



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1290/1991/1

Maurice CARUANA

VS

**Mary Carmela *sive* Lina FREUDO mart Paul u l-istess
Paul Freudo, għal kull interess li jista' jkollu u
b'digriet tas-7 ta' Jannar, 2000, il-ġudizzju ġie trasfuż
f'isem Victor Borġ Bartolo u Lina Borġ Bartolo
konsegwenti l-mewt ta' Mary Carmela *sive* Lina
Freudo**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-6 ta' Diċembru, 1991,
li bih l-attur ippremetta;

Illi l-kontendenti lañqu ftehim verbali illi l-attur kellu
jipprova jsib lill-konvenuta l-bejgħ tal-fondi konsistenti f'dar
u "cottage" adjaċenti bin-numri tmax (12) u tlettax (13), fi
Sqaq Numru tlieta (Alley 3), Bakery Street, Lija u l-ġardina

Kopja Informali ta' Sentenza

adjaċenti mal-fondi msemmija bi prezz ta' mhux anqas minn erbgħa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm24,000);

Illi l-kontendenti fl-istess waqt ftiehmew wkoll, u l-konvenuta obligat ruħha, illi fl-eventwalita' ikkontemplata fil-premessa preċedenti, jekk il-prezz tal-bejgħ misjub mill-attur jeċċedi s-somma ta' erbgħa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm 24,000), hija kellha tħallas lill-attur id-differenza bejn l-ammont li bih tkun biegħet il-proprjetajiet imsemmija u s-somma ta' erbgħa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm24,000);

Illi l-proprjetajiet imsemmija inbiegħu bis-somma ta' tmienja u għoxrin elf Lira Maltin (Lm 28,000) kif ser jirriżulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża u b'hekk il-konvenuta għandha tagħti lill-attur is-somma ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) a tenur tal-ftehim imsemmi;

Għaldaqstant, l-attur jitlob lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandiex għal dawn ir-raġunijiet premessi tikkundanna:

1. Illi l-konvenuti jħallsu lill-attur is-somma ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000);

Bl-imgħax u bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra interpellatorja fejn gie mitlub il-pagament.

Il-konvenuta ingunta għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xieħda tal-attur;

Rat in-Nota mressqa fit-3 t'April, 1992, li biha l-imħarrka Lina Frendo eċċepiet;

Illi t-talba tal-attur għandha tiġi miċħuda billi ma hux minnu li kien hemm ftehim fis-sens allegat mill-istess attur;

Illi fi kwalsijasi każ anke jekk minnhu l-ftehim allegat mill-attur jiddifetta minn kawża u kellu jsir bil-miktub.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xieħda tal-imħarrka Frendo;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-15 ta' Marzu, 1993¹, li bih ħatret Imħallef Supplenti biex jisma' x-xhieda tal-imħarrka f'darha minħabba l-qagħda mwiegħra ta' saħħitha, liema digreit inbidel b'ieħor tas-27 ta' Ġunju, 1994², fejn il-Qorti ħassret il-ħatra tal-Imħallef Supplenti u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju, għall-istess għan;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-10 ta' Diċembru, 1999³, li bih ħassret il-ħatra mogħtija lill-Assistent Ġudizzjarju u dan billi sadattant l-imħarrka kienet laħqet mietet qabel seħħilha tixhed;

Rat id-Degriet tat-12 ta' Ġunju, 2000⁴, li bih l-Avukat Gauċi reġgħet inħatret bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor il-provi tal-partijiet;

Rat ix-xhieda mogħtija mill-partijiet u mix-xhud tagħhom quddiem il-Qorti u bil-meżż tal-affidavit;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degriet tagħha tas-27 ta' April, 2004, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta' somma wara bejgħ ta' proprjeta' immobbli. L-attur jgħid li kien laħaq ftehim mal-imħarrka li jgħinha tbiegħ post li kien tagħha u li f'każ li proprjeta' li hija kellha tinbiegħ b'aktar minn ċertu prezz – Lm 24,000 – kull rikavat aktar minn dik is-somma jingħata lilu. Billi sar jaf li l-proprjeta' kienet inbiegħet mill-imħarrka lil terzi bil-prezz ta' Lm 28,000, huwa qiegħed jitlob li l-imħarrka tħallsu dak l-eċċess, jiġifieri Lm 4,000);

¹ Paġ. 37 tal-proċess

² Paġ. 45 tal-proċess

³ Paġ. 82 tal-proċess

⁴ Paġ. 92 tal-proċess

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrka laqgħet billi ċaħdet li kien hemm ftehim bħal dak bejnha u l-attur, u billi qalet ukoll li kieku kien minnu li kien sar ftehim bħal dak, ried isir bil-miktub biex ikun jgħodd;

Illi l-imħarrek Paul Frendo ma ressaq l-ebda eċċezzjoni;

Illi l-fatti ewlenin li joħorġu dwar dan il-każ mill-atti tal-kawża juru li l-imħarrka kienet sid ta' bini u ġnien meħmuż miegħu f'Hal Lija. Il-ġnien kien imiss ma' d-dar fejn jgħix l-attur. L-attur kien staqsa lill-imħarrka, fuq talba li saritlu minn rappreżentant ta' *estate agency*, jekk kellhiex il-ħajra li tbigħ il-ġnien. L-imħarrka riedet issib bejgħ tal-ġid kollu li kellha hemmhekk u mhux tal-ġnien biss u talbet prezz ta' Lm 24,000. L-imħarrka bieġħet il-ġid tagħha fl-10 ta' Mejju, 1991. Fis-17 ta' Ottubru, 1991⁵, l-attur xtara d-dar fejn jgħix (u li kienet mikrija lil mill-imħarrka) mingħand il-kumpannija Intown Estates Limited. Fis-6 ta' Diċembru, 1991, infetħet il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet dwar l-aspetti legali li jsawru l-każ iridu tabilfors jibdeu bl-osservazzjoni li minkejja li l-kawża ilha tinstama' qrib ħdax-il sena, l-ammont u l-kwalita' tal-provi mressqa huma fqar u ftit li xejn jikkonvinċu. Minbarra dan, ħadd mill-persuni li xehed (kemm jekk *viva voce* u kif ukoll jekk bil-meżż tal-affidavit) ma sarlu kontro-eżami. Minbarra dan, bejn il-verżjoni tal-attur u dik tal-imħarrka hemm nuqqas ta' qbil għal kollox, b'żewġ verżjonijiet kontrastanti għall-aħħar. Il-bażi tal-azzjoni attriċi hija l-eżistenza ta' ftehim. L-attur jistqarr li ma laħaqx sar ftehim miktub, għalkemm jgħid li kien għamel tentativ biex jikseb il-firma tal-imħarrka imma ma kienx seħħlu jkellimha fuq hekk meta mar għandha u ħa miegħu abbozz tal-ftehim;

Illi l-prinċipju ewlieni fil-qasam tal-provi huwa li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallega l-fatt⁶. Minbarra dan, għandha ssir l-aħjar prova tal-fatt allegat⁷. Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, l-attur jgħid li

⁵ Dok "A", f'paġġ. 22-6 tal-proċess

⁶ Art. 562 tal-Kap 12

⁷ Art. 559 tal-Kap 12

ftiehem mal-imħarrka li jekk kemm-il darba hija tbigħ il-ġid li kellha f'Fal Lija bi prezz ogħla minn dak li kienet qegħda tippretendi għalih, kull dñul ogħla jmur favurih. Huwa jfisser dan bħala l-ħlas għall-isforzi tiegħu biex isib il-bejgħ għall-benefiċċju tal-imħarrka;

Illi meta wieħed jitkellem dwar ftehim, huwa meħtieġ li jirrizulta soddisfaċentement ippruvat il-kunsens li l-partijiet allegatament involuti f'tali ftehim suppost li lañqu. Fejn tali kunsens *in idem* ma joħroġx minn xi att miktub, irid jiġi muri b'modi konvinċenti oħrajn, imqar jekk ċirkostanzjali. Imma huwa dejjem meħtieġ li ssir prova tajba biżżejjed u mhux b'sempliċi allegazzjoni jew koŋgettura. Fi kliem ieħor, għalkemm m'huwiex eskluż li l-fehma ta' parti f'allegat ftehim tista' tintwera wkoll fejn m'hemmx ftehim miktub, jinħoloq fuq min qiegħed jallega tali fehma li jgħib provi tajbin biex juru li tali fehma kienet teżisti tassew;

Illi meta wieħed jifli b'reqqa l-provi mressqa mill-attur, wieħed isib li fil-bidu (għalkemm kienet il-kumpannija li ħajret lill-attur biex jistaqsi dwar jekk il-ġnien kienx għall-bejgħ) l-attur kien ġie mħajjar mill-imħarrka biex jixtri l-ġid tagħha għalih. Meta semmietlu l-prezz (Lm 24,000) jgħid⁸ li mar jitlob faċilita' bankarja biex ikun jista' jixtri dawk il-beni għalih. Magħduda ma' dawk il-beni kien hemm id-dar fejn joqgħod u li kienet mikrija mingħand l-imħarrka. Meta ma seħħlux iġib finanzjament għalih, għarraf lill-imħarrka li kien sab terza persuna mħajra biex tixtri kollox;

Illi mix-xhieda tal-attur innifsu joħroġ ċar li lill-imħarrka ma kienx qalilha minn qabel kemm kien fi ħsiebu jgħid lill-*estate agency* x'kien il-prezz pretiż mill-imħarrka (s-sid) u lanqas x'kienet ir-raġuni li għaliha kien ġie mwebbel minn sieħbu Marcel Cuschieri biex jgħolli l-prezz. Mill-istess xhieda ma joħroġ xejn ċar imbagħad għaliex l-imħarrka, meta kienet issikata mill-kumpannija biex trañhas il-prezz tal-bejgħ, baqgħet tishaq li riedet erbat elef lira aktar minn kemm kienet lesta li tbiegħu lill-attur. Lanqas ma tagħmel sens ir-raġuni li l-attur isemmi bħala dik li minħabba fiha l-imħarrka żammet sħiħ mal-prezz ogħla, għaliex sa dak il-

⁸ Affidavit tiegħu 26.6.1992, f'pagġ. 18-9 tal-proċess

waqt kienet taf (għallanqas hekk jgħid l-attur) li l-attur lanqas kien seħħlu jasal li jixtri l-ġid tagħha b' Lm 24,000 u li hu ma kien se' jkollu x'jaqsam xejn iżjed mal-kisba ta' dak il-ġid. Ma jidhirx kredibbli li l-attur jgħid li sema' lill-imħarrka tgħid "li kieku mhux hekk kienet titlobhom iżjed" u baqa' sieket, ladarba kien fl-interess tiegħu (kieku tassew kien hemm ftehim mal-imħarrka kif minnu pretiż) li aktar ma s-sid tgħolli l-prezz tal-bejgħ, aktar kien ser jirċievi flus mingħandha;

Illi l-Qorti tqis ukoll li, filwaqt li l-attur jagħti verżjoni dwar l-origini tal-ideja li jgħid lill-kumpanija li l-imħarrka kienet qegħda titlob somma ogħla minn dik li talbet lilu, l-originatur tal-istess ideja (x'xhud Marcel Cuschieri) fix-xhieda tiegħu⁹ ma jsemmi xejn minn dan;

Illi dwar il-kliem li ngħad mill-attur, fil-preżenza tax-xhud Cuschieri fid-dar tal-imħarrka, dwar x'jiġri mill-ammont jekk il-bejgħ ikun ta' aktar minn Lm 24,000, il-Qorti ssib li t-twegħiba mogħtija mill-istess imħarrka għall-kliem testwali tal-mistoqsija tal-attur qajla tista' tittieħed bħala konferma tal-fehma tagħha ta' ftehim fis-sens li qiegħed jalleġa l-attur. Hija konvinzjoni tal-Qorti li, fuq il-kumpless tal-provi mressqa, l-imħarrka kellha l-fehma li l-attur kien qiegħed jaġixxi ta' sensal u li l-kumpens li hija kellha l-fehma li tagħtih kien f'dak is-sens. Saħansitra l-kumpanija li kisbet il-ġid mingħand l-imħarrka qieset lill-attur bħala sensal u ikkumpensatu b'dan il-mod;

Illi, b'żieda ma' dan kollu, l-attur naqas li jressaq provi wkoll li kienu fil-kontroll tiegħu jew magħrufa minnu li setgħu fessru b'mod xieraq uħud miċ-ċirkostanzi msemmijin fix-xhieda tiegħu, jew li jimlew xi "ħofor" li jikkarakterizzaw is-sensiela ta' ġrajjet fiż-żmien rilevanti. Kif ingħad qabel, kien ta' siwi kbir għalih li, fejn jista', jsaħħaħ il-każ tiegħu jagħmel dan bl-aqwa grad ta' prova. Minn dak li jirriżulta mad-daqqa t'għajn mill-atti tal-kawża u mill-istess depożizzjoni tal-attur, jissemmev persuni li setgħu tressqu biex jixhdu jew fatti li setgħu ġew

⁹ Affidavit tiegħu 26.6.1992, f'pag. 27 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

debitament sostanzjati b'dokumenti ta' saħħa probatorja qawwija;

Illi, għalhekk, il-Qorti qegħda tasal għall-fehma li l-attur ma seħħlux juri kif imiss li kien hemm ftehim bejnu u bejn l-imħarrka fis-sens allegat minnu, u għalhekk ma tistax tilqa' t-talba tiegħu;

Illi l-Qorti, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru, ma jidhrilhiex li huwa meħtieġ li tistharreġ bir-reqqa t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrka. Irid jingħad, madankollu, li l-liġi tippreskrivi¹⁰ liema huma n-negozji li jridu jsiru bil-miktub (kemm jekk b'att pubbliku jew imqar b'kitba privata) taħt piena ta' nullita'. L-għamla ta' ftehim allegat mill-attur jew il-ħlas ta' kumpens immissel minn bejgħ ta' immobbli ma jaqa' taħt l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi maħsuba fil-liġi li jitolbu l-kitba *ad validitatem*;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċhad it-talba attriċi billi ma ntweriex li kien hemm tassew ftehim bejn l-attur u l-imħarrka kif minnu allegat u billi s-somma mitluba minnu hija msejsa fuq ftehim bħal dak;

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrka Lina Frendo; u

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur.

Moqrija

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁰ Art. 1233(1) tal-Kap 16