PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 28 T'APRIL, 2022

Kawza Numru: 2

Rik. Gur. 1060/2018 RGM

David Gauci (K.I. 138278(M))

vs.

Michael Cauchi (detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru: M1090620) u martu Mary Cauchi (detentur tal-passaport Awstraljan Bin-numru: M8185166) rapprezentati f' Malta Mill-prokuratur taghhom Anthony Richard Mario Cauchi (detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru 39702(L))

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' David Gauci** ipprezentat fis-26 t'Ottubru, 2018 li permezz tieghu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi permezz ta' konvenju iffirmat mill-konvenuti, kif rappreżentati, ma' l-esponenti nhar is-17 ta' Lulju, 2018 quddiem in-Nutar Dorianne Arapa, il-konvenuti ipprometew u obbligaw ruħhom illi jbiegħu, iċedu u jittrasferixxu lill-esponenti illi da parti tiegħu aċċetta, ipprometta u obbliga ruħu illi jixtri u jakkwista l-proprjetà immobbli indikata fl-istess konvenju u senjatament id-dar bin-numru uffiċjali mija disgħa u tmenin (189), fi Triq San Rokku, Birkirkara, bl-arja tagħha, in parti sovrastanti beni ta' terzi, u inkluż il-bir li jinstab taħt it-taraġ ta' l-istess proprjetà, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, versu l-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju u kollox kif aħjar deskritt fl-istess konvenju, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "<u>Dokument DG1</u>";

2. Illi ai termini ta' klawżola erbatax (14) ta' l-istess konvenju, il-konvenuti intrabtu illi l-proprjetà mertu tal-konvenju għandha tkun *finished* qabel l-att finali ta' bejgħ eskluż l-aperturi u l-garigor, liema spejjeż ta' *finishings* huma inklużi fil-prezz pattwit u inoltre l-konvenuti obbligaw rwieħhom illi jagħmlu *extra points* skond pjanta annessa ma' l-istess konvenju;

3. Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi bin-numru PS20182060 u dan kif jidher min-notifika ta' konvenju relattiva, hawn annessa u mmarkata bħala "<u>Dokument DG2</u>";

4. Illi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali in segwitu għall-konvenju hawn fuq imsemmi kellha ssir sa mhux aktar tard min-nhar it-30 ta' Settembru, 2018 iżda l-konvenuti urew l-intenzjoni illi ma jonorawx l-obbligi minnhom assunti taħt l-imsemmi konvenju u lanqas għamlu x-xogħolijiet illi obbligaw ruħhom illi jgħamlu ai termini ta' klawżola erbatax (14) ta' l-istess konvenju;

5. Illi għalkemm interpellati permezz ta' ittra uffiċjali ippreżentata quddiem dina l-Onorabbli Qorti nhar id-19 ta' Settembru, 2018 bin-numru: 3321/2018 sabiex entru t-terminu utili huma jersqu u jaddivjenu għall-

iffirmar u għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà immobbli fuq deskritta versu l-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulat fl-istess konvenju, ai termini ta' l-artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-konvenuti baqgħu inadempjenti. Kopja ta' din l-ittra uffiċjali qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument DG3";

6. Illi għalhekk kellha ssir dina l-kawża;

7. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qiegħed hawn jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti huma obbligati illi jbiegħu, iċedu u jittrasferixxu lill-esponenti is-segwenti proprjetà immobbli u senjatament id-dar bin-numru uffiċjali mija disgħa u tmenin (189), fi Triq San Rokku, Birkirkara, bl-arja tagħha, in parti sovrastanti beni ta' terzi, u inkluż il-bir li jinstab taħt it-taraġ ta' l-istess proprjetà, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha versu l-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju u kollox kif aħjar deskritt fl-istess konvenju iffirmat mill-konvenuti ma' l-esponenti nhar is-17 ta' Lulju, 2018 quddiem in-Nutar Dorianne Arapa;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ tal-proprjetà hawn fuq deskritta versu l-prezz, il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju iffirmat minnhom ma' l-esponenti nhar is-17 ta' Lulju, 2018 quddiem in-Nutar Dorianne Arapa; tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att relattiv; tinnomina kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi att u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-istess att;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jgħamlu x-xogħolijiet kollha illi huma obbligaw ruħhom illi jgħamlu fil-proprjetà mertu tal-konvenju ai termini ta' klawżola erbatax (14) ta' l-istess konvenju;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali bin-numru: 3321/2018 ippreżentata nhar id-19 ta' Settembru, 2018 u dawk tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ippreżentat kontestwalment, kontra l-konvenuti illi huma u r-rappreżentanti tagħhom huma minn issa stess inġunti in subizzjoni. B'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-konvenuti.

Rat illi l-konvenuti debitament notifikati ma ppreżentawx risposta ġuramentata u għalhekk huma kontumaċi.

Rat il-provi mressqa mill-attur.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2022 il-legali tal-konvenuti talbet li s-sottomissjonijiet isiru bil-miktub.

Rat li fl-istess udjenza l-legali tal-attur iddikjara li m'għandux sottomissjonijiet xi jressaq u filwaqt li irrimetta ruħu għall-atti, iddikjara li mhux beħsiebu jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet.

Il-Qorti għalhekk tat lill-konvenuti xahar żmien sabiex jippreżentaw nota bis-sottomissjonijiet tagħhom.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tal-25 ta' Frar 2022.

Rat illi r-rikors li kien ippreżenta l-attur fit-18 ta' Novembru 2019 u in segwitu għal digriet tal-25 ta' Novembru 2019, baqa' ma ġiex notifikat lill-konvenuti u għalhekk il-Qorti qed tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tiegħu.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkonsidrat.

L-Azzjoni Attriċi.

Permezz tal-kawża odjerna l-attur jirreferi għall-konvenju datat 17 ta' Lulju 2018 li permezz tiegħu il-konvenut nomine Anthony Richard Mario Cauchi deher għan-nom tal-konvenuti konjuġi Cauchi li jirrisjedu ġewwa l-Awstralja u obbliga ruħu li għan-nom tagħhom ibiegħ lill-atur il-fond numru 189, Triq San Rokku, Birkirkara bil-pattijiet, prezz u kondizzjonijiet hemm indikati.

Fost dawn il-kondizzjonijiet insibu kondizzjoni numru 14 li l-vendituri intrabtu li sat-tmiem il-validita' tal-konvenju, u cioe' sat-30 ta' Settembru 2018, "il-proprjeta' ghandha tkun finished qabel l-att finali tal-bejgh eskluz l-aperturi u garrigor, liema spejjez ta' finishings huma inkluzi fil-prezz. Il-vendituri jintrabtu li jaghmlu extra points" skond pjanta annessa. Skond klawsola numru 15 "Il-partijiet jaqblu li t-tieqa fl-ensuite (fit-tieni sular) li taghti fuq beni ta' terzi tista' tinghalaq jekk ma jkunx hemm l-approvazzjoni tal-istess terzi."

Dwar fiex kellhom jikkonsistu x-xogħlijiet fil-fond qabel jiġi ppubblikat il-kuntratt ma jingħad xejn fil-konvenju.

Jirrżulta pero' illi fis-6 ta' Awissu 2014, u cioe' erba' (4) snin qabel il-konvenju imsemmi, il-konvenut Anthony Richard Mario Cauchi f'ismu proprju kien ippreżenta applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar dwar il-fond *de quo* liema applikazzjoni kienet tikkonsisti f' "internal alterations and additions and restoration of facade." Il-permess ħareġ fl-14 ta' Marzu 2017, sena u erba' xhur qabel ġie ffirmat il-konvenju. Preżumibilment fuq il-konvenju il-partijiet kienu qed jirreferu għax-xogħlijiet li dwarhom kien inħareġ il-permess imsemmi mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Jirriżulta illi għalkemm il-konvenut nomine Anthony Richard Mario Cauchi inkariga bennej, ix-xogħlijiet ma sarux jew saru mhux għas-sodisfazzjoni tiegħu u baqgħu ma ġewx konklużi.

Jirriżulta wkoll l-konvenut nomine kien qed jistenna li d-depożitu akkont tal-prezz jiġi rilaxxjat sabiex ikun jista' jużhom għall-ħlas ta' dawn ix-xogħlijiet filwaqt li n-Nutar Arapa ma aċċettatx li tirrilaxxja dawn il-flus għaliex tikkontendi illi l-prokura li kienet ġiet mogħtija fir-rigward tal-konvenuta Mary Cauchi ma kenitx skond il-liġi.

F'din is-sitwazzjoni ta' impass, l-attur għalhekk ipproċedi bil-kawża odjerna.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Kontumaċja tal-Konvenuti.

Il-konvenut nomine, notifikat permezz tal-proċedura ta' pubblikazzjoni u affissjoni ma ppreżentax risposta ġuramentata u għalhekk waqa' fi stat ta' kontumaċja.

Pero' il-veru konvenut ma hux Anthony Richard Mario Cauchi iżda il-konvenuti Michael Cauchi u martu Mary Cauchi li jirrisjedu ġewwa l-Awstralja. Fl-okkju tal-kawża jingħad illi l-konvenuti huma *"rappreżentati f'Malta mill-prokuratur tagħhom Anthony Richard Mario Cauchi*".

Anthony Richard Mario Cauchi ma ppreżenta l-ebda talba sabiex jiġġustifika l-kontumaċja tiegħu.

Pero', għalkemm Anthony Richard Mario Cauchi huwa fi stat ta' kontumaċja, huwa ritenut li l-kontumaċja għandha tittieħed bħala

kontestazzjoni u mhux bħala stqarrija jew ammissjoni da parti tal-konvenuti għal dak li qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrihom da parti tal-attur.

Isegwi għalhekk li jinkombi fuq l-attur li jissodisfa r-rekwiżiti tal-liġi li jressaq provi sal-grad almenu ta' probabilità u li jressaq l-aħjar prova.

In tema legali, fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et** (Ċit Nru 273/2003) deċiża fit-22 ta' Ġunju 2005, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) osservat li "... huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut. (Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35)".

Fis-sentenza flismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq vs. Brian Mizzi et noe,** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 1996 ingħad: "Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess *ex officio* kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re **Hammet vs Genovese** moghtija fil-31 ta'Jannar 1991: "Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniiet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika. Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;""

Dan magħdud, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-mertu tal-azzjoni u ċioe jekk din il-Qorti għandhiex tordna l-bejgħ tal-fond de quo lill-attur kif qed jitlob l-isrtess attur.

L-Aħjar Prova.

Kif rajna, l-veru konvenut ma hux Anthony Richard Mario Cauchi iżda l-konvenuti konjuġi Michael u Mary Cauchi li jirrisjedu ġewwa l-Awstralja.

Una volta l-attur għażel li jipproċedi ġudizzjarment kontra l-assenti konjuġi Cauchi billi jħarrek ukoll lil Anthony Richard Mario Cauchi bħala rappreżentant tagħhom f'Malta, kien jinkombi fuq l-attur li jressaq l-aħjar prova tal-mandat li Anthony Cauchi allegatament huwa għandu mingħand il-konvenuti konjuġi Cauchi.

Din il-prova tal-allegat mandat l-attur baqa' ma għamiliex.

Skond il-konvenju de quo, mill-prezz ta' €108,000 tħallset mill-attur bħala depożitu akkont is-somma ta' €38,500 "liema somma bi qbil bejn il-partijiet qieghda tigi depozitata man-Nutar Dottor Dorianne Arapa u l-partijiet qieghdin jaghtuha struzzjonijiet sabiex tirrilaxxa l-imsemmi depozitu a favur tal-vendituri malli n-Nutar ticcertifika li r-ricerki relattivi ghall-istess proprjeta' huma in ordni. Il-bilanc tal-prezz jithallas mal-kuntratt."

In-Nutar Dr Dorienne Arapa xhedet fl-10 ta' Jannar 2020:

Fost l-oħrajn spjegat illi kien hemm problema fil-prokuri li ġew lilha pprezentati mal-konvenju: "Issue ohra li nqalet fil-konvenju nnifsu hija li prokura minnhom li kienet ta' Mary Cauchi kienet qeghda bit-tip-ex kemm il-firma tagħha kemm id-data ta' meta ġiet iffirmata. Dan kont innutajtu meta sar il-konvenju. Gbidt l-attenzjoni ta' Anthony Cauchi li ridt prokura gdida. Għall-konvenju kont accettajtha l-oħra izda għall-kuntratt ridt prokura mingħajr korrezzjonijiet."

In-Nutar Arapa intrabtet li tippreżenta d-dokumenti msemmija minnha waqt it-testimonjanza tagħha "inkluz l-prokura ta' Mary Cauchi bit-tip-ex animo ritirandi u kopja legali tal-prokura l-oħra ta' Michael Cauchi ...." iżda dan ma seħħx.

Mill-atti pero' ma jirriżultax li dawn il-prokuri qatt ġew ippreżentati.

Kieku dawn il-prokuri ġew ippreżentati, setgħat issir il-verifika jekk verament Anthony Richard Mario Cauchi kellux ir-rappreżentanza legali sabiex jilqa' għan-nom tal-assenti n-notifika tar-rikors ġuramentat promotur.

Liġi tal-proċedura apparti, fir-rigward tal-mertu l-attur kellu l-oneru li jressaq l-aħjar prova dwar il-mandat li Anthony Richard Mario Cauchi allegatament kellu fuq il-konvenju sew mingħand il-konvenut Michael Cauchi, sew mingħand il-konvenuta Mary Cauchi.

Huwa insjegabbli għall-Qorti kif l-attur jippretendi illi filwaqt li n-Nutara Arapa inkarigata sabiex tippubblika il-kuntratt ġustament irrifjutat li tirrilaxxja d-depożitu lill-konvenuti Cauchi depożitat f'idejha mill-attur minħabba nullita' tal-prokura tal-konvenuta Mary Cauchi, fl-istess ħin jistenna li l-Qorti tinjora din il-mankanza u tordna lill-Mary Cauchi residenti ġewwa l-Awstralja sabiex tbiegħ sehemha mill-fond de quo lill-attur.

Tenut kont li l-mandatarju ma jista' jagħmel xejn li joħroġ mil-limiti tal-mandat[1], kien jinkombi fuq l-attur li jressaq l-aħjar prova tal-mandat allegatament mogħti mill-konvenuta Mary Cauchi. L-attur ma għamel l-ebda tentativ sabiex tinstema t-testimonjanza tal-konvenuta Mary Cauchi li la dehret fuq il-konvenju, la qatt tkellmet man-nutar jew mal-attur u lanqas dehret f'dawn il-proċeduri.

[1] Artikolu 1864 tal-Kap. 16

Nuqqas ieħor tal-konvenut hu li lanqas ġew ippreżentati r-riċerki dwar il-konjuġi Cauchi bil-konsegwenza li baqa' mhux magħruf l-ishma rispettivi tal-konjuġi Cauchi fil-proprjeta' de quo

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tqis illi l-azzjoni attriċi hija destinata li tfalli tenut kont fl-ewwel lok li ma nġabitx prova li Anthony Richard Mario Cauchi ingħata l-mandat sew mill-konvenut Michael Cauchi u sew mill-konvenuta Mary Cauchi li jirrapreżenthom fil-proċeduri ġudizzjarji odjerni; u fit-tieni lok li ma ġabx l-aħjar prova dwar il-prokuri tal-konvenuti konjuġi Cauchi sabiex Anthony Richard Mario Cauchi jidher għan-nom tagħhom fuq il-konvenju de quo.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-attur.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

28 ta' April 2022

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur