FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 15 ta' Novembru, 2018

Kawża Nru. 63

Rik. Nru. 1192/13JRM

UNIVEST ENTERPRISES LIMITED (C – 28933)

vs

Josephine Mary mart Bernard **KILFORD**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-12 ta' Diċembru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-kumpannija attriċi titlob li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrka għandha tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment tal-fond numru 20, Triq Saint Andrews, Saint Andrews kif imfissra fl-att ta' konvenju li sar bejniethom fl-14 ta' Novembru, 2008, kif sussegwentement imġedded u mibdul, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imsemmija; (b) tgħid x'inhu, u jekk hemm bżonn tillikwida, il-valur tax-xogħlijiet magħmula mill-istess kumpannija attriċi u mill-kuntratturi mqabbda minnha fil-fond fuq imsemmi, kif miftiehem

bejn il-partijiet; (ċ) issib u tistabbilixxi l-prezz li l-kumpannija attriċi għandha tħallas għax-xiri tal-imsemmi fond, wara li jitnaqqas mill-prezz il-valur tax-xogħlijiet magħmula mill-kumpannija attriċi w il-kuntratturi mqabbda minnha; (d) tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; (e) taħtar lin-Nutar Dr Sam Abela, jew Nutar ieħor, sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratt; u (f) taħtar kuraturi biex jidhru għal dawk li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Talbet ukoll l-ispejjeż, magħduda dawk tal-ittra uffiċjali tal-15 ta' Novembru, 2013;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Diċembru, 2013[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrka u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2014[2], li bih laqgħet talba magħmula mill-kumpannija attriċi fis-17 ta' Ġunju, 2014[3], biex in-notifika tal-atti lill-imħarrka ssir fir-Renju Unit;

Rat in-Noti tal-20 ta' Marzu, 2015[4] u tal-15 ta' Ġunju, 2015[5], li bihom ir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili eżebixxa fl-atti, dokumenti marbuta man-notifika tar-Rikors Maħluf ġewwa l-Ingilterra;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' April, 2015[6], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju sabiex tisma' l-provi tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-istess jum[7] li bih il-Qorti, wara li qieset li minkejja li l-imħarrka ġiet notifikata naqset li tressaq Tweġiba Maħlufa, issib li l-imħarrka hija fi stat ta' kontumaċja;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2015[8], li bih u fuq talba magħmula mill-kumpannija attriċi b'rikors tagħha tal-1 ta' Ġunju, 2015, ordnat li t-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrka mingħajr awtorizzazzjoni kif imiss;

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, magħduda l-provi dokumentali;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Frar, 2017[9], li bih tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

[1] Paġġ 46 – 7 tal-proċess
[2] Paġ. 54 tal-proċess
[3] Paġ. 53 tal-proċess
[4] Paġġ. 62 – 4 tal-proċess
[5] Paġġ. 83 – 6 tal-proċess
[6] Paġ. 65 tal-proċess
[7] *Ibid.*
[8] Paġ. 77 tal-proċess
[9] Paġ. 157 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fit-28 ta' Awwissu, 2017[10];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrka tal-20 ta' Novembru, 2017[11], għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri mill-partijiet[12];

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1889/13;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Marzu, 2018[13], li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ magħmula f'att ta' konvenju. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "Univest") qiegħda titlob lill-Qorti tordna lill-imħarrka tersaq fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, kif ukoll sabiex jiġi ffissat il-valur tax-xogħlijiet minnha magħmula biex jitnaqqas mill-bilanċ fil-prezz miftiehem li għandha tgħaddi lill-imħarrka;

Illi l-imħarrka waqgħet kontumaċi, iżda fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha tgħid li Univest attriċi naqset li tressaq il-prova meħtieġa li turi t-tibdil fl-istatut tagħha (kulma nbidel kien l-isem tal-kumpannija) u tixli lil Univest b'nuqqas ta' interess ġuridiku. Tgħid ukoll li Univest, filwaqt li ftiehmet li tagħmel numru ta' xogħlijiet u l-prezz li kellhom jiswew, ma wettqetx dak li ntrabtet li tagħmel, billi wħud mix-xogħlijiet saru ħażin, mhux kif miftiehma filwaqt li oħrajn tħallew barra. Ittenni wkoll li Univest naqset li ġġib prova tax-xogħlijiet li għamlet, kif ukoll li qed titlob lill-Qorti tmur lil hinn minn dak miftiehem fuq l-att tal-konvenju;

Illi bħala <u>fatti rilevanti</u> jirriżulta li fl-14 ta' Novembru, 2008[14], Josephine Kilford daħlet fuq konvenju mal-kumpannija Raise Fields Developments Limited (Raise Fields), sabiex tbiegħ il-fond bin-numru 20, fi Triq Sant Andrija,

[10] Paġġ. 164 – 6 tal-proċess
[11] Paġġ. 168 sa 190 tal-proċess
[12] Paġ. 200 tal-proċess
[13] *Ibid.*
[14] Dok. "SA1" f'paġġ. 130 – 5 tal-proċess

Saint Andrews, għal prezz ta' mija tlieta u sittin elf, sitta u ħamsin euro, u erbatax-il ċenteżmu (€163,056.14). Minn dan l-ammont kellhom jitnaqqsu x-xogħlijiet li Raise Fields kellha tagħmel fil-fond fl-ammont ta' sitta u sebgħin elf, tmien mija disa' u sittin euro, tnejn u tletin ċenteżmi (€76,869.32), kif ukoll l-ammont ta' sitta u erbgħin elf, ħames mija u sebgħa u tmenin euro, u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€46,587.47) f'għamara mixtrija minn stabbiliment maqbul bejn il-partijiet taħt struzzjonijiet tal-perit imqabbad mill-imħarrka. Tħallas il-boll fl-ammont ta' elf sitt mija u tletin euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€1,630.56)[15];

Illi fil-15 ta' Diċembru, 2008, Raise Fields bidlet isimha għal Univest[16];

Illi l-konvenju ġie mġedded erba' darbiet[17], l-aħħar darba fit-8 ta' Mejju, 2013, u kellu jagħlaq fil-15 ta' Novembru, 2013, b'kopja ta' kull tiġdid tiġi mgħarrfa lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni[18];

Illi minn tiġdid għal ieħor tal-konvenju, il-partijiet bidlu xi obbligazzjonijiet fosthom li l-ammont li kellu jirrappreżenta xiri ta' għamara kellu jgħaddi għand l-imħarrka bejjiegħa fi flus kontanti u mhux aktar f'għamara mixtrija, u li l-Perit imqabbad mill-bejjiegħa kellu jgħaddi lix-xerrejja (Univest) kopja tal-*compliance certificate*, sabiex Univest setgħet tapplika mal-awtoritajiet kompetenti għas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond. Dan iċ-ċertifikat inħareġ mill-Awtorità kompetenti fil-5 ta' Novembru, 2013[19];

Illi fid-9 ta' Diċembru, 2013[20], il-Perit Alexis Inguanez, mqabbad mill-imħarrka, ħareġ ċertifikat dwar ix-xogħlijiet magħmula minn Univest fil-post u ġabar it-total tan-nefqa li kienet tirrappreżenta x-xogħlijiet li saru minnha[21]. Fiċ-ċertifikat maħruġ minnu l-perit semma li "*works were found to have been carried out to the required standard was satisfied wth the works and quality of finish. The client was satisfied with the quality of finishes*";

Illi fit-30 ta' April, u fil-15 ta' Novembru, tas-sena 2013, Univest bgħatet tinterpella b'ittra uffiċjali lill-imħarrka sabiex tersaq fuq l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ[22];

Illi billi l-imħarrka naqset li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt, fit-12 ta' Diċembru, 2013, Univest fetħet din il-kawża. Dakinhar ukoll, Univest

[15] Dok. "SA3" f'paġ. 137 tal-proċess
[16] Dok. "O" f'paġ. 45 tal-proċess
[17] Dok. "B" sa Dok. "E" f'paġġ. 13 – 20 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tan-Nutar Sam Abela f'paġġ. 142 – 3 tal-proċess
[18] Dok."G" sa Dok. "J" f'paġġ. 21 – 5 tal-proċess.
[19] Dok "JM" f'paġġ. 149 – 150 tal-proċess
[20] Dok. "K" f'paġ. 26 tal-proċess
[21] Ara x-xhieda tal-Perit Alexis Inguanez f'paġ. 140 tal-proċess u Dok. "L" f'paġġ. 27 – 42 tal-proċess
[22] Paġġ. 120 – 4 tal-proċess

ressqet talba quddiem din il-Qorti (diversament presjeduta) għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrka biex iżżommha milli tbigħ il-fond lil ħaddieħor, liema talba ntlaqgħet b'degriet mogħti fis-17 ta' Ġunju, 2014[23];

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-kawża, il-Qorti hija tal-fehma illi dak li għandu jiġi mistħarreġ huwa jekk kienx hemm raġuni tajba sabiex l-imħarrka ma tersaqx fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, fid-dawl ukoll ta' dak li l-liġi titlob minn min ikun irid jeżegwixxi l-konvenju, kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jenħtieġ jiġi mistħarreġ ukoll jekk parti tistax titlob ħlas aktar minn dak miftiehem meta jintwera li tabilħaqq saret nefqa ġo fond ta' terzi li taqbeż l-ammont miftiehem;

Illi minħabba l-fatt li l-imħarrka baqgħet kontumaċi, ma setgħetx tressaq formalment Tweġiba Maħlufa u dik li hija ressqet, bla ma qabel talbet li tiġġustifika l-kontumaċja tagħha, tneħħiet mill-atti tal-kawża fuq talba ta' Univest. Madankollu, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha hija qajmet il-kwestjoni tan-nuqqas ta' interess ta' Univest f'din il-kawża;

Illi l-Qorti (ukoll fin-nuqqas ta' eċċezzjoni formali f'dan ir-rigward) ma tistax twarrab din is-sottomissjoni u dan għaliex tolqot fil-laħam il-ħaj element ewlieni ta' kull azzjoni f'kawża u tikkostitwixxi materja ta' ordni pubbliku. Għalhekk, qabel kull ħaġa oħra, il-Qorti sejra tqis ix-xilja mressqa mill-imħarrka li Univest m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ biex tressaq din il-kawża. Hija tgħid li Univest naqset li ġġib il-prova kif imiss tat-tibdil fl-isem tagħha minn Raise Fields Developments għal Univest Enterprises Ltd. Hija tibbaża l-argumenti tagħha fuq il-fatt li ċ-ċertifikat maħruġ mir-Reġistru tal-Kumpanniji mhux oriġinali, u li d-dokumentazzjoni marbuta mal-estensjoni tal-konvenju mgħoddija lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni baqgħet turiu lix-xerrej bħala Raise Fields Developments[24];

Illi l-Qorti ma tistax tilqa' l-argumenti mressqa mill-imħarrka f'dan ir-rigward. Fl-ewwel lok, lil hinn mill-kopja taċ-ċertifikat mehmuż mar-Rikors Maħluf, il-Qorti għandha konferma minn rappreżentant tar-Reġistru tal-Kumpanniji[25] li fil-15 ta' Diċembru, 2008, l-istess data li tidher fuq iċ-ċertifikat, sar bdil fl-isem tal-kumpannija bin-numru ta' reġistrazzjoni C 28933 minn Raise Fields Developemnts Limited għal Univest Enterprises Limited, wara riżoluzzjoni li kienet saret li awtorizzat dan it-tibdil[26]. It-tieni, huwa minnu li n-notifiki li saru min-Nutar lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni isejħu bħala partijiet lill-imħarrka u

---

[23] Rik. Nru. 1889/13AF
[24] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 181 – 2 tal-proċess
[25] Xhieda ta' Quentin Tanti f'paġġ. 146 – 7 tal-proċess
[26] Ara paġ. 146 tal-proċess

lill-kumpannija "*Raise Fields Construction Limited*"[27]. Madankollu, meta ġġedded il-konvenju, issemma b'mod ċar u espress li bħala xerrej kienet qiegħda tidher "*Univest Enterprises Limited (already known as Racefields Developments Limited)*"[28], liema dokumenti l-imħarrka iffirmathom ukoll. Dan jidher li ma hu xejn ħlief żball min-naħa tan-Nutar. Kemm hu hekk, meta d-Dipartiment tat-Taxxi Interni ħareġ l-awtorizżazzjoni lin-Nutar biex jista' jippubblika l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, ix-xerrej li jissemma hija Univest u mhux Raise Fields[29]. Wara kollox, minkejja tali nuqqas, l-imħarrka mhux qed tallega in-nullità tal-konvenju;

Illi fit-tielet lok, ma hemm l-ebda dubju li Univest għandha interess ġuridiku attwali u personali f'din il-kawża minħabba li, minbarra l-interess tagħha li tikseb l-immobbli lilha mwiegħed, hija trid ukoll tiġbor il-prezz tax-xogħlijiet li hija wettqet f'ġid u għall-benefiċċju tal-imħarrka u liema xogħol jinqata' mill-prezz miftiehem fl-att tal-konvenju. Il-bidla fl-isem tal-kumpannija ma ġabet l-ebda bidla fil-persuna jew fil-personalità ġuridika tagħha;

Illi dan kollu jwassal biex il-Qorti twarrab l-argumenti mressqa mill-imħarrkin marbuta man-nuqqas ta' interess ġuridiku ta' Univest bħala mhux mistħoqqa;

Imiss li l-Qorti issa tqis **il-mertu** tal-azzjoni attriċi;

Illi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili huwa maħsub biex iżomm sod id-dritt ta' min ikun irid jeżegwixxi l-konvenju kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fit-terminu legali jew pattwit, u b'hekk hija neċessarja li tiġi preżentata talba permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma jagħlaq iż-żmien maħsub mil-liġi sabiex il-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ skond kif miftiehem, u jekk dan ma jseħħx, tipproċedi sabiex titwettaq il-wegħda billi tiftaħ kawża fi żmien tletin (30) jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien;

Illi l-kliem "att ġudizzjarju" fl-artikolu 1357(2) ġie mfisser mill-ġurisprudenza nostrana bħala illi ma jillimitax ruħu għal ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju, iżda saħansitra għall-att innifsu li bih tinbeda kawża (illum il-ġurnata r-Rikors Maħluf) meta l-persuna tkun ippruvat bil-kelma t-tajba tipprova tasal mal-parti l-oħra iżda ma jseħħilhiex. F'dan l-aħħar każ, il-kawża tkun trid tinfetaħ qabel ma jagħlaq il-konvenju[30]. Dawn l-atti kollha jikkwalifikaw bħala "att ġudizzjarju"[31];

[27] Paġġ. 22 – 5 tal-proċess
[28] Ara Dokti "Ċ", "D" u "E" f'paġġ. 18 – 20 tal-proċess
[29] Dok "SA4", f'paġ. 138 tal-proċess
[30] App. Kumm. **16.3.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Neville Anthony Curmi vs Anton Camilleri et noe*** (mhux pubblikata)
[31] App. Ċiv. **28.12.2001** fil-kawza fl-ismijiet ***Noel Manġion Camilleri vs Reuben Farruġia et***

Illi fil-każ tal-lum, il-konvenju kif imġedded kien iddikjarat espressament li kellu jagħlaq fil-15 ta' Novembru, 2013[32], u kien mistenni minn Univest li, qabel l-għeluq ta' dik id-data, issejjaħ lill-imħarrka biex tersaq għall-kuntratt permezz ta' ittra uffiċjali (jew protest), f'liema każ l-effetti tal-konvenju kienu jitwalu bi tletin jum. Univest setgħet ukoll tipproċedi bil-ftuħ tal-kawża mill-ewwel mingħajr intimazzjoni permezz ta' l-att ġudizzjarju kemm-il darba tipprova li riedet tasal bil-kelma t-tajba u ma rnexxilhiex;

Illi mill-provi jirrizulta illi fil-jum meta kien ser jagħlaq il-konvenju kif imġedded, Univest imxiet ma' dak li titlob minnha l-liġi, bagħtet ittra uffiċjali fejn talbet lill-imħarrka tersaq fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ[33]. Ta' min jgħid li dakinhar, ma kien għad hemm l-ebda raġuni oħra tajba għaliex ma kellux isir il-kuntratt – u dan billi x-xogħlijiet kollha li Univest kellha tagħmel kienu ntemmu, kien inħareġ iċ-ċertifikat tal-perit imqabbad mill-imħarrka biex jikkwantifika l-prezz tax-xogħol li sar u kien inħareġ ukoll il-"*compliance certificate*" mill-Awtorità kompetenti. L-effett ta' dik l-ittra uffiċjali kien li jtawwal il-konvenju bi tletin (30) jum ieħor. Univest pproċediet bil-ftuħ ta' kawża fit-12 ta' Diċembru, 2013. Dan jixhed li Univest imxiet kif titlob il-liġi;

Illi l-Qorti għaldaqstant sejra tgħaddi biex tqis jekk l-imħarrka kellhiex raġuni tajba biex tagħżel li ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ir-raġunijiet li l-Qorti tista' tislet min-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha li setgħu wasslu lill-imħarrka biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienu għaliex l-obbligi, f'termini ta' xogħlijiet, li Univest kienet intrabtet bihom fil-fond jew ma sarux, jew saru ħżiena;

Illi Univest, min-naħa l-oħra, tgħid li dan mhux minnu għaliex hija għandha l-barka tal-perit arkitett imqabbad mill-imħarrka stess li ħareġ ċertifikat li juri li x-xogħol li sar hu dak miftiehem u ta' kwalità tajba[34], għaldaqstant din mhix raġuni tajba biex ma tersaqx fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[35], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[36], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma

[32] Dok. "E" f'paġ. 20 tal-proċess
[33] Dok. "NK" f'paġ. 123 tal-proċess
[34] Dok. "K" f'paġ. 26 tal-proċess
[35] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et vs Paċifika Masini et***
[36] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)

tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[37]. Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[38];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkunx jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara, ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[39];

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilità bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, x-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[40];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum hija sidt il-post li qiegħda tirrifjuta li tersaq biex tbigħ. Mill-provi mressqa ma ntweriex li l-imħarrka qalet x'kienet ir-raġuni li minħabba fiha għażlet li ma tersaqx għall-kuntratt. Ir-raġunijiet jissemmew biss fin-Nota ta' Osservazzjonijiet tagħha;

Illi mill-atti tal-kawża ħareġ li l-partijiet ftiehmu fuq ix-xogħlijiet li kellhom isiru, il-valur li ngħataw, dak ta' €76,869.32[41], u l-obbligu fuq il-Perit imqabbad mill-imħarrka li joħroġ ċertifikat li x-xogħlijiet miftehma jkunu saru[42]. Miċ-ċertifikat maħruġ mill-Perit Alexis Inguanez, jirriżulta li żamm spezzjoni fuq il-fond, ħa l-qisien meħtieġa, u wasal għall-fehma li x-xogħlijiet huma tajbin. Mill-istess ċertifikat jirriżulta li l-imħarrka wkoll kienet sodisfatta bil-kwalità tax-xogħlijiet. Dan jikkontrasta bil-qawwi mal-insinwazzjonijiet miġjuba minnha fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha meta tixli lil Univest b'xogħol ħażin jew b'xogħol li ma twettaqx. Is-sottomissjonijiet lanqas ma jikkostitwixxu prova;

Illi fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib li l-imħarrka ma tistax tistrieħ fuq raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt;

Illi, minħabba f'hekk, l-**ewwel talba attriċi** hija tajba u sejra tintlaqa';

---

[37] Ara, per eżempju P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***
[38] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***
[39] Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.324**)
[40] Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borġ et*** (mhix appellata)
[41] Ara paġġ. 131 – 2 tal-proċess u paġġ. 15 – 7 u 19 tal-proċess
[42] Paġ. 20 tal-proċess

Illi għall-finijiet tat-**tieni u t-tielet talbiet attriċi** l-Qorti sejra issa tqis l-aħħar argument imressaq mill-imħarrka, meta tgħid li Univest ma tistax titlob nefqa ta' xogħlijiet akbar minn dak li l-partijiet ftiehmu fuqu fil-konvenju jew fit-tiġdid li seħħ wara. Min-naħa l-oħra, Univest tgħid li hu mistenni mill-Qorti li tqis l-arrikkiment indebitu li sar mill-imħarrka;

Illi t-tieni talba attriċi trid li l-Qorti tikkwantifika l-prezz tax-xogħlijiet li Univest wettqet fil-post tal-imħarrka. Din il-likwidazzjoni saret mill-perit imqabbad mill-imħarrka nnifisha u ma jidhirx li dak iċ-ċertifikat minnu huwa kontestat minn xi waħda mill-partijiet. L-imsemmi ċertifikat jgħid li l-valur tax-xogħlijiet magħmula kien itella' s-somma ta' mija u tnejn u erbgħin elf erba' mija u erbgħa u ħamsin euro u sitta u tletin ċenteżmi (€ 142,454.36)[43];

Illi l-Qorti sejra timxi ma' dan l-ammont ċertifikat għall-finijiet tat-tieni talba attriċi;

Illi, madankollu, mad-daqqa t'għajn joħroġ ċar li l-valur tax-xogħlijiet li Univest għamlet fil-post kien jaqbeż il-valur imsemmi fl-att tal-konvenju, għalkemm ma jaqbiżx b'kollox il-prezz miftiehem għall-bejgħ. Univest trid li dak il-valur kollu jittieħed b'qies tal-prezz li kellha tħallas għax-xiri tal-post mertu tal-każ;

Illi filwaqt li l-argument tal-imħarrka huwa marbut mal-liġi tal-kuntratt, dik ta' Univest għandu l-għerq tiegħu fl-istitut tal-kważi-kuntratt, safejn ma tridx li l-imħarrka tistagħna bi ħsara ta' Univest;

Illi l-prezz miftiehem għall-bejgħ kien ta' mija u tlieta u sittin elf u sitta u ħamsin euro u erbatax-il ċenteżmu (€ 163,056.14) li minnhom sitta u sebgħin elf tmien mija u disgħa u sittin euro u tnejn u tletin ċenteżmi (€ 76,869.32) kellhom "jitħallsu" bix-xogħlijiet appaltati u l-bqija (oriġinarjament) f'biċċa minnhom f'xiri ta' għamara u l-bilanċ fi flus kontanti. Meta ġġedded il-konvenju, tneħħa l-patt tax-xiri tal-għamara u l-bilanċ kellu jitħallas kollu fi flus kontanti. Madankollu, l-ammont ta' xogħlijiet li kellhom isiru baqa' ma nbidilx;

Illi l-Qorti trid tqis fuq kollox l-għamla ta' azzjoni mressqa minn Univest, għaliex hija minn dik l-għażla li l-Qorti trid tqis it-talbiet li jkunu saru fiha. L-azzjoni attriċi hija mressqa taħt l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Dik id-dispożizzjoni tal-liġi timmira li tagħti effett lil wegħda ta' bejgħ jew/u wegħda ta' xiri, billi tagħti żmien (u fejn m'hemmx tippreżumih) lil min wiegħed biex jersaq għall-kuntratt finali, u tagħti rimedju lil dik il-persuna li saritilha l-

[43] Ara Dok "K" f'paġ. 26 tal-proċess

wegħda li tista’ titlob lill-Qorti tordna lil min wiegħed biex iżomm kelmtu u tordnalu jersaq għall-ftehim;

Illi, bħala aspett ġuridiku tal-effett tal-wegħda li għaliha japplika l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, jingħad li l-wegħda tal-persuna li tbiegħ ġid tagħha hija waħda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-wegħda ta’ min jgħid li jrid jixtri. Fi kliem ieħor, il-konvenju huwa “obbligazzjoni bilaterali li tibqa’ dejjem ġuridikament diviża b’żewġ obbligazzjonijiet unilaterali li f’kull waħda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jieħu l-benefiċċju tal-prestazzjoni”[44];

Illi jidher, għalhekk, mill-kliem innifsu tal-liġi, li l-għan ta’ dak l-artikolu huwa wieħed li jipprovdi għall-**eżekuzzjoni ta’ wegħda** magħmula bejn żewġ partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal raġunijiet li l-liġi ma tippermettihomx. L-iżjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qiegħda żżomm lura milli tersaq għall-ftehim biex tagħmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija mogħtija s-setgħa li tindaħal hi f’dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;

Illi l-bixra waħdanija fl-għadd ta’ deċiżjonijiet li l-Qrati tagħna taw dwar din id-dispożizzjoni tal-liġi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi ċirkostanza li tirriżulta **wara li jkun sar ftehim bħal dak** jew li ma kinitx magħrufa lil xi parti meta tkun saret il-wegħda ta’ xiri-u-bejgħ, dik il-parti jkollha raġuni tajba biex ma tiġix imġiegħla tersaq għall-ftehim aħħari. Imkien ma ngħad xi darba li l-Qorti tista’ tordna li jsir ftehim aħħari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu oriġinarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jiġri li l-Qorti tkun qegħda toħloq ftehim ġdid u mhux tagħti eżekuzzjoni ta’ ftehim imwiegħed;

Illi t-tielet talba ta’ Univest tidher li qiegħda tindika li għandha titqiegħed fis-sentenza kondizzjoni li tibdel parti mill-patti tal-konvenju oriġinali bejnha u l-imħarrka li l-azzjoni attriċi hija immirata li titlob l-eżekuzzjoni tiegħu;

Illi bħala prinċipju, u fid-dawl ta’ dak li ngħad iżjed ’il fuq, il-Qorti ma tistax tqis il-fatt li x-xogħlijiet li Univest tat f’ġid tal-imħarrka ġew jiswew aktar minn dak li kienet wegħdet fl-att tal-konvenju jagħtu raġuni lil Univest li żżomm dik in-nefqa mill-bilanċ tal-prezz li hija għad għandha tagħti lill-imħarrka mal-kuntratt finali;

Illi ladarba fil-konvenju bejn il-partijiet ingħad li l-bilanċ tal-prezz “jitħallas mal-kuntratt definittiv”, mhuwiex miftuħ lil xi waħda mill-partijiet li qiegħda

---

[44] Ara P.A. **12.1.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Humphreys et vs Tonna et*** (mhix pubblikata)

titlob sewwasew l-eżekuzzjoni ta' dak il-ftehim li tibdel il-mod ta' kif u kemm isir il-ħlas tal-prezz. Univest trid twettaq il-ftehim milħuq fil-konvenju. Ma għandhiex jedd li b'din il-għamla ta' kawża tibdel il-ftehim;

Illi l-Qorti qieset iż-żewġ argumenti mressqa mill-partijiet, u waslet għall-fehma li Univest għoġobha tibbaża l-azzjoni tagħha fuq il-liġi tal-kuntratt. Fil-fatt, hi qed titlob li l-Qorti tordna lill-imħarrka tersaq fuq kuntratt li kienet qablet li tidher fuqu permezz ta' wegħda ta' bejgħ f'data futura. L-istess wegħda ta' bejgħ jew konvenju, jobbligaw lil Univest biex twettaq numru ta' xogħlijiet li kellhom jammontaw għall-ammont maqbul, u biex tħallas għax-xiri tal-fond bil-mod miftiehem. Dan huwa sewwasew l-argument tal-imħarrka, jiġifieri li Univest ma tistax titlob aktar minn dak li ftehmet fuqu fil-konvenju u t-tiġdid li sar wara;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan l-aħħar argument huwa tajjeb. Tqis li kien mistenni li Univest tara li hija wkoll tħares dak li ntrabtet bih. Jekk, meta kien qiegħed jiġġedded il-konvenju – u dan sar mhux anqas minn erba' darbiet fuq medda ta' erba' snin u fuqhom – Univest rat li x-xogħlijiet li tqabbdet tagħmel f'ġid tal-imħarrka kien ġej ogħla mill-kwota tal-prezz tal-imsemmija xogħlijiet miftehma fil-konvenju, kien messha talbet bdil fil-kundizzjonijiet tal-konvenju, bħalma sar f'minn tal-anqas żewġ okkażjonijiet dwar ħwejjeġ oħra meta l-partijiet ġeddu l-imsemmi konvenju;

Illi minħabba f'hekk, il-Qorti sejra tilqa' limitatament it-tielet talba attriċi billi ssib li l-bilanċ li Univest trid tħallas fi flus kontanti lill-imħarrka fuq il-kuntratt irid ikun dak miftiehem fil-konvenju. Dan kollu qiegħed jingħad minħabba n-natura tal-azzjoni mnedija minn Univest u bla ebda ħsara li hija tirkupra skond il-liġi kull bilanċ minnha minfuq li jibqa' skopert sal-waqt tal-kuntratt;

Illi rigward it-**talbiet attriċi l-oħrajn**, il-Qorti tqis li dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba u, ladarba dik it-talba ntlaqgħet, dawn it-talbiet jistħoqqilhom jintlaqgħu wkoll;

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

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-imħarrka għandha tidher fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-fond bin-numru 20, Triq Sant Andrija, Saint Andrews, kif aħjar deskritta fil-konvenju tal-14 ta' Novembru, 2008, u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet maqbula fl-istess konvenju kif imġedded u emendat minn żmien għal żmien;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li l-prezz tax-xogħlijiet imwettqa mill-kumpannija attriċi f'ġid ieħor tal-imħarrka jammonta għal mija u tnejn u

erbgħin elf erba' mija u erbgħa u ħamsin euro u sitta u tletin ċenteżmi (€ 142,454.36);

Tilqa' f'parti t-tielet talba attriċi u ssib li l-bilanċ tal-prezz li għandu jitħallas mill-kumpannija attriċi lill-imħarrka fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ huwa dak ta' sitta u tmenin elf, mija u sitta u tmenin euro u tnejn u tmenin ċenteżmi (€86,185.82)[45];

Tilqa' ir-raba' talba attriċi u tordna li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-post imsemmi jsir nhar l-Erbgħa dsatax (19) ta' Diċembru, 2018, fil-ħdax ta' filgħodu fl-uffiċċju tan-Nutar Pubbliku maħtur fil-ħames talba attriċi, jew f'jum, ħin u post ieħor li din il-Qorti tista' tordna jekk issirilha talba għaldaqshekk mill-istess Nutar qabel dakinhar;

Tilqa' il-ħames talba attriċi u taħtar lin-Nutar Sam Abela sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratt imsemmi ta' xiri-u-bejgħ;

Tilqa' is-sitt talba attriċi u taħtar lill-Avukat Ryan Pace bħala kuratur biex jidher għal min jonqos li jersaq fuq l-att notarili msemmi; u

Tordna li l-imħarrka tħallas l-**ispejjeż tal-kawża.**

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

15 ta' Novembru, 2018

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

15 ta' Novembru, 2018

---

[45] €163,056.14 - €76,869.32 = € 86,186.82