MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 67/2010

Joseph Vella
I.D. 329254M

kontra

John Farrugia
I.D. 683755M

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-25 ta' Jannar 2010 li jaqra hekk –

1. Illi l-kontendenti ffirmaw skrittura privata fis-26 ta' Lulju 2004 fejn gie dikjarat illi l-konvenut kien qieghed jassenja u jittrasferixxi lill-attur d-drittijiet kollha tieghu li l-konvenut kellu vis-a-vis certu Marisa Spiteri in konnessjoni mal-fond 88, Tigne` Street, Sliema (DOK A).

2. Illi l-konvenut kien gharraf lill-attur illi bis-sahha ta' l-istess skrittura kien qieghed jassenja lill-attur it-titolu li kellu fuq il-fond in kwistjoni liema titolu kien assenjatulu certu Marisa Spiteri.

3. Illi in konsiderazzjoni ta' talli assenjazzjoni l-attur hallas lill-konvenut is-somma ta' Lm 25,500, illum ekwivalenti ghal €59,399.

4. Illi sussegwentement irrizulta illi l-konvenut ma kellu l-ebda dritt x'jassenja fuq il-fond 88, Tigne` Street, Sliema, stante li effettivament huwa ma kienx gie assenjat l-ebda titolu minn Marisa Spiteri. In effetti l-attur eventwalment sar jaf illi s-sidien ta' l-imsemmi fond kienu inizzjaw proceduri ta' zgumbrament fil-konfront ta' Marisa Spiteri fil-Bord li Jirregola l-Kera u addirittura l-lokazzjoni li kienet tgawdi l-istess Marisa Spiteri fuq il-fond in kwistjoni kien gie tterminat b'sentenza ta' l-istess Bord. L-attur sar jaf b'dawn il-proceduri biss wara li dawn gew decizi.

5. Illi ghalhekk il-ftehim in kwistjoni huwa afflitt minn vizzji tal-kunsens u in effetti jirrizulta manifestament li kien hemm zball dwar il-fatt kif ukoll fl-artikolu 976 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll eghmil doluz konsistenti f' qerq kif kontemplat fl-artikolu 981 tal-istess kapitolu.

6. Illi ghalhekk l-attur hallas is-somma ta' €59,399 lill-konvenut ghalxejn.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha –

1. Tordna r-rixxessjoni ta' l-iskrittura ffirmata bejn il-kontendenti fis-26 ta' Lulju 2004 a bazi ta' l-artiklu 976 u tal-artiklu 981 tal-Kap.16 u konsegwentement

2. Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-attur is-somma ta' imhallas ta' tmenin elf hames mija u hamsa u ghxorin Euro (€81,525).

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru u l-imghax mis-26 ta' Lulju 2004 u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-attur u l-lista tad-dokumenti esebiti minnu.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fil-5 ta' Frar 2010 li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija preskritta u dan a tenur tal-provvedimenti ta' l-artikolu 1222 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija daqstant iehor infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent u dan stante illi –

a) Ir-rikorrent lanqas biss qatt ma interpella lill-esponent fuq tali lanjanza, lanqas meta l-istess esponenti kellu jiehu proceduri gudizzjarji kontra l-istess rikorrent sabiex dan jhallas il-bilanci dovuti minnu lill-esponenti skond l-iskrittura annessa bhala DOK A mar-rikors promotur ;

b) Illi l-ftehim li sar f'Lulju 2004 (DOK A) sar fuq talba ta' l-istess rikorrent, in buona fede u in piena osservanza ta' l-elementi kollha mehtiega da parti ta' l-esponent in relazzjoni ta' l-istess ftehim, u ma jezisti l-ebda vizzju fil-kunsens jew zball dwar il-fatt jew eghmil doluz ;

c) Illi l-ftehim ta' Lulju 2004 kien rizultat ta' ftehim precedenti li sar bejn l-esponent u Ray u Marisa Spiteri ta' l-14 ta' April 2003 (hawn anness u mmarkat bhala DOK IJS1) u kien l-istess rikorrent illi talab lill-esponent sabiex l-esponent ihassar kull ftehim kuntrattwali li kellu mal-konjugi Spiteri u li kull dritt li l-istess esponent kellu favur tieghu jghaddi ghand l-istess rikorrent ;

d) Illi sa dak iz-zmien illi sar l-ftehim ta' Lulju 2004 (DOK A) il-hanut 88, Tigne` Street, Sliema, kien jopera, u dan johrog palezament car mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Jannar 2008.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenut u l-lista tad-dokumenti esebiti minnu.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Marzu 2010 fejn ipprovdiet illi qabel jitqies il-mertu, kellha tigi trattata u deciza l-ewwel eccezzjoni preliminari.

Rat is-sentenza taghha tat-13 ta` Lulju 2010 fejn cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari, bl-ispejjez jibqghu riservati ghall-gudizzju finali, u halliet il-kawza ghall-provi dwar il-mertu.

Ikkunsidrat :

II. **Provi**

Meta l-kawza kienet fl-istadju tat-trattazzjoni tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni (li giet deciza) xehed l-Av. Edward Debono. Milli stqarr bhala prova ghall-fini ta` dik l-eccezzjoni, hemm ukoll li jghodd bhala prova ghall-fini tal-mertu wkoll.

Relattivament ghall-mertu, l-**Av. Edward Debono** xehed illi huwa kien qed jidher ghas-sidien tal-fond 88, Tigne` Street, Sliema, fil-kawza li saret fil-Bord li Jirregola l-Kera ghall-izgumbrament tal-inkwilini minn dak il-fond. Il-kawza kienet deciza favur is-sidien fis-16 ta' Jannar 2008 u minnha ma sarx appell. Il-kawzali tas-sidien kienet in-*non uso* ghaliex l-inkwilini kienu qed ihallu l-post maghluq. Meta l-kawza kienet ghaddejja, huwa kien iltaqa` l-Qorti mal-attur. Dan qal lix-xhud illi hu kien qed immexxi l-hanut in kwistjoni. Ir-reazzjoni tax-xhud kienet illi s-sidien ma kienux tawh l-ebda rikonoxximent bhala inkwilin. L-attur ma talabx rikonoxximent formali ghaliex skond l-attur kien qed imexxi l-hanut ghan-nom tal-inkwilini. Tul il-kawza, l-inkwilini kienu jiddepositaw il-kera l-Qorti ghax is-sidien ma kienux qed jaccettaw il-kera. In segwitu, l-attur talab li jigi rikonoxxut bhala nkwilin u tfassal abbozz ta' skrittura ta' kera. Pero' baqa` ma ntlahaq l-ebda ftehim mal-attur. Intant wara li saret il-kawza, u l-inkwilini kienu notifikati biha, il-hanut rega` ntefah u beda jigi operat mill-attur. Ix-xhud jistqarr testwalment hekk (fol 29) – *U zgur li kien jaf bil-kawza, kien jaf li qieghda pendenti l-kawza.* It-terminu ghall-izgumbrament skond is-sentenza kien ta' tletin (30) jum. Billi l-inkwilini ma zgumbrawx fit-terminu, sar mandat ta' zgumbrament li kien notifikat f'idejn impjegata tal-attur. In kontroezami, ix-xhud rega` kkonferma li (fol 30) - … *naf li wara li nbdiet dil-kawza Joseph Vella flimkien ma' Ray Spiteri gew fittxuni fejn spjegajt jien u qaluli li issa sort of l-affarijiet jitbiddlu u se jkun hemm fil-hanut, ghamilna abbozz ta' ftehim li qatt ma gie konkjuz.*

Anke **l-attur** xehed fil-kuntest tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Dak li jghodd ghall-mertu huwa li skond l-attur, huwa sar jaf li l-kirja tal-fond de quo kienet giet terminata b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera wara li kienet deciza l-kawza.

L-attur xehed li l-iskrittura mal-konvenut kienet iffirmata fis-26 ta' Lulju 2004. Wara dakinhar beda jopera l-hanut in kwistjoni ghalkemm il-kera baqghet issejjah lill-konjugi Spiteri. Wara xi zmien, huwa ried li jkun hu rikonoxxut bhala nkwilin u kellem lill-Avukat Edward Debono. Ghal habta ta' Awissu 2004, dan hejja skrittura privata (DOK JV1 - fol 52) li baqghet abbozz ghax qatt ma kienet iffirmata. L-attur jghid illi sa dak iz-zmien ma kienx jaf li hemm kawza pendenti bejn is-sidien u l-inkwilini tal-hanut. Mistoqsi jekk qattx kellem lill-Avukat Debono dwar il-kawza, l-attur wiegeb - *Kieku tkellimna Dr Edward Debono ma kienx jaghmel dak il-kuntratt biex jirrikonoxxini lili !* Skond l-attur, huwa sar jaf bil-kawza kif ircieva l-mandat ta' zgumbrament mill-hanut. U kompla jghid - *kieku kien hemm kawza jiena qatt ma kont ha naghti hamsa u ghoxrin elf Lira lil Mr Farrugia.* Meta kellem lill-Avukat Debono fil-kuritur tal-Qorti kien sabiex jirrikonoxxi lilu bhala nkwilin minflok Spiteri. Mistoqsi jekk jafx xi Avukat Muscat Azzopardi li skond id-domanda kien qed jiehu parir minghandu, ix-xhud l-ewwel wiegeb - *Jista' jkun li nsejt imma ma jidhirlix ta, ma rridx nahlef hazin* imbaghad wiegeb li ma kienx jaf lill-Avukat Muscat Azzopardi. Mistoqsi, din id-darba, bl-aggunta ta' dettall u cioe` li meta kellem lill-Avukat Debono fil-kuritur tal-Qorti x-xhud kellu mieghu lill-Avukat Muscat Azzopardi,, ix-xhud wiegeb - *Ma niftakarx, jekk qed jghid hekk jista' jkun imma ma niftakarx, ma rridx nahlef hazin.* Inkalzat aktar fil-kontroezami, ghad-domanda jekk kellimx lill-Avukat Debono dwar il-kawza in kwistjoni, ix-xhud wiegeb - *Ma niftakarx, jien niftakar li mort l-ufficcju ta' Dr Edward imbaghad.* Ghal domanda ohra wara dwar jekk kellimx lill-Avukat Debono dwar l-istess kawza, ix-xhud wiegeb – *Ma jidhirlix*.

Skond l-attur, kemm dam Spiteri bhala inkwilin, u kemm dam imexxi, il-hanut baqa` jopera normali sakemm hu gie zgumbrat. Meta ha l-hanut minghand il-konvenut, il-hanut kien miftuh u hekk kien meta saret il-kawza. Skond ix-xhud, is-sidien baqghu jiehdu l-kera normalment minghand Marisa Spiteri. Infatti anke ra r-ricevuti. Mistoqsi dwar DOK JF1 esebit mill-konvenut, ix-xhud stqarr li ma jafx bih. F'dan id-dokument, jinghad *inter alia* li s-sidien ma kienux qed jaccettaw il-kera u li ghalhekk il-kera kienet qed tigi depositata fil-Qorti. Id-dokument kien nota prezentata mill-konjugi Spiteri fil-kawza in kwistjoni u li ghalihom kien qed jidher l-Avukat Adrian Muscat Azzopardi. Mistoqsi aktar dwar il-hlas tal-kera, ix-xhud wiegeb - *Iva jista' jkun. Imma l-kera mhux xorta qed tithallas il-Qorti jew mhux Qorti ? Ma nafx.* U kompla li jista` jkun jew jahseb li kien jaf li l-kera kienet qed tithalla l-Qorti pero` ma kienx jaf li kien hemm kawzi. Ix-xhud kien mistoqsi hekk din id-darba mill-Qorti - ... *imma ahna qeghdin nghidu jiena ghandi post u l-post in kwistjoni l-kera tieghu qed tigi depozitata l-Qorti, allura jien ma nsaqsix isma' din ghalfejn qed tigi depozitata l-Qorti ?* Ix-xhud wiegeb hekk - *Meta jiena kellimt lil Dr Edward Debono u Dr Edward Debono tani skrittura li jista' jdur fuqi. Iktar minn Dr Edward Debono hadd ma jista' jtini parir.*

Meta saru l-provi dwar il-mertu **<u>wara</u>** li kienet deciza l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, l-attur ta x-xiehda tieghu.

L-attur xehed illi minbarra l-fond 88, Tigne Street, Sliema, huwa kellu kirja ohra li kien ha minghand Ray u Marisa Spiteri li kienet ta` hanut sitwat go Level 1, Plaza Complex, wara li kien hallas id-dejn kollu li Spiteri kellhom ma` Plaza plc tant li kienu hadulhom in-negozju. Ftit li l-attur ha l-hanut tal-Plaza, kien infurmat minn Spiteri li kellhom hanut iehor, dak mertu ta` din il-kawza, fejn kienu ssellfu xi flus fuqu minghand il-konvenut. Spiteri qal lill-attur li ma kellux mnejn ihallas lill-konvenut u kien ghalhekk illi Spiteri talab lill-attur sabiex jiehu l-hanut u

johrog Lm 25,000 in kwantu ghal Lm 15,000 f`kambjali u in kwantu ghal Lm 10,000 f`deheb favur il-konvenut. Spiteri ghamel kuntatt mal-konvenut u l-attur accetta li jidhol "*fiz-zarbun*" tal-konvenut u b`hekk akkwista l-fond 88, Tigne Street, Sliema. Waqt li kien qed jigri dan kollu, Spiteri informa lill-attur li kien il-qorti ma` girien dwar it-tabella tal-hanut. L-attur ma kienx jaf illi Spiteri kellhom problemi ohra, ghalkemm kien jaf li Spiteri kien qieghed lura bil-kera. Propju ghax hekk kien jaf, l-attur ta l-flus lil Spiteri biex ihallas il-kera. Meta saret l-iskrittura, l-attur ta lill-konvenut Lm 10,500 bhala valur ta' deheb, iffirma 14 –il kambjala favur il-konvenut u tah cheque ta' Lm 1,000. In segwitu, Spiteri ha lill-attur ghand l-Av. Edward Debono, li kien qed jidher ghas-sidien tal-hanut, sabiex il-hanut idur minn fuq Spiteri ghal fuq l-attur. Fil-fatt kienet abbozzata l-iskrittura Dok JV4 li pero` baqghet ma gietx iffirmata. Billi l-iskrittura baqghet mhux iffirmata, kien zgumbrat mill-hanut b`sentenza tal-qorti.

Fil-<u>kontroezami</u>, l-attur xehed illi fil-fatt huwa qatt ma kellu f`ismu l-kirja tal-hanut li minnu Spiteri kienu gew zgumbrati. Huwa kellu hanut go Portomaso ; il-kirja kienet f`isem il-kumpannija tieghu. Spiteri m`ghandhom l-ebda sehem fil-kumpannija. Dwar il-hanut tal-Plaza, l-attur stqarr illi Spiteri kien ghadda l-kirja lilu izda baqa` ma sar l-ebda ftehim bil-miktub ma` Spiteri. Huwa dahal ghad-djun kollha li kellu Spiteri dwar in-negozju tal-Plaza. Mistoqsi jekk id-deheb kienx proprjeta ta' Marisa Spiteri u li kien ghandu b`rahan jew garanzija, l-attur l-ewwel wiegeb li mhux hekk kien, izda in segwitu wiegeb li jista` jkun, u fl-ahhar xehed li ma jiftakarx. Ikkonferma illi huwa kien baqghalu jiehu flus minghand Ray Spiteri, ir-ragel ta` Marisa Spiteri.

<u>Marisa Spiteri</u> xehdet illi fit-28 ta' Jannar 1992, kienet giet ffirmata skrittura ta' assenjazzjoni ta' kirja tal-fond 88, Tigne Street, Sliema, ma' John Lowell, Patricia Sansone u Paula Ganado, ghan-nom ta' Ells Market Ltd. Din tal-ahhar kienet tikri l-fond minghand is-sid u cioe` Concetta Zammit u r-ragel taghha. Wara xi sin kellha

bzonn tissellef il- flus biex tkompli n-negozju u saret taf lill-konvenut. Dan kien lest jislifha l-flus b'rati kummercjali. Bhala garanzija ghas-self, assenjat lill-konvenut il-kirja tal-hanut. Gara illi waqghet lura fil-hlasijet tas-self u ghalhekk kellha tassenja l-kirja tal-hanut lill-konvenut. Ghal xi zmien il-konvenut halla l-hanut maghluq izda xi drabi kien jiftah u jiehu xi affarijiet minnu. Gara li peress li kienet taf lill-attur ghax ghamlet zmien tahdem mieghu, ix-xhud tghid illi hajru lill-attur sabiex jiehu l-hanut minghand il-konvenut. Saret laqgha u kien gie miftiehem li l-attur ihallas id-dejn lill-konvenut u l-kirja tal-hanut tigi assenjata lill-attur mill-konvenut. Dak kien is-sens tal-l-iskrittura li saret fis-sajf tal-2004. Waqt li kien ghaddej dan kollu, hi u zewgha avvicinaw lill-Av. Edward Debono sabiex l-attur jinfurmah li kien ha l-hanut u sabiex jara x'kellu jaghmel biex jibda jhallas l-kera lis-sidien direttament. Irrizulta li l-konvenut qatt ma kien avvicina s-sidien biex ihallas l-kera. Skond ix-xhud, hekk kellu jaghmel skond l-iskrittura ta` assenjazzjoni.

Fil-**kontroezam**i, Marisa Spiteri kkonfermat li l-konvenut kien sellfilha madwar Lm 20,000. Il-ftehim mieghu kien illi huma jghaddulu l-hanut sakemm jithallas lura l-ammont kollu misluf. Wara li jsir hekk, jaghtihom lura l-hanut. Ikkonfermat illi hi baqghet tmexxi n-negozju tal-hanut. Skond il-ftehim mal-konvenut, dment illi l-hlas lura tas-self kien regolari, il-kirja kellha tibqa f'idejha. Kien biss meta l-pagamenti ma thallsux illi tat ic-cwievet lill-konvenut. Mistoqsija jekk kienitx zgumbrata mill-hanut wara sentenza tal-qorti, ix-xhud wiegbet illi ma tiftakarx. Mistoqsija kif dahal fix-xena l-attur, ix-xhud twiegeb illi kienet hi li ntroduciet lill-attur mal-konvenut. Mistoqija mill-qorti ghaliex kienet tat deheb lil attur, tghid li hi u r-ragel kellhom jaghtuh xi flus u allura hallsuh bid-deheb. Mistoqsija dettalji dwar il-ftehim li sar mal-attur, tirrispondi li hafna mid-decizjonijiet tan-negozju kien johodhom ir-ragel taghha.

Raymond Spiteri, ir-ragel ta' Marisa Spiteri, xehed illi hu kien issellef Lm 20,000 minghand il-konvenut.

Kienu ssellfu wkoll minghand l-attur pero` fuq hwienet ohra mhux dak in kwistjoni. Ghas-self tal-konvenut, kienet qeghda taghmel tajjeb il-kirja taghhom tal-hanut. Billi ma kienx irnexxielhom ihallsu lura lill-konvenut, kienu kostretti jaghtu c-cwievet tal-hanut de quo lill-konvenut. Mistoqsi kemm damu c-cwievet ghand il-konvenut, ix-xhud wiegeb li damu gimghat ghaliex fil-frattemp bdew negozju mal-attur. Il-hsieb kien illi hu javvicina lill-attur sabiex dan ihallas id-dejn taghhom lill-konvenut, u l-attur jiehu l-hanut. Mistoqsi jekk kienx informa lill-attur bil-ftehim li kien hemm bejnu u l-konvenut ix-xhud ikkonferma illi kien qal lill-attur. Il-ftehim bejn l-attur u l-konvenut kien sar ghand Ta' Natu Supermarket u hu kien prezenti. Ikkonferma illi d-deheb li kienu taw lill-attur kien sabiex jithallas dejn li kellhom ; id-deheb imbaghad ghadda mill-attur ghall-konvenut. Id-deheb kien stmat li jiswa Lm 10,500 meta tah lill-attur. Meta mbaghad l-attur tah lill-konvenut kien valutat fil-figura ta` Lm 7000. Cert illi meta saret il-laqgha bejn l-attur u l-konvenut ma kienx hemm diskors mill-konvenut fis-sens illi kellu jiehu Lm 22,000. Mistoqsi min kien qed ihallas il-kera tal-hanut fiz-zmien li ghadda f`idejn l-attur, ix-xhud wiegeb li l-kera kien qed ihallasha l-attur lil Zammit Lupi, jigifieri lis-sidien, ghalkemm is-sidien ma kienux qed jaccettawha u kienet qed tigi ddepozitata l-Qorti.

Fil-**kontroezami**, Raymond Spiteri kien mistoqsi jekk meta ghadda c-cwievet lill-konvenut, kellux il-hsieb li jiehu lura l-hanut, wiegeb li dik kienet haga remota ghax il-hanut ma riedux aktar. Ikkonferma li fl-iskrittura li saret bejn l-attur u l-konvenut, id-deheb kien attwalment stmat illi jiswa Lm 7,000 mhux Lm 10,500.

Il-konvenut xehed illi huwa sar jaf illi Marisa u Raymond Spiteri kellhom bzonn jissellfu Lm 20,000 u bhala garanzija kienu qed joffru l-hanut 88, Tigne Street, Sliema, li kien ghandhom b`kera u li ghalih kienu rigal ta` Lm 60,000. Billi kien interessat li jislifhom ghamel kuntatt maghhom u sar inkontru u ftehim maghhom ghand l-Av Ian Stafrace. Huwa qatt ma ried jiehu l-hanut f'idejh. Il-

hanut kien qed iservi bhala garanzija ; kienet inkluza klawsola li tghid illi l-hanut kellu jghaddi minn fuq Spiteri ghal fuqu. Fil-fatt il-hanut qatt ma dar f`ismu u ma kienux applikati multi jew penali. Wara xi zmien Raymond Spiteri avvicinah biex jaghtih ic-cavetta tal-hanut. Hu ma riedx il-hanut u ghalhekk qal lil Spiteri biex isib lil xi hadd lil min jista` jghaddi l-kirja u mbaghad ihallsu bir-rigal li jiehu. Spiteri tah ic-cavetta u ma tkellmux sabiex iddur il-kera. Huwa ma bidilx il-katnazz jew is-serratura tal-hanut. Wara xi gimghatejn Spiteri rega` kellmu u qallu li kien sab lil xi hadd li kien se jsellifhom il-flus u b'hekk setghu ihallsuh lura. Saret laqgha f` Ta' Nenu Supermarket, il-Mosta u dakinhar sar jaf lill-attur. L-attur huwa s-sid ta` dak is-supermarket. F`dak l-inkontru, sar jaf li l-attur kien se jhallsu Lm 22,000 li kien l-ammont dovut mill-konjugi Spiteri, in kwantu ghal Lm 20,000 bhala kapital u in kwantu ghal Lm 2,000 bhala imghax u spejjez. Il-hlas kien se jsir in parti bi flus, in parti b`kambjali u in parti b`deheb. Id-deheb kien indikat f`lista bil-prezzijiet u kien ilahhaq il-figura ta` Lm 10,500. Huwa kien tal-fehma li l-istima kienet gholja u ftehmu fuq is-somma ta` Lm 7,000 bhala valur tad-deheb. L-attur insista li fuq il-ftehim jitnizzel li huwa kien hallas total ta' Lm 25,500. Ghalih il-kwistjoni ghalqet hemm fis-sens illi kull ma kien jonqos kien illi jsarraf ic-cheque tal-flus li kienu thallsu u li jigu onorati l-kambjali ghax id-deheb hadu. Ic-cheque issarraf izda billi kien hemm xi problemi bil-kambjali li ma gewx onorati, huwa pprezenta ittra ufficjali dwar erbgha minnhom li ma kienux thallsu izda li sussegwentement kienu onorati wkoll.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, il-konvenut ikkonferma illi s-self lil Spiteri sar fl-2003 jew 2004 fl-ufficcju tal-Avukat Ian Stafrace. L-attur dahal fl-istorja xi sena wara li sar dak il-ftehim. Cahad illi kien hu li kien insista biex jiehu c-cavetta tal-hanut. Ghalkemm ha c-cavetta f'idejh ma jfissirx illi l-hanut dar fuqu. Meta mistoqsi allura ghaliex dahal fil-hanut jekk ma kienx jinteressah, il-konvenut wiegeb illi huwa dahal biex jara x`kien jiswa li kellu jaqa` f`idejh.

Ikkunsidrat :

III. Sottomissjonijiet

Fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu, **l-attur** isostni li mill-provi rrizulta illi Marisa Spiteri cediet il-kirja tal-hanut lill-konvenut bi skrittura tal-14 ta’ April 2003. Fl-iskrittura, Marisa Spiteri obbligat ruhha li tghaddi l-pussess tal-hanut lill-konvenut sat-30 ta’ Gunju 2003 u li Marisa Spiteri kellha thallas lill-konvenut is-somma ta’ Lm 25,500. Ic-cessjoni tal-kirja saret bhala pagament ta’ dik is-somma. Bejn Gunju 2003 u Lulju 2004, il-hanut kien f’idejn il-konvenut.

L-ilment tal-attur huwa li ghalkemm huwa kien in buona fede meta ghamel il-ftehim mal-konvenut, fir-realta` l-kunsens tieghu kien vizzjat ghaliex kien ingannat jew mgieghel li jemmen li bejn is-sidien tal-hanut u l-konvenut kien hemm lokazzjoni valida. Fil-fatt irrizulta li ma kienx hemm. Irrizulta wkoll li kien il-konvenut stess li ppregudika l-posizzjoni tieghu, ghaliex fis-sena li l-hanut dam f`idejn il-konvenut, huwa naqas li jinforma lis-sidien bic-cessjoni, ma hallasx il-kera, u kien ihalli l-hanut ta` spiss maghluq.

L-attur jaghmel riferenza ghall-Art 993, 974, 976 u 981 tal-Kap 16.

Jaghmel ukoll riferenza ghall-gurisprudenza segwenti : “**Socjeta` Fortress Insurance Brokers Ltd. vs Shephard”** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-6 ta’ Ottobru 1997 ; “**Galea vs Zammit**” deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-3 ta’ Dicembru 1919 ; u “**Borg Cardona et vs Is-socjeta EFW Limited et”** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta’ Dicembru 2010.

Skond l-attur, il-konvenut agixxa b`qerq meta nduca lill-attur. Jemmen li kien qieghed jigi cedut titolu validu ta' lokazzjoni. Il-gwadann tal-konvenut kien ta` Lm 25,500 ekwivalenti ghal €59,399.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu, **il-konvenut** fisser illi mill-provi rrizulta li l-fond kien qieghed iservi biss bhala garanzija ghalih biex jiehu lura l-flus li kien silef lil Spiteri. Skond il-konvenut, ma hemmx dubju li l-attur kien jaf li l-fond kien qed iservi bhala garanzija. L-attur kien jaf tajjeb ukoll li permezz tal-ftehim tas-26 ta' Lulju 2004, il-konvenut ma kienx ceda l-inkwilinat izda rrinunzja ghal kull pretensjoni li kellu fuq il-hanut stante li kien thallas minghand l-attur. Fil-ftehim tas-26 ta' Lulju 2004, ma hemm l-ebda riferenza ghal xi assenjazzjoni ta' kirja. Skond il-konvenut, il-verzjoni tieghu hija aktar kredibbli.

L-attur ma ntavolax kawza ghal ksur ta' garanzjia spettanti lilu ai termini tal-Artikolu 1476(1) tal-Kap 16, izda ntavola kawza ghat-thassir tal-ftehim tas-26 ta' Lulju 2004.

Dwar l-Art 976 (1) tal-Kap 16, il-konvenut jaghmel referenza ghas-sentenzi "**Psaila et vs Ciantar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Gunju 1947 u "**Catania vs Bianco et**" deciza minn din il-Qorti (**PA/JZM**) fis-16 ta' Settembru 2012.

Dwar l-Art 981 tal-Kap 16, il-konvenut jaghmel riferenza ghas-sentenzi "**Frendo et vs Vella et noe"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Marzu 2011 u "**Zammit noe et vs Fenech et"** deciza minn din il-Qorti (**PA/TM**) fl-4 ta' Marzu 2004.

Skond il-konvenut, kien l-attur stess li bl-agir tieghu li ppregudika l-posizzjoni tieghu. Jistaqsi l-konvenut : kif jista` l-attur jakkuza lilu b`qerq meta t-titolu ghall-fond intilef minhabba grajjiet li sehhew wara li l-konvenut kien

diga` hareg mix-xena u li dwarhom ma kellu l-ebda responsabbilita ? Mill-provi rrizulta li ma kien hemm xejn li jzomm lill-attur milli jigi rikonoxxut bhala inkwilin tal-fond ghaliex s-sidien ma ghamlux oggezzjoni dwar dan.

Dwar it-talba ghal hlas tal-imghax mis-26 ta’ Lulju 2004, il-konvenut sostna illi dik il-pretensjoni hija legalment insostenibbli ghaliex ma kien prezentat l-ebda att gudizzjarju qabel saret l-kawza u kwindi jekk hemm imghax li kien dovut, dan kellu jiddekorri mid-data tal-prezentata tal-kawza.

Dwar ir-restituzzjoni tal-flus, il-konvenut sostna li l-attur ma jistax jitlob lura €59,399, izda €34,940.60 ekwivalenti ghal Lm 15,000 billi d-deheb li kien parti mill-ftehim baqa` fil-pussess tieghu.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Dritt</u>

Il-pattijiet li dwarhom il-partijiet jaqblu u jiftehmu f`kuntratt huma l-espressjoni tar-rieda taghhom. Ghalhekk meta ftehim isir kif trid il-ligi, kemm ghal dak li huwa sostanza kif ukoll ghal dak li huwa forma, dak il-ftehim isir ligi bejn il-partijiet. U meta l-ftehim isir skond il-ligi jista` jithassar jew jinbidel biss bi ftehim iehor tal-partijiet.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza “**<u>Beacon vs Spiteri Staines</u>**” il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u li trid tigi osservata - pacta sunt servanda.

Skond l-**<u>Art 993 tal-Kap 16</u>** –

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

(ara – "**<u>Depares noe vs O`Dea noe</u>" –** Qorti tal**-**Appell - 25 ta` Gunju 1996).

Skond l-**<u>Art 1002 tal-Kap 16</u>,** fejn il-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens u skond l-uzu tal-kuntratt huwa car, ma hemmx lok ta` interpretazzjoni.

(ara - "**<u>Spiteri vs Borg</u>"** – PA/RCP – 30 ta` Novembru 2000 u **"<u>Borg vs Xuereb</u>"** – Qorti tal-Appell – 30 ta` Marzu 1997).

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Mejju 1952 fil-kawza "**<u>Morana vs Spiteri et</u>",** il-Qorti tal-Appell sostniet li bhala regola mhumiex ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub (*contra scriptum testimonium non fertur)* pero` dik ma kenitx regola assoluta. Infatti kien ritenut li r-regola ma tapplikax f`dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni. Kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher li l-kontraenti ghamlu kuntratt biex ighattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt. Imbaghad il-Qorti kompliet hekk –

1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta` bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f`dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f`dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali ...

2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu delucidati punti oskuri ta` kitba jew f`xi kazi ta` impunjazzjoni ta` dik il-kitba izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga` car ...

3. Ir-regola li kontra l-prova miktub ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b`mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma` l-att ...

4. Il-principju "contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur" jibqa` jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali ...

Dan kollu premess in linea generali, ghandu jinghad li meta l-kunsens ta` parti f`kuntratt ikun affett minn vizzju, hemm karenti wiehed mill-elementi tal-kuntratt u allura dak il-kuntratt jista` jkun soggett li jithassar.

L-Art 974 tal-Kap 16 jaqra hekk –

Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b`eghmil doluz, ma jkunx jiswa`.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AJM**) tas-6 ta` Ottubru 1997 fil-kawza **"Socjeta` Fortress Insurance Brokers Ltd. vs Shephard"** jinghad hekk –

Billi l-kunsens huwa wiehed mir-rekwiziti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, isegwi li kemm-il darba dan il-kunsens jkun nieqes billi jigi ddikjarat li jkun affett b`xi mod kif jinghad fl-artikolu 974, allura kull obbligazzjoni naxxenti minn dak il-kuntratt ma tibqax torbot lill-kontraenti.

Fil-kaz tal-lum, l-attur qieghed jallega li l-kunsens tieghu fir-rigward tal-kuntratt tieghu mal-konvenut tas-26 ta` Lulju 2004 kien ivvizzjat minhabba *zball dwar il-fatt* (Art 976 tal-Kap 16) *kif ukoll eghmil doluz konsistenti f' qerq* (Art 981 tal-Kap 12).

L-**Art 976 tal-Kap 16** jaqra hekk –

(1) L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullità tal-kuntratt hlief meta jaqa` fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim.

(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-izball jaqa` biss fuq il-persuna li maghha jkun sar il-ftehim, hlief meta l-ghazla ta` dik il-persuna tkun il-kawza ewlenija ta` dak il-ftehim.

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Gunju 1947 fil-kawza **"Psaila et vs Ciantar"** il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Huwa necessarju illi l-izball ikun sostanzjali. Il-ligi taghna tghid illi l-izball ta` fatt ma jgibx in-nullita` tal-konvenzjoni jekk mhux meta jaqa` fis-sostanza tal-haga li tkun oggett. Mela f`dan il-kaz hemm bzonn illi kien hemm zball fis-sustanza, jew, kif tghid id-dottrina u l-gurisprudenza, anki fil-"kwalita` sostanzjali" ta` dik il-haga.

Il-Laurent, li jikkommenta disposizzjoni simili ghal taghna (art.1110 tal-Kodici Franciz) jiccita fuq din il-materja lil Pothier li jghid x`ghandhna nifhmu bi zball fis-sustanza.

"L`errore annulla la convenzione, egli dice, quando cade sulla qualita` della cosa che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa (ara Pothier. Des Obligations, n.18). L`errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita` ; ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale ; bisogna che esso cada su di una qualita` principale, ed e` l`intenzione delle parti quella che decidera` se una qualita` e` o no

principale ; bisogna vedere cio che hanno avuto di mira le parti contrattando. E` il caso di applicare il principio di Domat – `Se le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano, l`errore sara` sostanziale e viziera` il consenso. Se per contrario, le parti avessero contrattato pur sapendo che la cosa non aveva quella tale qualita`, l`errore non viziera` il consenso e non annullera` il contratto ... La questione e` dunque in sostanza una questione d`intenzione vale a dire che il Magistrato deve deciderela secondo le circostanze della causa` (Laurent, Diritto Civile, Vol.15, no.488).

Din hija l-aktar teorija akkreditata u logika ghaliex min ghandu jiggudika biex jara jekk il-kwalita` hijiex jew le sostanzjali ghandu necessarjament ihares u jindaga l-volonta` u l-intenzjoni tal-partijiet, ghaliex certa kwalita` tista` tkun ta` importanza tant kbira ghal wiehed illi ried jaghmel l-operazzjoni minhabba fiha mentri ghal wiehed iehor dik il-kwalita` tista` ma tkunx ta` l-ebda importanza, u kien imur ghall-kuntratt sew jekk dik il-kwalita` kienet hemm jew le. Ghalhekk il- kwistjoni hija kollha soggettiva.

(ara wkoll – **"**Camilleri vs Bezzina**"** – **PA/JSP** – 30 ta` April 1992).

Ghar-rigward tal-ghemil doluz, l-**Art 981(1) tal-Kap 16** jghid –

L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kenitx tikkuntratta.

Fis-sentenza taghha tat-3 ta` Dicembru 1919 deciza mill-Qorti tal-Appell (Kollez. Vol. XXIV.I.203) fil-kawza "**Galea vs Zammit**" inghad hekk –

"I seguenti sono principi cardinali consacrati dalla giurisprudenza intorno al dolo in materia civile :

(1) Il mantenimento dei contratti e' di interesse generale, perche' e' principio d'ordine pubblico e di pubblica economia che i titoli di proprieta' sian fermi e stabili : siffata considerazione impone che nella causa d'impugnazione di contratto per vizio di consenso si proceda colla massima circospezione perche' non si abbia ad annullare un atto che dovrebbe rimanere in vigore.

(2) I principi che regolano il dolo si devono applicare con maggior rigore quando trattasi di un atto a titolo gratuito che quando trattasi di un contratto a titolo oneroso (Laurent XI,127).

(3) A provare il dolo bastano gli indizi e le congetture, purche' siano gravi e concordanti, si da generare la convinzione che la liberalita' o il contratto impugnato e' stato l'effetto dei raggiri usati dall'altra parte o da terzi"

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-31 ta` Jannar 2003 fil-kawza "**Camilleri vs Cachia et" (PA/PS)** saret riferenza ghal gurisprudenza –

*"(a) A costituire i raggiri non basterebbe il fatto di un predominio acquistato ed esercitato da una persona sull'altra per indurla al contratto, ma occorre un'elemento specifico costituito dalle false rappresentazioni, dagli artifizi fraudolenti, dallo inganno, usati quale mezzo per raggirare la scarsa intelligenza dell'altro contraente" – "**Giovanni Farrugia Gay -vs- Emanuele Farrugia Gay**", Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Mejju 1921 (Vol. XXIV P II p 578) ;*

*(b) I raggiri usati da uno dei contraente sono stati tali che senza di essi l'altra parte non avrebbe contratto" - "**Terese Galea -vs- Salvatore Bonnici**" a Vol. X pagna 592. Fi kliem iehor l-ingann irid ikun il-kawza determinanti li ta lok ghal ftehim li ghaqqad in-negozju ("**Alice Cassar Torreggiani -vs- Albert R. Manche`**", Appell Civili, 17 ta' Marzu 1958 (Vol. XLII P I p 126) ;*

*(c) Kif stabbilit fis-subinciz (2) ghall-Artikolu 981, id-dolo jew frodi ma huwa qatt prezunt izda jrid jigi pruvat minn min jallegah. Trid allura ssir il-prova li parti wahda uzat "scienter" raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi ("**Joseph Mifsud nomine -vs- Paul Tanti**" u "**Josephine mart Francis Galea -vs- Perit Walter Caruana Montaldo**", iz-zewg kawzi decizi rispettivament fl-4 ta' Frar 1965 u s-16 ta' Dicembru 1970)".*

Fis-sentenza "**Galea et vs Caruana Montaldo**" fuq riferita jinghad ukoll illi –

... id-dolo jirnexxi meta ma jhallix il-vittma zmien u hsieb biex jirrezisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta' rezistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal kontraent l-iehor u tal-fiducja risposta fiha.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta` Marzu 1967 fil-kawza "**Zammit et vs Farrugia et**" kien precizat illi –

Biex azzjoni simili tirnexxi jrid qabel xejn jigi ppruvat li kien hemm dolo da parti ta' wiehed mill-kontendenti. Il-prova tad-dolo, il-ligi tghid espressament, trid issir minn min jallegah, u l-intenzjoni li tqarraq hi essenzjali ghax id-dritt modern ma jammettix dolo oggettiv 'in re ipsa' hi espressa fil-kliem tal-artikolu 1024 tal-Kodici Civili, 'inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet.' Illi fit-test Taljan ta' l-artikolu u 687 tal-Ordinanza Nru. VII tal-1868 kienu "raggiri usati da uno dei contraenti."

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**Aquilina et vs Ellul**" **(PA/TM)** u fis-sentenza taghha tat-28 ta` Lulju 2004 fil-kawza "**Portelli et vs Felice**" **(PA/JRM)**, din il-Qorti elenkat l-erba` elementi li huma mehtiega sabiex il-qerq jivvizzja l-kunsens –

a) illi jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa, u allura l-intenzjoni li parti tqarraq bil-parti l-ohra ;

b) illi l-atti jkunu fihom infushom gravi ;

c) illi jkunu determinanti biex isir il-kuntratt ;

d) illi l-qerq ikun sehh bil-partecipazzjoni, attiva jew passiva, tal-parti l-ohra.

Il-**Laurent** fil-Vol.XV. pag.463, para.524 tal-*Principi di Diritto Civile* ighid hekk –

Ogni vizio del consenso e` individuale e deve essere valutato sal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l'influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull'animo di lui.

Ikkunsidrat :

V. Risultanzi

Fil-kawza tal-lum din il-Qorti ghandha verzjonijiet konfliggenti. Hekk rinfaccjata, din il-Qorti trid tgharbel sew il-provi sabiex tfittex il-prova l-aktar verosimili bil-kejl tal-bilanc ta` probabilitajiet.

Qabel ma tghaddi biex tesprimi ruhha, din il-Qorti trid tghid illi fis-sentenza taghha tal-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza '**Xuereb vs Gauci et**' il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk –

Huwa pacifiku f'materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :

1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ; u

2. Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur" …

Tal-istess portata kienet id-decizjoni ta` din il-Qorti **<u>(PA/TM)</u>** tat-30 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**<u>Bugeja vs Meilak</u>"** fejn inghad hekk –

Jinsab ravvisat fid-decizjoni fl-ismijiet "<u>Farrugia vs Farrugia</u>", deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Novembru, 1966, li -

"il-konflitt fil-provi huwa haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant".

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli.

Kif kompla jinghad fl-imsemmija kawza "<u>Farrugia vs Farrugia</u>" –

"mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo".

(ara wkoll – "**Ciantar vs Curmi noe**" – PA/PS – deciza fit-28 ta` April 2003 u "**Kmandant tal-Forzi Armati ta' Malta vs Difesa**" - PA/PS - deciza fit-28 ta' Mejju 2003).

Fl-iskrittura tas-26 ta` Lulju 2004 (fol 4) li l-attur qieghed jittenta li jimpunja bil-kawza tal-lum jinghad illi l-konvenut *"is ceding all rights and pertinences in connection with a Credit Agreement and all other subsequent agreements entered into with Marisa Spiteri in connection with the shop numbered 88, Tigne Street, Sliema, to the acquirer."* Skond dak il-ftehim, il-konvenut ircieva Lm 25,500.

Il-ftehim li l-konvenut kellu ma` Marisa Spiteri huwa dak tal-14 ta` April 2003 (fol 19). Dak il-ftehim kien assenjazzjoni ta' kirja. Infatti fl-ewwel klawsola tal-ftehim jinghad – *"In virtue of this agreement, the assignor hereby transfers and assigns onto the assignees the tenancy of the premises at number 88, Tigne Street, Sliema, inclusive of all the rights vested in the tenant resultant from a lease agreement between Ells Market Limited and Concetta Maria Zammit Lupi of the 16th of December 1987 ..."* Imbaghad fi klawsola erbgha (4) jinghad illi – *" The assignor shall grant possession of the premises to the assignee by the thirtieth day of June 2003. Should the assignor fail to deliver the premises to the assignee as aforesaid, she shall be liable to a daily penalty of two thousand Maltese Liri (Lm 2,000)."* Billi allura bil-ftehim tal-14 ta` April 2003 saret cessjoni tal-kirja ta` 88, Tigne Street, Sliema, favur il-konvenut, bil-ftehim tas-26 ta` Lulju 2004, il-konvenut ghadda l-kirja lill-attur.

Fuq l-iskorta tad-dokumenti esebiti jirrizulta illi l-itwal zmien illi l-kirja tal-fond de quo dam ghand il-konvenut kien mit-30 ta' Gunju 2003 sas-26 ta' Lulju 2004. Jirrizulta

illi s-sidien tal-fond bdew il-proceduri ta` zgumbrament quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-2005 u allura fiz-zmien meta effettivament il-hanut kien fil-pussess tal-attur. Irrizulta wkoll illi l-attur kien avvicina lis-sidien tal-hanut u fil-fatt kien abbozzat ftehim (ara fol 52) sabiex l-attur jinghata rikonoxximent mis-sidien bhala l-inkwilin il-gdid. L-abbozz sar fix-xahar ta` Awissu 2004, jigifieri xahar wara l-ftehim ta` bejn il-partijiet. Ghal xi raguni li baqghet ma rrizultatx, dak l-abbozz baqa` abbozz.

Il-provi dokumentarji huma prova fl-ewwel lok illi mhux sewwa stqarr l-attur meta qal illi huwa qatt ma kellu l-kirja tal-hanut, ghaliex mhux hekk kien il-kaz, billi l-ftehim tas-26 ta` Lulju 2004 jghid illi lilu kienet assenjata l-kirja tal-fond, u fit-tieni lok illi mhux sewwa stqarr il-konvenut meta qal u nsista li qatt ma kellu l-intenzjoni li jiehu l-fond f`idejh meta fir-realta` kienet assenjata lilu l-kirja.

Meta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni tieghu sabiex fuq dawk il-provi jaghti decizjoni, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja. Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta’ provi fuq bilanc ta` probabilitajiet (“**Caruana vs Laurenti**” – Prim’Awla tal- Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; “**Borg vs Manager ta’ l-Intrapriza tal-Halib**” – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; “**Vassallo vs Pace”** – Vol.LXX.II.144 u “**Zammit vs Petrococchino**” – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).

Fil-kawza tal-lum, ma xehdux biss il-partijiet izda anke Marisa u Raymond Spiteri li kienu nvoluti fil-kwistjoni mill-bidu sal-ahhar, u l-Av. Edward Debono, li kien l-avukat tas-sidien tal-fond. Jidher car mix-xiehda tal-attur li huwa kien jaf tajjeb x’kienet is-sitwazzjoni tal-konjugi Spiteri u c-cirkostanzi li huma kienu dahlu fi ftehim mal-konvenut. L-attur stess jghid *“Jiena dhalt fiz-zarbun ta’ John Farrugia.”* Jirrizulta wkoll li l-attur kien jaf li Spiteri

kien lura bil-kera tant illi kien tah il-flus biex ikun jista` jhallas il-kera. L-attur jikkonferma illi Spiteri kien laqqghu mal-Av. Edward Debono sabiex jigi rikonoxxut direttament mis-sidien (ara Dok VJV 1 a fol 52). Fid-deposizzjoni tieghu, l-Av. Debono jikkonferma li kien mar ikellmu l-attur li qallu li kien qed imexxi l-hanut u talbu biex issir skrittura li permezz taghha jkun rikonoxxut bhala inkwilin. Dr Debono jixhed illi s-sidien kienu propensi illi jaghmlu hekk izda b'zewg kondizzjonijiet, u cioe` illi l-attur isir inkwilin f`ismu personali, u li jhallas *premium* li kien indikat fl-iskrittura originali tal-kirja. Ikompli jsostni li billi baqa` ma ntlahaqx ftehim, sar zgumbrament wara li kienet deciza l-kawza, ghalkemm l-attur baqa` jopera l-hanut.

Din il-Qorti terga` tghid illi fil-ftehim tas-26 ta' Lulju 2004 il-konvenut ceda lill-attur *"all rights and pertinences in connection with a Credit Agreement and all other subsequent agreements entered into with Marisa Spiteri in connection with the shop numbered 88, Tigne street, Sliema."* Inghad ukoll illi – *"For the sake of clarity it is hereby expressly stated that from today onwards there will no longer exist any business relations between Mr. John Farrugia and Marisa Spiteri and vice-versa and that all credit arrangements and other agreements entered into the 13th July 2004 are herein vested to the acquirer Mr. Vella."* Il-*credit agreement* li qed issir referenza ghalih hawn huwa l-ftehim (Dok. IJS 1) tal-14 ta' April 2003, fejn Marisa Spiteri assenjat u ttrasferit lill-konvenut l-inkwilinat tal-fond. Fil-fatt dan mhuwiex *credit agreement* kif jinghad fl-iskrittura ta` bejn il-partijiet izda huwa ftehim dwar trasferiment ta' inkwilinat. Ladarba pero` fil-ftehim ta` bejn il-partijiet saret riferenza ghal "*all other subsequent agreements … in connection with the shop …"* allura dak l-ftehim kien inkluz. Din il-Qorti tghid illi mhuwiex car ghal liema pattijiet partikolari qeghdin jirreferu "*all other agreements entered into the 13th July 2004*" billi ma rrizultax bhala prova ftehim bejn il-partijiet jew bejn xi wahda minnhom mal-konjugi Spiteri li jgib dik id-data.

Din il-Qorti ma ssib l-ebda zball sostanzjali fuq il-kwalita tal-haga li setghet twassal ghar-rexxissjoni tal-kuntratt u kwindi l-pretensjoni attrici bbazata skond l-Art 976 tal-Kap 16 qeghda tkun respinta. Tant huwa hekk li l-attur kien diga` ghamel ftehim simili mal-konjugi Spiteri dwar hanut iehor li dawn kellhom fil-Plaza. Ghalhekk b’dan il-ftehim mal-konvenut, l-attur kien qed jaghmel l-istess. Fir-rikors guramentat, l-attur jghid li huwa sar jaf wara illi s-sidien kienu bdew proceduri ta’ zgumbrament. Mill-atti jirrizulta illi meta bdiet il-kawza ta` zgumbrament fl-2005, il-konvenut kien barra ghal kollox mix-xena u l-pussess tal-fond kien ghand l-attur. Jirrizulta wkoll li s-sidien kienu lesti li jirrikonoxxu lill-attur bhala l-inkwilin il-gdid. Din il-Qorti tikkonsidra li ghalhekk il-fatt li l-attur spicca b’xejn f’idejh ghaliex kien zgumbrat mill-fond, huwa rizultat tal-agir tieghu, u ma jistax jipprova jsalva s-sitwazzjoni billi jitlob r-rexxissjoni tal-ftehim li sar mal-konvenut. Jidher mix-xhieda ta` Dr Edward Debono illi l-attur kien ben edott mill-intenzjonijiet tas-sidien u ta` dak li kienu lesti joffrulu biex jaslu fi ftehim mieghu.

In kwantu ghall-allegazzjoni ta` frodi li qieghed javvanza l-attur skond l-Art 981 tal-Kap 16 bhala raguni ghar-rexxissjoni tal-kuntratt, din il-Qorti ssostni li d-dolo u l-frodi ta’ parti ma jistghux qatt ikunu prezunti u jispetta lill-attur li jaghmel il-prova taghhom. Trid issir il-prova li parti wahda wzat intenzjonalment raggiri frawdolenti u artifizji gravi. Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid minghajr l-icken esitazzjoni illi ma hemmx prova ta` mgieba doluza jew frawdolenti da parti tal-konvenut. L-attur dahal fil-ftehim tas-26 ta’ Lulju 2004 *b`ghajnejh miftuha berah* u bir-rieda cara li jasal ghal dak il-ftehim. Huwa kien ilu zmien twil jaf lill-konjugi Spiteri. Kien edott sewwa bil-qaghda finanzjarja prekarja taghhom. Kien edott ukoll bil-ftehim li kienu ghamlu mal-konvenut. U kien jaf ukoll illi bil-ftehim li kien se jsir mal-konvenut huwa kien se jassumi kull dritt u obbligu fir-rigward tal-fond de quo. L-attur ipprova jiccentra kollox fuq il-fatt illi huwa ma kienx jaf li kien hemm proceduri ta’ zgumbrament mis-sidien kontra l-konjugi Spiteri. Mill-provi rrizulta xort`ohra principalment illi l-kawza ta` zgumbrament saret meta l-pussess tal-fond

kien ghand l-attur. Huwa stess stqarr illi kien ben konsapevoli li kien diehel *"fiz-zarbun tal-konvenut".* Ma hemm l-ebda prova illi l-attur kien raggirat mill-konvenut.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tilqa` t-tieni eccezzjoni tal-konvenut u ghalhekk qeghda tichad it-talbiet tal-attur.

Tordna illi l-ispejjez tas-sentenza taghha tat-13 ta` Lulju 2010 fejn kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut jithallsu kollha mill-konvenut.

Tordna illi l-ispejjez tas-sentenza li qeghda tinghata llum jithallsu kollha mill-attur.

< Sentenza Finali >

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