FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 13 ta' Lulju 2023

Rikors Nru. 1275/2018 GM

Dr Marlon Borg (K.I. 304189 (M)) kif debitament awtorizzat bħala l-mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza ta' James Leon Golden, detentur tal-passaport tal-iStati Uniti numru 545896060

vs

Valiant Ltd (C 75677)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-Av. Marlon Borg, detentur tal-karta tal-identita' numru 304189(M), bħala mandatarju speċjali ta' James Leon Golden detentur tal-passaport tal-iStati Uniti numru 545896060 *a tenur* tal-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

<u>Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>

1. Permezz ta' konvenju illi sar quddiem in-Nutar Dottor Anthony Abela datat it-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017), kopja ta' liema qiegħed jiġi hawnekk anness u mmarkat bħala '**Dok JLG 2'** (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ bħala il-'**Konvenju**'), is-soċjeta` intimata obbligat ruħha illi tbiegħ u titrasferixxi lill-esponenti l-fond ossija l-appartament numru (1) wieħed, formanti parti minn blokk ta' appartamenti numru 289, 'Paul Mansions' Rue D'Argens, Gżira (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ bħala l-'**Appartament**') u dan skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet magħmula fl-istess Konvenju.

2. Oltre l-obbligu tal-bejgħ u trasferiment tal-Appartament a favur tal-esponenti, is-soċjeta' ntimata obbligat ruħha wkoll illi sad-data tal-att finali, ossija t-tletin (30) ta' Novembru elfejn u tmintax (2018), l-Appartament jkun fi stat *'finished'*, b'dana illi s-soċjeta' ntimata tkun lestiet ix-xogħlijiet meħtieġa, fosthom dawk ta' elettriku, *plumbing,* bibien u aperturi, u dan kif huwa kristalizzat permezz tal-lista ta' '*finishings*', liema lista tinsab annessa mal-Konvenju u hija parti integrali mill-istess Konvenju.

3. Waqt it-terminu tal-Konvenju, is-soċjeta' ntimata mhux talli naqset illi żżomm lill-esponenti nfurmat bil-progress li kien qiegħed isir fix-xogħlijiet iżda talli b'mod konsistenti, ġiet evitatata u adirittura ġieli anke injorata korrispondenza mibgħuta mill-esponenti jew mit-tfal tiegħu (kopja tal-korrispondenza relattiva hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok JLG 3'**). Dan għandu jittieħed ukoll fil-kuntest illi l-esponenti huwa residenti fl-iStati Uniti u jkollu jagħmel arranġamenti minn qabel sabiex jkun f'pożizzjoni illi jispezzjoni l-Appartament u eventwalment jgħaddi għall-att finali.

4. L-unika informazzjoni pertinenti mgħoddija mis-soċjeta' ntimata lill-esponenti fir-rigward tal-progress tax-xogħlijiet ingħatat fil-forma ta' *Completion Report* tal-Perit Arkitett Ian Camilleri datat it-tmintax (18) ta' Mejju elfejn u tmintax (2018) fejn ikkonferma illi "*the first floor level apartment is complete in shell form*" u li "*Finishes are to follow*" (kopja tal-*Completion Report* qiegħed jiġi hawnekk anness u mmarkat bħala **'DOK JLG 4'**).

5. L-esponenti affaċjat b'din l-attitudni da parti tas-soċjeta' ntimata u biż-żmien riesaq biex isir l-att finali, ma kellux għażla għajr illi jinkariga perit arkitett sabiex jirrelata dwar il-progress tax-xogħlijiet li s-soċjeta' ntimata kienet obbligata tesegwixxi tul il-perjodu tal-Konvenju.

6. Għalhekk l-esponenti inkariga lill-Perit Arkitett Japheth Borg illi irrelata fir-rapport tiegħu datat l-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u tmintax (2018) illi "*structural works were still pending and no finishing works had yet commenced*". Għal kull bon fini, kopja ta' dan ir-rapport qiegħed jiġi hawnekk anness u mmarkat bħala **'Dok JLG 5'**).

7. L-esponenti, għal darb'oħra pprova jikkomunika mas-soċjeta' attriċi, din id-darba permezz ta' ittra legali datata d-dsatax (19) ta' Novembru elfejn u tmintax (2018), (kopja ta' liema qiegħed jiġi hawnekk anness u mmarkat bħala '**Dok JLG 6**'), u anke tramite korrispondenza elettronika datata t-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru

elfejn u tmintax (2018), (kopja ta' liema qiegħed jiġi hawnekk anness u mmarkat bħala '**Dok JLG 7'**). Għal darb'oħra, l-esponenti baqa' mingħajr tweġiba.

8. Fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti bil-għan illi jissalvagwardja l-interessi tiegħu skont il-liġi ppreżenta ittra uffiċjali bin-numru 4258/2018 ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta nhar id-disa' u għoxrin (29) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) li ġiet notifikata lis-soċjeta' intimata nhar it-tlieta (3) ta' Diċembru elfejn u tmintax (2018), kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. JLG 8**', fejn l-esponenti interpella lis-soċjeta` intimata sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali skont kif kien miftiehem fil-Konvenju.

9. Minkejja l-interpellazzjoni surreferita, is-soċjeta` intimata baqgħet inadempjenti.

10. Per konsegwenza tal-aġir abbużiv u illegali tas-soċjeta` ntimata, l-esponenti mhux talli ma akkwistax l-appartament entro ż-żmien miftiehem, iżda talli s-soċjeta' ntimata lanqas esegwiet ix-xogħlijiet li obbligat tesegwixxi fl-Appartament fiż-żmien miftiehem u dan qiegħed iwassal għal telf sostanzjali li sofra u għadu qiegħed isofri l-esponenti.

11. Fid-dawl tal-premess, l-esponenti ma kellu l-ebda alternattiva għajr illi jintavola dawn il-proċeduri fil-konfront tas-soċjeta` intimata.

<u>Raġuni tat-Talba</u>

1. Is-soċjeta` intimata permezz tal-Konvenju obbligat ruħha li tesegwixxi xogħlijiet entro żmien miftiehem fl-istess Konvenju u f'għeluq l-istess żmien tgħaddi u titrasferixxi l-Appartament lill-esponenti.

2. Is-soċjeta' ntimata baqgħet inadempjenti u naqset milli tonora l-obbligi kontrattwali tagħha skont kif kien miftiehem fil-Konvenju.

3. Kawża ta' dan l-aġir, l-esponenti sofra danni ta' natura nġenti oltre l-interess tiegħu illi jakkwista l-Appartament skont kif miftiehem fuq il-Konvenju.

<u>Talbiet</u>

Talab lil din il-Qorti sabiex:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta` intimata hija obbligata tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ tal-Appartament indikat fil-Konvenju, u dan skont it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess Konvenju inkluż ix-xogħlijiet mifthiema.

(2) Tikkundanna u tordna lis-soċjeta` intimata sabiex, fi żmien perentorju li jogħġobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, tersaq għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att ta' bejgħ a favur ta' l-esponenti jew terza persuna illi favur tagħha l-esponenti jassenja jew

iċedi d-drittijiet tiegħu illi jakkwista l-Appartament, u dan skont il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-Konvenju.

(3) Taħtar lin-Nutar Anthony Abela jew lil kwalsiasi Nutar Pubbliku ieħor illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq sabiex jippubblika l-att nutarili relattiv tat-trasferiment.

(4) Taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi;

(5) Tiffissa l-jum, l-ħin u l-post fejn għandha ssir il-pubblikazzjoni tal-imsemmi att nutarili;

(6) Fl-evetwalita` illi l-bejgħ tal-Appartament skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-Konvenju ma jkunx jista' iżjed isir, a tenur ta' l-Artikolu 1357(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

(i) Tiddikjara illi l-bejgħ ma jistax iżjed isir;

(ii) Tiddikjara li l-esponenti sofra danni per konsegwenza tal-aġir tas-soċjeta` intimata;

(iii) Tillikwida d-danni hekk sofferti;

(iv) Tikkundanna u tordna lis-soċjeta` intimata sabiex tħallas lill-esponenti danni hekk likwidati f'dak l-istadju bl-imgħaxijiet u l-ispejjeż mid-data tal-Konvenju sad-data tal-pagament effettiv.

(7) In oltre`, kemm-il darba tintlaqa' l-ewwel talba, Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-esponenti sofra danni nġenti konsistenti primarjament fin-nuqqas ta' użu tal-Appartament, kawża ta' l-aġir tas-soċjeta` intimata li naqset u ddekadiet mill-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha illi tbiegħ u titrasferixxi lill-esponenti l-Appartament in kwistjoni skont kif mifthem fil-Konvenju u sad-data miftiehma.

(8) Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti kawża ta' l-aġir tas-soċjeta` intimata illi naqset milli tonora l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha kif stipulati fil-Konvenju.

(9) Tikkundanna u tordna lis-soċjeta` intimata tħallas lill-esponenti d-danni hekk likwidati;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Valiant Ltd (C-75677) li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Il-proċedura tentata mill-attur għall-eżekuzzjoni tal-konvenju ta' bejgh li kien hemm bejn il-partijiet, datat 23 ta' Novembru 2017, hija irritwali u ma tapplikax,

billi l-attur ma mexiex skont il-liġi u f’kull każ ma kienx f’qagħda li jakkwista sal-iskadenza tal-konvenju.

2. Mingħajr preġudizzju, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, billi l-konvenju tat-23 ta' Novembru 2017 skada definittivament mingħajr ħtija tal-esponenti, kemm għaliex l-appartament ma kienx lest bi ħtija tar-rikonent; kemm għaliex ir-rikorrent ma kellux permess validu biex jakkwista; u anke minħabba li r-rikorrent naqas li jipproċedi validament skont il-liġi għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt.

3. Ghalhekk l-ewwel talba attriċi għandha tiġi miċħuda.

4. Konsegwentement anke t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

5. Is-sitt talba attriċi għandha tiġi wkoll miċħuda bħala infondata fil-fatt u fil-liġi billi l-bejgħ ma setax isir bi ħtija tal-attur innifsu u mingħajr ħtija tal-esponenti. Konsegwentement l-esponenti ma hija responsabbli għal ebda danni li seta' sofra l-attur.

6. Anke s-seba', it-tmienja u d-disa' talbiet huma infondati u għandhom jiġu miċħuda.

Rat l-atti tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor

L-attur u l-konvenuta għamlu konvenju għall-bejgħ mill-konvenuta ta’ appartament, bil-kundizzjoni li jsiru finishings fih skont pjanta u speċifikazzjonijiet mehmużin mal-konvenju. L-attur ippreżenta ittra uffiċjali u sussegwentement din il-kawża li fiha talab li jew il-konvenuta tersaq għall-konvenju inkella tħallsu d-danni.

Ritwalita` tal-ittra uffiċjali

L-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta hi l-irritwalita` tal-ittra uffiċjali ppreżentata biex ma jaqax il-konvenju billi ġiet ippreżentata mill-attur meta dan kien imsiefer. Tassew li l-ittra uffiċjali qiegħdha f'isem James Leon Golden, waqt li ex admissis kien imsiefer. Tinstab iffirmata minn avukat u ppreżentata minn Prokuratur Legali .[1]

Il-ħtieġa ta' preżenza fiżika f'Malta waqt proċeduri ġudizzjarji mhix imniżżla iswed fuq l-abjad fit-test tal-liġi. M'hemmx ġurisprudenza paċifika dwar il-ħtieġa li parti tkun fiżikament preżenti waqt li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju, u waqt is-smigħ ta' kawża jew proċedura ġudizzjarja oħra.

Il-kweżit f'din il-kawża huwa limitat għal jekk tiswiex t'ittra uffiċjali ppreżentata minn prokuratur legali f'isem persuna fiżika waqt li tkun tinstab fl-Istati Uniti, u għalhekk barra mill-Unjoni Ewropeja. Dak li sejra tgħid il-Qorti għalhekk ma japplikax, jew ma japplikax bilfors, għal persuni li jinstabu barra minn Malta iżda fl-Unjoni Ewropeja; jew għal persuni ġuridiċi; jew għal proċeduri kostituzzjonali.

Il-Qorti sejra tiċċita parti minn din il-ġurisprudenza.

Ġurisprudenza dwar preżenza f'Malta waqt preżentata t'atti ġudizzjarji

[1] Fol. 45.

F'*Miller*[2] il-prokuratur legali ppreżenta rikors tal-appell waqt li l-atturi-appellanti kienu msifrin. Ġiet eċċepita n-nullita` tal-appell. Il-Qorti tal-Appell qalet li n-nullita` tal-atti ġudizzjarji hija ammessa kemm-il darba tkun **espressament** iddikjarata mil-liġi. Minn varji disposizzjonijiet tal-kodiċi proċesswali[3] huwa deduċibbli li **fl-ispirtu ta' dawn il-liġijiet**, min ikun parti f'kawża jinħtieġ li jkun preżenti f'dawn il-gżejjer tul il-kors kollu tal-ġudizzju u jekk jitbiegħed irid iqabbad prokuratur. Minnhom iżda jiskatta biss id-dritt tal-kontroparti li titlob il-Qorti għal provvediment biex il-parti assenti tkun rappreżentata minn prokuratur jew kuratur. Iżda assenza bħal din **ma tagħmilx null** petizzjoni jew rikors tal-appell ippreżentat mill-prokuratur legali tal-assenti, għaliex huwa preżunt li dan jibqa' jkompli bl-inkariku bħala mandatarju professjonali meta l-parti ssiefer.

F'Commonwealth,[4] il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), wara li ċċitat lil *Miller,* qalet li huwa desumibbli mir-raġunament ta' dik is-sentenza illi min jipprezenta att gudizzjarju jrid ikun prezenti fil-gurisdizzjoni Maltija fil-mument tal-prezentazzjoni ta' l-att u jekk ma jkunx, allura l-att ghandu jigi prezentat permezz ta' mandatarju jew prokuratur. **Jekk dan ma jsirx dak l-att jigi ritenut null.** Il-Qrati taghna kienu jakkordaw biss certa liberalita` ta' gudizzju fejn wara l-prezentata valida ta' l-att promotur, dak li jkun jassentixxi ruħu temporanjament fil-kors tal-proceduri u fl-intervall jigu ntavolati atti ohra f'ismu. F'kazijiet analogi, kif bosta drabi ritenut, il-mandat ta' l-avukat jew prokuratur legali ma jispiccax u lanqas jigi sospiz bis-safar tal-mandanti. U allura dawn, in forza tal-Art. 180, jistghu jipprezentaw skritturi ghall-mandanti

[2] Emilia Miller Blacker v Maria Costantina Howard Mills Mattei 16.12.1921 XXIV.i.949 Corte di Appello (Civile) – Sir M.A. Refalo, G. Agius, L. Camilleri.
[3] Articoli 171, 201, 207 inciso primo, 208, 214, 221, 225 e 234 delle dette leggi – illum Art 152, 174, 180, 182, 187, 195, 199 u 209 tal-Kap 12

[4] Commonwealth Educational Society Ltd v Adriana Camilleri 02.06.2003 Qorti tal-Appell (Inferjuri) (Onor. Imħ. Philip Sciberras).

taghhom.[5]

F'*Perit Delia*[6] il-Perit Edwin Delia, wieħed mill-atturi, kien imsiefer meta nfetħet il-kawża. Ma ħatar lil ħadd biex jirrappreżentah. Il-Qorti qalet li ċ-ċitazzjoni kienet nulla in kwantu istitwita minnu.

F'*Walsh*[7] Elizabeth Younis, waħda mill-atturi, kienet imsiefra meta ġie ppreżentat ir-rikors maħluf, li ġie maħluf minn attriċi oħra, Carmela Walsh, u ppreżentat minn prokuratur legali. Din il-Qorti, diversament ippreseduta, iċċitat l-Art. 180(1)(b) li jiddisponi li l-iskritturi jistgħu jkunu ppreżentati minn prokuratur legali. Irrimarkat li l-liġi ma ssemmix il-ħtieġa li l-parti tkun preżenti f'Malta.

F'*Gemma Micallef,*[8] waħda mir-ir-rikorrenti kienet imsiefra meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur (kostituzzjonali). Il-Qorti qalet li l-proċeduri kostituzzjonali huma ta' natura eċċezzjonali u għalhekk ma kienx hemm bżonn il-preżenza tiegħu.

F'*Borg Olivier*[9] il-Qorti tal-Appell, kolleġjalment komposta, qalet li ma kien hemm l-ebda prova li l-attriċi (li kienet tidher f'isimha u f'isem terzi, u li kienet

[5] A propozitu jghoddu d-decizjonijiet fl-ismijiet "Neg. Antonio G. Agius –vs- Samuel Lebet Hazan", Appell Civili, 28 ta' Novembru 1883, "Tabib Dr. Joseph Ellul –vs- Jos. G. Coleiro", Appell Civili, 24 ta' Jannar 1964, "Avukat Dr. Francis Portanier –vs- Dr. Frank Chetcuti et noe", Appell Civili, 13 ta' Novembru 1967 u "Adrian Richard Margot –vs- Alfred Galea et", Appell Civili, 31 ta' Lulju 1979.

[6] Perit Arkitett Edwin Delia v Assistent Segretarju Prinċipali tal-Ministeru tat-Turiżmu 05.11.1984 Qorti Ċivili Prim'Awla LXVII.iii.137 (Onor. Imħ. Carmelo Scicluna).

[7] Carmela Wash v Robert Brinacu 18.04.2023 Prim'Awla (Onor. Imħ. Toni Abela).

[8] Ġemma Micallef v Avukat Generali 29.01.2020 Qorti Civili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) (Onor. Imħ. Miriam Hayman).

[9] Karina Borg Olivier v Karim Cordina 01.12.2021 Qorti tal-Appell (S.T.O. Mark Chetcuti, Onor. Imħ. Giannino Caruana Demajo, Onor. Imħ. Anthony Ellul).

residenti fl-Ingilterra) ma kinitx f'Malta meta ġie ppreżentat ir-Rikors Ġuramentat. Fi kwalunkwe każ m'hemm l-ebda dispożizzjoni tal-liġi li tirrikjedi li fid-data tal-preżentata tal-kawża l-attur irid ikun preżenti f'Malta, u wisq inqas li jrid ikun preżenti fir-Reġistru tal-Qorti. Li hu rikjest hu li r-rikors jiġi maħluf quddiem prokuratur legali jew ir-Reġistatur u li l-iskritturi jiġu ppreżentati mill-persuni indikati fl-Art. 180(1). F'dan il-każ kien ippreżentat minn prokuratur legali skont Art. 180(1)(b).

F'*Unknown*[10] l-attriċi kienet kumpannija reġistrata fl-Isvezja u fil-mument tal-preżentata tar-Rikors promotur (mhux Rikors Maħluf) ma kellhiex mandatarju f'Malta. Il-Qorti ddeċidiet li r-Rikors kien null.

Analiżi tal-ġurisprudenza suċċitata

F'Miller, li hija sentenza pjuttost antika, ippronunzjata fil-1921, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qagħdet attenta li ma timponix is-sanzjoni tan-nullita` f'każ fejn rikors tal-appell ġie ppreżentat minn prokuratur legali waqt li l-appellant kien imsiefer. F'*Commonwealth* il-Qorti ddikjarat in-nullita`, għalkemm iċċitat lil *Miller* estensivament. Jidher li qieset ir-rikors tal-appell bħala att li sar waqt is-smigħ ta' kawża, u li allura seta' jiġi salvat; kuntrarjament għal ċitazzjoni jew rikors promotur ieħor. Fil-*Perit Delia* u *Unknown* ukoll ġiet imposta n-nullita`. It-tnejn huma kawżi tal-Qorti ta' Prim'Istanza. *Gemma Micallef* daret mal-kwistjoni billi qalet li si tratta ta' proċeduri kostituzzjonali u allura speċjali u eċċezzjonali. *Walsh* (ta' din il-Qorti diversament ippreseduta) u *Borg Olivier* (Qorti tal-Appell Superjuri) iddeċidew favur il-validita` ta' atti ġudizzjarji bħal dawn.

[10] Unkown AB v Gameday Group plc 11.01.2023 Qorti Civili, Sezzjoni tal-Kummerċ (Onor. Ian Spiteri Bailey).

Fehma ta' din il-Qorti

Fil-fehma ta' din il-Qorti, wieħed dejjem għandu jserraħ l-ewwel u qabel kollox mat-test tal-liġi. Din ma tgħid xejn dwar il-ħtieġa tal-preżenza f'Malta ta' persuna fiżika li tippreżenta att fir-reġistru. Wisq inqas timponi s-sanzjoni estrema tan-nullita` għal "nuqqas" bħal dan. Il-Qorti ma tistax timponi n-nullita` tal-atti ħlief fejn din tkun espressament imsemmija mil-liġi, u f'każijiet oħra espressament imsemmija fil-liġi. Kull ma tinħtieġ il-liġi hu li att jiġi ppreżentat minn waħda mill-persuni msemmijin fl-Art. 180(1). Fost dawn hemm il-prokuratur legali. Dan huwa preżunt li huwa l-mandatarju ta' min ikun qiegħed jiftaħ jew ikompli xi proċedura ġudizzjarja. Hekk ġara fil-każ preżenti u għalhekk m'hemm l-ebda irritwalita` fil-preżentata tal-ittra uffiċjali in kwistjoni.

Permess tal-AIP

Jirriżulta li billi l-attur joqgħod f'pajjiż barra mill-Komunjoni Ewropeja, kellu bżonn permess sabiex kiseb jixtri proprjeta` immobbli bħall-appartament in kwistjoni. Jirriżulta li kiseb permess iżda skada qabel ma skada l-konvenju. L-attur jgħid li kien inutli japplika għall-estenzjoni jekk ix-xogħol ma kienx lest. Barra minn hekk seta' skont il-konvenju jassenja d-drittijiet tiegħu lil terzi li ma kellhomx bżonn ta' permess; per eżempju billi joħloq trust irreġistrat f'Malta u t-traferiment isir lit-trust. In-Nutar Anthony Abela xehed li l-attur ma talbux biex jestendi l-permess tal-AIP. Xehed li kieku talbu, kien jiksbu f'ġurnata. Lanqas jirriżulta li l-attur fil-fatt ħoloq xi trust jew li pprova jassenja d-drittijiet tiegħu lil terzi oħrajn. Anzi l-intenzjoni tiegħu kienet li jżomm l-appartament għalih u jikrih biex ikollu renta. Bħala fatt, ma jirriżultax li legalment il-

kuntratt seta' jsir meta skada l-konvenju. Il-konvenuti kellhom il-piż li jippruvaw in-nuqqas ta' konformita` mal-liġi; l-attur kellu mbagħad il-piż li jipprova li dan in-nuqqas kien sejjer jissorvolah. Ħaġa li fil-fehma tal-Qorti naqas milli jagħmel.

Xogħol mhux kif pattuwit

Joseph Briffa (direttur tas-soċjeta` konvenuta) u Simon Debono xehdu li l-attur, kif ukoll iż-żewġ uliedu li huma interior designers talbuhom jagħmlu xogħlijiet differenti minn dawk stipulati fil-konvenju.

Simon Debono (rappreżentant ta' Simon Estates) xehed viva voce u sarlu kontro-eżami. Simon Estates kienet qiegħdha tieħu ħsieb il-bini għas-soċjeta` konvenuta.  Qal li l-attur "kien qed jitlob diversi kwantita` enormi ta' tibdiliet"[11] inklużi strutturali. L-attur ma riedx iħallas. Taħ struzzjonijiet biex jaqsam is-circuit tad-dawl fi tnejn għaliex ried jaqsam l-appartament fi tnejn biex jikrih. Dan kien kontra l-proviżjonijiet tal-AIP.[12] Żied sostanzjalment il-points tad-dawl; ordna tibdiliet li ma kinux skont is-sengħa u l-arti; bħal ried jagħmel plakka għal washing machine ħdejn ix-shower.

Joseph Briffa xehed bil-mezz tal-affidavit. Fil-qosor qal li l-konvenju kien dwar maisonette li kienet diġa` mibnija. Twaqqa' parti minnha biex isiru partijiet komuni għal appartamenti ġodda li nbnew fuqha. Il-finishing li kellu jsir kien skont pjanti u pjanijiet li kellha l-konvenuta. Wara iżda l-attur beda jitlob tibdil fl-istruttura u fil-finishing, kemm direttament kif ukoll tramite ż-żewġ uliedu li

[11] Fol 424.
[12] Fol 425.

kienu jidhru f'ismu. Ma kienx hemm tibdil wieħed, imma diversi tibdiliet, inklużi bdil strutturali li kien jirrikjedi l-involviment tal-perit minħabba l-piż tal-bini sovrastanti. Kultant l-attur kien jordna mod u uliedu mod ieħor. It-tibdil kien jinvolvi li l-ħaddiema jitwaqqfu mix-xogħol, imbagħad kien ikun diffiċli ferm jergħu jmorru. Mitlub tibdil fil-prezz l-attur ma tax risposta ċara għaliex ippretenda li dan isir mingħajr żieda fil-prezz. Uħud mit-tibdiliet ma kinux aċċettabbli għaliex ma kinux skont is-sengħa u l-arti.

Lil Joseph Briffa ma sarlu l-ebda kontro-eżami. Li jfisser li x-xhieda tiegħu ġiet aċċettata mill-attur. Id-dritt probatorju tagħna huwa bbażat fuq dak Ingliż. Kif jgħid kittieb tal-liġi prominenti Ingliż:

> *Failure to cross-examine a witness who has given relevant evidence for the other side* ***is held technically to amount to an acceptance of the witness' evidence in chief.***[13] *It is, therefore, not open to a party to impugn in a closing speech, or otherwise, the unchallenged evidence of a witness called by his opponent, or even to seek to explain to the tribunal of fact the reason for the failure to cross-examine. In Bircham,for example, counsel for the accused was not permitted to suggest to the jury that the co-accused and a witness for the prosecution were the perpetrators of the offence charged, where that allegation had not been put to either in cross-examination. Accordingly, it is counsel's duty, in every case (a) to challenge every part of a witness's evidence which runs contrary to his own instructions; (b) to put to the witness, in terms, any allegation against him which must be made in the proper conduct of the case and (c) to put to the witness counsel's own case, in so far as witness is apparently able to assist with relevant matters, or would be so able, given the truth of counsel's case.*[14]

Mhux biss imma. Saħansitra l-attur innifsu ammetta dan in kontro-eżami:

> Av. *OK now may I suggest that you yourself eh requested numerous alterations.*

[13] L-enfasi ġiet miżjuda mill-Qorti.
[14] **Murphy On Evidence – Oxford University Press, 8th Edition, 2003 page 597.**

Attur: *You may yes.*

Av. *And can you explain what these alterations were and how you went about to inform my client to effect those alterations?*

Attur: *Yes actually we have a number of questions about alterations what was standard what were they paid for in the normal finishes in the normal course of deal and secondly what other options were and what their cost would be. We discussed these in person while I was here. In fact Simon and Anton took me to look at furniture and we talked in some detail about all sorts of options. We talked about lighting, extra lighting eh we even talked with Ian the architect about these things. So from the very beginning we were discussing eh enhancing the property beyond what we provided for simply with the normal finishes so yes and that continued uh for many months ah many many emails that we sent asking uh for plans uhm some of which we never received.*[15]

Il-post tlesta waqt is-smigħ ta' din il-kawża u fl-20 ta' Ġunju 2022 is-soċjeta` konvenuta offrietlu, bla preġudizzju, li jixtrih. Bagħat perit biex jara l-post iżda l-konvenuti ma ngħataw l-ebda risposta. Dan juri nuqqas ta' bona fede da parti tal-attur, li jidher li ppreżenta l-ittra uffiċjali mhux biex jakkwista l-post iżda biex itawwal iż-żmien u fil-verita` l-iskop tiegħu kien li jakkwista xi flus bħala danni.

Jirriżulta mill-premess li kien tort tal-attur li l-kuntratt ma ġiex ippubblikat.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tagħha u konsegwentement tiċħad it-talbiet tal-attur.

[15] Fol 307, 308.

Spejjeż a kariku tal-attur.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA