MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 1276/1993/2

Carmen Pagliaricci fin-negozju, mart Paolo u b'digriet tas-26 ta' Gunju 2000 l-atti gew assunti mill-Profs Ian Refalo stante l-assenza minn Malta ta' l-attrici Carmen Pagliaricci

vs.

**Mary Anne Brincat maghrufa ukoll bhala Mary Anne Mamo
gja mart Arthur Mamo**

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fl-allura Qorti tal-Kummerc illi permezz tieghu l-attrici, wara illi ppremettiet illi b’kuntratt tas-26 ta’ Frar, 1993, kopja ta’ liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument A, il-konvenuta kienet bieghet u ttrasferiet lill-attrici l-proprjetà maghrufa bhala Alfredo Guest House appartament numru 5 fi blokk ta’ appartamenti maghrufa bhala Big Ben Towers, f’ Tower Street, gja Tower Road, Msida kif ukoll l-avvjament ta’ guest house gestit fl-istess appartament fuq imsemmi liema appartament kien gie trasferit bil-prezz ta’ sittax il-elf lira u l-avvjament kien gie trasferit bil-prezz ta’ tmint elef lira maltija kif ukoll sitt elef lira maltija ghall-attrezzi u ghamara li kienet tinstab fl-istess appartament; illi qabel ma saru il-fuq imsemmija trasferimenti, il-konvenuta kienet tat lill-attrici statement ghall-accounts tal-istess guest house minn fejn kellu jirrizulta l-valur tal-avvjament li hi kienet qed twilli lill-attrici; illi sussegwentement wara li xtrat il-fuq imsemmi negozju l-attrici saret taf li dawk il-kontijiet prezentati mill-konvenuta kienu foloz u inveritieri u ma kienux jirrapresentaw in-negozju veru gestit fil-fuq imsemmija guest house u b’dan il-mod l-attrici giet b’qerq indotta tidhol f’negozju u thallas prezzijiet ghall-fuq imsemmija oggetti li kieku hija ma kienitx thallas ghalihom kieku kienet taf il-verità; u illi bhala konsegwenza tal-qerq perpetrat mill-konvenuta ghad-dannu tal-attrici l-attrici sofriet danni u telf konsistenti fi hlas ta’ flus li kieku ma kienitx thallas ghan-negozju kieku kienet taf kif kienu l-affarijiet fil-verità kif ukoll danni ohra li hija sofriet u qeghdha ssofri fil-gestjoni tan-negozju wara li haditu hija minghand il-konvenuta; talbet ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. tiddikjara l-fuq imsemmi kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Sciriha tas-26 ta’ Frar, 1993 affett minn qerq u frodi perpetrat mill-istess konvenuta ghad-dannu tal-attrici; 2. tiddikjara konsegwentement in vista tal-qerq perpetrat null u inattendibili l-kuntratt tax-xiri fuq imsemmi; 3. tikkundanna lill-konvenuta ghalhekk taddivjeni ghall-kuntratt ta’ rexissjoni relattiv u tinnomina nutar biex jippublika l-istess kuntratt u kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess u dan fid-data, hin u lok li tigi ffissata mill-Qorti ghall-publikazzjoni; 4. tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici minhabba l-agir frawdolenti tal-

konvenuta; 5. tillikwida d-danni hekk pattwiti (sic!) okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi; 6. tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici d-danni hekk likwidati; b’rizerva ta’ kull azzjoni spettanti lill-attrici ghar-rifuzjoni tal-prezz u imghax relattiv, bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attrici u l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuta illi permezz taghha eccepiet:
Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhuwiex minnu li l-eccipjenti ppratikat xi qerq u/jew frodi fil-konfront tal-attrici u kwindi l-kuntratt in kwistjoni sar validament;
B’rizerva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-tnejn (2) ta’ Gunju, 2000 illi permezz taghha l-Qorti, filwaqt illi laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, cahdet it-talbiet kollha ta’ l-attrici; spejjez kollha kontra l-attrici, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
“L-attrici ghamlet riferenza ghall-kuntratt tas-26 ta’ Frar 1993 fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Henry Sciriha, li permezz tieghu l-istess attrici akkwistat minghand il-konvenuta l-fond maghruf bhala Alfredo Guest House u cioè l-appartament numru 5 fi blokk ta’ appartamenti Big Ben Towers, f’Tower Street, già Tower Road, Msida. Il-prezz relativ kien ta’ sittax il-elf liri maltin (Lm16000). Mal-imsemmi appartament gie ukoll trasferit l-avvjament tan-negozju ta’ ‘guest house’ gestit fl-istess appartament u dana bil-prezz ta’ tmint elef liri maltin (Lm8000). Gew ukoll trasferiti l-attrezzi u l-ghamara kollha li kienu jinsabu fl-istess appartament u dana bil-prezz ta’ sitt elef liri maltin (Lm6000);

“Fic-citazzjoni l-attrici tallega illi l-kotba tan-negozju in kwestjoni, minn fejn kellu jirrizulta l-valur tal-imsemmi

avvjament u li gew lilha moghtija mill-konvenuta qabel ma sar l-imsemmi kuntratt, kienu foloz u inveritieri u ma kienux jirrapresentaw in-negozju veru gestit fl-imsemmija ‘guest house’. Ghalhekk l-attrici qed tallega li hija giet indotta b’qerq tidhol f’dan it-trasferiment u giet indotta thallas l-imsemmija prezzijiet li ma kienitx thallas kieku kienet taf il-verità u l-pozizzjoni reali tal-istess negozju. L-attrici ghalhekk qed titlob li l-istess kuntratt jigi dikjarat li hu null u konsegwentement jigi rexiss. L-attrici tippretendi ukoll illi l-konvenuta ghandha tigi kundannata thallas id-danni kollha li hija sofriet bhala rizultat tal-imsemmi agir qarrieqi tal-konvenuta;

“Da parti taghha l-konvenuta tichad dan kollu u teccepixxi li hija ma ppratikat ebda qerq jew frodi fil-konfront tal-attrici;

“Fil-kors tad-depozizzjoni taghha l-attrici sostniet dak li gie minnha premess fic-citazzjoni u inoltre ghamlet diversi allegazzjonijiet ohra;

“L-attrici tallega illi l-kotba jew l-accounts li gew lilha sottomessi mill-konvenuta kienu parti minn ‘messa in scena’ sabiex hi tigi mgieghla tixtri l-fond in kwestjoni u n-negozju gestit fih. In effett l-attrici ssostni illi l-konvenuta, sakemm sar il-konvenju kif ukoll sakemm sar il-kuntratt, kienet tagixxi b’certu mod sabiex tghati x’tifhem li kellha hafna x’taghmel in konnessjoni man-negozju taghha in kwestjoni, meta fil-fatt ma kienx hemm dan ix-xoghol kollu. L-attrici tghid li in effett il-konvenuta kellha genn shih sabiex taghmel il-konvenju. Sabiex turi li l-konvenuta ma kellix hafna negozju l-attrici taghmel referenza ghall-kontijiet tad-dawl u tal-ilma ghar-rigward tal-periodi ta’ qabel ma sar il-kuntratt definittiv;

“L-attrici tkompli ssostni li parti mill-imsemmija messa in scena kien il-fatt li l-konvenuta kienet assikurat li l-klijenti principali taghha kienu taljani u germanizi u li ma kienitx tahdem mal-gharab. L-attrici ssostni li dan mhux minnu u taghmel referenza ghall-fatt li l-konvenuta kienet tirreklama l-guest house f’publikazzjonijiet gharab. Inoltre l-attrici tallega li ghalkemm il-konvenuta kienet cahdet li

taghmel hekk, izda fil-fatt l-istess konvenuta kienet tippermetti li l-kmamar tal-guest house jintuzaw minn klijenti ghal skopijiet immorali;

“L-attrici tallega ukoll li l-konvenuta kienet tat informazzjoni qarrieqa fis-sens li kienet qaltilha li kienet tahdem bit-turisti minn Gunju sa Awissu u f’periodi ohra kien ikollha studenti, fosthom studenti Ghawdxin. Kienet qaltilha li kellha klijenti regolari barranin u anke lokali u li f’certi periodi kellhom jaslu xi klijenti. Skond l-attrici dan kollu ma kienx minnu;

“L-attrici taghmel ukoll xi allegazzjonijiet dwar l-ufficjal tal-bank li rranga biex hi tinghata s-self sabiex setghet takkwista l-guest house. Hija tallega li dan l-ufficjal kien habib tal-konvenuta u illi seta’ kien hemm xi irregolaritajiet fl-ghoti tal-istess facilitajiet;

“L-attrici taghmel ukoll referenza ghal nuqqas ta’ madum ta’ l-art f’xi kmamar u fil-kuridur u dwar xi difetti zghar li kien hemm fis-sistemi tal-ilma u tal-elettriku, fil-fridge u l-washing machine u fil-forn ta’ l-elettriku. Taghmel ukoll allegazzjonijiet dwar il-fatt li l-konvenuta, wara li sar il-kuntratt, minflok ma pprovat iggib klijenti lejn il-guest house, kif kienet obbligata li taghmel, kienet thajjarhom minnflok li jmorru joqodu postijiet ohra;

“Sabiex l-attrici tipprova li l-konvenuta kienet imdorrija tinganna, hija taghmel referenza ghall xi materjal publicitarju dwar il-guest house li skond hi kien jikkontjeni informazzjoni inveritiera;

“Dawn l-allegazzjonijiet kollha tal-attrici, però, ma jirrizultawx sufficjentement pruvati;

“Dwar il-kotba tan-negozju l-attrici stess tghid li l-konvenuta qatt ma riedet li tissottometti dawn il-kotba jew accounts u qatt ma riedet turi r-returns tal-income tax. F’dan ir-rigward il-konvenuta sostniet li hi kellha s-sistema taghha kif izzomm il-kotba, u cioè kienet taghmel notamenti fid-djarju taghha. Il-konvenuta gustament sostniet li ma riditx turi l-qaghda finanzjarja tan-negozju in

kwistjoni, qabel ma kienet zgura li l-intenzjonijiet tal-attrici dwar l-akkwist tal-istess negozju kienu serji. Il-konvenuta qalet li finalment hija kienet uriet kollox lill-attrici u kienet ukoll spjegatilha l-imsemmija notamenti li kellha fid-djarju taghha. Finalment ukoll kienu gew prodotti 'profit and loss accounts' mghamula u ffirmati minn accountant, li kkonferma li pproducja dawn l-accounts minn fuq l-imsemmija notamenti tal-konvenuta. Dak li allegat l-attrici dwar ir-returns li l-konvenuta kienet taghmel lill-awtoritajiet tat-turizmu, bl-ebda mod ma gew sostanzjati. F'dan ir-rigward l-attrici naqset li tipproduci provi dikumentarji u naqset li tipproduci l-istess ufficjali tat-turizmu;

"L-allegazzjonijiet tal-attrici dwar l-uzu immorali li kien isir mill-kmamar tal-guest house zgur li ma gewx pruvati. Lanqas ma gie pruvat sufficjentement illi l-konvenuta ma kelliex xoghol qabel ma sar il-kuntratt. In-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha, prodott mill-attrici, ikkonferma li meta mar fil-guest house in kwestjoni, qabel ma sar il-kuntratt, kien hemm numru ta' tfajliet u guvintur barranin. Huwa inoltre qal li l-appartament innifsu u l-ghamara ta go fih kienu hallew fuqu impressjoni tajba;

"Ma jirrizulta xejn irregolari dwar il-facilitajiet bankarji li gew negozjati mill-attrici sabiex tkun tista takkwista l-proprjetà in kwestjoni. F'dan ir-rigward l-attrici ghamlet allegazzjonijiet bla bazi dwar wiehed mill-ufficjali tal-bank involut. Il-manager tal-fergha tal-Bank minn fejn inghataw dawn il-facilitajiet ikkonferma li dawn l-istess facilitajiet gew koncessi wara li saru diversi konsiderazzjonijiet, inkluzi li gew konsidrati l-'profit and loss accounts' sottomessi rigwardanti n-negozju gestit fil-guesthouse, li r-ragel tal-attrici kien ser jibqa fl-impjieg tieghu fl-Italja u li l-istess ragel tal-attrici kien jahdem fis-settur tat-turizmu u ghalhekk seta jghin fl-eventwali negozju;

"Mill-kontijiet li gew esibiti ghar-rigward tal-konsum tad-dawl u tal-ilma fil-fond in kwestjoni ghas-snin ta' qabel ma sar il-kuntratt, ma jistax jigi stabbilit il-kwantità ta' negozju li kien hemm fil-guest house fl-istess periodu. Dan qed jinghad in vista tal-fatt li l-guesthouse hi zghira u fiha biss

hames kmamar ghall-kiri. Inoltre jirrizulta li fil-periodi in kwestjoni kien jintuza l-bowser ta’ spiss u jirrizulta ukoll li kien hemm linja tat-telephone wahda u ma kienx hemm extensions fil-kmamar. F’dan ir-rigward il-konvenuta tghid li kienet taghmel minn kollox biex ma jkunx hemm hela ghar-rigward tal-ilma u elettriku;

“Dwar l-allegati nuqqasijiet u d-difetti ghar-rigward tal-madum ta’ l-art u fis-sitemi ta’ l-ilma u elettriku, jista jinghad li dawn kienu facilment konstatabbli qabel ma sar il-kuntratt. Dak li l-attrici allegat li gara wara li gie pubblikat il-kuntratt mhux ghal kollox rilevanti ghal finijiet ta’ dawn il-proceduri. Dak li hemm pubblikat fil-materjal pubblicitarju, li ghalih ghamlet referenza l-attrici, mhux ghal kollox inveritier u inoltre ghandu jigi konsidrat li dan hu materjal propagandistiku;

“Il-konvenuta da parti taghha qalet li tikkonsidra li kienet taghmel success bil-guest house in kwestjoni u thajjret tbieghha biss ghar-ragunijiet personali. Dwar ir-reklam li deher f’pubblikazzjoni gharbija qalet li dan sar b’xejn u sar wara li giet mitluba minn min johrog il-pubblikazzjoni. Qalet li lill-attrici spjegatilha sewwa li biex wiehed ikollu nies fil-guesthouse, wiehed irid jahdem, jinsistni u jistinka bis-serjetà. Tghid li l-attrici ma apprezzatx dan u b’hekk tilfet hafna negozju. In effett jirrizulta li l-konvenuta kienet thabrek sewwa ghax-xoghol. Kienet tmur ix-xatt kull meta jidhol il-vapur minn Sqallija u kienet ukoll tmur fl-agenziji biex tattira tutristi jew studenti lejn il-guest house taghha. F’dan ir-rigward il-konvenuta ssostni li l-problema vera hi li l-attrici ma uritx hegga u setghet ukoll kienet inkompetenti fil-gestjoni jew tmexxija tal-guest house;

“Huwa rilevanti li jigi rilevat li xhieda prodotti mill-konvenuta, mhux kontradetti, ikkonfermaw li meta l-guest house kienet gestita mill-konvenuta x-xoghol kien tajjeb, fis-sens li l-guest house kienet tkun mimlija. Jigi rilevat ukoll li l-attrici fix-xhieda taghha tistqarr li mill-bidu nett, cioè anke qabel ma sar il-konvenju, kienet gharfet x’tip ta’ persuna kienet il-konvenuta. Nonostante dan però hi

xorta kompliet tinnegozja mal-konvenuta u in effett iffinalizzat l-istess negozju;

"In vista ta dan kollu t-talbiet attrici ma jistghux jigu akkolti;"

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attrici illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi tigi revokata s-sentenza appellata u illi jintlaqghu t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimata;

Rat illi l-intimata, debitament notifikata bir-rikors ta' appell, ma jirrizultax illi pprezentat risposta;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi ghandu jinghad, qabel xejn, illi, ghalkemm fir-rikors ta' appell jinghad illi l-aggravju ta' l-appellanti huwa "car u manifest", mill-istess rikors ma jirrizultax illi dan l-aggravju gie puntwalizzat f'termini precizi. B'danakollu, dina l-Qorti, wara illi ezaminat dan ir-rikors, tasal ghall-konkluzjoni illi l-uniku aggravju ta' l-appellanti kontra s-sentenza appellata huwa illi l-ewwel Qorti ma ghamlitx apprezzament korrett tal-provi prodotti;

Ikkunsidrat:

Illi gie ripetutament ritenut illi Qorti fi grad ta' appell ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi maghmul minn Qorti ta' l-ewwel istanza sakemm ma tirrizultalhiex raguni serja sabiex taghmel hekk;

Illi dina l-Qorti ezaminat il-provi kollha prodotti kemm fihom infushom u kemm fid-dawl ta' dak illi jinghad fir-rikors ta' appell dwar l-apprezzament zbaljat ta' l-istess provi maghmul mill-ewwel Qorti. Dina l-Qorti mhux talli ma tikkondividix il-fehma ta' l-appellanti talli ma tistax ma tesprimix il-konvinciment taggha illi l-ewwel Qorti ittrattat

b'mod ezawrjenti u korrett dawk illi fis-sentenza appellata hija ssejjah "allegazzjonijiet" ta' l-attrici. Ta' l-akbar sinjifikat huwa dak illi qalet l-ewwel Qorti fil-penultimu paragrafu tas-sentenza appellata qabel il-parti deciziva, u cioè:

"… Jigi rilevat ukoll li l-attrici fix-xhieda taghha tistqarr li mill-bidu nett, cioè anke qabel ma sar il-konvenju, kienet gharfet x'tip ta persuna kienet il-konvenuta. Nonostante dan però hi xorta kompliet tinnegozja mal-konvenuta u in effett iffinalizzat l-istess negozju;" (sottolinear ta' dina l-Qorti)

Meta l-ewwel Qorti ghamlet dawn l-osservazzjonijiet m'hemmx dubju illi kellha f'mohha l-kontenut tal-parti enumerata sitta (6) ta' l-*affidavit* ta' l-attrici (fol. 24).

Ikkunsidrat:

Illi minn dak illi inghad sa issa jidher car illi l-aggravju ta' l-appellanti, kif hawn fuq imfisser, mhux fondat;

Ghal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-attrici appellanti.

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