IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tat-Tlieta, 27 ta' Settembru 2022

Talba numru 238/2019SFJ

ANNUNZIATO SIVE LUCIANO BONELLO BIANCO
VS.
ARTHUR GIORDANO

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ppreżentat fid-29 ta' Awwissu 2019 li permezz tiegħu l-attur talab li l-konvenut ikun ikkundannat iħallsu s-somma ta' elf u mija u tmienja u sebgħin Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€1,187.22) rappreżentanti rimbors ta' spejjeż li l-attur daħal fihom wara li l-konvenut wiegħed li kien ser ibiegħ lilu l-fond 106D, Triq San Ġwann, Valletta, u qallu sabiex imexxi mill-ewwel bir-riċerki relattivi u wara, l-istess konvenut baqa' inadempjenti;

Ra r-Risposta ppreżentata fl-1 ta' Ottubru 2019 li permezz tagħha l-konvenut eċċepixxa li l-ammont pretiż mill-attur ma kienx dovut lill-istess attur;

Sema' l-provi, ra d-dokumentazzjoni kollha ppreżentata, u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-27 ta' Settembru 2022.

<u>Provi ppreżentati</u>

L-attur ippreżenta affidavit li fih spjega li huwa ried b'saħħa li jixtri l-fond imsemmi fl-Avviż tat-Talba u billi ried l-istess fond u anzi, kellu bżonnu, ħass li ma kellux alternattiva għajr li joqgħod għal kull kundizzjoni li l-konvenut kien jogħġbu jimponi. Ġara li l-konvenut ma riedx li jsir konvenju iżda ried li jsiru r-riċerki

relattivi u mbagħad isir il-kuntratt. L-attur aċċetta minkejja li ma kienx wisq komdu li ma jsir ebda konvenju. L-attur inkariga lin-Nutar Dr Philip Lanfranco sabiex isiru r-riċerki. Ir-riċerki ġew ordnati fil-preżenza tal-partijiet, fil-preżenza ta' iben il-konvenut, fil-preżenza tas-sensar Ġorġ Calleja, u quddiem in-Nutar Dr Eugene Montanaro, li jaħdem fl-uffiċċju tan-Nutar Dr Philip Lanfranco. Ir-riċerki eventwalment tlestew u seta' jsir il-kuntratt. L-attur informa lill-konvenut tramite s-sensar li r-riċerki kienu lesti u seta' jsir il-kuntratt. Iżda, mbagħad, is-sensar informa lill-attur li l-konvenut kellu ripensament u minflok ibiegħ il-fond, ried biss li jikri. L-attur ipprova jipperswadi lill-konvenut iżda kien kollu għalxejn. Għalhekk, il-bejgħ ma sarx u l-attur baqa' mingħajr il-fond li tant ried. L-attur ikkonferma li l-ammont li qiegħed jitlob permezz ta' din il-kawża huwa l-ammont li huwa ħallas lin-Nutar Dr Philip Lanfranco għar-riċerki li saru.

L-affidavit tan-Nutar Dr Eugene Montanaro jgħid:

- Li f'Ġunju 2018, il-partijiet inkarigaw lin-Nutar Dr Philip Lanfranco sabiex jippubblika kuntratt ta' bejgħ rigwardanti kantina fi Triq San Ġwann fil-Belt Valletta;

- Li l-partijiet riedu li l-proċess tal-bejgħ isir fl-iqsar żmien possibbli u x-xerrej prospettiv talab li jsiru r-riċerki minnufih;

- Li l-partijiet ftehmu li jersqu għall-kuntratt mingħajr konvenju;

- Li n-Nutar Dr Philip Lanfranco għamel ir-riċerki dwar il-fond b'mod immedjat;

- Li kif tlestew ir-riċerki u n-Nutar Dr Philip Lanfranco informa lill-attur b'dan, l-attur wieġeb li l-kuntratt ma kienx ser isir.

In kontro-eżami, Dr Montanaro kkonferma li għalkemm meta l-attur kien ċempel sabiex jingħata appuntament, qal li ried appuntament sabiex isir konvenju, irriżulta li meta l-partijiet marru fl-uffiċċju tan-nutar qalulu li marru biex isir il-kuntratt minnufih. Ix-xhud kompla jgħid li fuq it-telefon, intqal lilu li kien ser isir bejgħ. Huwa qal li l-partijiet ma ħarġux minn quddiemu bi ġlied, iżda bil-fehma li kienu ser isiru r-riċerki u jekk ma jirriżultawx problemi mir-riċerki, isir il-kuntratt minnufih. Ix-xhud ma ħax notamenti matul il-laqgħa li saret quddiemu iżda qal li dwar il-prezz, ma kienx hemm qbil. Huwa qal li eventwalment, tlestew ir-riċerki, u kien l-attur li qal lin-Nutar Lanfranco li l-kuntratt ma kienx ser isir. Dr Montanaro kien jaf li wara li ħarġu minn quddiemu, il-partijiet marru għand avukat, iżda ma kienx jaf x'sar quddiem l-avukat.

L-affidavit tan-Nutar Dr Philip Lanfranco jaqbel mal-kontenut tal-affidavit tan-Nutar Dr Eugene Montanaro. Inoltre, Lanfranco jikkonferma li d-dokument A (fol. 27) huwa l-kont li ġie mħallas lilu mill-attur.

In kontro-eżami, Dr Lanfranco qal li l-attur talbu jħejji r-riċerki u kkonferma li l-partijiet riedu jmorru dritt għall-kuntratt, mingħajr konvenju. Huwa qal li meta nforma lill-attur li r-riċerki kienu lesti, l-attur infurmah (informa lin-Nutar Lanfranco) li Giordano kellu ripensament u ma kienx ser ibiegħ il-fond.

L-attur xehed in kontro-eżami nhar id-19 ta' Jannar 2021 (fol. 47 *et seq.*) u essenzjalment ikkonferma dak li kien qal fl-affidavit. Huwa ċaħad li meta l-partijiet marru għand in-Nutar Dr Philip Lanfranco (u spiċċaw quddiem in-Nutar Dr Eugene Montanaro), l-intenzjoni kienet li jsir konvenju iżda ħarġu b'idejhom vojta.

Arthur Giordano ppreżenta affidavit li fih qal:

- Li kienu marru għand in-nutar sabiex jagħmlu konvenju iżda ma waslux għal ftehim dwar il-modalità tal-ħlas u għalhekk ma sar xejn; u

- Li mbagħad, marru għand l-Avukat Dr Paul Farrugia sabiex forsi jirnexxielhom jaslu għal ftehim iżda t-tentattiv ma ħalliex frott;

- Li kollox spiċċa mingħajr ftehim, mingħajr konvenju jew ħsieb ta' konvenju, u mingħajr qbil jew data għal kuntratt.

In kontro-eżami, il-konvenut ikkonferma li kien iffirma karta quddiem l-Avukat Dr Paul Farrugia li fiha hemm indikat li l-partijiet qablu fuq prezz ta' €180,000 rigward il-fond relattiv.

Warren Giordano, iben il-konvenut, ippreżenta affidavit li fih essenzjalment ikkonferma l-affidavit ta' missieru.

In kontro-eżami, Warren Giordano, meta ġie muri d-dokument a fol. 90, ċioe l-karta allegatament iffirmata quddiem l-Avukat Dr Paul Farrugia, ċaħad bil-qawwa li missieru (Arthur Giordano) ffirma tali karta għand l-Avukat Farrugia. Imbagħad, huwa qal li ma kienx jiftakar jekk kienx preżenti meta ffirma missieru.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Intqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***<u>Gauci Borda et vs. Azzopardi et</u>*** (Appell Ċivili 413/1999/1 deċiż fid-29 ta' Ottubru 2004), illi:

> "*Kif sewwa rriteniet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-30 ta' April, 2002 fil-kawza fl-ismijiet "Philip Micallef et vs Antoine Micallef" li "Huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu (li) dan jigi redatt bil-miktub. In oltre ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi:-*
>
> *(a) jirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;*
>
> *(b) jikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;*
>
> *(ċ) jidentifika dan l-oggett li kellu jigi ttrasferit;*
>
> *(d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u*
>
> *(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."*
>
> *Wara li b'dan il-mod konciz dik il-Qorti stabbilit l-elementi mehtiega biex konvenju jista` jissejjah tali u jwassal ghall-effetti mehtiega, l-istess Qorti osservat li "Gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi testimonjali mhumiex ammissibbli biex jigi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju." (ara ukoll "Victor Camilleri vs Frank Littleton" deciza mill-Qorti tal-Kummerc (JDC) fil-25 ta' Jannar 1990.*"

Fid-dawl tas-suċitat huwa ovvju li d-dokument a fol. 90 mhuwiex konvenju. Għad li mhuwiex konvenju, huwa xorta ta' valur għal din il-kawża. Dan id-dokument jgħid testwalment:

> *"28 ta' Ġunju 2018*
>
> *Arthur Giordano (ID No. 327354M) qabel li jbiegħ il-fond 106D, Triq San Ġwann, Valletta, lil Annunziato sive Lucio Bonello (ID No. 388253M) versu l-prezz ta'* ***€180,000****. Kwalunkwe senserija tkun a karigu tal-kompratur."*

Fl-affidavit tiegħu (fol. 57), Warren Giordano (iben il-konvenut) jgħid li lanqas quddiem l-Avukat Dr Paul Farrugia ma ntlaħaq ftehim "*…u n-negozju dwar din il-proprjetà waqaf kollu hawn!*"

In kontro-eżami (fol. 94), Warren Giordano ma ċaħadx li missieru Arthur iffirma d-dokument sitwat a fol. 90. Imbagħad, a fol. 95, Giordano qal li ma kienx jaf bil-karta u aktar tard żied jgħid li ma kienx hemm meta missieru ffirma l-karta u lanqas kien jiftakar jekk missieru qallux li kien iffirma xi karta. Warren Giordano lanqas ma ċaħad li l-firma kienet ta' missieru. Anzi, huwa qal ċar "*Mhux qed ngħidlek li mhux hu ffirma.*"

Fil-fehma tat-Tribunal, kieku Warrant Giordano ra firma li ma kinitx tappartjeni lil missieru, kien jgħid ċar u tond li dik ma kinitx il-firma ta' missieru.

It-Tribunal jgħaddi issa għall-kontro-eżami ta' Arthur Giordano. A fol. 87, il-konvenut ċaħad li ffirma xi karta. Imbagħad, meta ġie muri d-dokument relattiv (fol. 90), il-konvenut ikkonferma li kien iffirma dik il-karta iżda qal li kien iffirmaha qabel marru għall-konvenju, ċioe qabel marru għand in-nutar. Dan, iżda, iqiegħed lill-konvenut f'kontradizzjoni. Fl-affidavit tiegħu (fol. 56), Arthur Giordano jgħid:

> *"Fl-istess jum kemm mingħand in-Nutar Montanaro u kif ukoll mingħand l-Avukat Farrugia ħriġna mingħajr ftehim dwar il-bejgħ tal-proprjetà, mingħajr konvenju jew ħsieb ta' konvenju u mingħajr ebda qbil jew data li jsir kuntratt mingħajr konvenju."*

Għad li qal hekk, Giordano, meta fil-kontro-eżami ġie muri d-dokument a fol. 90, aċċetta li kien iffirma dak id-dokument. Kif jista' Giordano jgħid li l-partijiet ħarġu mingħajr ftehim meta min-naħa l-oħra huwa qiegħed jaċċetta li sar ftehim (għalkemm ftehim informali) u addirittura mhuwiex qiegħed jikkontesta l-firma tiegħu fuq id-dokument? Kif jista' Giordano jgħid li ma ntlaħaqx ftehim meta mbagħad, fil-kontro-eżami (fol. 88), qal li l-karta ġiet iffirmata **qabel** il-partijiet marru għand in-nutar?

Huwa ben risaput li f'negozju bħal dan, li jirrikjedi s-servizzi ta' nutar, in-nutar huwa *super partes*. Huwa persuna li jgawdi l-fiduċja tal-kontraenti prospettivi u addirittura tas-soċjetà u tal-Istat. Kwindi t-Tribunal m'għandu ebda raġuni għaliex għandu jiddubita d-dikjarazzjoni ċara ta' Dr Montanaro meta dan, taħt ġurament, ikkonferma li meta l-partijiet dehru quddiemu riedu jipproċedu għal kuntratt minnufih mingħajr ma jsir konvenju. Fil-fatt, joħroġ ċar mix-xhieda tal-attur li l-attur aċċetta li ma jsirx konvenju għad li kien skomdu b'dan.

Fid-dawl tad-dokument a fol. 90 u partikolarment fid-dawl tax-xhieda tan-Nutar Montanaro, lanqas jista' l-konvenut jgħid li ma ntlaħaqx ftehim dwar il-prezz u dwar materji oħrajn. Jekk, kif qal in-nutar, il-partijiet kienu lesti saħansitra jgħaddu għall-kuntratt minnufih, dak ovvjament ifisser li bejniethom kienu ftehmu u qablu dwar kollox.

Gratia argomenti, kieku ma kienx minnu li l-partijiet waslu għal ftehim u kieku ma kienx minnu li l-ftehim kien moħmi u lest biex jinkiteb iswed fuq l-abjad, allura Giordano messu qal lin-Nutar Montanaro li ma kien ser isir ebda bejgħ u allura m'hemmx għalfejn isiru r-riċerki. Għaliex Giordano ħalla lin-nutar jagħmel ir-riċerki jekk, kif jgħid Giordano stess, ħarġu minn quddiem Dr Montanaro mingħajr ebda ftehim u mingħajr ħsieb ta' konvenju jew kuntratt? Wara kollox, sabiex isiru r-riċerki, il-konvenut irid jissupplixxi d-dettalji tiegħu – il-parentela u n-numru tal-karta tal-identità u d-data tat-welid.

Il-fatt li Giordano ħalla r-riċerki jsiru jista' jwassal biss għal konklużjoni loġika waħda – ċioe li eventwalment Giordano kellu ripensament (wara li saru r-riċerki) u l-attur spiċċa kellu jħallas għal riċerki li ma kienx għad hemm bżonn tagħhom.

Dan iwassal lit-Tribunal sabiex jaqbel mal-verżjoni tal-attur u kwindi t-Tribunal sejjer jilqa' t-talbiet tal-attur.

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant, wara li sema' l-provi, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmulin, jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u jilqa' t-talbiet tal-attur u għalhekk jikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' elf u mija u tmienja u sebgħin Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€1,187.22).

It-Tribunal jiċħad it-talbiet tal-attur għall-imgħax *siccome* dan huwa każ ta' sempliċi rimbors ta' spejjeż minfuqa.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu unikament mill-konvenut.

Avv. Juliana Scerri Ferrante
B.A., L.P., Mag. Jur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur