



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMHALLEF
ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Marzu, 2023

Rikors Maħluf Nru: 317/2019

KEVIN MALLIA F'ISMU U F'ISEM MALLIA & MALLIA DEVELOPMENTS LTD

VS.

MARIA BAJADA, EUCHARIST BAJADA, VICTORIA DIMECH DEBONO U PATIENCE DEVELOPMENTS LTD QABEL MAGHRUFA BĦALA KEFI HOLDINGS LTD

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha mressqa minn Kevin Mallia, kemm f'ismu personali u kif ukoll f'isem il-kumpannija Mallia & Mallia Developments Limited sabiex Patience Developments Ltd tiġi mgjegħla tersaq għall-att ta' xiri-u-bejgħ ta' biċċa art fiż-Żebbiegħ, fil-limiti tal-Imġarr, Malta skont kif ġie miftiehem fil-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015;

Dahla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-**27 ta' Marzu, 2019**, Kevin Mallia, kemm f'ismu u kif ukoll f'isem il-kumpannija Mallia & Mallia Developments Limited fisser li fis-27 ta' Lulju, 2015, huwa kien iffirma konvenju fejn il-konvenuti wegħdu lil Mallia & Mallia Developments Limited, li kienu ħa jbiegħulha sehem maqsum ta' art li tinsab fiż-

Żebbiegħ fil-limiti tal-Imġarr, Malta. Dan il-konvenju kellu jiskadi fit-28 ta' Frar, 2019. L-attur spjega li fil-15 ta' Frar, 2019 giet ippreżentata ittra ufficjali li permezz tagħha l-konvenuti ġew imsejħa sabiex jersqu għall-att finali. Madankollu l-konvenuti baqgħu ma resqux biex jiffirmaw dan il-kuntratt;

3. Għalhekk huwa talab lil din il-qorti li:

«1. Tordna lill-konvenuti jersqu għall-att finali wara konvenju datat 27 ta' Lulju, 2015 fl-atti tan-Nutar Dr. Claire Camilleri rigwardanti l-proprjetà porzjon diviża t'art li tinsab fiż-Żebbiegħ, limiti tal-Imġarr f'Malta, ta' kejl ta' ċirka elf u tliet mija u dsatax-il metru kwadru (1,319 m.k.) konfinanti, mill-Majjistral ma' art tal-venditur stess jew l-aventi kawża tiegħu u mill-grigal ma' porzjon numru tmienja (8) mill-istess artijiet min-nofsinar u mil-lbiċ ma' porzjon art proprjetà ta' Mallia & Mallia Developments Limited;

2. Tinnomina nutar pubbliku biex jirċievi l-atti relattiv;

3. Tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw lill-konvenuti fuq l-att finali fl-eventwali kontumaċja tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjeż u l-konvenuti ingunti in subizzjoni. »

4. Għalkemm il-konvenuti ġew notifikati bir-rikors maħluf, dawn baqgħu ma weġbux għat-talbiet miġjuba kontra tagħhom u għalhekk waqt is-seduta tas-**6 ta' Frar, 2020** din il-qorti ddikjarathom kontumaċi;
5. Fis-**27 ta' Settembru, 2021**, il-konvenuti Maria Bajada u Victoria Dimech Debono ressqu rikors fejn huma talbu lil din il-qorti tħassar id-digriet tagħha fejn iddikjarathom kontumaċi u b'hekk tawtorizzahom jikkontestaw il-kawża miġjuba kontrihom;
6. Dan ir-rikors tagħhom ġie miċħud b'sentenza ta' din il-qorti mogħtija fl-**24 ta' Meju, 2022**;
7. Imbagħad, fis-**6 ta' Settembru, 2022**, l-attur *proprio et nomine* ċeda l-kawża kontra l-konvenuti Maria Bajada, Eucharist Bajada u Victoria Dimech Debono

iżda żamm ħajjin it-talbiet tiegħu u ta' Mallia & Mallia Developments Limited fil-konfront ta' Patience Developments Ltd;

8. L-attur *proprio et nomine* għalaq l-provi kollha tiegħu fis-seduta tat-**18 ta' Novembru, 2022**;
9. Il-kumpannija konvenuta Patience Developments Ltd ressqet is-sottomissjonijiet bil-miktub tagħha fis-16 ta' Diċembru, 2022, filwaqt li l-attur *proprio et nomine* ressaq tiegħu fil-31 ta' Jannar, 2023;
10. Din il-qorti wara li ħadet qies tal-provi u tas-sottomissjonijiet kollha mressqa f'din il-kawża, issa tinsab f'qagħda li tgħaddi għal din is-sentenza;

Fatti

11. B'konvenju tas-**27 ta' Lulju, 2015**, il-kumpannija Kefi Holding Limited wiegħdet li tbiegħ lil Mallia & Mallia Developments Limited, li min-naħa tagħha obligat ruħha li tixtri biċċa art maqsuma li tinsab fiż-Żebbiegħ fil-limiti tal-Imgarr, Malta tal-kejl ta' madwar 1,319 metri kwadri (ara paġni 57 sa 60 tal-atti tal-kawża). Il-bejgħ kellu jsir għall-prezz ta' €125,000, li minnhom is-somma ta' €50,000 tħallset dakinhar tal-konvenju bħala depożitu (ara wkoll l-irċevuta f'paġna 49 tal-atti tal-kawża). Is-somma ta' €25,000 kellha titħallas sa mhux aktar tard minn sena mid-data tal-konvenju u l-bilanċ ta' €50,000 kellu jitħallas fuq il-kuntratt finali. Skont il-konvenju, il-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard mit-28 ta' Frar, 2019;
12. Fid-**19 ta' Awwissu, 2015**, Eucharist Bajada, li huwa direttur tal-kumpannija konvenuta Kefi Holding Limited, irċieva is-somma ta' €20,000 mingħand l-attur Kevin Mallia (ara l-irċevuta f'paġna 47 tal-atti tal-kawża). Imbagħad, fit-**28 ta' Diċembru, 2015**, Eucharist Bajada rċieva somma oħra mingħand Kevin Mallia, din id-darba fl-ammont ta' €5,000 (ara l-irċevuta f'paġna 48 tal-atti tal-kawża);

13. B'riżoluzzjoni straordinarja tal-**24 ta' April, 2017**, isem il-kumpannija Kefi Holding Limited ġie mibdul għal dak ta' Patience Developments Ltd (ara paġna 94 tal-atti tal-kawża);
14. Aktar tard, fl-**1 ta' Frar, 2018**, Eucharist Bajada, irċieva s-somma ta' €50,000 mingħand l-attur Kevin Mallia, f'isem il-kumpannija Mallia & Mallia Developments Limited (ara l-irċevuta f'paġna 44 tal-atti tal-kawża). Fuq din l-irċevuta ġie mniżżel li din is-somma kienet qiegħda tiġi mgħoddija lil Eucharist Bajada bħala flus sħiħ u finali għax-xiri tal-art fiż-Żebbiegħ;
15. Fil-**15 ta' Frar, 2019**, l-attur Kevin Mallia, kemm f'ismu stess u kif ukoll f'isem il-kumpannija Mallia & Mallia Developments Limited, bagħat ittra uffiċjali lill-konvenuti fejn huwa sejñilhom biex jersqu għall-atti finali ta' xiri-u-bejgħ, kif kien ġie miftiehem fil-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015 (ara l-ittra uffiċjali f'paġna 9 tal-atti tal-kawża);
16. Il-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ hawn fuq imsemmi baqa' ma ġiex imwettaq u għalhekk, fis-**27 ta' Marzu, 2019** l-attur *proprio et nomine* fetaħ din il-kawża;

Konsiderazzjonijiet

17. Din hija kawża fejn l-attur Kevin Mallia, kemm f'ismu stess u kif ukoll f'isem il-kumpannija Mallia & Mallia Developments Limited, qiegħed jitolb li l-kumpannija konvenuta Patience Developments Ltd tiġi mgiegħla tersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ skont il-kundizzjonijiet miftehema fil-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015;
18. Issa fil-każ tagħna, Patience Developments Ltd għażlet li ma twegibx għat-talbiet li ressaq kontriha l-attur *proprio et nomine* u għalhekk, ladarba hija waqgħet kontumaċi, il-qorti kellha l-opportunità li tisma' biss qanpiena waħda, jiġifieri dak li kellu xi jgħid l-attur *proprio et nomine*;

19. Il-fatt waħdu li meta ġiet notifikata bir-rikors maħluf Patience Developments Ltd ma wrietx interess fil-kawża miġjuba kontriha, u għażlet li ma twegibx, ma jfissirx li l-attur *proprio et nomine* ġie meħlus mill-piż li jipprova l-każ tiegħu skont il-grad u l-qies li titlob minnu l-liġi. Anzi, meta konvenut ikun waqa' fi stat ta' kontumaċja l-attur xorta waħda jibqagħlu l-piż li jressaq provi sodisfaċenti biex isejjes it-talbiet tiegħu. Tassew, il-fatt waħdu li Patience Developments Ltd għażlet li ma tiddefendix ruħha f'din il-kawża ma jfissirx li hija ammettiet għat-talbiet imressqa mill-attur *proprio et nomine* (ara f'dan is-sens **Charles Saliba v. Salvu Borġ**, Appell Ċivili, tas-27 ta' Ġunju, 1997);
20. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-kontumaċja għandha tiġi meqjusa bħala oppożizzjoni għat-talbiet magħmula fir-rikors maħluf fejn il-konvenut ikun ħalla lillu nnifsu għall-ġudizzju tal-qorti. Għalhekk, f'każ bħal dan il-qorti jeħtiġilha tistħarreg jekk it-talbiet tal-attur humiex mistħoqqa billi tgħarbel bir-reqqa l-fatti li jkunu nġabu quddiemha sabiex tistabbilixxi l-verità, u dan indipendentement mill-istat ta' kontumaċja tal-kumpannija konvenuta (ara fost l-oħrajn **Ruth Apap v. Noel Apap**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ġunju, 1995, **Gernod Schmid v. Cornelia Astrid Schmid**, Appell Superjuri, 24 ta' Ottubru, 2019 u **George Busuttil et v. Anthony Vassallo et**, Appell Superjuri, 6 ta' Ottubru, 2020);
21. Jiġi b'hekk, li f'dan il-każ l-attur *proprio et nomine* xorta kellu l-obbligu li jneħhi l-piż tal-prova minn fuqu u jmexxieh għal fuq Patience Developments Ltd. Il-grad ta' prova li l-attur *proprio et nomine* kellu jilħaq, «*huwa dak li biżżejjed inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta mill-preponderanza tal-provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabilitajiet*» (ara **Vincent Borġ v. Teresa Borġ**, Appell Superjuri, tad-29 ta' Jannar 2016 u **Concorde Developments Limited v. B. Grima and Sons Limited**, Appell Superjuri, tas-27 ta' Jannar, 2017);
22. Il-qorti tibda billi tosserva li kien biss bl-**Att LII tal-2016**, li l-kelma '*konvenju*' ġiet imdaħħla għall-ewwel darba fil-**Kodiċi Ċivili** tagħna. Qabel dan l-Att, il-**Kodiċi Ċivili** speċifikatament fl-**artikolu 1357**, kien jitkellem biss dwar wegħda ta' bejgħ

ta' ħaġa u dwar l-aċċettazzjoni ta' dik il-wegħda (ara **Godwin Pisani v. Albert Mizzi et** deciża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru, 2009);

23. Ingħad fis-sentenza **Bertu Bonnici v. Pawlu Cilia et** deciża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 1993 u fis-sentenza **Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v. Giuseppe Arcidiacono et** deciża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Jannar, 2007,

«li fil-każ ta' wegħda ta' bejgħ jew ta' xiri, il-liġi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejgiegħ li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jiġi determinat (Art. 1357 Kodiċi Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-ħaġa u jħallas il-prezz (Art. 1360 Kodiċi Ċivili). Malli l-promessa sija tal-bejgiegħ kemm dik tax-xerrej, tiġi aċċettata mill-parti li favur tagħha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obligazzjoni f'dak li jkun għamilha, b'mod li dak li jwiegħed ("promisor") ikun obligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas l-aċċettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wegħdet tiġi ordnata tesegwixxi n-natura l-obbligazzjoni tagħha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li tħallas id-danni.»

24. Malli l-wegħda tal-bejgiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, il-bejgiegħ ikun obligat li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej fiż-żmien miftiehem u bil-prezz maqbul. Bl-istess mod, malli l-wegħda tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejgiegħ, ix-xerrej ikun obligat li fl-istess żmien iħallas il-prezz u jirċievi l-oġġett mibjugħ. Jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir, il-parti li tonqos milli żżomm mal-wegħda tagħha tista' tiġi kkundannata li tħallas id-danni, sakemm din ma turix li hija kellha raġunijiet tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt;
25. Ifisser għalhekk li l-konvenju huwa dak il-ftehim preliminari milħuq bejn żewġ partijiet, li permezz tiegħu dawn jobligaw ruħhom u jintrabtu li aktar 'il quddiem jidhlu f'kuntratt separat ta' xiri-u-bejgħ skont il-kundizzjonijiet li jkunu ftiehemu fil-ftehim preliminari (ara **Martin Chetcuti et v. Rosario Gatt et** deciża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2008);
26. Skont l-**artikolu 1233(1)(a) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, ftehim bħal dan, li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist għandu jsir b'att pubbliku jew

b'kitba privata. Fin-nuqqas ta' din il-formalit  l-wegħda tiġi li ma tiswiex, b'dana li l-ebda parti ma tkun tista' g giegħel lill-parti l-oħra biex tersaq għall-kuntratt finali (ara *inter alia* **Elia Gixti v. Mark Grech et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' April, 1998, **Miriam Frendo et v. Agata Agius et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-1 ta' Frar, 2008 u **Claire Magri v. Francis Spiteri et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2016);

27. Illi minbarra li jkun magħmul f'att pubbliku jew f'kitba privata, il-konvenju jrid jiġi registrat ukoll mal-Kummissarju tat-Taxxi skont l-**artikolu 3(6) tal-Att Dwar It-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Mar-registrazzjoni tal-konvenju jrid isir ukoll il-ħlas ta' taxxa proviżorja. Jekk ma jingħata l-ebda avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi bil-mod ta' kif tgħid il-liġi u fiż-żmien wieħed u għoxrin jum minn meta saret il-wegħda (ara **regolament 10 tar-Regoli Dwar It-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06)**), il-konvenju jitqies bħala mhux validu u għalhekk null (ara **Rita Debono v. Joseph Cauchi** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April, 2012 u **Mary Jane Sciberras et v. Franco Sciberras et** deċiża fil-31 ta' Jannar, 2014);
28. Issa fil-każ tagħna jirriżulta li l-wegħda li l-attur *proprio et nomine* jrid li tiġi onorata mill-kumpannija konvenuta hija dik imnissla mill-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015. Kif jidher minn dan il-konvenju, li sar permezz ta' kitba privata quddiem in-nutara Claire Camilleri, il-partijiet li ffirmawh kienu: (i) il-konvenut Eucharist Bajada f'isem Kefi Holding Limited, li aktar tard bdiet tissejjaħ Patience Developments Ltd, bħala l-bejjiegħa; u (ii) Kevin Mallia u Herman Mallia f'isem Mallia & Mallia Developments Limited bħala x-xerrejja. Dan il-konvenju ġie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi fix-xahar ta' Awwissu 2015 (ara paġna 8 tal-atti tal-kawża);
29. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, il-kumpannija Patience Developments Ltd tgħid li Kevin Mallia, f'ismu personali, qatt ma kellu relazzjoni ġuridika magħha għaliex il-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015 ġie ffirmat minnu f'isem Mallia & Mallia

Developments biss u mhux f'ismu personali wkoll. Minhabba f'hekk hija tishaq li hemm nieqes f'Kevin Mallia l-interess ġuridiku sabiex huwa jmexxi b'din il-kawża f'ismu personali;

30. Għalkemm Patience Developments Ltd ma ressqitx eċċezzjoni formali f'dan ir-rigward, minhabba l-fatt li hija ma ressqitx twegiba maħlufa biex tiddefendi din il-kawża, il-qorti ma tistax twarrab din is-sottomissjoni bħala waħda li ma setgħetx titressaq mill-kumpannija konvenuta għaliex sottomissjoni bħal din tolqot fil-laħam il-ħaj, element ewlieni ta' kull azzjoni f'kawża u tikkostitwixxi materja ta' ordni pubbliku (ara **Univest Enterprises Limited v. Josephine Mary Kilford et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 15 ta' Novembru, 2018). Għalhekk qabel tissokta billi tistħarreg il-provi miġjuba f'din il-kawża, il-qorti sejra tqis ix-xilja mressqa mill-kumpannija konvenuta li Kevin Mallia m'għandhux l-interess ġuridiku biex iressaq din il-kawża f'ismu personali;
31. Din il-qorti tibda billi tgħid li bħala kunsiderazzjoni ta' liġi, ħadd ma jista' jmeri l-fatt illi l-qrati jinsabu miftuħa għal kulħadd. Daqstant ieħor però ma hemmx dgħul fuqu, illi b'mod ġenerali min jiġi quddiem il-qrati għandu juri li huwa għandu jedd li ġie meħud lilu jew illi ġie mittiefes u dan billi jippreżenta azzjoni li biha huwa juri li jista' jikseb xi riżultat vantaġġjuż jew skop bżonnjuż (ara fost ħafna oħrajn **Salvu Mintoff & Sons Limited v. Road Construction Limited et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Diċembru, 2005 u **Sydney Ellul Sullivan noe v. David Jones et nomine** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2017);
32. Tassew ir-regola ġenerali hija li ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess ġuridiku, *viz.* interess li jkun imżewweġ ma' dritt li joħroġ mil-liġi (ara **Tarcisio Rapa et v. Winston Montanaro Gauči et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2016);
33. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha **Agatha sive Agathina Formosa Gauči v. Avukat Dottor Francis Lanfranco et** mogħtija fit-28 ta' Novembru 2003, saħqet li,

«Huwa minnu, u l-partijiet jaqblu dwar dan il-punt, li l-ligi tagħna težiġi li min jipproponi azzjoni ġudizzjarja jrid ikollu interess ġuridiku, l-għaliex altrimenti jkun ifisser li kull min ikun irid jivvessa lil xi ħadd inutilment ikollu l-opportunità sħiħa li jagħmel dan billi joqgħod “jiqqortja” miegħu fuq kwalsiasi pretest li jkun, imqar jekk il-materja lanqas biss ma tkun tikkonċerna lilu»;

34. Fil-fehma tal-qorti din is-sottomissjoni ta' Patience Developments Ltd hija waħda tajba għaliex fuq il-konvenju li dwaru l-attur Kevin Mallia jibni l-azzjoni tiegħu, huwa ma deherx f'ismu personali u għalhekk ma jistax jišhaq li minnu teżisti relazzjoni ta' dritt privat mal-kumpannija konvenuta. Din ir-relazzjoni ġuridika tagħti *locus standi* f'din il-kawża lill-kumpannija rappreżentata minnu iżda mhux lilu personalment ukoll. Tassew, azzjoni biex tiġi onorata wegħda ta' xiri jew bejgħ tista' tiġi mressqa biss minn min ikun għamel dik il-wegħda (ara **Kevin Chircop v. Joseph Chircop**, Appell Inferjuri, 28 ta' Jannar, 2004). Fil-każ tagħna l-kumpannija Patience Developments Ltd qatt ma wegħdet jew intrabtet li tbiġh xi art lil Kevin Mallia f'ismu personali u għalhekk dan tal-aħħar ma jistax jippretendi li Patience Developments Ltd tersaq għall-art finali ta' xiri-u-bejgħ tal-art fiż-Żebbiegħ skont il-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015;
35. Jiġi b'hekk, li Kevin Mallia m'għandux l-interess ġuridiku, legittimu u attwali li huwa meħtieġ biex huwa jressaq din il-kawża f'ismu personali, għaliex safejn miftuħa b'dan il-mod, din il-kawża ma tistax u m'għandhiex iġġiblu riżultat vantaġġuż u utli. Għalhekk il-qorti qiegħda tiċhad it-talbiet kollha ta' Kevin Mallia safejn dawn tressqu minnu f'ismu personali;
36. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, Patience Developments Ltd tgħid ukoll li Kevin Mallia fl-ebda waqt matul din il-kawża ma ressaq prova li huwa tassew għandu r-rappreżentanza ġuridika tal-kumpannija Mallia & Mallia Developments Limited. Hija ttenni li minħabba f'hekk, ir-rikors maħluf ta' Kevin Mallia huwa milqut b'nullità formali skont l-**artikolu 787(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex ma ntweriex li Kevin Mallia kien awtorizzat minn Mallia & Mallia Developments Limited biex jressaq u jaħlef ir-rikors f'isimha;

37. Il-qorti tqis li eċċezzjoni bħal din, li hija waħda proċedurali, trid tiġi mressqa *in limine litis*, aktar u aktar meta wieħed iżomm quddiem għajnejh li d-dettalji dwar ir-rappreżentanza ta' kumpannija jistgħu jinkisbu mill-pubbliku faċilment u li terzi għandhom tagħrif kostruttiv ta' dak li jirriżulta mill-*memorandum* u mill-artikoli tal-assoċjazzjoni tal-kumpannija (ara ***Jilt Limited v. Tigné Estates Limited***, Appell Superjuri, 28 ta' Novembru, 2008);
38. Fil-każ tagħna Patience Developments Ltd għażlet li ma tressaqx risposta maħlufa meta hija ġiet notifikata bir-rikors maħluf. Huwa stabbilit f'ġurisprudenza miżmuma li jekk id-difiża tal-konvenut mressqa fis-sottomissjonijiet tiegħu ma tkunx toħroġ minn eċċezzjoni magħmula fi twegiba maħlufa, din ma tistax tiġi meqjusa. Hekk ukoll, jekk eċċezzjonijiet li għandhom jiġu mressqa *in limine litis* ma jitressqux mill-ewwel fi twegiba maħlufa, dawn jitqiesu bħala li ġew rinunzjati, u dan anke fid-dawl tal-prinċipju li, mil-lat proċedurali, kollox għandu jitqies *rite et recte* ladarba l-konvenut ma jkun qajjem ebda eċċezzjoni (ara ***Fogg Insurances Agencies Limited v. Raymond Azzopardi***, Appell Inferjuri, 25 ta' Marzu, 2003 u ***Josephine Grech pro et nomine v. George Joseph Parnis***, Appell Superjuri, 27 ta' Ottubru, 2017);
39. Huwa magħruf ukoll fil-ġurisprudenza li n-noti ta' sottomissjonijiet m'għandhomx jintużaw sabiex jitressqu linji difensjonali li ma jkunux dibattuti qabel u li jaħsdu lill-kontroparti (ara ***Josef Farrugia v. Christopher Carabott et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Mejju, 2008 u ***Avukat Dottor Melvyn Mifsud nomine v. l-Avukat Dottor Anthony Cutajar et nomine***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020). Hekk ukoll, il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Cristina pro et noe v. Eleonora Mizzi et***, li ġiet deċiża fis-27 ta' Marzu, 2003, kienet tal-fehma li,

«argumenti u raġjonamenti legali detotti f'nota ta' osservazzjonijiet, u mhux bħala eċċezzjonijiet formali, ma jobbligax lill-Qorti li tqishom bħala tali. Diversament ikun jammonta għal strapp proċedurali li jista'

jkun ta' preġudizzju serju għall-kontroparti attriċi, oltre li jkun ukoll jammonta għal intralċ mhux awtorizzat fuq il-proċeduri 'in corso'.»

40. Għalhekk, darba li din is-sottomissjoni ta' Patience Developments Ltd ma tressqitx permezz ta' eċċezzjoni formali, din il-qorti mhijiex obbligata li tqisha (ara wkoll **Carmelo Briffa v. Avukat Dr Renzo Porsella Flores**, Appell Superjuri, 25 ta' Novembru, 2016). Fuq kollox, jingħad bla tlaqliq li din is-sottomissjoni tal-kumpannija konvenuta għandha mill-fieragħ għaliex fuq il-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015, ġie ddikjarat li Kevin Mallia kien awtorizzat sabiex jidher fuq l-istess għall-kumpannija Mallia & Mallia Developments Limited skont il-*memorandum* u l-istatut tagħha (ara paġna 57 tal-atti tal-kawża). Ifisser għalhekk li Patience Developments Ltd mhijiex siewja meta tgħid li Kevin Mallia ma weriex li huwa għandu r-rappreżentanza ġuridika ta' Mallia & Mallia Developments Limited;
41. Magħluqa din il-kwistjoni, din il-qorti issa jeħtiġilha tistħarregġ jekk Kevin Mallia, f'isem il-kumpannija Mallia & Mallia Developments Limited, irnexxilux jissodisfa r-rekwiżiti kollha tal-**artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex Patience Developments Ltd tiġi ordnata tersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-biċċa art maqsuma fiż-Żebbiegħ;
42. Dan l-artikolu jgħid li l-effett ta' wegħda ta' xiri jew ta' bejgħ tispicċa meta jagħlaq iż-żmien tal-konvenju, kemm-il darba wieħed mill-partijiet fil-konvenju ma jsejjaħx lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju biex jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ qabel jilħaq jiskadi l-konvenju u jippreżenta rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju;
43. Jinżel b'hekk, skont dan l-artikolu tal-liġi, li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju (ara **Salvatore Schembri nomine v. Alfred Cachia nomine et**, Appell Superjuri, 26 ta' Ottubru, 2022);

44. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti ma tkunx tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. L-għeluq tal-konvenju, bla ma jsir il-kuntratt jew bla ma ssir il-proċedura tal-att ġudizzjarju u tar-rikors maħluf, iġġib bħala konsegwenza li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara **Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et**, Qorti tal-Appell, 13 ta' Marzu, 2018). Ifisser dan ukoll, li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara **David Abela et v. Michael Debono et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ġunju, 2020 u **Christine Cassar Torreggiani v. Dr. Godfrey Gauċi Maistre**, Qorti tal-Appell, 25 ta' Mejju, 2007);
45. Siewi li jingħad ukoll li jekk jiġi pprezentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju, il-ħajja ta' dak il-konvenju tiġi mtawla għal tletin jum fuq il-ġurnata tal-għeluq tiegħu (ara **Maria Bianchi et v. J.M.A. Developments Ltd et**, Qorti tal-Appell, 26 ta' Mejju, 2005). Intqal ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Noel Manġion Camilleri v. Reuben Farruġia et** deċiża fit-28 ta' Diċembru, 2001, li ladarba l-liġi tagħna ssemmi biss "att ġudizzjarju", bla ma tispeċifika wkoll liema għandu jkun dana l-att, ikun ifisser li l-liġi ma żzommx il-possibilità ta' preżentata ta' rikors maħluf minflok ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju. Għalkemm ikun aktar prudenti, xieraq u ta' anqas riskju li dak li jkun l-ewwel jimxi b'ittra uffiċjali jew bi protest u mhux jaqbad jiftaħ kawża qabel jagħlaq iż-żmien tal-konvenju;
46. Minbarra dan, il-liġi ma teħtieġx li dak l-att ġudizzjarju li għandu jiġi pprezentat qabel jiskadi l-konvenju jrid bilfors jiġi notifikat lil dak li wiegħed qabel ma jgħaddi ż-żmien tal-konvenju għaliex is-**sub-inċiż (2) tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16** jitlob biss il-preżentata ta' att ġudizzjarju qabel ma jgħaddi ż-żmien imsemmi u mhux ukoll in-notifika tiegħu. Madankollu, il-fatt li l-ittra uffiċjali ma tkunx ġiet notifikata lil dak li jkun wiegħed jista' jkollha rilevanza meta l-qorti tiġi biex tiddeċiedi dwar min għandu jhallas l-ispejjeż tal-kawża (ara **Joseph Spiteri v. Frank sive Francis Cremona**, Appell Superjuri, 15 ta' Diċembru, 1995, **Carmel Chircop et v. John Vella et**, Appell Inferjuri, 5 ta' Ottubru, 2001 u **Carmelo Schembri et v. Prince Properties Limited**, Appell Superjuri, 11 ta' April, 2005);

47. Dan kollu meqjus fil-kuntest tal-kawża li għandna quddiemna, jirriżulta mill-ġabra tal-provi li fil-15 ta' Frar, 2019, jiġifieri tlettax-il jum qabel għalaq il-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015, l-attur *proprio et nomine* sejjah lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali (ara paġna 9 tal-atti tal-kawża). Għalkemm fil-kopja tal-ittra uffiċjali li tinsab fl-atti l-ismijiet tal-partijiet ġew mgħottija bl-irċevuta tal-ħlas tal-ittra uffiċjali li ġiet maħruġa mir-Registratur tal-qrati, minn ftitxija li għamlet din il-qorti fuq is-sistema elettronika tal-qrati jirriżulta li din l-ittra uffiċjali kienet tassew intbagħtet lill-konvenuti kollha f'din il-kawża. Madankollu, jirriżulta wkoll li ħadd mill-konvenuti ma kien irċieva din l-ittra għaliex it-tentattiv wieħed ta' notifika li twettaq, safa' negattiv;
48. Għalhekk l-ewwel ħtieġa skont l-**artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ġiet mwettqa għaliex kif rajna qabel, dan l-artikolu tal-liġi jitlob biss il-preżentata ta' att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju fejn il-parti l-oħra tiġi msejja biex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, u mhux ukoll in-notifika tiegħu. Għalhekk iż-żmien tal-konvenju ġie mtawwal bi tletin jum sat-30 ta' Marzu, 2019;
49. L-attur ressaq din il-kawża fis-27 ta' Marzu, 2019, jiġifieri qabel l-għeluq tal-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015 kif imtawwal bl-ittra uffiċjali tal-15 ta' Frar, 2019. Ifisser b'hekk li t-tieni ħtieġa skont l-artikolu hawn fuq imsemmi ġiet imwettqa wkoll;
50. Mill-provi mressqa f'din il-kawża din il-qorti ma jidhrilhiex li kien hemm xi kundizzjoni tal-konvenju li ma ġietx imwettqa minn Mallia & Mallia Developments Limited. Lanqas ma jirriżulta li Patience Developments Ltd kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt finali. Għalhekk, galadarba l-ħtiġijiet tal-liġi sabiex Patience Developments Ltd tiġi ordnata tersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-biċċa art maqsuma fiż-Żebbiegħ ġew sodisfatti wkoll, it-talbiet kollha ta' Kevin Mallia, safejn dawn ġew imressqa f'isem Mallia & Mallia Developments Limited, qegħdin jiġu milqugħa;

51. Dwar l-ispejjeż tal-kawża, għalkemm l-attur *proprio et nomine* ma rnexxilux jinnotifika l-ittra ufficjali tal-15 ta' Frar, 2019 lill-konvenuti qabel huwa għadda biex fetaħ din il-kawża, il-qorti tħoss li huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas xi spejjeż. Dan għaliex il-kumpannija Patience Developments Ltd ma wrietx li hija kienet sejra tiffirma l-att finali ta' xiri-u-bejgħ, li kieku hija fil-fatt ġiet notifikata bl-ittra ufficjali. Kemm hu hekk, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha hija argumentat li hija m'għandhiex tiġi mġiegħla tersaq għal dan il-kuntratt;
52. Hekk ukoll, minkejja li t-talbiet ta' Kevin Mallia, safejn imressqa f'ismu personali, ġew miċħuda, il-qorti tqis li ma kien hemm l-ebda żieda fl-ispejjeż tal-kawża minħabba li l-attur fetaħ din il-kawża f'ismu personali wkoll. Meqjus dan, il-qorti sejra tordna li l-ispejjeż tal-kawża, għajr dawk marbuta mas-sentenza mogħtija minn din il-qorti fl-24 ta' Mejju, 2022, għandhom jithallsu kollha minn Patience Development Ltd bħala l-parti telliefa f'din il-kawża;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- i. **Tiċħad** it-talbiet kollha tal-attur Kevin Mallia sa fejn dawn tressqu f'ismu personali għaliex huwa m'għandux interess ġuridiku biex iressaq din il-kawża f'din il-vesti, ladarba huwa ffirmat l-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015 f'isem Mallia & Mallia Developments Limited biss u mhux f'ismu personali wkoll;
- ii. **Tilqa'** l-ewwel talba tal-attur Kevin Mallia sa fejn din tressqet f'isem Mallia & Mallia Developments Limited billi tordna lill-kumpannija konvenuta Patience Developments Ltd tersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-biċċa art maqsuma li tinsab fiż-Żebbiegħ, fil-limiti tal-Mgarr, Malta ta' kejl ta' madwar elf u tliet mija u dsatax-il metru kwadru (1,319 m.k.), skont il-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015;

- iii. **Tilqa'** t-tieni talba tal-attur Kevin Mallia sa fejn din tressqet f'isem Mallia & Mallia Developments Limited u b'hekk tordna lin-nutara Claire Camilleri sabiex tippubblika l-att ta' xiri-u-bejgħ hawn fuq imsemmi bejn Mallia & Mallia Developments Limited u Patience Developments Ltd; u
- iv. **Tilqa'** t-tielet talba tal-attur Kevin Mallia sa fejn din tressqet f'isem Mallia & Mallia Developments Limited u b'hekk **taħtar** lill-avukat Thomas Bartolo bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-kumpannija konvenuta Patience Developments Ltd f'każ li din tonqos milli tidher fuq l-istess att ta' xiri-u-bejgħ;

Fl-aħħar nett, il-qorti qiegħda **tordna** li l-ispejjeż marbuta ma' din il-kawża, li ma ġewx deċiżi bis-sentenza mogħtija minn din il-qorti fl-24 ta' Mejju, 2022, għandhom jiġihallu mill-kumpannija konvenuta Patience Developments Ltd bħala l-parti telliefa fil-kawża.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Registratur