MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 851/2009/1

Marvin u Lorraine konjugi McKay

v.

James Hatherly

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi fejn jghid:

“1. F’din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti tgħid illi ma humiex debituri tal-konvenut.

“2. L-atturi fissru illi huma kienu ssellfu għaxart elef lira (Lm10,000) mingħand il-konvenut u, minħabba mgħaxijiet bi ksur tal-liġi, spiċċaw biex ħallsu għoxrin elf lira (Lm20,000) biex qatgħu d-dejn. Fil-fatt il-partjiet kienu dehru fuq kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel [fil-5 ta’ Lulju 2006] fejn dehru li qegħdin jissellfu għoxrin elf lira (Lm20,000) mingħajr imgħax meta kull ma ssellfu kienu għaxart elef lira (Lm10,000).

“3. Wara, f’okkażjoni oħra, l-atturi reġgħu ssellfu sebat elef u ħames mitt lira (Lm7,500) oħra – din id-darba mingħajr ma s-self ġie kanonizzat f’att pubbliku – u, bl-imgħaxijiet illegali, ħallsu lura għaxart elef lira (Lm10,000).

“4. Minkejja illi tħallas ferm iżjed milli sellef, il-konvenut bis-saħħa tal-kuntratt fuq imsemmi [tal-5 ta’ Lulju 2006] mexxa bi proċeduri biex dan it-titolu għamlu esekuttiv u talab illi tinbigħ *sub hasta* d-dar matrimonjali tal-atturi jismu *Marlor*, Triq il-Wejba, is-Swieqi.

“5. Billi qegħdin igħidu illi ma għandhom jagħtu xejn lill-konvenut, u anzi kienu vittmi ta’ użura u ħallsu ferm aktar milli kellhom jagħtu, u billi għalxejn sejħu lill-konvenut biex iwaqqaf il-proċeduri għall-bejgħ *sub hasta*, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

“i. tgħid illi l-atturi ma humiex aktar debituri tal-konvenut għax raddew dak li ssellfu u ħallsu mgħax ferm aktar milli tagħti l-liġi;

"ii. tordna illi l-konvenut ma jitħalliex imexxi bil-bejgħ *sub hasta* tal-proprjetà tagħhom;

"iii. taħtar nutar sabiex jikkanċella kull ipoteka, privileġġ jew garanzija li l-konvenuta għandu kontra l-atturi in konnessjoni mal-fatti li dwarhom saret din il-kawża u taħtar kuraturi sabiex jidhru f'isem il-konvenut jekk dan jonqos milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' kanċellament; u

"iv. tagħti kull direttiva lill-Kummissarju tal-Pulizija li tidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi minħabba l-ksur tal-buon ordni."

Rat ir-risposta tal-konvenut fejn qal:

"i. il-pretensjonijiet tal-atturi huma "għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt";

"ii. dak li tassew silef il-konvenut lill-atturi kienet is-somma ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) – daqs sitta u erbgħin elf, ħames mija u sebgħa u tmenin euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€46,587.47) – kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel;

"iii. biex jitħares il-ħlas lura ta' dak li ssellfu, l-atturi irreġistraw ipoteka ġenerali fuq il-beni tagħhom kollha, li għandhom u li għad jista' jkollhom, kif ukoll ipoteka speċjali;

"iv. l-attur qatt ma ħallas xejn għax kien wiegħed li jħallas meta tinbigħ id-dar tiegħu;

"v. l-imġieba slejali tal-atturi tidher mir-riċerki mnejn jidher illi, wara li għamlu l-kuntratt mal-konvenut, daħlu għal self ieħor u ipotekaw l-istess proprjetà, x'aktarx mingħajr ma qalu lill-kreditur l-ieħor illi l-proprjetà kienet ġà mgħobbija b'ipoteka speċjali; u

"vi. jidher ċar illi l-imġieba tal-atturi hija *in mala fide* maħsuba biex fuq premessi fittizji jżommu lill-konvenut milli jikkanonizza l-kreditu tiegħu."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fl-1 ta' April 2011 li permezz taghha l-Qorti ddecidiet illi:

"11. Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tilqa' t-talbiet tal-atturi: tgħid illi l-atturi ma humiex aktar debituri tal-konvenut għax raddew dak li ssellfu u ħallsu mgħax ferm aktar milli tagħti l-liġi; iżżomm lill-konvenut milli jmexxi bil-bejgħ *sub hasta* tal-proprjetà tal-atturi bis-saħħa tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel; tordna l-pubblikazzjoni ta' att ta' kanċellament tal-ipoteka ġenerali u dik speċjali maħluqa b' dak il-kuntratt; taħtar lill-istess Nutar Gerard Spiteri Maempel sabiex jirċievi u jippubblika l-att ta' kanċellament nhar it-Tnejn, 2 ta' Mejju 2011 fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt Valletta, u taħtar lill-Avukat Andrew Borg Cardona bħala kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att. Tordna wkoll illi, hekk kif din is-sentenza ssir finali, tintbagħat kopja lill-Kummissarju tal-Pulizija u lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex dawn, wara li jagħmlu l-investigazzjonijiet tagħhom, jimxu kif tgħid u trid il-liġi.

"12. Tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, id-drittijiet tal-kuratur u l-ispejjeż tal-att ta' kanċellament."

Il-Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"7. Din il-kawża tiddependi għalkollox fuq il-kredibilità tal-partijiet, u l-qorti ma għandha xejn xi jmexxiha ħlief il-prinċipju illi l-*onus probandi* qiegħed fuq l-atturi u dak li setgħet tosserva mill-imġieba tal-partijiet waqt is-smigħ.

"8. L-attur qiegħed igħid illi hu ssellef mingħand il-konvenut bħala *prestanome* għal ħaddieħor is-somma ta' għaxart elef lira (Lm10,000) għalkemm, biex jagħti titolu għal imgħax b'użura, daħal f'kuntratt pubbliku fejn stqarr illi qiegħed jissellef għoxrin elf lira (Lm20,000). Dawn l-għoxrin elf lira (Lm20,000) ħallashom kollha, għalkemm ma ngħatax riċevuta u l-ipoteka maħluqa bil-kuntratt ma tħassritx. Wara kompla ssellef sebat elef u ħames mitt lra (Lm7,500), din id-darba bla ma kien meħtieġ li jsir kuntratt għax ma kienx hemm xejn x'juri illi l-ewwel dejn kien tħallas u għalhekk il-kreditur kellu garanzija biżżejjed. Biex jaqta' dan id-dejn ħallas għaxart elef lira (Lm10,000) oħra. B'kollox, mela, l-attur igħid illi ssellef sbatax-il elf u ħames mitt lira (Lm17,500) u ħallas tletin elf (Lm30,000).

"9. Il-konvenut jiċħad dan kollu: igħid illi tassew silef lill-konvenuti għoxrin elf lira (Lm20,000), daqskemm jidher fuq il-kuntratt, bla mgħax, u l-atturi ma ħallsu xejn lura.

"10. Il-qorti wara li qieset sew dak li xehdu l-partijiet u x-xhieda u l-imġieba tagħhom waqt li kienu qegħdin jixhdu hija tal-fehma – mibnija fuq l-osservazzjonijiet tagħha biss – illi aktar tista' toqgħod fuq ix-xiehda tal-atturi, li għandhom jitwemmnu aktar mill-konvenut. Bħala konsegwenza l-qorti hija tal-fehma illi t-talbiet tal-atturi għandhom jintlaqgħu."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut fejn talab li din il-Qorti tirrevoka u tbiddel is-sentenza msemmija billi tilqa' l-aggravji tieghu u allura tichad it-talbiet attrici.

Rat ir-risposta tal-atturi li permezz taghha filwaqt li opponew ghat-talbiet tal-appellanti, talbu li s-sentenza tigi konfermata.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' April 2015 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati kienu gia` trattaw l-appell f'seduta precedenti.

Ikkunsidrat:

<u>L-Aggravji tal-Appellant</u>

L-aggravji msemmija fir-rikors tal-appell ma humiex elenkati wara xulxin u allura l-Qorti se tipprova tislet dawn l-istess aggravji hi mill-istess rikors.

L-appellant isostni li l-ewwel Qorti naqset milli tapplika l-principju '*verba volant scripta manent'* u li allura kellha tiskarta l-verzjoni tal-appellati; skont hu, hija kellha taghmel dan anke fir-rigward tal-provi mressqa u allura dik il-Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-istess provi.

Ghandu jinghad mill-ewwel li ghal appuntu dak li huwa <u>apprezzament tal-fatti</u>, din il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Phyliss Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) qalet li *"il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-Ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti."* Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li *"Huwa principju bazilari segwit minn din*

il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor."

Dan l-insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil,** Appell, 10 ta' Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, Appell 5 ta' Ottubru 2001) ; madankollu *"Din il-Qorti pero` f'kaz tapprezza wkoll li d-dover taghha xorta huwa li tesamina sewwa l-provi mressqa u barra minn hekk, huwa wkoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti inkwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja* (**Attard et v. Direttur tas-Sahha, Qorti tal-Appell, 31 ta' Mejju 2014).**

Kif wiehed jista' jara mill-atti tal-kawza hemm provi konfliggenti dwar kif graw il-fatti inkwistjoni.

F'gudizzju civili l-Qorti trid tiddeciedi fuq *"il-preponderanza tal-probabiltajiet* (**Zammit v. Petroccochino**, Appell Kummercjali, 25 ta' Frar 1952); il-Qorti allura jehtieg li tara jekk verzjoni wahda teskludix lill-ohra fuq bilanc ta' probabiltajiet; *"b'hekk jigi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatorja tad-*

dubbju u ssib refugju mir-regola 'in dubio pro reo' – **Enrico Camilleri v. Martin Borg**, (Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu 2003).

Din il-Qorti kif doveruz, ezaminat l-atti u fliet sewwa l-provi li ngabru u jidrilha li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni gusta fl-evalwazzjoni tal-provi li semghet. Certament ma rrizultawx lil din il-Qorti *"ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubbju ragjonevoli fuq il-gustizzja tal-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti"* (**Formosa v. Debono – supra**). Kif qalet din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Elena Mallia et v. Charles Sant Fournier et** (deciza fit-28 ta' Frar 2014) *"fil-kamp civili ghal dak li hu l-apprezzament tal-provi l-kriterju mhux dak jekk il-gudikant jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja verosimili. Dan fuq bilanc ta' probabilitajiet, sostratt baziku tal-azzjoni civili inkwantu dawn, mal-preponderenza tal-provi generalment bastanti ghal konvinciment. Ghax kif pacifikament maghruf ic-certezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabiltajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli* (**Bugeja v. Meilak**, deciza 30 ta' Ottubru 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

F'dan l-appell din il-Qorti jidrilha li ma ghandiex tiddisturba l-apprezzament tal-Ewwel Qorti anke ghaliex is-sentenza appellata kif gia` ssemma, hija bbazata tista' tghid ghal kollox fuq il-kredibilita` tal-partijiet fuq il-pedana tax-xhieda, u

allura hija zgur ma tistax tvarja tali apprezament tal-Qorti li fil-fatt assistiet ghal dawn id-deposizzjonijiet. Din il-Qorti zzid ukoll illi taraha stramba li fl-att li permezz tieghu gie kostitwit id-dejn ma kien hemm ebda riferenza ghal imghaxijiet (anzi huwa indikat li s-somma qed tissellef **minghajr** imghax) u wkoll li l-konvenut naqas li jispjega b'mod kredibbli l-presenza ta' Jeffrey Grech – li skont l-appellat huwa persuna maghruf ghas-self bl-uzura - meta sar il-kuntratt imsemmi. Hija kredibbli allura l-verzjoni tal-appellati illi dan Grech, li huwa relatat mal-appellanti, fil-fatt kien il-persuna li hareg il-flus u li ma riedx jidher hu fuq il-kuntratt minhabba ragunijiet personali. Huwa kwindi evidenti li f'dan is-self kien hemm element ta' uzura li kellu jittiehed in konsiderazzjoni fil-pronunzjament tas-sentenza.

Kwantu ghall-kwistjoni legali u cioe` jekk il-Qorti ghandiex tiskarta l-massima li l-prova dokumentarja ma ghandiex tissokkombi ghal dik verbali, tenut kont tal-fatt li f'din il-kawza l-atturi appellati qeghdin appuntu jattakkaw dik il-kitba mhux fis-sens li jghidu li kienet nulla izda li l-ammont li huma fil-fatt issellfu kien thallas, din il-Qorti ma tarax li dik il-massima hija applikabbli jew ghandha xi rilevanza f'din l-istess kawza. Lanqas ma huwa gustifikat l-aggravju li l-appellati kellhom jitolbu dikjarazzjoni ta' nullita` tal-att inkwistjoni ghaliex il-mertu tal-kawza kif ghadu kif inghad, ma kinitx in-nullita` per se, izda li l-atturi kienu hallsu l-ammont effettivament versat bhala self, xi haga li l-ewwel Qorti dehrilha li giet pruvata u ghal dik ir-raguni laqghet it-talbiet attrici – u kif gia` ntqal din il-Qorti ma tara' ebda raguni biex tbiddel dik id-decizjoni.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu ghal kollox, u tikkonferma interament is-sentenza appellata komprizi l-kap tal-ispejjez.

L-ispejjez tal-appell a karigu tal-appellant ukoll.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------