

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2005

Appell Civili Numru. 847/1996/1

Francis Scicluna

v.

**Joseph u Maria Dolores konjugi Cassar u
Carmelo Caruana Distribution Services Limited**

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi huwa ppresta lill-konvenuti s-servizzi ta' senserija fl-akkwist da

Pagna 1 minn 10

Qrati tal-Gustizzja

parti tas-socjetà konvenuta Carmelo Caruana Distribution Services Limited minghand il-konvenuti l-ohra Joseph u Maria Dolores Cassar ta' kumpless konsistenti f'*yard*, remissa u ufficini adjacenti, li jinsab fi Triq il-Belt Valletta, Luqa, minghajr numru, li jikkonfina mill-punent ma' l-imsemmija triq, min-nord ma' sqaq privat proprjetà tas-socjetà Adrob Limited u mis-sud ma' sqaq pubbliku bla isem, liema akkwist gie kompletat permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Ottubru 1995, fl-atti tan-nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel; illi dan il-bejgh gie hekk kompletat u effettwat bhala rizultat ta' tali senserija effettwata da parti tal-attur; illi fil-konfront tal-konvenuti Joseph u Maria Dolores Cassar, l-attur ikkonkluda ftehim fis-sens illi, f'kaz ta' ezitu favorevoli ta' bejgh, kif effettivament sehh, dawn kellhom ihallsu lil-attur senserija fir-rata ta' hamsa fil-mija (5%), u ghalhekk, fuq is-somma pattwita, b'dan illi jekk tittiehed in konsiderazzjoni s-somma ta' tlett mija u tletin elf lira maltin (Lm330000) li hemm dikjarata fuq il-kuntratt imsemmi, dawn l-istess konvenuti ghandhom ihallsu lill-attur is-somma ta' sittax-il elf u hames mitt lira maltin (Lm16500); illi, fil-konfront tas-socjetà konvenuta Carmelo Caruana Distribution Services Limited, ma kienx jissussisti ftehim bhal dan, u ghalhekk a tenur u effett tal-ligi, s-senserija dovuta minn dina s-socjetà konvenuta lill-attur, jekk tittiehed in kunsiderazzjoni fuq is-somma pattwita fuq imsemmija, hija ta' tlett elef u tlett mitt lira maltin (Lm3300); talab ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex:

1. tikkundanna lill-konvenuti Joseph u Maria Dolores Cassar li jhallsu lill-attur is-somma ta' sittax-il elf u hamsa mitt lira maltin (Lm16500), jew somma verjuri li tista' tirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ammont minnhom dovut lilu in linea ta' hlas ta' senserija pattwita, skond kif fuq premiss;
2. tikkundanna lis-socjetà konvenuta Carmelo Caruana Distribution Services Limited li thallas lill-attur is-somma ta' tlett elef u tlett mitt lira Maltin (Lm3300), jew somma ohra verjuri li tista' tirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ammont minnha dovut lilu in linea ta' senserija skond il-ligi skond kif premiss; bl-ispejjez u interessi legali mid-data tal-kuntratt fuq imsemmi u cioè mit-23 ta' Ottubru 1995 sad-data tal-hlas effettiv, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta Carmelo Caruana Distribution Services Limited illi biha eccepjet:

1. Illi preliminarjament l-attur ma kienx is-sensar illi wassal ghall-konkluzjoni tal-bejgh tal-propjetà msemmija, u lanqas ma kien l-attur illi ntroduca l-istess propjetà lill-konvenuti eccipjenti, kif jigi ahjar pruvat fil-kors tal-kawza;
2. Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma nfundati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez b'kollox;
3. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà konvenuta Carmelo Caruana Distribution Services Limited, illi ma jirrizultax illi giet konfermata bil-gurament, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph u Maria Dolores konjugi Cassar illi biha eccepew:

Illi l-ebda senserija ma hija dovuta ghaliex in-negozju ma giex konkjuż mill-attur imma minn terzi u l-akkwirenti tal-fond in kwistjoni ma gewx lilhu (*recte*: lilhom) introdotti mill-attur;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti konjugi Cassar, guramentata minn Joseph Cassar, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tas-sebgha (7) ta' Dicembru, 2001 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, cahdet it-talbiet ta' l-attur u ordnat illi l-ispejjez tal-kawza ghandu jhallashom l-attur, u dana wara illi kkunsidrat hekk:

“L-attur qiegħed ighid illi hu kien jaf li l-konvenuti Cassar kellhom xi proprjetà għall-bejgh, u, meta sar jaf li l-konvenuta l-ohra xtaqet tixtri proprjetà bhal dik, hu laqqa' lill-konvenuti flimkien. Tkellem kemm mal-bejjigh kif ukoll

max-xerrej dwar il-bejgh, izda l-bejgh imbaghad sar minn wara dahru.

“Il-konvenuti ma jaqblux li kien il-konvenut li laqqagghom. Qalu li kien sensal iehor li laqqagghom u, meta l-attur ha lid-diretturi tal-konvenuta *Carmelo Caruana Distribution Services Limited* fuq il-post tal-konvenuti l-ohra, kienu gharrfuh mill-ewwel li bejjiegh u xerrej kienu già ltaqghu bis-sahha ta' sensal iehor, u talbuh biex, flok il-fond ta' Cassar, jurihom postijiet ohra. Fil-fatt meta sar il-bejgh tal-fond ta' Cassar kien is-sensal l-iehor li thallas is-senserija, ghax kien dan li laqqa' lill-konvenuti u wassalhom ghall-ftehim.

“Il-konvenuti - minkejja diskrepanzi bejniethom dwar dettalji ta' importanza marginali, li hija haga naturali meta tqis li kienu qeghdin jixhdu dwar dak li gara snin qabel, u li hija anzi indikazzjoni li x-xieha taghhom ma kinitx orkestrata - jaqblu bejniethom dwar il-verzjoni taghhom, u ressqu wkoll biex jixhed lis-sensal li kien laqqagghom u wassalhom ghall-ftehim. L-attur, min-naha l-ohra, xejn ma kien konvincenti fil-verzjoni tieghu. Meta l-avukat tal-konvenuta *Carmelo Caruana Distribution Services Limited* staqsih jekk, meta ha lid-diretturi ta' dik is-socjetà biex jaraw il-post, dawn qalulux li l-post kienu già rawh ma' sensal iehor, l-attur harab il-mistoqsija billi wiegeb ohra:

Twegiba: Jien, safejn naf jien, safejn naf jiena Joe Cassar meta mort biex nikkonferma ghandu jekk ghadhiex ghall-bejgh il-*yard* ma qallix li hemm xi haddiehor qed jixtri; qalli li l-*yard* qieghda ghall-bejgh u jien ressaqtlu n-nies.

“L-avukat rega' staqsieh jekk id-diretturi qalulux li l-post kienu già rawh, u l-attur seta' jwiegeb biss 'ma jidhirlix jien'.

“Il-qorti hija sodisfatta illi l-verzjoni sostanzjalment tajba tal-fatti hija dik rakkontata mill-konvenuti. L-attur ma ghamel xejn hlief ha lix-xerrejja jaraw post li kienu già rawh u jiltaqghu ma' bejjigh li kienu già jafuh; ma kellu ebda sehem relevanti fid-diskussjonijiet dwar il-prezz; u ma

Kopja Informali ta' Sentenza

kienx hu li wassal għall-ftehim bejn xerrej u bejjigh. Għalhekk l-attur ma jisthoqqlu ebda hlas, la bhala senserija u lanqas taht xi titolu iehor, għax ma għamel xejn li kien ta' utilità għall-konvenuti.”

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attur illi bih, għar-ragunijiet hemm esposti, talab hekk:

“... illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza appellata mogħtiha fis-7 ta' Dicembru 2001 fl-ismijiet fuq premissi, billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti appellati, tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici kollha kif dedotti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi relattivi kontra l-konvenuti appellati jew min minnhom”;

Rat ir-risposta ta' l-appell tas-socjetà konvenuta *Carmelo Caruana Distribution Services Limited* illi biha, għar-ragunijiet hemm esposti, issottomettiet illi l-appell għandu jigi michud bl-ispejjez, stante li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti timmerita konferma fl-intier tagħha;

Rat illi ma jirrizultax illi l-konvenuti appellati konjugi Cassar ipprezentaw risposta għar-rikors ta' appell;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi, qabel xejn, huwa utili illi jigi rilevat illi fil-paragrafi enumerati erbgha (4) u hamsa (5) tar-rikors ta' appell (fol. 194), f'liema paragrafi gew trattati “l-kunsiderazzjonijiet ta' natura prettament legali ... rilevanti”, l-attur appellant ma ressaq ebda aggravju kontra s-sentenza appellata;

Dan premiss, minn ezami akkurat tal-kumpliment tar-rikors ta' appell pjuttost twil jirrizulta illi l-appellant għandu aggravju wiehed biss kontra s-sentenza appellata, dak illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti;

Ikkunsidrat:

Illi fil-paragrafu enumerat wiehed (1) tar-rikors ta' appell (fol. 185), hawn taht riprodott, l-attur jaghmel sintesi ta' dak illi, skond huwa, ghamlet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata:

“Fir-ragjunament minnha maghmul, l-Ewwel Onorabbli Qorti llimitat il-kunsiderazzjonijiet taghha ghal tliet punti bazici u cioè (a) illi d-diskrepanzi fil-verzjonijiet tal-fatti moghtija mill-konvenuti kienu dwar dettalji ta' importanza marginali; (b) illi l-attur appellanti, fil-fehma ta' l-istess Qorti di Prim'Istanza, harab mill-mistoqsija jekk kienx intqal lilu li d-Diretturi tas-socjetà konvenuta appellata kienu digà raw il-post qabel; u (c) li *'... l-attur ma ghamel xejn hlief ha lix-xerrejja jaraw post li kienu gà rawh u jiltaqghu ma' bejjiegh li kienu gà jafu; ma kellu ebda sehem relevanti fid-diskussjonijiet dwar il-prezz; u ma kienx hu li wassal ghall-ftehim bejn xerrej u bejjiegh'.*”

Imbaghad, fil-parti enumerata tnejn (2) tar-rikors ta' appell (fol. 185 sa 193), l-appellant jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu sabiex jissostanza l-aggravju tieghu illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti b'mod illi waslet ghat-tliet (3) “ragjunamenti” elenkati fil-paragrafu wiehed (1) hawn fuq riprodott u, fil-paragrafu enumerat tlieta (3) (fol. 193-4), l-appellant jikkonkludi hekk:

“Bl-akbar rispettt, ghalhekk, ghandu johrog illi r-ragjunamenti sollevati mill-ewwel Onorabbli Qorti in sostenn tal-konkluzjonijiet minnha raggiunti huma errati meta mehuda fil-kuntest tal-kjarezza u konsistenza tax-xhieda ta' l-attur appellanti u tax-xhieda kollha minnu prodotti, u wkoll in-nuqqas konvenjenti ta' kjarezza u konsistenza, f'punti altru minn marginali, tal-konvenuti u x-xhieda minnhom prodotti”;

Ikkunsidrat:

Minn dak illi inghad sa issa jirrizulta illi, ghal dak illi jirrigwarda l-aggravju ta' l-appellant, il-qofol tar-rikors ta' appell huwa l-kontenut tal-parti enumerata tnejn (2). Xejn ma jgovi lill-appellant, però, illi dan il-kontenut huwa, b'eccezzjoni ta' xi tibdilet u zidiet ta' natura pjuttost

kosmetika, prattikament riproduzzjoni kelma b'kelma tal-kontenut tal-parti intitolata "C. XIEHDA PRODOTTI MILL-KONVENUTI" (fol. 159 sa 166) tan-nota ta' sottomissjonijiet illi l-attur intavola quddiem l-ewwel Qorti għall-konsiderazzjoni tagħha;

Dina l-Qorti ezaminat sewwa l-atti processwali, kompriza l-imsemmija nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur, kif ukoll it-tidil u zieda fil-paragrafu enumerat tnejn (2) tar-rikors ta' appell u, wara illi għamlet dan mhux talli ma taqbilx ma' l-aggravju ta' l-appellant illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti, talli taqbel perfattament mad-decizjoni raggjunta fid-dispozittiv tas-sentenza appellata, decizjoni mehuda wara illi l-ewwel Qorti għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet (fol. 181), kwazi kollha citati mill-appellant fil-paragrafu enumerat wiehed (1), ittra (c), tar-rikors ta' appell (fol. 185):

"L-attur ma għamel xejn hlief ha lix-xerrejja jaraw post li kienu già rawh u jiltaqghu ma' bejjiegh li kienu già jafuh; ma kellu ebda sehem relevanti fid-diskussjonijiet dwar il-prezz; u ma kienx hu li wassal għall-ftehim bejn xerrej u bejjiegh. Għalhekk, l-attur ma jisthoqqlu ebda hlas, la bhala senserija u lanqas taht xi titolu iehor, għax ma għamel xejn li kien ta' utilità għall-konvenuti" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

B'zieda ma' dak illi jinghad fis-sentenza appellata dwar il-kredibilità ta' dawk illi ddeponew fil-kawza odjerna, dina l-Qorti trid tesprimi l-fehma tagħha illi t-talbiet attrici kellhom jigu michuda anke a bazi biss tad-depozizzjoni tal-konvenut Joseph Cassar magħmula waqt l-udjenza mizmuma mill-ewwel Qorti fil-hamsa (5) ta' Marzu, 1999 (fol. 68 sa 95). Huwa utili, f'dan ir-rigward, illi ssir riferenza għas-segwenti siltiet minn din id-depozizzjoni, senjatament għar-risposti spontanji u logici illi ta dan il-konvenut għal domandi illi sarulu (fol. 74, 76-77 u 85):

"Profs. Ian Refalo: Fuq prezz tkellimtu?

Xhud: Le, fuq prezz mhux digà kienu jafuh il-prezz kemm qieghed huma [s-socjetà konvenuta] ma' l-agent l-iehor [Perry Estate Agency]! Digà kienu jafu kemm hu l-prezz!

... ..

Il-Qorti: Jekk fhimtek sew ghidtli ma ergajt tkellimt mas-Sur Scicluna [l-attur] ghax digà kellek agent. Fhimtek sew?

Xhud: Jekk igib xi nies ohra jista' igib kemm irid, imma ma' dawn in-nies [is-socjetà konvenuta] ma kellux ghalfejn ikellimni iktar. Jigifieri seta' gie jkellimni biex igibli forsi xi klijenti ohra fuqha, ghax kienet ghadha ghall-bejgh, hu, il-proprjetà, ma kontx ghamilt konvenju jiena. Fhimt?

... ..

Il-Qorti: Ghidtlu [lill-attur] 'Tkomplix tfittixli nies biex jixtruha dik [il-proprjetà in kwistjoni] ghax sibt'?

Xhud: Wara l-konvenju nggidlu hekk, mhux qabel."

Fl-ahharnett, dina l-Qorti trid taghmilha cara illi hija ma taqbilx mal-kontenut ta' l-ahhar paragrafu tal-pagna disgha (9) tar-rikors ta' appell (fol. 191), hawn riprodott:

"..., in kontro-ezami, Borge Andersen ammetta illi l-prezz, peress illi dak originarjament mitlub kien ferm gholi, gie negozjat bl-intervent ta' l-attur appellanti (a fol. 66 tat-traskrizzjoni tax-xhieda tieghu). Hawn ukoll ghalhekk, il-konkluzjoni tal-ewwel Onorabli Qorti fis-sens li l-attur appellanti ma kellux sehem relevanti fid-diskussjonijiet dwar il-prezz hija, bl-akbar rispet, ferm inspjegabbli. Dan l-involviment ta' l-attur appellanti fl-iffissar tal-prezz - senjatament l-aktar punt krucjali f'kull ftehim dwar bejgh u xiri - hareg in kontro-ezami mill-istess dirigent tas-socjetà konvenuta li kien inkarigat mill-akkwist *de quo*" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Fil-fehma ta' dina l-Qorti, minn dik il-parti tad-depozizzjoni tax-xhud Borge Hjort Andersen illi ghamel riferenza ghalha l-appellant fis-silta mir-rikors ta' appell appena citata, ma jirrizultax b'mod konkluziv u inekwivoku illi l-istess xhud "ammetta illi l-prezz ... gie negozjat bl-intervent ta' l-attur ...". Din il-parti tad-depozizzjoni - illi biha tispicca l-istess depozizzjoni - taqra hekk (fol. 151):

"Avukat: *And what price was finally ...?*

Xhud: *Three hundred and eighty, ninety.*

Avukat: *And could you explain how you arrived at this final price?*

Xhud: *That was something thoroughly negotiated. We told Scicluna that I was not interested in the property because of the price. And then ... price down, you'd be interested in negotiating it, to get the price down to where I want to be. ... three hundred and twenty thousand pounds.*

Avukat: *And who contacted you to inform you that ...*

Xhud: *That the price had come down? ...";*

L-appellant konvenjentement skarta s-segweni parti mill-istess depozizzjoni ta' Borge Hjort Andersen, parti illi minnha jirrizulta b'mod inekwivoku illi dan ix-xhud mhux talli ma ammettiex "... illi l-prezz ... gie negozjat bl-intervent ta' l-attur ...", talli ddikjara illi dan il-prezz gie negozjat bl-intervent ta' *estate agency*, presumibilment *Perry Estate Agency* (fol. 145-6):

"Avukat: *Was the price, the mention of the prices was made?*

Xhud: *On this occasion I said that the price I'd been offered was far too expensive, and I was not interested. I told that to Mr. Scicluna.*

Avukat: *Over there?*

Xhud: *Yes, I said that it's far too expensive, and I'm not prepared to pay this price.*

Avukat: *What price?*

Xhud: *Joe Cassar was asking for four hundred and somewhat thousand price for the property, and I was asking as three hundred seventy thousand pounds.*

Avukat: *And this was mentioned in front of Mr. Scicluna? In Mr. Scicluna's presence?*

Xhud: *Yes. I don't think I mentioned the price. I said that it's too expensive. The price was ... between me and other real estate agents" (sottolinear ta' dina l-Qorti);*

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, l-aggravju ta' l-appellant mhux fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Kopja Informali ta' Sentenza

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----