MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1270/1996/1

Frank Salt (Real Estate) Limited

Vs

Carmelo Farrugia

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fid-19 ta’ April 1996 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi bi skrittura tas-27 ta’ Ottubru, 1994 (li kopja taghha giet annessa ma’ l-att tac-citazzjoni bhala Dokument A) li saret in segwitu ghall-konvenju iffirmat mal-konjugi Mario u Judith Spiteri, il-konvenut kien intrabat biex ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta’ Lm775 (seba’ mija u sebgha u hamsin lira Maltija) rapprezentanti

s-senserija dovuta fuq il-bejgh tal-proprjeta` tal-konvenut go Triq is-Silla, Marsascala;

Premess illi t-taxxa fuq il-valur mizjud (VAT) fuq din is-somma ta’ Lm775 tammonta ghas-somma ta’ Lm116.25 (mija u sittax-il lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu) u b’ hekk l-ammont totali dovut mill-konvenut lis-socjeta` attrici huwa ta’ Lm891.25 (tmien mija u wiehed u disghin lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu);

Premess illi fit-13 ta’ Jannar, 1996 il-konvenut hallas lis-socjeta` attrici s-somma ta’ Lm500 u b’ hekk il-bilanc dovut mill-konvenut lis-socjeta` attrici huwa ta’ Lm391.25 (tliet mija u wiehed u disghin lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu);

Premess illi ghalkemm interpellat mis-socjeta` attrici sabiex ihallas din is-somma ta’ Lm391.25 il-konvenut baqa’ inadempjenti minghajr raguni valida skond il-ligi;

U premess illi d-debitu huwa cert, likwidu u skadut u rapprezentant tas-socjeta` attrici annetta ma’ din ic-citazzjoni affidavit guramentat skond id-disposizzjonijiet ta’ l-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Talbet ghalhekk is-socjeta` attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet hawn fuq premessi:

1. Taqta’ u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skond it-talbiet attrici;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas din is-somma bilancjali ta’ Lm391.25 lis-socjeta` attrici;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-6 ta’ Marzu 1996 u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess socjeta` attrici, il-lista tax-xhieda minnha indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti mac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijietipprezentata fil-21 ta' Mejju 1996 mill-konvenut li permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-eccipjent mhux debitur ta' l-attur nomine fl-ebda ammont;

2. Salv eccezzjonijet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tas-27 ta' Ottubru 1998 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tisma' x-xhieda;

Rat l-Affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda prodotti;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

Din l-istanza tikkonsisti esklussivament minn sensiela ta' batti u ribatti bejn minn naha l-wahda Marisa Camilleri, Manager tal-fergha tas-socjeta` attrici f' Rahal Gdid, u minn naha l-ohra l-konvenut. Huma xehdu tliet darbiet kull wiehed f' alternanza ta' konfermi u zmentiti riferibilment dwar il-kontenut tal-ftehim pattwit u l-ammont ta' kummissjoni jew senserija miftehma. Fi kliem iehor il-kontendenti jaghtu *ad intendere* u addirittura jahsbu illi d-decizjoni tiddependi minn kemm-il darba jixhdu jew jirrepetu l-istess versjoni;

Ghal kuntrarju ta' dak li jahsbu l-partijiet il-Qorti mhix influwenzata daqstant mir-repitizzjoni daqkemm li

tassikura, wara debitu gharbiel taz-zewg versjonijiet, liema minnhom skond il-kriterji saldament noti tal-kredibilita u dawk tal-verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, billi, kif affermat drabi ohra, f' kawzi civili dawn huma generalment sufficcjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (**Vol. L P II p 440; Vol. XXXVI P I p 319**);

Il-versjoni ta' l-imsemmija Marisa Camilleri hi ankrata fuq dawn ir-riljievi li jemergu mill-provi:-

I. Id-dikjarazzjoni datata 27 ta' Ottubru 1994 (fol. 6) iffirmata mill-konvenut imtliet dakinhar tal-konvenju fil-presenza ta' l-istess konvenut, ix-xerrejja u n-Nutar li rredigieh (fol. 19). Din id-dikjarazzjoni kienet tghid li l-konvenut jirrikonoxxi li ghandu jhallas seba' mija hamsa u sebghin lira (Lm775) f' kummissjoni. Dan l-ammont ma kienx inkluziv tal-VAT li kien jammonta ghal mija u sittax-il lira, hamsa u ghoxrin centezmu (Lm116.25,0);

II. Fuq il-kuntratt (13 ta' Jannar 1996) il-konvenut ippretenda li ghandu jhallas biss l-ammont ta' hames mitt lira (Lm500), u fil-fatt kien dan li gie mhallas minnu. Ara kopji tac-cheque (fol. 58) u tar-ricevuta (fol. 59);

III. L-istess xhud tghid ukoll illi fuq il-bejgh anterjuri dwar flat iehor fl-istess korp ta' bini l-konvenut kien hallas il-*full commission*. Tali akkordju kien in ottemperanza tal-kuntratt ta' ftehim fejn il-konvenut kien awtorizza lis-socjeta` attrici biex issiblu l-bejgh tal-fond u jsir hlas ta' 5% *commission.* Dan skond procedura standard li tigi segwita f' kull kaz ta' bejgh bhal dan. (fol. 40);

IV. Tizmentixxi, imbaghad, l-allegazzjoni illi l-hlas tal-*commission* fil-kaz *de quo* kien korrelatat mal-bejgh tal-fond "*shell*". Hi tadduci zewg ragunijiet dwar dan. Fl-ewwel lok il-ftehim kien li l-kummissjoni tithallas fuq is-"*selling price"* u fit-tieni lok il-fond inbiegh komplut ossia "*finished*" (fol. 56);

V. Ripetutament ix-xhud tinnega illi mal-konvenut giet miftehma *commission* ta' hames mitt lira (Lm500) (fol. 57);

Minn naha tieghu l-konvenut jikkuntrasta d-dettal tax-xhieda appena ri-epilogata b' dan il-mod:-

i. Il-ftehim mas-socjeta` attrici kien li l-*commission* tithallas fuq il-valur tal-fond "gebel u saqaf" ossija "*in shell form*". Ara Affidavit tieghu a fol. 32; dan, cionostante li fuq il-konvenju tnizzel il-prezz kollu tal-post "*finished*";

ii. Huwa jsostni li dakinhar li kien qed jiffirma d-dikjarazzjoni kien minghalih li l-ammont li ntrabat li jhallas f' *commission* kien hames mitt lira (Lm500). Hu jghid li qatt ma nghata kopja ta' din id-dikjarazzjoni sottoskritta minnu. Jirrileva wkoll illi wara li kien ffirmaha x-xhud precedenti kompliet timla din il-formula, u dana bhas-soltu, kif sehh f' negozji ohrajn (fol. 53);

iii. L-istess konvenut isostni wkoll illi r-ricevuta (Dok. "MC2") qatt ma nghata kopja taghha u li dwar id-dikjarazzjoni (Dok. "A") hu ma jifhemx bil-lingwa Ingliza (fol. 71);

Konfrontati flimkien iz-zewg versjonijiet din il-Qorti ma ssibx li dik tal-konvenut hi perswasiva. Dan in raguni ghal dawn ir-riflessjonijiet:-

(a) Fid-dikjarazzjoni akkompanjanti l-eccezzjonijiet tieghu huwa jistqarr li d-dokument "A" surreferit iffirmah "in bjank". Invece f' wahda mid-deposizzjonijiet tieghu hu jghid illi meta iffirma "l-bicca ta' fuq kienet diga` mimlija" (fol. 71), anke jekk itenni li Marisa Camilleri imliet, wara l-iffirmat, il-bicca ta' isfel;

(b) Il-Qorti ma tistax taccetta bhala plawsibbli l-istqarrija tal-konvenut fejn jghid li hu ma nghatax kopja ta' l-ebda dokument, kompriz ir-ricevuta attestanti l-hlas tal-kummissjoni u li fuqha kien jinghad li l-hlas kien qed jigi ricevut "*on account*";

(c) Il-Qorti lanqas ma tista' taccetta bhala verosimili l-fatt illi s-socjeta` attrici kienet accettat il-proposta tieghu li l-

kummissjoni tkun abbinata mal-valur tal-fond "*shell*" u mhux ma' dak fl-istat komplut u "*finished*";

Hemm, imbaghad, aspett importanti x'jigi konsiderat. Hi regola tradizzjonali illi "*contra scriptum, testimonium non scriptum non fertur*". Dan qed jinghad in kwantu d-dikjarazzjoni iffirmata mill-konvenut, li ma gietx minnu mpunjata, lanqas b' kontro-talba, taghmel stat fil-konfront tieghu. Li jfisser, u dan kif pacifikament rikonoxxut mill-Qrati taghna, illi mhux koncess li provi orali jfissru dak li fih innifsu hu diga` car ("**Charles Zammit Endrich –vs- Direttur tax-Xoghlijiet Pubblici**", Appell Civili, 14 ta' April 1975);

Tali provi orali huma biss ammessi biex jigu elucidati xi punti oskuri tal-kitba, jew biex tigi mpunjata skrittura, izda dawn il-provi ma jservux biex jigi spjegat dak li huwa gja car bizzejjed (**Kollez. Vol. XXXI P I p 441; "Dolores Mifsud –vs- Carmelo Rizzo"**, Appell Civili, 12 ta' Marzu 1984);

Fis-sentenza fl-ismijiet "**Rev. Kan. Emanuel Muscat –vs- Lucy Rizzo**", Qorti tal-Kummerc, 5 ta' Mejju 1955 (Vol. XXXIX P III p 855), fejn insibu wkoll rassenja aggornata tas-sentenzi kollha anterjuri fuq is-suggett, jinghad illi r-regola fuq affermata ssoffri dawn l-eccezzjonijiet:

(a) meta l-ftehim ikun vizzjat minn frodi jew xi raguni ohra valida fil-ligi;
(b) meta l-ftehim ikun simulat;
(c) meta s-sinjifikat tal-kitba jkun ambigwu jew il-kitba tkun tikkontjeni partijiet kontradittorji;
(d) meta jkun irid jigi pruvat xi patt incidentali u accessorju, jigifieri sekondarju u mhux inkonciljabbli ma' l-iskritt;

Il-konvenut jaccenna ghal fatt illi bejnu u s-socjeta` attrici kien jezisti patt verbali dwar l-ammont tal-kummissjoni li kellu jithallas minnu. Dan pero` ma jsibx riskontru fil-kitba minnu ffirmata. Kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "**Adolfo Schwartz *et* –vs- Giulia Holland**", Qorti tal-Kummerc, 7

ta' Marzu 1927, ir-regola suddetta ssofri veru limitazzjoni "*come nel caso quando la prova testimoniale sia diretta a far parte di un patto verbale conchiuso precedentement o contemporaneamente alla scrittura*" izda dan biss "*quando il patto sia incidentale ed accessorio e non inconciliabile colla sostanza dell' atto scritto*". Inkonciljabilita` li fil-kaz in ispecie certament tokkorri. U ghalhekk il-konvenut ma jistax isib rifugju f' din il-limitazzjoni ghar-regola. Dan ighodd ukoll ghal kwalsiasi limitazzjoni ohra ghall-istess regola, fuq specifikata. Ghal din ir-raguni wkoll il-Qorti ssib li l-konvenut ma rnexxielux jissostanzja b' mod konvincenti d-difiza tieghu.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talba tas-socjeta` attrici u b' hekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-istess socjeta` attrici s-somma ta' tliet mija u wiehed u disghin lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm391.25,0), rapprezentanti bilanc ta' kummissjoni minnu dovuta u l-VAT fuq is-somma intiera. Fuq din is-somma ta' mitejn u hamsa u sebghin lira Maltija (Lm275), rapprezentanti d-differenza tas-somma kapitali tal-kummissjoni jithallsu l-interessi b' effett mid-data ta' l-ittra ufficjali (6 ta' Marzu 1996).

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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