QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 18 ta' Jannar, 2024

Numru 12

Rikors Numru 106/21TA

Farstone Construction and Restoration Limited (C30589)

vs

Joe Limited (C58014)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Farstone Construction and Restoration Ltd (is-Soċjeta' Attriċi) tat-8 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi s-socjeta rikorrenti Farstone Construction and Restoration Limited dahlet f'zewg konvenji mas-socjeta intimata Joe Limited konsegwenza ta' ftehim ta' appalt permezz ta' liema s-socjeta rikorrenti kellha twettaq zvilupp a favur tas-socjeta' intimata.

2. Illi l-intimata kienet wiegħdet li tħallas lir-rikorrenti il-prezz ta' xogholijiet minnha ezegwiti u materjal lilha forniti billi taghtiha proprjeta immobbli u ghal dan l-iskop kienu gew iffirmati (i) il-konvenju datat 5 ta' Frar 2014 [kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**] permezz ta' liema s-socjeta intimata intrabat li ibiegh u jitrasferixxi lis-socjeta rikorrenti fost ohrajn tlett

garages bin-numru 4,5 u 6 accessibbli minn Triq G Azzopardi f'San Gwann u dan kif ahjar deskritti fl-istess konvenju bil-valur ta' hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin euro (€11,646) ghal kull garaxx u (ii) konvenju iehor datat 14 ta' Dicembru 2016 [kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B**] permezz ta' liema intrabtet li tbiegh u titrasferixxi a favur tas-socjeta rikorrenti il-garaxxijiet kollha bla numru ufficjali u bla isem, izda internament immarkati bin-numri 1,2,8,9 u 17 fi Triq G. Azzopardi u dan kif ahjar deskritti fl-istess konvenju u dan versu l-prezz komplessiv ta' tmienja u hamsin elf, mitejn u erbgha u tletin euro u hamsa u tletin centezmu (€58,234.35).

3. Illi anke kif jirrizulta mill-iskritturi in kwistjoni, l-intimata rceviet il-prezz shih tal-propjetajiet in kwistjoni.

4. Illi minkejja li l-propjetajiet premess gew imhallsa fis-shih is-socjeta intimata baghet ma procedietx bl-att finali ta' bejgh a favur tas-socjeta rikorrenti u qieghda tirrifjuta li tersaq ghal tali trasferiment.

5. Illi stante li l-intimati rceviet il-prezz akkont tat-trasferiment, billi t-trasferiment ma sarx il-prezz ghandu jigi refuz lir-rikorrenti. L-intimata izda tippretendi li tista' zzomm sia l-prezz u sia l-propjeta.

6. Illi minkejja li l-intimata giet debitament interpellata permezz ta' ittra ufficjali numru 2972/2020 [hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument C**] sabiex tirrifondi lura l-flejjes mhallsa mis-socjeta rikorrenti, hija baqghet inadempjenti.

7. Illi ghalhekk is-socjeta intimata hija debitrici fis-somma ta' tlieta u disghin elf, mija u tnejn u sebghin euro u hamsa u tletin centezmu (€93,172.35), rapprezentanti s-somma globali tal-fondi li kellhu jigu trasferiti lis-socjeta esponenti ai termini tal-istess konvenji;

8. Illi ghaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawza.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, is-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, joghgobha:

1) Tiddikjara li s-socjeta intimata hija debitrici tas-socjeta rikorrenti fis-somma ta' tlieta u disghin elf, mija u tnejn u sebghin euro u hamsa u tletin centezmu (€93,172.35) jew somma ohra verjuri rapprezentanti flejjes mhallsa lis-socjeta intimata ai termini tal-konvenji datati 5 ta' Frar 2014 u 14 ta' Dicembru 2016;

2) Tordna lis-socjeta intimata thallas is-somma hekk likwidata bl-imghaxijiet kummercjali mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali numru 2972/2020;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjai numru 2972/2020 filwaqt li s-socjeta intimata qed min issa tigi ingunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta ta' Joe Limited (is-Soċjeta' konvenuta) tat-18 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

"Illi preliminarjament l-esponenti teċċepixxi li l-azzjoni odjerna hija preskritta ai termini tal-artikolu 2149(a) tal-Kodiċi Ċivili stante li kif qalet is-soċjeta' attriċi, kien hemm ftehim ta' appalt bejn il-partijiet fejn is-soċjeta' rikorrenti kienet eżegwiet xogħolijiet ta' kostruzzjoni fuq sit ġewwa San Ġwann.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, iż-żewġ konvenji tħallew jiskadu mhux tort tas-soċjeta' intimata u di fatti s-soċjeta' rikorrenti qatt ma resqet proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tal-esponenti sabiex tissalvagwarda d-drittijiet tagħha. Illi għalhekk l-esponenti jirrifjuta il-kontenut tal-paragrafu 4 tar-rikors ġuramentat.

Illi l-esponenti jesiġi l-prova mingħand ir-rikorrent tal-pagamenti magħmula minnha lill-esponenti. Illi l-esponenti jirribatti li r-rikorrenti qatt kien għadda xi ammonti ta' flus lill-esponenti hekk kif qiegħed jallega fil-paragrafi 3 u 5 tar-rikors ġuramentat. Illi hekk kif ġa ntqal, dan kien hemm ftehim ta' appalt bejn il-partijiet. Illi l-partijiet kienu ftehmu illi r-rikorrenti, minflokk jitħallas bi flus kontanti, kien ser ikun hemm ħlas permezz ta' proprjeta', sistema ta' "barter", tpartit.

Illi dan il-ftehim ta' appalt jinsab ruħu miktub fil-konvenju ddatat 5 ta Frar 2014 fejn hemm mniżżel liema proprjetajiet kienu ser jgħaddu lir-rikorrenti u x-xogħolijiet li dana kellu jesegwixxi. Illi di fatti f'dan il-konvenju m'hemmx miktub illi l-kompratur ġa ħallas għalihom.

Illi l-konvenju ddatat 14 ta' Diċembru 2016 huwa marbut ma' l-ewwel konvenju de quo, fis-sens illi kien estensjoni tal-modalita' ta' pagament tal-ftehim ta' appalt. Illi għalhekk, għalkemm huwa minnu li hemm miktub li l-prezz iddikjarat ġa tħallas lill-Venditur, bħala fatt ma kienx sar ħlas ta' flus kontanti mill-kompratur lill-venditur, u lanqas ma seta' jsir hekk billi dan kien marbut mal-ftehim ta' tpartit.

Illi għalhekk l-ewwel talba rikorrenti għal rifużżjoni ta' flus allegatament mħallsa mir-rikorrenti lill-esponenti, hija kompletament erroneja u mhux veritiera għar-ragunijiet hawn fuq imsemmija u li ma treġġix kemm fil-fatt u fid-dritt. Illi di fatti dan ir-rikors ma ġiex intavolat bħala talba għal ħlas ta' xogħolijiet esegwiti.

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti togħgobha tirrespingi t-talbiet rikorrenti bl-ispejjes kontra tagħha.

Salv eċċezzjoniet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa mill-partijiet fil-perkors tal-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' Fatti

1. Saru żewġ konvenji bejn il-partijiet li bihom it-tnejn riedu li jirregolaw sitwazzjoni bejniethom fejn is-Soċjeta' Attriċi tħallas in parti għall-prezz ta' numru ta' units li kellhom jinbnew għas-Soċjeta' konvenuta permezz tax-xogħolijiet li kellha tirrendi. Għalhekk permezz tal-konvenju tal-5 ta' Frar 2014 irregolaw ukoll il-kuntratt ta' appalt ta' bejniethom oltre' ukoll il-wegħda ta' trasferiment tal-immobbli.

2. Tajjeb ukoll li jingħad li s-Soċjeta' konvenuta sa għamlet prokura favur is-Soċjeta Attriċi tal-14 ta' Diċembru 2016. Joe Gaffarena għas-Soċjeta' Joe Limited iddikjara li "*Joe Limited if fully paid as to the said properties*" (a' fol 61 u a' fol 63). Di piu' b'din il-prokura saħansitra awtorizzat lil Saviour Farrugia, l-interessat fis-Soċjeta' Attriċi, sabiex jidher fuq konvenji li bis-saħħa tagħhom ikun jista' jbiegħ u jinkassa r-rikavat biex minn dak li fehmet il-Qorti, ikun jista' jirkupra l-ispejjes tal-appalt. Għalhekk dan Saviour Farrugia deher fuq numru ta' kuntratti għan-nom tas-Soċjeta' Attriċi bħala ċessjonarja tad-drittijiet tagħha naxxenti mill-konvenju li kellu mas-Soċjeta' konvenuta u fl-istess ħin, għas-Soċjeta'

konvenuta qua venditriċi tal-immobbli. Prassi xejn sabiħa u li tista' tagħti lok għall-konfużjoni u taħwid kif x'aktarx ġara fil-każ odjern.

3. Issa b'din il-Kawża s-Soċjeta' Attriċi qed titlob ir-rifużjoni tal-prezz u tgħid li s-Soċjeta' konvenuta trid li żżomm kemm il-prezz u kif ukoll il-propjeta'. Għalhekk saret din il-kawża.

Punti ta' liġi

4. Mir-rikors ġuramentat huwa ċar li hija biss kwistjoni ta' rifużjoni ta' prezz imħallas għax-xiri ta' propjeta' immobbli liema xiri ma seħħx. Għalkemm irid jingħad li ma hux ċar jekk dan il-prezz kienx in parti fi flus u in parti f'valur ta' servizzi reżi mis-Soċjeta' Attriċi lis-Soċjeta' konvenuta. Il-Qorti ma tistax tgħid jekk hiex kwistjoni ta' permuta, għaliex bil-mod miżerabbli kif żammew il-konteġġi bejniethom il-partijiet ma jistax jingħad jekk il-parti tal-prezz li ma hiex fi flus tissuperax dik il-parti li hija fi flus (Ara artikolu 1486 tal-Kodiċi Ċivili).

5. Min-naħa l-oħra l-anqas ma jirrisulta li dak li tħallas sar fil-forma ta' kappara, kif irid l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili. Dwar dan il-punt diversi kienu s-sentenzi tal-qrati tagħna fejn ingħad illi fil-każi fejn id-depositu jkun jikkonsisti f''forfeitable deposit', is-sitwazzjoni tkun totalment differenti minn dik fejn id-depożitu jkun sar bħala akkont tal-prezz.

6. Jekk kuntratt ma jiġix konkluż u d-depożitu jkun tħallas bħala kapparra (forfeitable deposit), dak id-depożitu jinżamm mill-prospettiv venditur purchè l-kumpratur ma jkollux raġuni valida skont il-liġi biex ma

jersaqx għall-kuntratt. Sempliċi depożitu akkont tal-prezz għandu jintradd lill-kumpratur fi kwalunkwe każ (ara **Cassar noe vs Camilleri: Appell Ċivili: 6 ta' Ġunju, 1986: Kollez. Vol. LXX.II.326; Mamo et vs. Penza et: Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (PA/RCP): 17 ta' Jannar, 2001; u Galea Pace vs. Dimech noe: 11 t'Ottubru, 1989, Kollez. Vol. VLXXIII.II.379**).

Konsiderazzjonijiet

7. L-ewwel ma jrid ikun deċiż hija l-kwistjoni ta' preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2149(a) tal-Kodiċi Ċivili imqanqla mis-Soċjeta' Konvenuta fl-ewwel preliminarjament stante li kien hemm appalt bejn il-partijiet.

8. Dan l-artikolu huwa maħsub għal meta il-kreditur mhux biss jissuplixxi il-materjal iżda jagħti ukoll is-servizz tal-kostruzzjoni tal-ħaġa u cioe' l-*opus* (Ara **Sentenzi fl-ismijiet Victor Camilleri -vs- Emanuele Abela et deċiża fil-31 ta' Mejju 1977 u għall-każ Maria Camilleri -vs- John Licari, Appell deċiż fis-16 ta' Ottubru 1972, Vol. XLI.i.34**). Servizz li ma jkunx kompost kontempornjament minn dawn iż-żewġ elementi , ma jista' jkun qatt kolpit mill-preskrizzjoni estentiva in diskussjoni.

9. Stricto iure, kieku s-servizzi li rrendiet is-Soċjeta' Attriċi kien wieħed pur u semplici ta' appalt u mhux abbinat, anzi waħda mill-kondizjonijiet tal-bejgħ. Lanqas ma jistax ikun osservat għalhekk, li dawn is-servizzi għalkemm jikkwalifikaw bħala appalt, huma ukoll fihom infushom **parti mill-prezz** kif di fatti kontemplat b'mod ċar fil-konvenju fuq imsemmi.

10. Jiddependi ħafna mill-aġir u l-intenzjoni tal-partijiet u jekk l-intenzjoni kienet waħda **di dare** l-kuntratt għandu jitqies bħala bejgħ waqt li jekk l-intenzjoni **kienet di fare** japplikaw il-prinċipji ta' l-appalt. (Ara **Sentenzi fl-ismijiet George Camilleri -vs- Joseph Mamo noe, Qorti Kummerċjali, tat-28 ta' Awwissu 1951 [Vol XXV-III, 639] u George Vassallo -vs- Lawrence Fenech et noe, tas-26 ta' April 1988, u Appell Inferjuri Ċivili, tat-22 ta' Novembru 2002, fl-ismijiet Frederick Micallef noe et -vs- May Sullivan**).

11. Issa fil-konvenju din il-Qorti tara li s-Soċjeta' Attriċi kellha tħallas prezz jew parti minnu b'xogħolijiet u mhux flus likwidi. Għalhekk hija kwistjoni ta' *dare* u mhux *fare.* Din hija l-unika eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mis-Soċjeta' konvenuta u għalhekk din il-Qorti ma għandhiex għalfejn tikkonsidra preskrizzjonijiet oħrajn li ma ġewx sollevati.

12. Kwindi huwa ċar li l-eċċezzjoni mogħtija, fiċ-ċirkostanzi hija manifestament infondata u ser tkun miċħuda.

13. Fl-eċċezzjonijiet tagħha s-Soċjeta' konvenuta tqanqal il-vertenza li għalkemm fil-prokura datata 14 ta' Diċembru 2016 hemm ċar imniżżel li "*Joe Limited is fully paid as to the said properties"* (a' fol 61 ra ukoll a' fol 63), "*bhala fatt ma kienx sar hlas ta' flus kontanti mill-kompratur lill-venditur u li l-anqas ma seta' jsir hekk billi dan kien marbut mal-ftehim ta' tpartit"* (a' fol 31).

14. Sewwa sew din il-Qorti ma tistax tikkomprendi dan l-argument għaliex il-frażi "*is fully paid*" tfisser li bħala fatt il-ħlas sar. Tant sar, li fl-istess prokura hemm imniżżel li Saviour Farrugia, u allura is-Soċjeta' Attriċi, fil-waqt li ġie awtorizzat ibiegħ għan-nom tas-Soċjeta' Attriċi l-propjeta hemm indikata, jingħad b'mod ċar li "*Saviour Farrugia is to collect all monies due and retain for himself said monies*" (a' fol 62). Li kieku ma kienx għamel ħlas ma kienx ikun hemm dan imniżżel għaliex kien ikun ifisser, li s-Soċjeta' Attriċi qed tippermetti li s-Soċjeta' konvenuta tiġbor flejjes jew il-valur ta' servizzi u spejjes li ma ħallsitx jew ma tatx.

15. Il-Qorti tqis ukoll li din il-prokura fil-kuntest ta' kif saru l-affarijiet, li ma huma xejn ortodossi, tista' tittieħed bħala parti min-negozju *ensemble* kollu bejn il-partijiet. Is-Soċjeta' Attriċi għamlet fil-fatt użu minn din il-prokura kif ser jingħad aktar 'l quddiem u għalhekk ġiet li hija aċċettat it-termini ta' dik il-prokura u kwindi vinkolanti fuqha ukoll.

16. Di piu' tajjeb ukoll li jingħad li fil-konvenju tal-14 ta' Diċembru 2016 hemm ukoll ċar miftiehem li " l-*kompratur nomine gia' hallas lill-venditur nomine*". B'dan il-vinkolu il-partijiet ġew li assumew l-obbligi u drittijiet naxxenti minn din l-iskrittura u f'dan ir-rigward tfakkar fl-ażjoma legali antika li "*contra testimonium scripta testimonium non scriptum non feritur*". Għalhekk dan iġib fix-xejn l-argumenti kollha tas-Soċjeta' konvenuta f'dan ir-rigward.

17. Mill-eċċezzjonijiet tas-Soċjeta' konvenuta bħal donnu jidher li qed targumenta li ma jistax ikun li sar il-ħlas għaliex il-kontro partita ossia

prezz li kellha tgħaddi s-Soċjeta' Attriċi ma kienx jikkonsisti fi flus kontanti imma f'appalt. Il-Qorti tqis li dan l-argument jagħti definizzjoni ta' prezz b'mod mill-aktar restrittiv, għaliex dan jista' jkun jikkonsisti f'somma likwida kontanti jew f'oġġett ieħor li ma jkunux munita iżda fl-għotja ta' oġġett, f'dan il-każ l-appalt, li għandu valur likwidabbli fi flus. Li ma kienx hekk, ma kienx ikun hemm l-Istitut tal-permuta li jippermetti li parti mill-prezz tista' tkun fl-għotja ta' oġġett.

18. Artikolu 1352 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk :

"(1) Il-prezz għandu jikkonsisti fi flus.

(2) Madankollu, il-kuntratt jibqa' ta' bejgħ jekk, mas-somma ta' flus miftiehma, ix-xerrej jobbliga ruħu li jagħti xi ħaġa in natura bħala żjieda mal-prezz".

19. Dan l-artikolu tal-liġi jiddisponi li l-prezz għandu jkun jikkonsisti fi flus. Issa minn qari taż-żewġ konvenji jirrisulta li l-prezz fit-tnejn ġie espress. Il-liġi ma titkellimx dwar il-modalita' ta' ħlas li hija ħaġa għal kollox differenti mill-ħtieġa li l-prezz għandu jkun espress fi flus. Di piu' Saviour Farrugia għid "*Li parti kien barter, ma gara xejn u l-kumplament nithallas bhal flus"* (a' fol 226). Is-Soċjeta' konvenuta ma għamlet xejn biex ixxejjen din il-parti tax-xhieda ta' Saviour Farrugia.

20. Kwantu għas-subinċiż ta' dan l-artikolu, dan jiddisponi li l-prezz meta jkun jikkonsisti parti fi flus u parti *in natura* dan xorta jitqies bħala bejgħ. Pero' l-anqas ma jfisser li ma jibqax bejgħ jekk il-prezz isir *in*

natura biss tant li anke l-awturi josservaw li "*I contraenti di una compravendita ben possono determinare il prezzo in moneta e contemporaniamente awtorizzare il- compratore a prestare, invece della moneta, unaltra cosa determinata … Solo l'indicazione di un Prezzo assolutament priva di valore - eppero' meramente apparente e simbolico - puo' elevarsi a causa di nullita' della compravendita per difetto di uno dei suoi requisti essenzjali…*" (**G. Pescatore u C. Ruperto, Codice Civile Annotato, Edit Giuffre, 7th Ed, pg 1491**)

21. Għalhekk anke f'dan ir-rigward l-argument tas-Soċjeta' konvenuta ma għandux legalment mis-sewwa.

22. Huwa paċifiku li l-valur mogħti lill-prezz tal-immobbli kellu jitħallas mis-Soċjeta' konvenuta b'materjal u l-kostruzzjoni tal-blokka bini kollu fuq propjeta' tas-Soċjeta' konvenuta. Fi klawsola 1 tal-konvenju tal-5 ta' Frar 2014 il-partijiet jiddikjaraw li "*Prezzijiet ta' xoghol huwa wkoll maqbul bejn il-partijiet*" (a' fol 12). Issa minn eżami tal-provi ma jirrisulta xejn minn dan kollu ħlief taħwid u konfużjoni.

23. Joe Farrugia ma għamel ebda workings tal-costs u kull darba mistoqsi kemm kien il-valur kollu tax-xogħol jgħid li ma jafx jew ħareġ b'somma vaga "*s-Socjeta' konvenuta hallset l' hames mija u tmenin elf, sitt elf ma nafx. Ma niftakarx".* (a' fol 223 et seq). Jgħid li bħala flus kontanti ħallset "*xi erbghin elf*" (a' fol 226). Fuq mistoqsija persistenti tal-Qorti kemm kien il-valur tal-proġett fl-aħħar qalagħha u reġa' qal "*xi sitt mitt elf*" (a' fol 226). Pero jispjega li apparti l-erbgħin elf huwa inkassa

ukoll il-prezz ta' dawk li inbiegħu li b'kollox kienu jġibu "*four hundred eighty*" flimkien (a' fol 226 tergo).

24. Għalkemm fil-konvenju jissemma' il-Perit Giorgio Schembri dan qatt ma tressaq bħal xhud dwar "*il-valur tax-xogholijiet li saru. Saviour Farrugia jghid ukoll li il-valur tax-xogholijiet kien dejjem certified mill-perit tal-progett u l-prezz qatt ma kien stima globali. Qatt ma ftehmna sitt mitt elf per ezempju igifieri dejjem kejjel*" (a' fol 226). B'dana kollu qatt ma ġew presentati xi xorta ta' *workings*. Jekk qatt kien hemm proġett li minn aspett finanzjarju kien amministrat b'mod traskurat huwa dan il-proġett. Jekk din il-Qorti ser issibha diffiċli biex tkun konfortata li l-ammont huwa dovut huwa dan kollu tort tas-Soċjeta' Attriċi inkwantu ma hiex preċiża u esatta f'dak li qed titlob meta hija għandha l-piż primarja tal-prova jistrieħ fuqha.

25. Kellu jkun propju lejn it-tmiem tal-Kawża biex din il-Qorti tifhem li s-Soċjeta' Attriċi diġa' inkassat €40,000 mingħand is-Soċjeta' konvenuta u li rċeviet is-sommom indikati fuq il-kuntratti li laħaq trasferixxa lil terzi għan-nom tas-Soċjeta' konvenuta. Kawlata legali imħawwra kif suppost sabiex biex min jiġi imsejjaħ biex jiġġudika jsibha mill-aktar diffiċli.

26. Fil-kuntest ta' dan kollu jirrisulta li b'kuntratt tal-15 ta' Diċembru 2016 Joe Farrugia deher fuq il-kuntratt kemm f'isem is-Soċjeta' Attriċi u anke dik konvenuta bis-saħħa tal-prokura fuq imsemmija, u ċeda d-drittijiet tiegħu fuq il-konvenju li kellu mas-Soċjeta' konvenuta tal-5 ta' Frar 2014 u dan versu l-prezz ta' €6239. Il-bejgħ kien tal-App 12 u garaxx 6

(a' fol 162) u dan sar mill-istess Joe Farrugia versu €139,761 f'isem Joe Limted. U l-kuntratt tal-20 ta' Frar 2017 bl-istess mod trasferixxa d-drittijiet tiegħu fuq il-konvenju tal-5 ta' Frar 2014 versu il-prezz ta' €25,552 u dan għal propjeta tal-App 10 (a' fol 171). Fl-istess kuntratt imbagħad fil-kwalita' tiegħu għal Joe Limited biegħ din il-propjeta' bil-prezz ta' €116,468. B'kuntratt ieħor tal-11 ta' Jannar 2018 fl-atti tan-nutar Rodrick Galdes inkassa €9,385 prezz taċ-ċessjoni tad-drittijiet u €65,000 prezz tal-immobbli.

27. Kwantu l-prezz ta' ċessjoni dawn mhux ser jittieħdu in konsiderazzjoni għaliex dawn huma tiegħu bi dritt bħala ċessjonarju u li 'aktarx jippresentaw il-qliegħ tiegħu minn negozju li daħal għalih. Għalhekk is-somma totali rikavata mis-Soċjeta' konvenuta meta trasferiet għan-nom tas-Soċjeta' konvenuta hija dik ta' €321,184. Ma dan l-ammont irid jingħadd dak ta' €40,000 li skont l-istess Saviour Farrugia s-Soċjeta' konvenuta ħallset. Għalhekk is-somma totali li rċeviet is-Soċjeta Attriċi hija dik ta' €361,184.

28. Skont l-istess Saviour Farrugia l-proġett kollu u allura l-prezz ġie jiswa €600,000, b'dana kollu f'din il-kawża qiegħed jitlob ir-rifużjoni ta' €93,172,35 li skont Saviour Farrugia dawn huwa valur li għandu x'jaqsam ma tlett appartamenti li kellu jirċievi (a' fol 227). Biex l-affarijiet jikkomplikaw rwieħhom minkejja dak li jingħad fir-rikors promotur u din ix-xhieda, is-Soċjeta' Attriċi torbot dan l-ammont ukoll ma' ħlas ta' taxxa (a' fol 227 tergo).

29. Min-naħa tiegħu Joe Gaffarena jiċħad li dawn il-flus huma dovuti u saħansitra jixhed li s-Soċjeta' Attriċi ma għamlitx ix-xogħol kollu tant li kellu jinkariga kuntrattur ieħor (ara a' fol 248). Iżda apparti li ma ngħatat ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward, il-Qorti ma tistax tifhem kif jingħad dan, meta fid-dawl tal-prokura rilaxxjata favur Savour Farrugia tindika biċ-ċar il-bini kien lest, altrimenti ma kienx isir il-bejgħ tagħhom kif fil-fatt sar kif fuq indikat. Għalhekk tqis li din l-allegazzjoni ma jidhirx li għandha mis-sewwa.

30. Iżda jrid jingħad ukoll li mhux kwalunkwe tip ta` konflitt għandu jħalli lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minħabba fih ma tkunx tista` tiddeċiedi b`kuxjenza kwieta u jkollha taqa` fuq ir-regola ta` *in dubio pro reo*. (ara **Sentenzi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili per Imħallef Philip Sciberras fl-ismijiet "Ciantar vs Curmi noe" deċiża fit-28 ta` April 2003 u "Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa" deċiża fit-28 ta` Mejju**). Fl-aħħar mill-aħħar il-piż ta' din il-prova jistrieħ unikament fuq spallet l-Attur.

31. Il-konvenut jista' ma jagħmel xejn għaliex fil-liġi meqjus li huwa in buona fede. Presunzjoni pero' *juris tantum* u ma hemm xejn li jipprekludi lill-konvenut milli xorta jressaq provi biex jirribatti dawk tal-Attur. Irridu ukoll inżommu quddiem għajnejna, li l-grad ta' prova bħal din dejjem jibqa' dak tal-preponderanza tal-provi u bilanċ ta' probabbiltajiet.

32. Il-Qorti temmen li s-Soċjeta' Attriċi tassew għad fadallha xi flus x'tieħu mingħand is-Soċjeta' konvenuta. Pero' din il-Qorti ma tistax ma

tieħux kont tal-mod diżordnat u nebuluż fil-provi imressqa mis-Soċjeta' Attriċi dwar l-ammont li qiegħed jintalab. La konteġġi, la dokumenti, u l-amnesia totali tal-ammonti da parti tas-Soċjeta' Attriċi jikkonduċu lil din il-Qorti li fil-waqt li ma għandhiex tilqa' l-ammont li qiegħed jintalab minn naħa l-oħra, s-Soċjeta' Attriċi ma għandhiex tkun imċaħda minn dak li jidher li għad baqalha tieħu. F'dawn is-sitwazzjonijiet il-Qorti hija armata bil-prinċipju ta' ġustizzja u valutazzjoni ekwitattiva.

33. Fis-**Sentenza fl-ismijiet Margaret Camilleri et vs Cargo Handling Company Limited tat-13 ta' Ottubru 2004** il-Qorti għallmet li ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-ġudikant anke fis-sistema ta' liġi tagħna l-poter diskrezzjonali illi jillikwida t-telf u l-qliegħ bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju ta' valutazzjoni ekwitattiva. Indiskutibbilment il-ġudikant ma jistax lanqas f'dawn il-każi ma jipprexxindi mill-fatt illi l-parti istanti mhiex eżonerata mid-dmir illi li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dak il-fattijiet li tkun taf bihom għall-iskop ta' determinazzjoni ta' telf. Min-naħa tiegħu l-ġudikant hu tenut jagħti piż debitu lil dawk l-elementi kollha tal-każ konkret akkwisiti fil-proċess. (ara ukoll **Vol XXXV pt iii paġna 615 u Vol XXIX-i-1285**).

34. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi, wara li qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ il-Qorti qed tivvaluta b'mod ekwittativ li l-ammont li għandu jitħallas lis-Soċjeta' Attriċi huwa dak ta' 50% ta' dak li qiegħed jintalab. Għalhekk il-Qorti qegħdha tillikwida l-ammont dovut fis-somma ta' €46,586 bl-imgħaxijiet legali mid-data tan-notifika lis-Soċjeta' konvenuta tal-ittra uffiċjali datata

18 ta' Settembru 2020 u fin-nuqqas ta' notifika mid-data ta' din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni kif sollevata mis-Soċjeta konvenuta.

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi limitatament u tikkundanna lis-Soċjeta' konvenuta tħalllas lis-Soċjeta Attriċi s-somma ta' sitta u erbgħin elf ħames mija u sitta u tmenin ewro (€46,586) bl-imgħaxijiet legali mid-data tan-notifika lis-Soċjeta' konvenuta bl-ittra uffiċjali datata 18 ta' Settembru 2020 u fin-nuqqas ta' notifika mid-data ta' din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tikkundanna lis-Soċjeta' Attriċi tħallas lis-Soċjeta' konvenuta s-somma fuq imsemmija.

Spejjes tal-Kawża kwantu għal sebgħa partijiet minn għaxra ($^{7}/_{10}$) jitħallsu mis-Soċjeta' Konvenuta u r-rimanenti tliet partijiet minn għaxra ($^{3}/_{10}$) jitħallsu mis-Soċjeta' Attriċi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur