QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Ottubru, 2023.

Numru 12

Rikors numru 317/19/1 CFS

Kevin Mallia f'ismu u f'isem Mallia & Mallia Developments Limited (C 68106)

v.

Maria Bajada, Eucharist Bajada, Victoria Dimech Debono u Patience Developments Limited (C 23254) qabel magħrufa bħala Kefi Holdings Limited

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-atturi ressqu fis-27 ta' Marzu, 2019, u li jaqra hekk:

> "1. Illi l-kontendenti ffirmaw konvenju fis-27 ta' Lulju 2015 quddiem in-Nutar Dr. Claire Camilleri fejn il-konvenuti weghdu li jbieghu u l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru is-segwenti proprjeta:

Il-porzjon diviza t'art li tinsab fiz-~Zebbiegh, limiti tal-Mgarr f'Malta, ta' kejl ta' cirka elf u tlett mija u dsatax metru kwadru (1.3198m.k.) konfinanti, mill-Majjistrall ma' art tal-venditur stess jew l-avanti kawza tieghu u mill-grigal ma' porzjon numru tmienja (8) mill-istess artijiet minn nofsinhar u mill-lbic porzjon tal-art propjeta ta' Mallia & Mallia Developments limited.

2. Illi l-bejgh kellu jsir versu l-prezz ta' (€125,000) mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro.

3. Illi dan il-konvenju kien jiskadi fit-28 ta' Frar 2019.

4. Illi fil-15 ta' Frar 2019, l-atturi ippresentaw ittra ufficjali li biha interpellaw lil konvenuti sabiex jersqu ghall-att finali.

5. Illi dan il-konvenju skada u dan nonostante li konvenuti kienu debitament interpellati sabiex jersqu ghall-att finali wara l-imsemmi konvenju, huma baqghat inadempjenti.

6. Illi minhabba dan il-nuqqas da parti tal-konvenuti l-atturi sofrew danni kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1) Tordna lil-konvenuti jersqu ghall-att finali wara konvenju datat 27 ta' Lulju 2015 fl-atti tan-Nutar Dr. Claire Camilleri rigwardanti l-proprjeta porzjon diviza t'art li tinsab fiz-Zebbiegh, limiti tal-Mgarr f'Malta, ta' kejl ta' cirka elf u tlett mija u dsatat metru kwadru (1,3198m.k.) konfinanti, mill-Majjistrall ma' art tal-venditur stess jew l-avanti kawza tieghu u mill-grigal ma' porzjon numru tmienja (8) mill-istess artijiet minn nofsinhar u mill-lbic ma porzjon tal-art propjeta ta' Mallia & Mallia Developments Limited.

2) Tinnomina nutar pubbliku biex jircievi l-att relattiv.

3) Tinnomina kuraturi biex jirrapresentaw lil-konvenuti fuq l-att finali fl-eventwali kontumacja ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez u l-konvenuta ingunti in subizzjoni."

2. Rat li għalkemm il-konvenuti ġew notifikati bl-atti fit-terminu tal-liġi naqsu illi jippreżentaw risposta u ġie dikjarat li waqgħu kontumaċi;

3. Rat illi b'sentenza tal-24 ta' Mejju, 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet talba tal-konvenuti Maria Bajada u Victoria Dimech Debono għall-ġustifikazzjoni tal-kontumaċja tagħhom;

4. Rat illi b'nota tas-6 ta' Settembru, 2022, l-atturi ċedew il-kawża fil-konfront ta' Maria Bajada, Eucharist Bajada u Victoria Dimech Debono u żammew ferm it-talbiet fil-konfront tas-soċjetà konvenuta Patience Developments Ltd.,

5. Rat illi b'sentenza tat-3 ta' Marzu, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża illi:

> "i. **<u>Tiċħad</u>** 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 ffirma l-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015 f'isem Mallia & Mallia Developments Limited biss u mhux f'ismu personali wkoll;
>
> ii. **<u>Tilqa'</u>** 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-Mġarr, 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. **<u>Tilqa'</u>** 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. **<u>Tilqa'</u>** t-tielet talba tal-attur Kevin Mallia sa fejn din tressqet f'isem Mallia & Mallia Developments Limited u b'hekk **<u>taħtar</u>** 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 jitħallsu mill-kumpannija konvenuta Patience Developments Ltd bħala l-parti telliefa fil-kawża."

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

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 obbligat ruħha li tixtri biċċa art maqsuma li tinsab fiż-Żebbiegħ fil-limiti tal-Imġarr, 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 ħlas 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 sejħilhom 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 jitlob li l-kumpannija konvenuta Patience Developments Ltd tiġi mġiegħla tersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ skont il-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tas-27 ta' Lulju, 2015;

18. Issa fil-każ tagħna, Patience Developments Ltd għażlet li ma tweġibx 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 tweġibx, 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 tistħarreġ 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 jneħħi 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*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru, 2009);

23. Ingħad fis-sentenza ***Bertu Bonniċi v. Pawlu Cilia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 1993 u fis-sentenza ***Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v. Giuseppe Arcidiacono et*** deċiża 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-bejjiegħ li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jiġi determinat (**Art. 1357 Kodici 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-bejjiegħ kemm dik tax-xerrej, tiġi aċċettata mill-parti li favur tagħha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun għamilha, b'mod li dak li jwiegħed ("promisor") ikun obbligat 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-obligazzjoni tagħha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li tħallas id-danni."*

24. Malli l-wegħda tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, il-bejjiegħ ikun obbligat li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej fiż-żmien miftiehem u bil-prezz maqbul. Bl-istess mod, malli l-wegħda tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obbligat 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 jobbligaw ruħhom u jintrabtu li aktar 'il quddiem jidħlu f'kuntratt separat ta' xiri-u-bejgħ skont il-kundizzjonijiet li jkunu ftiehmu fil- ftehim preliminari (ara ***Martin Chetcuti et v. Rosario Gatt et*** deċiża 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-formalità l-wegħda tiġi li ma tiswiex, b'dana li l-ebda parti ma tkun tista' ġġiegħel lill-parti l-oħra biex tersaq għall-kuntratt finali (ara *inter alia* ***Elia Grixti 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 fl-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 reġistrat 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- reġistrazzjoni 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 reġistrat 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. Minħabba f'hekk hija tisħaq 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, minħabba l-fatt li hija ma ressqitx tweġiba 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 tistħarreġ 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 Gauċi et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2016);

33. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha ***Agatha sive Agathina Formosa Gauċi 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-liġi tagħna teżiġi 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 jisħaq 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 tbigħ xi art lil Kevin Mallia f'ismu personali u għalhekk dan tal-aħħar ma jistax jippretendi li Patience Developments Ltd tersaq għall-att 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, leġittimu 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 tiċħad 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. Tignè 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 tweġiba maħlufa, din ma tistax tiġi meqjusa. Hekk ukoll, jekk eċċezzjonijiet li għandhom jiġu mressqa *in limine litis* ma jitressqux mill-ewwel fi tweġiba 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 Farruġia 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 tistħarreġ 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 tispiċċa 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 ppreżentat 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 żżommx 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 ppreżentat 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 jħallas 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* sejjaħ 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-Reġistratur tal-qrati, minn tfittxija 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 msejħa 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, ġaladarba 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 uffiċjali 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 uffiċjali. 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 jitħallsu kollha minn Patience Development Ltd bħala l-parti telliefa f'din il-kawża;

7. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjetà konvenuta Patience Developments Ltd. li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti jogħġobha:

> "tibdel is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-3 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet premessi fit-termini tal-aggravji hawn sollevati, u b'hekk, filwaqt li żżommha ferm fejn din ċaħdet t-talbiet kollha tal-attur Kevin Mallia sa fejn dawn tressqu f'ismu personali, tibdilha billi tiċħad it-talbiet kif dedotti mis-soċjetà appellata Mallia & Mallia Developments Limited fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jmorru kontra l-appellati."

8. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

9. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

10. Illi din hi kawża intiża għall-esekuzzjoni ta' konvenju bejn is-soċjetà attriċi Mallia & Mallia Developments Ltd. bħala xerrejja, u s-soċjetà oriġinali Kefi Holdings Ltd. bħala venditriċi għall-bejgħ u xiri ta' biċċa art fiż-Żebbiegħ, limiti tal-Imġarr, Malta. Isem is-soċjetà venditriċi nbidel għal Patience Developments Ltd. b'riżoluzzjoni tal-kumpanija tal-24 ta' April, 2017. L-Ewwel Qorti rat li dak li trid il-liġi bl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ġie mħares, u li l-prezz tal-bejgħ kien ġie kollu mħallas u b'hekk laqgħet it-talba attriċi u ordnat it-trasferiment tal-art a favur is-soċjetà attriċi.

11. Is-soċjetà konvenuta ressqet appell mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u bażikament ippreżentat aggravji marbuta mal-interess ġuridiku ta' Kevin Mallia li jidher għas-soċjetà Mallia & Mallia Developments Ltd u li jippromwovi din il-kawża, u biex jikkontesta l-allegat ħlas tal-prezz tal-art.

12. Din il-Qorti tara li dan l-appell huwa pjuttost fieragħ u vessatorju. Is-soċjetà konvenuta issa appellanti waqgħet kontumaċi u hi lanqas biss ippruvat tiġġustifika n-nuqqas tagħha li twieġeb ir-rikors promotur. F'dak l-istat ta' kontumaċi s-soċjetà konvenuta ma setgħetx tressaq u fil-fatt ma ressqitx provi, u l-aggravji tagħha jridu jkunu bażati fuq il-provi in atti u mhux a bażi ta' pretensjonijiet jew suppożizzjonijiet. Hekk, eċċezzjonijiet

li kellhom jitressqu *in limine litis* ma jistgħux jitressqu fi stadju tal-kawża meta jkunu diġà bdew jinstemgħu provi, aħseb u ara kemm jistgħu jitressqu f'nota ta' sottomissjonijiet. L-Ewwel Qorti ma tistax tiġi attakkata li skartat eċċezzjoni meta l-istess eċċezzjoni ma ġietx sollevata meta u kif trid il-liġi.

13. Dwar il-pożizzjoni tas-soċjetà attriċi u tal-attur Kevin Mallia, fl-att tal-konvenju ġie reġistrat li dan Kevin Mallia kien debitament awtorizzat jidher għaliha bil-*memorandum* u l-istatut tal-istess soċjetà, u din il-prova ma ġiet bl-ebda mod kontradetta. Inoltre, fl-atti hemm diversi dokumenti li jindikaw lil Kevin Mallia jidher għan-nom tas-soċjetà attriċi u ma hemmx provi li juru mod ieħor. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-attur wera, b'mod inkontestat, illi bħala l-persuna li ressqet l-att ġudizzjarju f'isem il-korp legali, kienet waħda li tista' toqgħod f'kawża u kienet debitament awtorizzata għal dak il-għan.

14. Fil-kuntest tal-ilment marbut mar-raġuni tagħha sabiex is-soċjetà konvenuta ma taddivjenix għall-att finali, din is-soċjetà tibbaża dan l-aggravju fis-sens li skont il-konvenju il-prezz tal-akkwist kellu jitħallas kwantu għal €50,000 mal-iffirmar tal-konvenju, kwantu għas-somma ta' €25,000 fi żmien sena minn dakinhar tal-konvenju, u l-bilanċ ta' €50,000 fuq l-att finali, iżda skont hu qatt ma rċeviet dawn il-ħlasijiet. Mill-atti, però, hemm il-prova attriċi li dawn il-ħlasijiet fil-fatt saru.

15. Apparti l-fatt li l-aħħar ħlas ta' €50,000 kellu jsir mal-pubblikazzjoni tal-att finali, u allura s-soċjetà konvenuta ma tistax targumenta li ma tersaqx għall-att finali għax ma sarx dan il-pagament, is-soċjetà attriċi kkonfermat li sar il-ħlas u anke esebiet riċevuti li juru dan il-ħlas. Jekk is-soċjetà konvenuta riedet tikkontesta dawn l-irċevuti, kien messha ressqet eċċezzjoni formali fi żmien preskritt f'dan is-sens. Darba li l-ħlas ġie kkonfermat, bil-ġurament, li sar, is-soċjetà konvenuta ma tistax twaqqa' dik il-prova b'sempliċi allegazzjoni mhux provata kif imiss. Dan it-tieni aggravju, għalhekk, ukoll qed jiġi miċħud.

16. L-aħħar aggravju dwar l-ispejjeż tal-kawża qiegħed ukoll jiġi miċħud għax l-Ewwel Qorti kellha kull dritt takkolji l-ħlas tal-ispejjeż fuq is-soċjetà konvenuta bħala l-parti telliefa.

17. Għal bqija din il-Qorti tara li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija ben motivata sewwa u studjata, u ma tarax li hemm lok li tbiddel xi ħaġa mill-istess.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell ta' Patience Developments Ltd. billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwwel Qorti għal kollox.

L-ispejjeż tal-kawża in prim istanza jitħallsu kif ordnat l-Ewwel Qorti, filwaqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu kollha mis-soċjetà appellanti Patience Developments Limited u peress li tqis dan l-appell bħala wieħed fiergħa u vessatorju, tikkundanna lill-appellant sabiex, ai termini tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, iħallas ukoll, bħala spejjeż addizzjonali, is-somma ta' elf ewro (€1,000) lir-Reġistratur tal-Qrati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr