduru madwar il-post biex naraw x'hemm madwarna, biex inkellmu lil viċinat.*
>
> ***Dr Alessandro Lia**: U effettivament x'kien hemm maġenb il-post tiftakar?*
>
> ***Xhud:** Djar kien hemm, ma tantx kien hemm ħafna nies imma nzerta li kien hemm din il-persuna ma niftakarx x'jisimha li kien hemmhekk u morna nkellmuh."*[4]

Jirriżulta migħajr ebda ombra ta' dubju li ma kienx l-intimat li mar fuqhom iżda kienu huma li marru sabiex jintroduċu ruħhom miegħu u jinformawh li kien beħsiebhom jixtru l-proprjetà adjaċenti għal dik tiegħu. Naturalment dan ġustament għamluh sabiex qabel ma jintrabtu f'konvenju jiġbru kemm jista' jkun informazzjoni utili inkluż jekk hemmx xi problemi mal-ġirien. In-numru ta' rapporti lill-Pulizija li ż-żewġ partijiet għamlu kontra xulxin huwa evidenza inkonfutabbli tad-diżgwid persistenti li kien hemm bejniethom. Apparti dawk ir-rapporti jirriżulta wkoll li nuqqas ta' qbil bejniethom kien ukoll dwar ħitan diviżorji li jifirdu l-immobbli tal-intimat mal-immobbli tar-rikorrenti li Cassone kienu tħajru li jixtru tant li ftehmu mar-rikorrenti fuq il-prezz.

Il-Qorti tosserva illi a contrario ta' dak allegat mir-rikorrent Raymond Zammit, mir-rapport surreferit jirriżulta li l-miżżewġin Cassone bl-ebda mod ma ġew mhedda minn Paul Caruana li ser jisparalhom jekk jixtru. B'mod deskritt bħala selvagg minn Cassone, l-intimat spjegalhom illi li kien hemm xi problemi dwar xi ħitan tas-sejjieħ li jisseparaw il-proprjetà tiegħu minn dik ta' Raymond Zammit u li ma kienx ħa jħalli dawn il-problemi jtiru mar-riħ tant li kien ser iressaq proċeduri kontra Raymond Zammit dwar dawn il-ħitan. Kif spjegaw il-konjuġi Cassone waqt ix-xhieda tagħhom quddiem il-Qorti, kien għal din ir-raġuni li qalilhom li jekk ma jridux jgħixu fl-infern l-aħjar li ma jixtrux dan ir-razzett.

Din il-Qorti tqis li waqt ix-xhieda tagħhom il-konjuġi Cassone spjegaw li għalkemm huwa minnu li Paul Caruana kien persistenti dwar il-problemi li kien hemm fuq il-ħitan diviżorji u li baqa' jsostni fuqhom però jispjegaw li huma ma kinux xtraw il-post mhux għax kienu mhedda minn Paul Caruana iżda għaliex kien jidher li hemm pendenzi bejn Raymond Zammit u Paul Caruana u li jekk ser jixtru l-post huma, dawn il-problemi kienu ħa jsibuhom ma' wiċċhom huma. Il-konjuġi Cassone qalu li l-għan tagħhom li jmorru joqogħdu fil-kampanja kien biex ikunu għall-kwiet u l-

---

[3] *Paġna 90 tal-proċess.*
[4] *Paġna 95 tal-proċess.*

paċi u rrejalizzaw li jekk sejrin jixtru r-razzett ta' Raymond Zammit altru li minn post għal kwiet huma kienu sejrin jgħixu fl-inkwiet minħabba l-pendenzi li ma kinux ġew riżolti minn Raymond Zammit, pendenzi li Raymond Zammit qatt ma kien informa lil Cassone li jeżistu.

Di più fir-rapport lill-Pulizija magħmul minn Raymond Zammit lura fl-2011, huwa allega li Paul Caruana kien hedded lil Cassone bi kliem li kien ser jisparalhom jekk jixtru r-razzett. Però meta Cassone ġew mistoqsija mill-Pulizija lura fl-2011 jekk dan hux minnu huma nnegaw:

> *"[...] il-Pulizija infurmat lil Camilleri illi il-kopja (recte: koppja) Cassone qatt ma kienu semmew li Pawlu kien ser jispara. Joanne stqarret illi jista' jkun ma ftehmux sew ghax hi kien jidhrilha li kien qalla hekk imma meta l-kopja (recte: koppja) Cassone reġgħu ġew mistoqsija jekk kienx sar dan it-tip ta' theddid huma nnegaw"*[5]

Irriżulta wkoll li r-rikorrenti ma kienx preżenti meta Cassone kellmu lil Caruana. Ir-rikorrent ippreċipita jintavola kawża fuq il-konsiderazzjoni ta' dak li qaltlu s-sensara. Ma rriżultax li wara l-allegat theddid Raymond Zammit avviċina lill-konjuġi Cassone sabiex jara x'kien qalilhom eżatt Caruana u sabiex jispjegalhom il-pendenzi li kien hemm bejnu u bejn Caruana. Kieku mhux minnu li kien hemm problemi serji bejn ir-rikorrenti u l-konvenut li jolqtu ukoll l-immobbli li dwaru r-rikorrenti kienu innegozjaw ma' Cassone, wieħed kien jistenna illi ta' lanqas Zammit javviċinhom, itihom il-verżjoni tiegħu u jieħu l-verżjoni tagħhom qabel ma jintavola kawża.

Il-Qorti tqis illi l-bejgħ tal-immobbli ma seħħx mhux għaliex kien hemm xi theddid da parti tal-intimat fil-konfront tax-xerrejja prospettivi, imma għaliex ir-rikorrenti naqsu mid-dover tagħhom li jagħtu l-informazzjoni kollha rilevanti fir-rigward tal-immobbli li kien beħsiebhom ibiegħu. Kienu Cassone li avviċinaw lill-intimat u fetħu konversazzjoni miegħu; naturalment sabiex jakkwistaw l-informazzjoni kollha utili għalihom dwar il-ġirien tal-immobbli li kien beħsiebhom jixtru. Il-Qorti żżid tgħid illi f'dik il-konverżazzjoni bejn l-intimat u Cassone, l-intimat kien fl-obbligu li jgħarraf lil Cassone bil-problema attwali u mhux jaħbi tali problema biex imbagħad jintavola kawża kontra tagħhom. Il-fatt li dak l-inkontru spiċċa billi l-intimat irregala borża frott lil Cassone hija konferma li, kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi, ma sar l-ebda theddid ta' sparar mill-intimat fil-konfront tax-xerrejja prospettivi Cassone.»

10. L-atturi ressqu l-appell tagħhom mill-imsemmija sentenza, fejn isejsu l-appell tagħhom fuq erba' aggravji, ċjoè li l-Ewwel Qorti żbaljat: (i) meta straħet biss fuq premessa waħda u għaddiet sabiex ċaħdet it-talbiet

[5] *Paġni 109 – 110 tal-proċess.*

tagħhom minkejja li jirriżulta li l-bejgħ tħassar unikament bi ħtija tal-konvenuti; (ii) meta kkunsidrat bħala fatt l-allegazzjonijiet ta' Caruana li hemm xi kwistjoni fuq xi ħajt li jifred il-fondi rispettivi; (iii) meta laqgħet eċċezzjoni tal-konvenuti li qatt ma ġiet eċċepita u għalhekk marret lil hemm mid-difiża tagħhom; u (iv) jsostnu li l-Ewwel Qorti kellha tqis, fl-assjem tal-provi kollha miġjuba, li kien minnu li l-bejgħ tħassar biss bi ħtija tal-konvenuti u li għalhekk għandhom jagħmlu tajjeb billi jħallsu danni.

11. Il-konvenuti appellati wieġbu permezz ta' risposta tal-appell tagħhom u fissru għala fil-fehma tagħhom, l-aggravji tal-atturi appellanti ma kellhomx jintlaqgħu.

12. Inżamm smigħ dwar l-appell tal-atturi fit-23 ta' Mejju, 2024, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

13. Fl-**ewwel aggravju** tagħhom, l-atturi appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti straħet fuq premessa waħda, meta t-talbiet tagħhom kienu wiesgħa biżżejjed, b'tali mod li ntalbet dikjarazzjoni ta' responsabbiltà għat-tħassir ta' negozju tal-bejgħ tal-fond bl-isem "Zammit Farmhouse", Sqaq ta' Sejduna, Ħal-Lija u għad-danni mġarrba minnhom konsegwenza tal-istess u għalhekk kienu jmorru ferm lil hinn mid-dettalji tal-inċident inkwistjoni. Jisħqu li fir-rikors maħluf huma għamlu referenza għal jum

speċifiku li fih seħħ l-inċident bejn ix-xerrejja prospettivi Cassone u l-ġirien konvenuti, u li kien riżultat ta' dak li għamlu Caruana li n-negozju tħassar. Minkejja li l-informazzjoni li waslet lill-atturi ma kinitx waħda preċiża, irriżulta mingħajr ebda dubju li n-negozju tħassar bi ħtija tal-konvenuti Caruana. Minkejja l-fatt li seta' rriżulta lill-Ewwel Qorti li l-miżżewġin Cassone ma kinux mhedda minn Caruana li jisparalhom, xorta kellu jirriżultalha li n-negozju tħassar bi ħtija tal-istess Caruana fit-termini tal-*culpa aquiliana*. L-atturi appellanti jsostnu li filwaqt li t-theddida ta' sparar setgħet tkun prova dwar jekk hemmx ħtija jew le, mhijiex u ma kellhiex tkun element essenzjali sabiex tirnexxi l-kawża attriċi.

14. L-atturi appellanti jargumentaw li ma kienx importanti l-punt dwar min resaq l-ewwel lejn min. Jgħidu li donnu l-Ewwel Qorti warrbet il-fatt li l-miżżewġin Cassone resqu biex ikellmu lill-miżżewġin Caruana b'intenzjonijiet tajba. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti assumiet li l-miżżewġin Cassone riedu jiksbu informazzjoni utili inkluż dwar jekk hemmx problemi mal-ġirien qabel ma jintrabtu f'konvenju, konklużjoni din li skonthom ma tirriżulta minn imkien. Jgħidu li proprju jirriżulta l-kuntrarju billi l-konvenju kien ser isir l-għada stess u kollox kien miftiehem u mħejji għall-konklużjoni tal-istess negozju. B'hekk jiġi li n-negozju tħassar minħabba t-theddid u l-aggressività tal-konvenuti Caruana. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-fatt li ma kienx hemm theddid b'armi ma jfissirx li n-negozju ma tħassarx b'riżultat tal-imġiba tal-konvenut Caruana, jew li ma ġarrbux

danni b'riżultat tat-tħassir tan-negozju. Huma jinsistu li kienet l-attitudni tal-appellat Caruana, li bid-diskors tiegħu gerrex lill-miżżewġin Cassone milli jersqu għall-konvenju li kien ġa maqbul li kellu jsir l-għada.

15. Fit-**tieni aggravju tagħhom l-appellanti** jgħidu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta waslet għall-konklużjoni li kien hemm pendenzi reali jew kwistjonijiet bejn il-partijiet. Jgħidu li bħala fatt dawn ma jeżistux, tant li Caruana ma kkonfermahom imkien fix-xhieda tiegħu jew permezz ta' xi provi oħra. L-atturi appellanti jiċħdu li hemm kwistjonijiet ta' natura petitorja jew xort'oħra bejn il-kontendenti fil-kawża u li kieku kienu jeżistu pendenzi jew kwistjonijiet dwar il-ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet, kienu jkunu fid-dmir li jinfurmaw lix-xerrejja prospettivi li teżisiti theddida ta' litigazzjoni. Madankollu, l-Ewwel Qorti xeħtet ir-responsabbiltà tal-allegazzjonijiet infondati tal-appellati fuqhom, minkejja li dawn l-allegazzjonijiet qatt ma ġew ippruvati u minkejja li kienet biss l-imġiba aggressiva tal-konvenuti li wassal għat-tħassir tan-negozju.

16. Dawn l-ewwel żewġ aggravji tal-atturi appellanti huma sewwasew marbuta ma' xulxin, u jistgħu jitqiesu bħala żewġ faċċati tal-istess munita. Għalhekk din il-Qorti sejra tqishom f'daqqa.

17. Jibda billi jingħad li, kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 1999, fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Bellia v. Anthony***

Catania et, it-talbiet attriċi huma arġinati fil-premessi tagħhom u l-Qorti ma tistax u ma għandhiex taqra fl-att taċ-ċitazzjoni (jew illum il-ġurnata, fir-rikors maħluf) aktar minn dak illi l-atturi jkunu ssottomottew għall-konsiderazzjoni tal-Qorti. Barra minn hekk, ingħad ukoll li l-atturi huma marbuta li jippruvaw il-premessi tagħhom għaliex huwa għal dawn iċ-ċirkostanzi ta' fatt illi l-konvenuti kienu msejħa biex jirrispondu. Ingħad ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Marzu, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Noel Calleja et v. Middle Sea Valletta Life***, li l-kawżali tad-domanda attriċi hija dik li tirriżulta espressa fiċ-ċitazzjoni u ma tistax tiġi mibdula, b'dana li mhux leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni.

18. Hekk ukoll, aktar reċenti, din il-Qorti, kif komposta kellha l-okkażjoni fis-sentenzi tagħha tad-9 ta' Mejju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Tignè Point South Residents Association v. Midi plc***, kif ukoll dik fl-ismijiet ***Mahmoud Chehade v. L-Avukat Ġenerali et*** tfisser kif, dak li tassew iħoll u jorbot kollox huwa dak li jitniżżel mill-attur fil-premessi u fit-talbiet tar-rikors maħluf li bih titnieda l-kawża (ara ***Edward Keninwenimo Etete v. Mediatoday Company Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024). Tassew, ingħad ħafna drabi, li huwa biss dak li jitniżżel fir-rikors maħluf li għandu jistabbilixxi l-qafas li fih il-Qorti għandha tħaddem il-ġudizzju tagħha (ara ***Anthony Busuttil et v. Jennifer sive Wendy Busuttil et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024).

Għalhekk huma l-premessi u t-talbiet li jikxfu l-għan u l-oġġett tal-kawża, li minnhom imbagħad tkun tista' tinstilet in-natura vera tal-azzjoni tal-attur (ara ***Vincent Ciappara et v. Nazzareno sive Reno Bartolo et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023).

19. Barra minn hekk, fis-sistema legali tagħna, huwa mħolli għalkollox f'idejn il-parti attriċi li tagħżel ix-xorta ta' azzjoni li jidhrilha li għandha tressaq sabiex tħares il-jeddijiet li tippretendi li jkollha (ara s-sentenza fl-ismijiet ***Adrian Theuma v. RLR Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu, 2024). Huwa wkoll prinċipju ewlieni li fil-qies li għandha tieħu l-Qorti tas-siwi ta' azzjoni mibdija f'att taċ-ċitazzjoni, li t-talbiet magħmulin mill-parti attriċi jintrabtu mal-premessi li jwasslu għal dawk it-talbiet (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Frar, 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Cornelius sive Maurice Scifo Diamantino v. Meridean Enterprises Company Limited***). Ġaladarba jmiss għal min jiftaħ il-kawża li jiddetermina l-kontenut tal-proċess, li jfisser il-kontroversja li fuqha trid tiddeċiedi l-Qorti (*ne eat iudex ultra petita partium*) permezz tad-domanda tiegħu, allura l-attur jorbot, u fl-istess ħin jillimita, lill-Qorti dwar l-oġġett tal-ġudizzju.

20. Il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi preċiżament fuq id-dritt affermat fid-domanda, u mhux fuq xi dritt ieħor; fuq id-dritt jew drittijiet kollha affermati, imma mhux lil hemm minnhom. Bl-att li bih tinfetaħ il-kawża, l-

attur huwa marbut li jidentifika l-fatti kostituttivi li huwa jpoġġi bħala r-raġuni tad-domanda tiegħu. Dan kollu huwa importanti li wieħed iżommu f'moħħu għaliex kif inhu sew magħruf fil-liġi u fil-ġurisprudenza tagħna, il-qrati superjuri għandhom joqogħdu għat-talba kif imfissra mill-attur, b'dana li l-Qorti ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt ieħor li jkun jirriżulta, imma li ma jkunx jidħol sewwa fit-talba, kif imfissra minnu, għaliex inkella s-sentenza tmur *ultra* jew *extra petita* u b'hekk tiġi li ma tiswiex (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fid-29 ta' April, 2023 fl-ismijiet ***Raymond Caruana et v. Conrad Pace***).

21. B'dan kollu f'moħħha, sabiex din il-Qorti tqis l-**ewwel aggravju** tal-atturi, wara li fliet mill-ġdid dak li tniżżel mill-atturi appellanti fir-rikors maħluf tagħhom, li bih huma bdew din il-kawża, tqis rilevanti l-użu tal-kliem mit-tielet sal-ħames premessa tagħhom. Fil-fatt wieħed jara r-rabta bejn it-tielet u r-raba' premessa bl-użu tal-kelma "għalhekk" fejn ir-raġuni li tingħad li l-ftehim li kien hemm bejn l-atturi u l-miżżewġin Cassone għax-xiri tal-fond tal-atturi tħassar, kien minħabba li l-konvenut Paul Caruana hedded lill-miżżewġin Cassone li jisparalhom jekk kienu ser jixtru l-fond inkwistjoni. Il-kawża hija bbażata fuq hekk u l-atturi jixlu lill-konvenuti li kien dan it-tfixkil doluż tagħhom jew l-aġir abbużiv tagħhom li wassal lill-atturi li jġarrbu danni kbar, inkluż it-telf ta' bejgħ u t-telf ta' imgħax. Għalhekk ir-raġuni wara dak mitlub mill-atturi tfissru b'mod ċar u ma kien hemm lok għal ebda interpretazzjoni.

22. Huwa b'rabta ma' dan l-allegat inċident, fejn qed jgħidu li l-konvenut hedded li jispara lil Cassone, illi tressqu t-talbiet attriċi. Kemm hu hekk, l-atturi saħqu li dan l-inċident "wassal" sabiex in-negozju ma jsirx.

23. Miżmum dan, din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti m'għandux mis-sewwa. Minn qari tas-sentenza jirriżulta ċar li l-Ewwel Qorti fehmet tajjeb x'kienet il-kontroversja bejn il-partijiet. L-aġir abbużiv li l-atturi jixlu lill-konvenut bih fir-rikors maħluf huwa t-theddid li jispara lill-miżżewġin Cassone. Huma sejsu l-azzjoni tagħhom fuq din il-premessa u fil-fehma tagħhom kien dan li wassal sabiex in-negozju sfratta u mhux minħabba xi mġiba oħra. Fir-rikors tal-appell l-atturi appellanti issa jsostnu li minkejja li ma rriżultatx il-prova tat-theddid ta' sparar, xorta kellu jirriżulta li l-konvenuti ħassru n-negozju bl-aġir aggressiv tagħhom meta heddew lil miżżewġin Cassone.

24. Għalhekk, jirriżulta li fir-rikors maħluf l-atturi jixlu lill-konvenuti bi tfixkil doluż li bih wieħed jifhem li l-atturi kienu qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq id-delitt, jew li l-konvenuti kienu qegħdin jaġixxu b'*mala fede.* Filwaqt li fir-rikors tal-appell jingħad li n-negozju tħassar minħabba l-aġir tal-konvenuti li jiġi deskritt bħala *culpa aquiliana,* li biha wieħed jifhem li l-atturi jixlu lill-konvenuti b'kważi delitt jew li aġixxew b'nuqqas ta' diliġenza.

25. Din il-Qorti ma tistax ma tikkummentax li l-kawżi m'għandhomx jitmexxew b'dan il-mod, ċjoè l-ewwel wieħed jipprova triq imbagħad għaliex jinduna li ma rnexxietx (għaliex ma kinitx imsejsa fuq dak li verament seħħ), ibiddel il-verżjoni.

26. Madankollu, anke jekk għall-grazzja tal-argument, wieħed jieħu l-aġir aggressiv jew theddid waħdu, kif l-atturi appellanti issa jixlu lill-konvenuti, li wassal sabiex in-negozju tal-atturi tħassar, l-azzjoni attriċi xorta tfalli.

27. Il-liġi tagħna titkellem ċar dwar ir-responsabbiltà ta' għemil ta' persuna fil-qasam ta' danni mnissla minn delitt (ara l-**Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili**). Ikun ħati ta' għemil bħal dan, kull min ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja (ara **l-Artikolu 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Dan in-nuqqas ta' diliġenza jew għaqal joħroġ ukoll fejn wieħed jonqos minn dmir li huwa meħtieġ mil-liġi, ukoll jekk dak li għamel ikun mingħajr ħsieb li jagħmel id-deni (ara l-**Artikolu 1033 tal-Kodiċi Ċivili**). Wieħed irid jagħmel tajjeb għall-ħsara kollha li tiġri minħabba dan in-nuqqas. Dan wara kollox, huwa meqjus bħala l-għajn ewlenija li fuqha tinbena r-responsabbiltà ċivili mnissla minn għemil doluż jew kolpuż (ara ***Michael D'Amato noe v. Filomena Spiteri et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru, 2003).

28. Lil hemm mill-fatt li permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jiċħad li huwa kien hedded lill-miżżewġin Cassone, minn qari tax-xhieda mogħtija minn Audrey Cassone jirriżulta li l-konvenut għall-ewwel ħadhom bil-herra, tant li meta qalulu li kienu ser jixtru l-fond tal-attur, qalilhom li jekk imorru joqogħdu hemm, ħajjithom kien ser jagħmilhielhom infern, peress li kellu pretensjonijiet fil-konfront tal-attur fuq żewġ ħitan li kienu nbnew ħażin. Iżda wara, tkompli tixhed li, wara ftit il-konvenut beda jispjegalhom bil-kalma, tant li tgħid hekk: *«Sa ma tlaqna tawna borża larinġ magħna, jiġifieri ma kinux kontrina, kontra l-fatt li m'għandniex nixtru hemmhekk. Jiġifieri* ***huma ma kinux qed jheddu lilna li se jagħmlulna xi ħaġa dak il-ħin, imma li kieku xtrajna l-post kienu se jagħmlulna ħajjitna infern.»***

29. Hekk ukoll, meta xehed ir-raġel Roberto Cassone, iddeskriva li l-aġir tal-konvenut bħala li ma kienx kalm u kien jidher li kellu ċertu nervi, meta qalulu li riedu jixtru l-fond biswit tiegħu. Iżda jfisser kif il-konvenut wissihom li kien hemm l-inkwiet bejnu u bejn l-attur dwar il-ħajt tas-sejjieħ tad-dawra. Ikompli jixhed fis-sens illi: *«urina biċ-ċar illi dan il-persuna speċi kien għaddej f'nofs kwistjoni mad-developer fuq dan il-ħajt għax il-pożizzjoni tiegħu, ma fhimtx eżattament kif u come, li kien ċar huwa li dan kien maħruq, kien miġġieled mad-developer u kien se jibqa' jżomm dik l-attitudni bażikament.»* Madankollu, l-istess xhud jippreċiża li l-konvenut

«<u>*ma ħebbx għalina jew hekk però kien jidher, għamilha ċara ħafna li qisu kien se jibqa' jikkustinja fuqha*</u>.» Jingħad minnu wkoll li l-konvenut kien offrielhom borża lariġ. Cassone jispjega li peress li huma ma ridux jidħlu fl-inkwiet u li dan ir-raġel wera li ser jibqa' jinsisti fuq dawn il-kwistjonijiet, kien f'dan is-sens li ngħad li ħajjithom kienet ser issir infern, u għalhekk huma <u>beżgħu jonfqu ġidhom fuq dak ir-razzett għaliex ma ridux inkwiet.</u>

30. L-Ewwel Qorti stħarrġet ukoll dak li ngħad mill-miżżewġin Cassone *a tempo vergine* meta sar ir-rapport tal-pulizija fejn hemm stqarrew li «***f'ebda ħin ma ġew mheddin minn Pawlu Caruana***.» Minn dan jinżel li, filwaqt li ġaladarba fir-rikors maħluf l-atturi kienu qegħdin jixlu lill-konvenuti b'aġir kriminuż, f'kull każ kien obbligu tal-atturi li jippruvaw dan l-aġir doluż li jixlu lill-konvenuti bih (ħaġa li l-Ewwel Qorti stħarrġet fid-dettall sabiex waslet għall-konklużjoni li ma kien hemm l-ebda theddid fis-sens li jingħad mill-atturi min-naħa tal-konvenuti).

31. L-Ewwel Qorti fl-ebda waqt ma qalet li l-miżżewġin Cassone ma kellhomx intenzjonijiet tajba bil-fatt li kienu huma li żaru l-inħawi tal-fond li kienu interessati li jixtru. Din il-Qorti ma tistax ħlief tqis bħala għaqli min-naħa tal-miżżewġin Cassone, li ressqu biex ikellmu lill-konvenut bħala l-ġar prospettiv tagħhom, qabel ma għamlu l-pass li jiffirmaw il-konvenju. Kif irriżulta mix-xhieda tagħhom, kien b'hekk li saru jafu bid-diżgwid li kien

hemm bejn il-partijiet f'din il-kawża, fir-rigward tal-ħajt tal-konfini bejn iż-żewġ proprjetajiet.

32. Barra minn hekk, jitqies li anke jekk għall-grazzja tal-argument, wieħed jieħu bħala kawżali r-raġuni ġenerika ta' theddid jew aġir aggressiv li l-atturi appellanti issa jixlu bih lill-konvenuti, xorta jitqies li l-atturi m'għandhomx raġun. Il-koppja Cassone xehdu b'mod ċar li ma ridux jonfqu ġidhom fuq post li kien evidenti li kellu l-problemi dwar il-konfini mal-ġirien. Kienet din l-informazzjoni li gerrxithom u mhux għaliex kienu ġew mhedda.

33. Dan iwassal lil din il-Qorti sabiex tqis it-**<u>tieni aggravju</u>** tal-atturi appellanti. L-atturi appellanti jikkritikaw lill-Ewwel Qorti li ħadet il-pendenzi vantati mill-konvenuti bħala fatt. Biss però, l-appellanti mhux qegħdin ikunu fidili lejn dak li rriżulta mill-atti. Kemm hu hekk, jirriżulta ppruvat mill-bosta rapporti tal-Pulizija li l-istess attur ressaq bħala prova fl-atti (ara WPC 1 sa WPC 6 f'paġni 64 sa 83 tal-proċess)! Mill-aktar rilevanti huma l-aħħar żewġ rapporti li saru mill-istess attur, wieħed fid-19 ta' Lulju, 2011 u l-ieħor fl-20 ta' Lulju, 2011, jiġifieri xahar biss qabel mal-attur daħal f'negozjati mal-miżżewġin Cassone, u l-episodju taħt eżami. Minn dawn ir-rapporti jirriżulta b'mod ċar li l-partijiet fil-kawża kellhom kwistjoni fuq il-ħajt tal-konfini bejn iż-żewġ proprjetajiet. Altru li jeżistu provi fl-atti li kien

hemm kwistjonijiet ta’ natura petitorja bejn il-partijiet fil-kawża! L-Ewwel Qorti għalhekk m’għamlet l-ebda assunzjoni kif riedu jbellgħuha l-atturi.

34. F’dan fil-kuntest ukoll, kien meħtieġ li l-atturi jippruvaw in-ness ta’ kawżalità bejn l-imġiba tal-konvenuti u t-tħassir ta’ negozju tal-atturi li wassal sabiex huma ġarrbu d-danni li jilmentaw minnhom. Il-fatt li l-konvenut kien nervuż meta fisser lill-miżżewġin Cassone bil-problemi li kellu mal-atturi, ma kinitx ħaġa ta’ barra minn hawn meqjusa r-rapporti kollha tal-pulizija li saru mill-partijiet fil-kawża. Il-fatt li l-konvenut kien assertiv dwar il-pretensjonijiet tiegħu, fil-fehma ta’ din il-Qorti ma jfissirx li kien qiegħed jaġixxi b’rieda ħażina.

35. Barra minn hekk, jitqies li l-imġiba tal-konvenuti appellati ma kinitx il-kawża prossima tat-tħassir ta’ negozju, iżda kif ingħad mill-Ewwel Qorti, kien in-nuqqas tal-istess atturi. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, sewwa jingħad mill-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, li l-atturi ma ġabux ruħhom b’rieda tajba, peress li waqt li kienu għaddejjin it-taħditiet mal-miżżewġin Cassone, m’għarrfuhomx bil-problemi li kien hemm mal-ġar dwar il-ħajt tal-konfini (ara xhieda taħt kontroeżami ta’ Roberto Cassone f’paġna 98). Saħansitra fir-rikors tal-appell l-atturi appellanti jibqgħu jsostnu li ma kienx hemm problemi ta’ natura reali mal-konvenuti u li kieku kienu jeżistu, huma kienu jinformaw lil Cassone bihom! Iżda mill-provi jirriżulta ċar li dan ma sarx.

36. B’rabta mal-kunċett tar-rieda tajba, kif ingħad drabi oħra minn dawn il-Qrati, minbarra li l-liġi tipprovdi li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi (**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**), hekk ukoll fil-fażi *in contrahendo,* fil-kors tan-negozjati, hija ta’ rilevanza l-imġieba tal-partijiet. Tqiesu sinifikanti d-dmirijiet tal-informazzjoni u tal-kjarezza u d-dover tat-twettiq tal-atti kollha meħtieġa għall-effikaċja tal-kuntratt, li jorbtu wkoll mar-regola tal-lealtà u tal-korrettezza. Rilevanti f’dan is-sens hija s-sentenza ta’ din il-Qorti tal-5 ta’ Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Avv. Nicholas Valenzia noe. v. Hermes Aviation Limited***, fejn saret referenza wkoll għas-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Francis Carbone v. Bart Attard*** u dik tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-23 ta’ April, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Grima v. James McClean*** fejn hemm ingħad:

> *«il-buona fede ma għandhiex biss valur merament teoriku. Din anzi għandha f’sens oġġettiv tkun intiża bħala regola komportamentali ta’ raġonevolezza u, fuq kollox, ta’ lealtà u ta’ korrettezza ... Espress f’dawn it-termini l-prinċipju tal-buona fede jimponi limitu fl-eżerċizzju tad-drittijiet. Dan kemm għaliex għall-pretendent tad-dritt f’rapport ma’ ħaddieħor il-buona fede tirrappreżenta l-metru ta’ mġiba, kif ukoll hi kejl importanti ta’ valutazzjoni mill-ġudikant.»*

37. Minn dan jinżel li apparti l-fatt li l-miżżewġin Cassone setgħu nħasdu meta sabu ruħhom wiċċ imb wiċċ bir-reazzjoni tal-konvenut għall-aħbar li kienu ser jixtru l-proprjetà, il-vera raġuni li ħassru l-ħsieb li jidħlu għall-konvenju mal-atturi, kien li huma ma riedux jonfqu ġidhom fuq post li kellu l-inkwiet, meta kien tassew ovvju li kien hemm il-problemi bejn il-

partijiet. L-atturi setgħu jobsru li kkunsidrat l-inkwiet li kellhom mal-konvenuti dan ma kienx ser jisparixxi fix-xejn u li l-kwistjoni tal-konfini kellha tiġi indirizzata; u dan lil hemm min għandu raġun fir-rigward. L-ebda xerrej prospettiv għaqli m'hu ser jidħol għall-inkwiet b'għajnejh miftuħin. Dan ifisser li f'għajnejn din il-Qorti, l-atturi lanqas irnexxielhom jippruvaw li kien l-aġir tal-konvenuti r-raġuni li tħassru n-negozjati li kellhom mal-miżżewġin Cassone.

38. Jiġi b'hekk li l-ewwel żewġ aggravji tal-atturi appellanti mhux mistħoqqa.

39. Imiss li jitqies it-**tielet aggravju** fejn l-atturi appellanti jilmentaw mill-fatt li l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenuti fejn il-konvenut ċaħad li huwa hedded lill-miżżewġin Cassone li jisparalhom jekk jixtru l-fond mingħand l-atturi, meta tali eċċezzjoni formali qatt ma saret. Jgħidu li eċċezzjoni bħal din ma tirriżulta minn imkien, lanqas b'mod ġeneriku, b'tali mod li l-Ewwel Qorti setgħet tistrieħ fuqha, sabiex tiċħad it-talbiet tal-atturi.

40. Dan l-aggravju tal-atturi appellanti huwa tassew fieragħ. Meta fir-rikors tal-appell jisiltu dawk li fil-fehma tagħhom kienu l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, huma kienu selettivi ħafna f'dak miktub minnhom bħala t-tielet eċċezzjoni meta jingħad minnhom li ġie eċċepit li «*l-intimati qatt ma ġew*

mitkellma mill-pulizija.» Mentri minn qari tat-tielet eċċezzjoni, jirriżulta li ngħad:

> « *Illi l-esponenti qatt ma kellmuh l-pulizija u żgur f'dawn l-aħħar sentejn u xahrejn sal-lum minn mindu sar rapport mill-atturi f'Awwissu 2011 kif indikat fir-rikors, ukoll bagħtu għalih jew tawh x'jifhem li huwa kien rapportat dwar il-kontenut tal-istess rapport, u li mingħajr preġudizzju* <u>*qed jiddikjara li huwa u lanqas martu ma qatt heddew li xi ħadd kif huwa indikat fir-rapport magħmul mill-istess atturi fir-rapport mhux investigat b'mod assolut tat-22 ta' Awwissu, 2011;*</u>» (sottolinjar ta' din il-Qorti)

41. Minn qari tas-sentenza, jirriżulta ċar li l-eċċezzjoni kif milqugħa mill-Ewwel Qorti, kienet tabilħaqq imressqa mill-konvenuti li kkontestaw li huma qatt ma heddew lil xi ħadd u kull argument mod ieħor huwa intiż biss sabiex joħloq dubji fejn dubji ma kellux ikun hemm dwar il-mertu tal-eċċezzjoni. Għalhekk din il-Qorti mhux ser tkompli tqis dan l-aggravju, li huwa wieħed bla bażi.

42. Jonqos li jiġi mistħqrreġ l-**<u>aħħar aggravju</u>**, ċjoè dak fejn jilmentaw li l-Ewwel Qorti setgħet tasal għall-konklużjoni li kienu l-konvenuti Caruana li kienu responsabbli għat-tħassir tan-negozju tal-bejgħ. Jisħqu li l-konvenuti appellati ma ressqu l-ebda prova. Isostnu li minkejja dak li ngħad mill-konvenuti appellati fir-risposta maħlufa, huwa evidenti li huma kienu jafu b'dak li ġara fl-20 ta' Awwissu, 2011. L-atturi jagħmlu referenza għax-xhieda tal-miżżewġin Cassone, ix-xerrejja prospettivi, li kkonfermaw li kienu miftehmin mal-atturi li jixtru l-imsemmija proprjetà mingħandhom, inkluż il-prezz u kienu saħansitra għamlu appuntament man-nutar, u marru fuq il-post sabiex jaraw kif setgħet titqassam l-

għamara, tant kemm in-negozju kien konkluż. Jisħqu li Cassone xehdu li kienet l-attitudni tal-konvenut u d-diskors li kien ser jagħmlilhom ħajjithom infern li waslithom li jibdlu l-fehma tagħhom li jidħlu fuq il-konvenju.

43. L-atturi appellanti jtennu li l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova u lanqas għamlu kontroeżamijiet tax-xhieda mressqa, ħlief għal waħda żgħira fil-konfront tal-attur. Isostnu li l-fatt li parti tonqos milli tressaq prova sabiex tikkontradixxi dak li jingħad mill-atturi, hija ekwivalenti għal ammissjoni tal-verżjoni mressqa mix-xhieda. Jagħmlu referenza għal dak li jingħad mill-awturi u ġurisprudenza f'dan il-qasam. Għalhekk, filwaqt li jinsistu li kien l-aġir aggressiv u l-allegazzjonijiet foloz tal-konvenuti, kawża unika u diretta li wassal għat-tħassir tan-negozju mal-miżżewġin Cassone, skont il-prinċipji legali stabbiliti fl-**Artikoli 1031** sa **1047 tal-Kodiċi Ċivili**, il-konvenuti bħala l-awturi tal-ħsara jew danni kkawżati lill-atturi, għandhom jagħmlu tajjeb għall-konsegwenzi negattivi li ġabu bl-aġir tagħhom. Fissru kif id-danni f'dan il-każ, huma ekwivalenti għal telf ta' bejgħ għal sitt snin sħaħ sakemm inbiegħ il-fond li għalih kellhom l-opportunità li jdaħħlu €700,000. L-atturi jargumentaw kif l-att kolpuż eżerċitat b'imprudenza u b'nuqqas ta' diliġenza min-naħa tal-konvenuti huma marbuta flimkien mal-prevedibbiltà tal-event dannuż. L-appellanti jsostnu li bil-fatt li l-konvenuti kienu jafu li l-miżżewġin Cassone kienu interessati jixtru l-fond mertu tal-kawża, huwa biżżejjed sabiex ikunu jafu li bl-aġir tagħhom kienu qegħdin iħassru negozju li jixħet responsabbiltà

diretta fuq l-istess konvenuti għad-danni mġarrba minnhom. Jikkritikaw lill-Ewwel Qorti li naqset milli tagħmel eżami ta' din ir-rabta skont l-**Artikolu 1047 tal-Kodiċi Ċivili**, fejn taħt l-ewwel subinċiż, lanqas huwa meħtieġ li l-kawża tal-ħsara tkun waħda diretta, iżda huwa biżżejjed li titressaq prova ta' kawża indiretta, f'dan il-każ, l-aġir l-atturi appellanti jtennu li kien l-aġir tal-intimati, il-kawża diretta tad-danni mġarrba minnhom.

44. Għandu jingħad li fil-verità, parti kbira mill-ilmenti tal-atturi appellanti huma ripetizzjoni ta' dak li ngħad fl-ewwel żewġ aggravji u tqisu diġà fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward. Madankollu, hemm numru ta' punti oħra li jistħoqqilhom li jiġu indirizzati.

45. Dwar l-oneru tal-prova, din il-Qorti kellha bosta okkażjonijiet (ara fosthom sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Lulju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Rylex Holdings Limited et v. All Financial Services Ltd***, li permezz tagħha din il-Qorti indirizzat dan il-prinċipju fejn ingħad li l-oneru tal-prova hija mixħuta fuq l-attur li jipprova dak li jallega. Għalhekk, il-punt tat-tluq huwa li l-atturi għandhom mixħut fuq spallejhom il-piż li jsostnu l-fatti li fuqhom isejsu l-jedd azzjonat minnhom (*actori incumbit probatio*). Dan għaliex l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (ara l-**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Jekk l-atturi ma jirnexxilhomx jippruvaw dak li jallegaw, il-konvenuti m'għandhomx ibatu

minn dan in-nuqqas, u dan sewwasew skont il-prinċipju *actore non probante reus absolvitur* (ara s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Angelo Xuereb nomine v. Godwin Migneco et nomine*** tat-18 ta' Lulju, 2017).

46. Għalkemm il-grad ta' prova fi proċeduri ċivili mhuwiex wieħed qawwi daqs dak mistenni fi proċeduri kriminali, b'daqshekk dan ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'saħħithom. Il-prova mistennija f'kawża ċivili ma tistax tkun sempliċi suppożizzjoni jew stħajjila, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel il-ġudizzju. Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' April, 2023, fl-ismijiet ***360 Retail Supplies Limited v. Maged Fawzy Shokry Iskandar et***.

47. Min-naħa l-oħra, il-konvenuti huma mgħobbija bl-obbligu li jippruvaw id-difiża miġjuba minnhom sabiex tikkuntrasta l-pretensjonijiet tal-atturi (*reus in excipiendo fit actor*).

48. Il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lil din tal-aħħar milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha (ara sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tas-7 ta' Mejju, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Ellul et v. Anthony Busuttil***). Jibqa' dejjem prinċipju tad-dritt li l-parti attriċi f'kawża għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-

ħelsien tal-parti mħarrka (ara sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-12 ta' Jannar, 2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Hans J. Link et v. Raymond Mercieca***).

49. Minkejja li l-atturi jinsistu li n-negozju tħassar tort tal-imġiba tal-konvenuti, din il-Qorti ma hi konvinta xejn li kienu l-konvenuti li jaħtu għal dak it-tħassir. Jekk l-atturi ma jġibux din il-prova, l-azzjoni tagħhom ma tistax tirnexxi, anke jekk il-konvenuti ma jressqux provi – għaliex il-konvenut mhux obbligat li jipprova li dak li jkun ġara jkun tort tal-attur (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Marzu, 1972, fl-ismijiet ***Dr H. Lenicher v. J. Camilleri***). Analiżi tal-provi mressqa mill-atturi juru li, ma jirriżultax ippruvat it-theddid ta' sparar fil-konfront tal-miżżewġin Cassone, kif ingħad fil-premessi tal-atturi u għalkemm forsi l-konvenuti setgħu rażżnu lsienhom għal ċertu diskors (fejn qalu li kienu ser jagħmlu ħajjet il-miżżewġin Cassone infern) huma wissew lill-miżżewġin Cassone dwar il-problema li kien hemm bejn il-partijiet dwar il-ħajt tal-konfini. Stqarrew is-sitwazzjoni kif kienet dak iż-żmien. Kif rajna qabel, fil-verità, l-istess konvenuti wrew li huma ma kinux ser jagħlqu għajnejhom u li kienu ser jinsistu fuq il-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-atturi, pretensjonijiet li mill-kontroeżami ta' Roberto Cassone irriżulta li l-atturi naqsu milli jgħarrfu lill-miżżewġin Cassone dwarhom. Huwa dan l-inkwiet li riedu jaħarbu minnu l-miżżewġin Cassone u kien għalhekk li ma sarx il-konvenju.

50. Hekk ukoll, dwar l-ilment tal-atturi dwar in-nuqqas ta' kontroeżamijiet, jingħad li m'għandu jkun hemm l-ebda preżunzjoni li n-nuqqas ta' mistoqsijiet taħt kontroeżami, hija tifsira awtomatika jew impliċita ta' qbil ma' dak li sostnew l-atturi, jew xhieda oħra mressqa minnhom, peress li l-prinċipju *chi tace acconsente,* mhux ir-regola iżda l-eċċezzjoni. B'danakollu, in-nuqqas li jseħħ kontroeżami, għandu jittieħed fl-isfond taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u tal-provi kollha fl-atti (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ġunju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Camilleri v. Albert Camilleri***). Iżda l-Qorti mhix marbuta li taċċetta fl-għama l-verżjoni ta' xhud li ma ġiex kontroeżaminat jekk il-Qorti ssib li dik il-verżjoni hija kontradetta minn provi oħra li jinstabu fl-atti.

51. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Lorraine Pace Bonello et v. Carmelo Micallef et***, fil-każijiet fejn il-Qorti jkollha quddiemha verżjonijiet jew provi kunfliġġenti, il-Qorti għandha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi li jkunu ġew prodotti quddiemha, jiġifieri: (1) li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u (2) fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima *actore non probante reus absolvitur* (ara s-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***Maria Xuereb et v. Clement Gauci et***, deċiża fl-24 ta' Marzu 2004).

52. Minn dan jinżel li, minkejja l-verżjonijiet kunfliġġenti mogħtija mill-partijiet fil-kawża, wara li din il-Qorti fliet ix-xhieda kollha mressqa mill-partijiet, ma tistax tqis li l-ilment tal-atturi appellanti kontra l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, bħala wieħed ġustifikat. Dan jingħad ukoll peress li l-verżjoni tal-konvenuti appellati, li huma ma heddewx lill-miżżewġin Cassone, tinsab fil-fehma ta' din il-Qorti, ikkonfermata mix-xhieda tal-istess miżżewġin Cassone.

53. Kif ingħad drabi oħra, huwa miżmum li l-fatt li l-ġudikant li jiddeċiedi l-kawża, juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex mill-provi fl-atti, iqis dawk il-provi l-aktar attendibbli u idoneji li jwasslu għall-konvinċiment tiegħu, huwa parti mill-użu ta' diskrezzjoni li bih huwa mogħti. Fl-eżerċizzju ta' din is-setgħa l-ġudikant jista' jaċċetta x-xhieda ta' xi wħud u jwarrab jew jiskarta oħrajn u jsejjes il-ġudizzju tiegħu fuq ċertu provi, aktar milli oħra. Dan huwa l-eżerċizzju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Dik il-valutazzjoni mwettqa minn ġudikant tal-ewwel grad hija insindakabbli, sakemm tkun waħda raġonevoli u motivata, sa fejn mibnija fuq provi riżultanti mill-proċess. Iżda din il-Qorti għandha s-setgħa li tikkoreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat u tkun qiegħda tabdika mir-responsabbiltà tagħha, jekk bhala Qorti tat-tieni grad, tonqos milli tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta'

Diċembru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Galea v. LIDL Malta Limited***).

54. Din il-Qorti daħlet fil-qofol tal-mertu tal-ilmenti tal-atturi appellanti u rat mill-ġdid il-provi fl-atti sabiex tasal għall-konklużjoni tagħha u bla tlaqliq tgħid li waslet għall-istess konklużjoni bħal dik ta' qabilha u ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak deċiż mill-Ewwel Qorti.

55. Rilevanti wkoll huwa l-punt li sar f'din l-aħħar imsemmija sentenza, fis-sens illi f'materja ta' danni akwiljani, sabiex ikun hemm lok għad-danni, irid ikun hemm ness ta' kawżalità bejn il-fatt kolpuż u l-konsegwenza dannuża. Għalhekk, kif ingħad qabel f'din is-sentenza, l-atturi appellanti f'din il-kawża għandhom l-oneru li jipprovaw mhux biss l-aġir delittuż jew negliġenti min-naħa tal-konvenuti appellati, iżda wkoll in-ness bejn l-aġir tal-konvenuti appellati u d-dannu li jingħad li ġie mġarrab mill-istess atturi appellanti. Ladarba l-atturi appellanti jilmentaw mill-aġir tal-konvenuti, li ma kienx wieħed xieraq, għalkemm is-suġġett ta' dan l-ilment, bħala prinċipju jaqa' fil-parametri tal-provvedimenti tal-liġi dwar delitt u kważi-delitt, tibqa' meħtieġa dejjem il-prova tar-rabta ta' kawżalità bejn l-aġir li minnu jilmentaw l-atturi u d-danni.

56. Iżda kif ingħad qabel, għalkemm l-aġir tal-konvenuti seta' ħasad lill-miżżewġin Cassone, jibqa' l-fatt li l-konsiderazzjoni li wasslithom li jħassru l-appuntament tal-konvenju kienet li ma ridux jonfqu ġidhom fuq

il-proprjetà tal-atturi li kellha problema dwar il-konfini tagħha mal-konvenuti. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-atturi appellanti, il-provi fl-atti juru li dak li ngħad mill-konvenuti dwar il-konfini ma kinux allegazzjonijiet foloz, kif jixhdu r-rapporti tal-pulizija esibiti fil-proċess.

57. Fi kliem ieħor, ma rriżultax li kien hemm ir-rabta meħtieġa bejn l-aġir tal-konvenuti u d-danni li jingħad li ġarrbu l-atturi. Ġaladarba lanqas dan l-aggravju tal-atturi appellanti ma jistħoqqlu li jintlaqa', għalhekk ma hemmx lok li din il-Qorti tidħol fil-kwistjoni tad-danni.

58. Fl-aħħar nett, din il-Qorti tqis li dan l-appell huwa att għalkollox fieragħ u vessatorju, billi kien miżgħud b'dikjarazzjonijiet u argumenti li minn qari tal-atti rriżultaw li mhux talli ma kienx hekk kif iddikjarat, iżda ġara bil-maqlub. Huwa ovvju li l-atturi għaġġlu biex jiftħu dawn il-proċeduri u anke meta kellhom il-konfort tas-sentenza tal-Ewwel Qorti msejsa fuq xhieda li kienu indipendenti mill-partijiet u mill-provi, xorta waħda ressqu dan l-appell frott ta' pika. B'hekk huwa xieraq li l-appellanti jiġu kkundannati jħallsu penali.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell imressaq mill-atturi appellanti miżżewġin Zammit, u għalhekk tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell magħmul mill-atturi, jitħallsu kollha mill-atturi appellanti.

Hekk kif imfisser aktar 'il fuq, billi l-Qorti hija tal-fehma wkoll illi dan l-appell huwa att għalkollox fieragħ u vessatorju, wara li rat il-**paragrafu 10 tat-Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, qiegħda tikkundanna lill-atturi miżżewġin Zammit iħallsu lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali spejjeż addizzjonali ta' ħames mitt ewro (€500).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss