



**PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMĦALLEF**

**ONOR. ROBERT G. MANGION**

SEDUTA TAL-21 TA' NOVEMBRU, 2023

**Kawza numru : 3**

**Rik. Ġur. nru. 67/2021 RGM**

**Alsameta Limited**

**v.**

**Mensija Real Estate Ltd**

**Kawza numru : 3**

**Il-Qorti:**

**Introduzzjoni.**

1. Rat ir-rikors ġuramentat tas-socjeta' attrici tas-27 ta' Jannar, 2021 li permezz tiegħu ippremettiet is-segwenti:

*"1. Illi permezz ta' konvenju datat 13 ta' Mejju 2016 (anness bhala Dok. A) is-socjeta' attrici kienet intrabtet li tbiegh lis-socjeta' konvenuta porzjon*

*art tal-kejl ta' 1740 metri kwadri fi Triq Jules Verne, kantuniera ma' Triq F.W. Ryan , f'San Pawl Tat-Targa, limiti tan-Naxxar.*

*2. Illi bhala parti mill-prezz ghall-bejgh tal-istess art, is-socjeta' konvenuta kellha tibni erba' "semi-detached villas" fuq porzjon ta' art biswit dik in vendita, kif indikat fl-istess konvenju, taht is-supervizjoni u skond il-bill of quantities u l-ispecifications ppreparati mill-Perit David Vassallo.*

*3. Illi l-istess konvenju kien ukoll provda x'jigri f'kaz li s-socjeta' konvenuta tonqos milli tonora l-obbligju minnha assunt li tibni d-djar imsemmija sal-istat preskritt, u fil-fatt jippreskrivi s-segwenti:*

Subject to what is stated hereunder, Vendor will only have the right to request the payment of six hundred thousand Euro (€ 600,000) or the relative proportionate payment thereof, in monetary form from the Purchaser, should the Purchaser fail to deliver the four (4) semi-detached villas in a 'complete' state by the date of the publication of the final deed of sale and purchase. So however that, should Purchaser have executed seventy-five per cent (75%) of the works to be carried out by him as per Bill of Quantities and Specifications attached **Document 'BOQ'**, on the divided portion of land to be kept by Vendor in terms of this Agreement by the date of the publication of the final deed of sale and purchase, which works would have been certified by Architect David Vassallo, then Vendor shall be obliged, at its option, either to extend this promise of sale agreement by a further reasonable period until said works are completed by Purchaser, or alternatively to accept payment from Purchaser for the unfinished works. The value of the unfinished works will be estimated by Architect David Vassallo after considering the extent of works carried out in proportion to the total works to be carried out as proportionate to the total value of six hundred thousand Euro (€ 600,000). Should Vendor decide to request payment for the unfinished works, the value of such works carried out will be deducted from the payment to be made by Purchaser.

*4. Illi fil-fatt, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, s-socjeta' konvenuta naqset li tesegwixxi x-xogholijiet kollha kif kienet obligat ruhha li taghmel, u dan gie ccertifikat ukoll mill-Perit David Vassallo.*

*5. Illi nonostante dan in-nuqqas, is-socjeta' attrici xorta resqet ghall-att finali tal-bejgh tal-art imsemmija fil-konvenju (dik indikata fl-ewwel paragrafu tar-rikors) u fil-fatt saru l-atti finali ta' bejgh fl-ewwel ta' Gunju 2017, mas-socjeta' konvenuta u s-successuri taghha.*

6. Illi ai termini ta' dak pattwit bejn il-partijiet, is-socjeta' attrici ghandha dritt li tithallas minghand is-socjeta' konvenuta il-valur tax-xogholjiet li baqghu ma sarux u li l-istess socjeta' konvenuta baqghet ma ezegwitx, kif kellha l-obbligu li taghmel.

7. Illi s-socjeta' konvenuta giet interpellata bonarjament u ufficcjalment sabiex tersaq ghall-likwidazzjoni tal-ammont minnha dovut, liema ammont jirraprezenta l-ispiza li trid tigi nkorsa mis-socjeta' attrici sabiex tikkompleta fl-istat pattwit l-erba' semi detached villas msemija."

2. Magħmula l-premessi appena citati s-socjeta' attrici għaddiet sabiex resqet it-talbiet segwenti:

*" Tghid ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premissi din l-Onorabli Qorti m'ghandhiex:*

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta ghandha thallas lis-socjeta' attrici somma flus ekwivalenti ghall-valur ta' xogholijiet li baqghu ma sarux mis-socjeta' konvenuta fil-bini ta' erba' semi detached villas fi stat komplut, kif pattwit fil-konvenju datat 13 ta' Mejju 2016.

2. Tillikwida, okkorendo b'periti li jigu nominati, il-valur ta' tali xogholijiet li baqghu ma sarux;

3. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici l-ammont hekk likwidat.

*Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet kontra s-socjeta' konvenuta li tibqa' ngunta ghas-subizzjoni."*

3. Wara diversi tentativi bla suċċess sabiex is-socjeta' konvenuta tigi notifikata bir-rikors promotur, giet finalment notifikata bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni li giet fi tmiemha fis-7 ta' Novembru, 2022 bil-pubblikazzjoni ta' avviżi f'żewġ gazzetti lokali.

4. Is-soċjeta' konvenuta ma pprezentatx risposta ġuramentat u għalhekk tinsab kontumaċi.
5. Il-Qorti rat it-testimonjanza tax-xhieda mressqa mis-soċjeta' attriċi, senjatament ta' Christopher Martin, tal-Perit David Vassallo u ta' Mark Debono.
6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' attriċi tal-15 ta' Ġunju, 2023.
7. Rat li s-soċjeta' konvenuta ma pprezentatx nota ta' sottomissjonijiet, għalkemm ingħatat il-fakolta' li tipprezenta tali nota sas-7 ta' Awissu, 2023.
8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

**Fatti Rilevanti.**

9. B'konvenju<sup>1</sup> tat-13 ta' Mejju, 2016 is-soċjeta' attriċi intrabtet li tbiegħ lis-soċjeta' konvenuta porzjon art tal-kejl ta' 1,740 metri kwadri fi Triq Jules Verne, kantuniera ma' Triq F. W. Ryan, f'San Pawl tat-Tarġa, limiti tan-Naxxar, formanti parti mill-art imsejha "Ta' Bejn iċ-Ċens ta' Santa Marija tax-Xagħra".
10. Il-prezz patwit kien ta' żewġ miljuni u sitt mitt elf ewro (€2,600,000) pagabbli in kwantu għal €200,000 depożitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju, il-kostruzzjoni ta' erba' vilel fuq art adjaċenti proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, liema xogħolijiet ingħataw mill-partijiet il-valur ta' sitt

---

<sup>1</sup> Kopja a fol. 5 tal-proċess

mitt elf ewro (€600,000), u l-bilanċ ta' miljun u tmien mitt elf ewro (€1,800,000) kellu jithallas mal-kuntratt finali tal-bejgħ.

11. Il-mertu tal-kawża odjerna jirrigwarda biss dik il-parti tal-konvenju fejn parti mill-prezz, ammontanti kif rajna għal €600,000, kellu jithallas mis-soċjeta' konvenuta billi tikkonstruwixxi a spejjeż tagħha erba' vilel fuq art kontigwa proprjeta' tas-soċjeta' attriċi.
12. Fuq il-konvenju l-partijiet ftehm u wkoll illi jekk is-soċjeta' konvenuta tonqos milli tonora l-ftehim u ma tikkonstruwixxi l-erba' vilel imsemmija "in a complete state" sal-jum tal-pubblikazzjoni tal-att finali, is-soċjeta' attriċi jkollha d-dritt li težiġ mingħand is-soċjeta' konvenuta l-ħlas tal-valur tax-xogħolijiet li ma jkunux ġew eżegwiti sa dakinhar skond ma jiċcertifika l-Perit David Vassallo.
13. Xhed **Christopher Martin** prodott mis-soċjeta' attriċi fejn spjega li huwa kien ġie maħtur maniġer tal-proprjeta' u rappreżentant hawn Malta tas-soċjeta' attriċi u dan fi Frar 2019. Jgħid li huwa sab sitwazzjoni fejn il-kuntratti finali kienu ippublikati mill-1 ta' Ġunju, 2017 u x-xogħolijiet kienu għadhom ma tlestewx mis-soċjeta' konvenuta. Spjega it-tentativi kontinwi li kien jagħmel sabiex jipprova jikkomunika mar-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta dwar l-ilment tas-soċjeta' attriċi li s-soċjeta' konvenuta kienet abbandunat il-proġett qabel ma tlesta. Ilment li kien hemm diversi okkazzjonijiet fejn ftiehem laqgħa mar-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta u dan ma jitfaċċax. Xhed illi wara numru kbir ta' tentativi bla suċċess, bgħat l-aħħar email fit-2 ta' Diċembru, 2019 u peress li baqa' bla risposta kien qata' qalbu li b'xi mod ser isolvu l-problema. Kompla jixhed illi iltaqa' mal-avukat tas-soċjeta' attriċi fit-18 ta' Diċembru, 2019 u fis-6 ta' Marzu 2020 iffirmaw ftehim ma' kuntrattur ieħor għaliex ma setgħux jibqgħu jistennew. Fit-30 ta' Settembru, 2020 ir-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta informah li ried jieqaf mill-proġett u sabiex ma jibqax bħala uffiċjal għas-saħħa u

sigurta u sikurezza kif ukoll sabiex jindirizzaw xi kwistjonijiet li kienu inqalgħu mal-BCA. Fis-6 ta' Ottubru, 2020 Adrian Sultana bgħat email għan-nom ta' Rodrick Fenech fir-rigward tal-permess numru PA 1371/11 marbut mal-proġett. Jgħid li dik kienet l-aħħar komunikazzjoni li kellhom mas-soċjeta' konvenuta u kien għalhekk li pprocedew sabiex jieħdu passi kontra s-soċjeta' konvenuta.

14. Għadda biex jagħti rendikont tal-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi. Fisser li s-somma ta' €96,174.85 tirrapreżenta l-ħlasijiet li s-soċjeta' attriċi kienet kostretta tagħmel sabiex tkompla minn ħaddieħor ix-xogħolijiet abbandunati mis-soċjeta' konvenuta. Ta wkoll dettalji ta' spejjeż oħra inkluż ma' dak ix-xogħol inkluż il-ħlasijiet lill-perit tal-proġett kif ukoll tal-assigurazzjoni bl-ispejjeż globali jammontaw għal **mija u sebat elef, erba' mija u sitta u tmenin ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€107,486.82)**.

15. Il-Perit **David Vassallo** xhed illi fis-sena 2010 kien ġie inkargat minn Kris Sammut għan-nom tas-soċjeta' attriċi fuq proġett li kien jikkonsisti fil-bini ta' għaxar vilel. Dwar min kien qed jagħmel ix-xogħol ta' żvilupp spjega hekk:

“Mensija Real Estate kienu qishom bhala developers, huma kienu jappuntaw il-kuntrattur gieli kienu jkunu nahseb impjegati tagħhom stess jew gieli jkunu kuntratturi li kienu jappuntaw.

Ix-xogħol kien beda lejn l-aħħar tat-two thousand seventeen (2017) jew fil-bidu tat-two thousand eighteen (2018). Kienu bdew fuq erba' villel minn number one sa four li kien suppost kienu ser jitlestew għas-sit originali. Kienu laħqu bnew qisu tnejn minnhom imma ma kienux lesti imma mbagħad kien trasferixxa n-nies biex ikomplu jahdmu fuq villel ohrajn fuq

numbers five to ten. Le x-xoghol ta' dawn il-villel bhala binja qisu hemm kienu imma kien jonqsu hafna xogholijiet bhal per eżempju completion tas-swimming pools, il-kostruzzjoni tal-front gardens ghax peress li dawn kienu rxuxtati l-fuq mit-triq ma kienx hemm access ghalihom ghax kienu sular il-fuq jigifieri l-front garden u t-tarag il-pjanijiet kellhom jinbdew u kien fadal ukoll xi divizorji bejn il-back gardens, l-appoggi tal-gonna, bejn il-villel, kien jonqsu dak it-tip ta' xoghol."

Il-Perit Vassalli ikkonferma bil-ġurament tiegħu ir-rapporti minnu redatti fuq dan il-każ kopja ta' liema jinsabu eżebiti u markati Dok CM – Report1; Dok CM – Report 2 u Dok CM – Report 3 u Dok CM - Report 4.<sup>2</sup> Il-Perit Vassallo kompli jispjega illi: "Fit-two thousand and nineteen (2019) kien avzani certu Christopher Martin li kien gie appuntat biex jiehu hsieb it-tlestija ta' dawn ix-xogholijiet minghand is-sit minn Altameta Limited u kien staqsieni biex inlesti lista tax-xogholijiet pendent għal dawn l-erba' villel u jiena f'Settembru tat-two thousand nineteen (2019) kont elenkajt ix-xogholijiet sular, sular jigifieri x-xoghol li kien fadal fil-basement, fis-sular t'isfel ... Ix-xogholijiet li ma sarux. Li kienu x-xogholijiet fil-basement, fis-sular t'isfel, is-sular ta' fuq il-bejt u anke x-xogholijiet fil-gnien ..... Dan huwa xoghol li kont lestejt jiena u dawn kienu x-xogholijiet li kienu għadhom ma sarux."

16. Is-soċjeta' attriċi resqet ukoll bħala xhud lil **Mark Debono** li kien gie mqabbad mis-soċjeta' attriċi bħala kuntrattur. Jgħid li meta gie mqabbad il-kostruzzjoni tal-bini kienet kwazi lesta. "Kien hemm il-bini kwazi lesta, jiena 'iffinixxajt' l-ahhar naqriet li kien hemm mhux lesti." Ikkonferma bil-ġurament tiegħu l-erba' 'bills of quantities' li kien ħareġ huwa, wieħed għal kull villa.<sup>3</sup> Dawn il-'bills of quantities'

---

<sup>2</sup> A Fol. 45, 51, 57 u 66 tal-process rispettivament.

<sup>3</sup> Dok. CMBOQ1 a fol 74 tal-process, Dok. CMBOQ2 a fol 77 tal-process, Dok CMBOQ3 a fol 80 tal-process u Dok CMBOQ4 a fol 83 tal-process.

jirrapreżentaw ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li kellhom isiru biex l-erba' vilel ikunu lesti mill-kostruzzjoni qabel isiru l-irfinituri. Ix-xhud ikkonferma l-irċevuta maħruġa mill-kumpanija tiegħu lis-soċjeta' attriċi fit-8 ta' Frar, 2022 għall-ħlas tas-somma ta' sebgħa u disgħin elf, mitjen u erbgħa u sebgħin ewro u ħmistax-il ċenteżmu<sup>4</sup>. Debono spjega illi dan l-ammont jirrapreżenta t-total tal-prezz tax-xogħolijiet kollha li huwa għamel kif jirrizultaw mill-'bills of quantities' imsemmija aktar qabel.

Ikkunsidrat;

### **Mertu.**

17. Permezz tal-kawża odjerna s-soċjeta' attriċi qed titlob li titħallas somma flus rappreżentanti l-valur tax-xogħolijiet li s-soċjeta' kienet intrabtet li teżegwixxi skond dak miftiehem fuq il-konvenju ta' bejniethom tat-13 ta' Mejju, 2016. Il-ftehim kien ċar. Is-soċjeta' konvenuta kellha tħallas parti mill-preżż għall-art li kienet qed tixtri mingħand is-soċjeta' attriċi billi tikkostruwixxi fl-interess tas-soċjeta' attriċi erba' vilel.
18. Skond il-konvenju tat-13 ta' Mejju, 2016 l-erba' vilel kellhom jigu kostruwiti mis-soċjeta' konvenuta "up to shell form.....which construction is to be carried out as per Bill of Quantities and Specifications prepared by Architect David Vassallo....." u attribwew il-valur tax-xogħolijiet fis-somma ta' €600,000. Ftehm u wkoll illi jekk sal-kuntratt finali tal-bejgħ ix-xogħol ma jkunx għadu tlesta, is-soċjeta' attriċi jkollha l-jedd li titlob lis-soċjeta' konvenuta tħallasha l-valur tax-xogħol li ma jkunx għadu gie eżegwit mis-soċjeta' konvenuta.
19. Permezz tax-xhieda minnha mressqa s-soċjeta' attriċi irnexxiela tipprova sal-grad rikjest mil-liġi illi verament is-soċjeta' konvenuta

---

<sup>4</sup> Kopja tal-irċevuta a fol 254 tal-proċess.



naqset illi tonora parti mill-obbligi tagħha naxxenti mill-konvenju de quo. Dan jōhroġ ċar mix-xhieda tal-Perit David Vassallo b'mod partikolari kif ukoll mix-xhieda ta' Mark Debono, il-kuntrattur inkarigat mis-soċjeta' attriċi sabiex jikkompleta x-xogħolijiet abbandunati mis-soċjeta' attriċi.

20. In tema legali, huwa prinċipju fundamentali fid-dritt ċivili illi f'materja kuntrattwali l-ftehim magħmul skond il-liġi huwa liġi għall-partijiet kontraenti u r-rabta kuntrattwali ma tistax titħassar kemm-il darba ma jkunx hemm jew il-kunsens tal-partijiet jew inkella għal raġunijiet kontemplati fil-liġi.<sup>5</sup> Ftehim magħmul skond il-liġi jgħib miegħu fuq il-partijiet kollha l-oneru li l-obbligi minnhom hemm assunti għandhom jiġu eżegwiti in buona fede u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fil-ftehim iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li għib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi.<sup>6</sup> Prinċipju ieħor fundamentali fid-dritt ċivili regolanti l-kuntratti huwa illi l-kuntratti għandhom effett biss bejn il-partijiet li jkunu ikkuntrattaw u ma jstgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief il-każijiet kontemplati fil-liġi.<sup>7</sup>

21. Il-kondizzjoni titqies li seħħet meta d-debitur obligat taħt dik il-kondizzjoni jkun dak li impedixxa li tiġri. Dan ma jgħoddx fil-każ li l-impediment ikun minħabba fl-eżercizzju ta' jedd leġittimu illi ma kienx maħsub fil-ftehim.<sup>8</sup>

22. Meta jiġi vvjolat xi patt espress dan jikkostitwixxi inadempjenza kuntrattwali li timporta retribuzzjoni bi ħlas ta' danni jew penali prevista.

---

<sup>5</sup> Art. 992 Kap. 16

<sup>6</sup> Art. 993 Kap. 16

<sup>7</sup> Art. 1001 Kap. 16

<sup>8</sup> Art. 1060 Kap. 16

23. Fil-każ odjern il-partijiet ftehm u minn qabel x'ikunu l-konsegwenzi fl-eventwalita' li s-soċjeta' konvenuta ma tonorax l-obbligi tagħha sew jekk *in toto* sew jekk *in parte* sal-jum tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ finali.
24. Jirrizulta illi fl-1 ta' Ġunju 2017 ġew ippublikati il-kuntratti li permezz tagħhom is-soċjeta' konvenuta assenjat il-jeddijiet tagħha fuq il-konvenju de quo lil terzi u fl-istess ħin is-soċjeta' attriċi ittrasferixxiet f'porzjonijiet diviżi partijiet mill-art mertu tal-konvenju lil terzi sabiex b'hekk għet sodisfatta l-kondizzjoni dwar il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ li għab miegħu it-tmiem tal-perijodu li fih is-soċjeta' konvenuta kellha tispicċa x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni minnha intrapriżi.<sup>9</sup>
25. Għalhekk, fl-aħjar ipotesi għas-soċjeta' konvenuta hija kienet marbuta skond il-konvenju li tikkompleta x-xogħolijiet kollha li kienet intrabtet mas-soċjeta' attriċi li tagħmel sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju, 2017.
26. Bin-nuqqas tagħha li tispicċa x-xogħolijiet kollha minnha assunti skatta dak provdut fit-tieni paragrafu ta' klawsole 1.1a tal-konvenju tat-13 ta' Mejju, 2016 fis-sens illi s-soċjeta' attriċi ingħatat il-jedd li tfittex lis-soċjeta' konvenuta għall-valur tax-xogħolijiet li ma tkunx għamlet; proprju l-azzjoni li tat bidu għal din il-kawża
27. Il-Qorti tqis illi ġie ampjament ippruvat illi b'riżultat tal-inadempjenza da parti tas-soċjeta' konvenuta, s-soċjeta' attriċi għandha l-jedd titlob mingħand is-soċjeta' konvenuta s-somma ta' **mija u sebat elef, erba' mija u sitta u tmenin ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€107,486.82)** spjegata aktar qabel.

---

<sup>9</sup> Ara kuntratt markat CM-DEED 1 a fol. 94; kuntratt markat CM-DEED 2 a fol. 108; kuntratt markat CM-DEED 3 a fol. 124, kuntratt markat CM-DEED 4 a fol. 132; kuntratt markat CM-DEED 5 a fol. 138; kuntratt markat Dok CM-DEED 6 a fol. 150

**Decide.**

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi, fil-kontumaċja tas-soċjeta konvenuta,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara illi s-soċjeta' konvenuta għandha tħallas lis-soċjeta attriċi l-valur tax-xogħolijiet miftehma fil-konvenju ta' bejn il-partijiet tat-13 ta' Mejju, 2016, li baqgħu ma sarux mis-soċjeta' konvenuta nonostante li l-kuntratt ta' bejgħ relattiv gie ppublikat;
2. **Tilqa'** t-tieni talba, tillikwida il-valur tax-xogħolijiet li baqgħu ma sarux mis-soċjeta' konvenuta fis-somma ta' mija u sebat elef, erba' mija u sitta u tmenin ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€107,486.82);
3. **Tilqa'** t-tielet talba, tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' mija u sebat elef, erba' mija u sitta u tmenin ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€107,486.82).

**Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta u bl-imgħax legali** millum sad-data tal-effettiv pagament.

**Onor. Robert G. Mangion**

**Imħallef**

21 ta' Novembru, 2023

## **Deputat Registratur**