QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar Ħamis, 1 ta' Frar, 2024.

Numru 3

Rikors numru 1192/13/1 JRM

Univest Enterprises Ltd (C-28933)

v.

Josephine Mary mart Bernard Kilford u permezz ta' nota tal-10 ta' Lulju, 2023 Paul Black assuma l-atti f'isem Josephine Mary Kilford li tinsab l-Ingilterra u li bħalissa ma tistax titlaq minn pajjiżha biex issegwi dawn il-proċeduri

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq minn Josephine Mary Kilford, minn deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Novembru, 2018 li permezz tagħha laqgħet parti biss mit-talbiet attriċi billi: (i) ġiegħlet lill-konvenuta tersaq fuq l-att finali ta' xiri u bejgħ

tal-fond numru 20, fi Triq Sant'Andrija, Saint Andrews skont il-konvenju tal-14 ta' Novembru, 2008, kif imġedded u emendat bosta drabi; (ii) iddikjarat li l-prezz tax-xogħlijiet imwettqa mill-kumpanija attriċi f'ġid ieħor tal-konvenuta jammonta għal €142,454.36; (iii) sabet li l-bilanċ ta' prezz li l-kumpanija attriċi għandha tħallas lill-konvenuta fuq il-kuntratt huwa dak ta' €86,186.82, bl-ispejjeż tbatihom il-konvenuta.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-12 ta' Diċembru, 2013, il-kumpanija attriċi (qabel il-kumpanija kienet magħrufa bl-isem Raise Fields Developments Limited) fissret li permezz ta' konvenju tal-14 ta' Novembru, 2008, kif imġedded u/jew emendat bi skritturi oħrajn, li ġew kollha notifikati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-konvenuta obbligat ruħha li tbigħ u titrasferixxilha d-dar, inkluża l-bitħa ta' wara, mingħajr isem bin-numru 20 ġewwa Triq Saint Andrews, Saint Andrews, bis-sottoswol u l-arja tagħha, libera u franka, u dan bil-prezz u pattijiet u kundizzjonijiet miftehma.

3. Il-kumpanija attriċi tissokta tgħid li fil-konvenju tal-14 ta' Novembru, 2008, il-prezz miftiehem għat-trasferiment tal-proprjetà kien ta' €163,056.14. Il-kumpanija attriċi kellha tħallas lill-konvenuta kif ġej: (i) €76,869.32 (eskluż VAT) bħala xogħlijiet li hija kellha twettaq għall-

konvenuta fil-villa tagħha ġewwa Triq St Andrews, St Andrews; (ii) €46,587.47 f'għamara li kellha tinxtara mingħand Idea Casa; u (iii) il-bilanċ fi flus kontanti.

4. Tkompli tfisser li bl-iskrittura tat-18 ta' Ottubru, 2010, il-partijiet barra li estendew il-validità tal-konvenju tal-14 ta' Novembru, 2008 qablu li l-prezz għall-proprjetà, oġġett tal-konvenju, fis-somma ta' €163,056.14 kellu jitħallas mill-kumpanija attriċi bil-mod kif ġej, ċjoè: (i) ix-xogħlijiet li l-kumpanija attriċi kellha tagħmel fil-villa tal-konvenuta kellhom ikunu dawk imsemmija fl-istess skrittura ta' estensjoni bil-valur ta' €76,869.32 (eskluż VAT); u (ii) il-bilanċ fi flus kontanti.

5. Il-kumpanija attriċi tissokta tgħid li bi skrittura oħra tal-14 ta' Novembru, 2012, il-partijiet barra li estendew il-konvenju, ftehmu wkoll illi rigward id-drenaġġ hija kellha tbati l-ispejjeż tal-komunikazzjoni tad-drenaġġ tal-villa tal-konvenuta sal-bankina, filwaqt illi l-konvenuta kellha tbati l-ispejjeż biex id-drenaġġ jitqabbad mas-sistema tal-Gvern, u ftehmu wkoll li l-kumpanija attriċi kellha wkoll twaħħal *shower cubicle* fil-kamra tal-banju t'isfel u diviżorju tal-ħġieġ fil-kamra ta' fuq.

6. Permezz ta' skrittura tat-8 ta' Mejju, 2013 il-partijiet reġgħu estendew il-validità tal-konvenju sal-15 ta' Novembru, 2013 u biddlu l-ftehim tagħhom dwar id-drenaġġ billi qablu li l-kumpanija attriċi kellha

tqabbad id-drenaġġ tal-villa mas-servizz tal-Gvern bi spejjeż għaliha. Il-konvenuta kellha tagħti lill-kumpanija attriċi l-*compliance certificate* dwar ix-xogħlijiet fil-villa tal-konvenuta b'mod immedjat u li abbażi tiegħu, il-konvenuta kellha tapplika għall-istallazzjoni tal-arloġġi tad-dawl u ilma.

7. Il-kumpanija attriċi tgħid li l-perit tal-konvenuta bagħtilha kopja tal-*compliance certificate* ftit jiem qabel il-15 ta' Novembru, 2013. Tisħaq li hija wettqet ix-xogħlijiet li kienet obbligat ruħha li tagħmel fil-villa tal-konvenuta b'valur stmat ta' €142,454.36 kif tixhed l-istima tal-perit Alexis Inguanez.

8. Il-kumpanija attriċi sejħet lill-konvenuta sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri u bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali tal-15 ta' Novembru, 2013, iżda l-konvenuta baqgħet inadempjenti.

9. Minħabba f'hekk fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tikkundanna lill-intimata sabiex tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u titrasferixxi lir-rikorrenti d-dar, inkluża l-bitħa ta' wara, mingħajr isem bin-numru 20 fi Triq Saint Andrews, Saint Andrews, bis-sottoswol u l-arja tagħha, libera u franka, u dan kif aħjar deskritta fil-konvenju datat 14 ta' Novembru, 2008 (Dok A), a tenur tal-preċitat konvenju, kif estiż u emendat, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kontemplati fil-konvenju kif estiż u emendat kif fuq imsemmi;*
>
> *2. Tiddikjara u jekk hemm bżonn tillikwida l-valur ossia prezz tax-xogħlijiet magħmula mir-rikorrenti u mill-kuntratturi mqabbda mir-rikorrenti fil-villa tal-intimata kif miftiehma bejn il-partijiet;*
>
> *3. Tiddikjara u tistabbilixxi l-bilanċ tal-prezz tax-xiri tal-proprjetà*

msemmija fl-ewwel talba li r-rikorrenti għandha tħallas lill-intimata fi flus kontanti fuq il-kuntratt ta' bejgħ imsemmi fl-ewwel talba wara li jitnaqqas mill-prezz pattwit tal-bejgħ il-valur tax-xogħlijiet magħmula mir-rikorrenti u kuntratturi mqabbda mir-rikorrenti kif dikjarat jew illikwidat skont it-tieni talba;

4. Tiffissa l-jum, il-ħin, u l-lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

5. Okkorrendo tinnomina lin-Nutar Dr Sam Abela, jew nutar ieħor skont kif jidhrilha dina l-Onorabbli Qorti, biex jirċievi u jippubblika l-kuntratt;

6. Tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw fuq l-att notarili l-eventwali kontumaċi.

Bl-ispejjeż, kompriża dawk tal-ittra uffiċjali tal-15 ta' Novembru, 2013 kontra l-intimata li hija minn issa stess inġunta għas-subizzjoni.»

10. Fis-seduta tat-22 ta' April, 2015 l-Ewwel Qorti vverbalizzat li skont nota mressqa mir-Reġistratur, Qrati Ċivili u Tribunali fl-20 ta' Marzu, 2015, il-konvenuta laqgħet in-notifika tal-atti skont ir-Regolament Komunitarju relattiv fl-10 ta' Marzu, 2015. L-Ewwel Qorti ddikjarat li peress li sa dik il-ġurnata ma tressqet l-ebda tweġiba maħlufa, il-konvenuta kienet fi stat ta' kontumaċja.

11. Il-konvenuta ppreżentat risposta maħlufa, li però tneħħiet mill-atti permezz ta' digriet tat-13 ta' Ottubru, 2015 billi ġiet ippreżentata mingħajr awtorizzazzjoni.

12. B'sentenza finali mogħtija nhar il-15 ta' Novembru, 2018 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

«Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-imħarrka għandha tidher fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-fond bin-numru 20, Triq Sant Andrija, Saint Andrews, kif aħjar deskritta fil-konvenju tal-14 ta' Novembru, 2008, u

dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet maqbula fl-istess konvenju kif imġedded u emendat minn żmien għal żmien;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li l-prezz tax-xogħlijiet imwettqa mill-kumpannija attriċi f'ġid ieħor tal-imħarrka jammonta għal mija u tnejn u erbgħin elf erba' mija u erbgħa u ħamsin ewro u sitta u tletin ċenteżmi (€142,454.36);

Tilqa' f'parti t-tielet talba attriċi u ssib li l-bilanċ tal-prezz li għandu jitħallas mill-kumpannija attriċi lill-imħarrka fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ huwa dak ta' sitta u tmenin elf, mija u sitta u tmenin ewro u tnejn u tmenin ċenteżmi (€86,185.82)1;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tordna li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-post imsemmi jsir nhar l-Erbgħa dsatax (19) ta' Diċembru, 2018, fil-ħdax ta' filgħodu fl-uffiċċju tan-Nutar Pubbliku maħtur fil-ħames talba attriċi, jew f'jum, ħin u post ieħor li din il-Qorti tista' tordna jekk issirilha talba għaldaqshekk mill-istess Nutar qabel dakinhar;

Tilqa' l-ħames talba attriċi u taħtar lin-Nutar Sam Abela sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratt imsemmi ta' xiri-u-bejgħ;

Tilqa' s-sitt talba attriċi u taħtar lill-Avukat Ryan Pace bħala kuratur biex jidher għal min jonqos li jersaq fuq l-att notarili msemmi; u

Tordna li l-imħarrka tħallas l-ispejjeż tal-kawża.»

13. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

«Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ magħmula f'att ta' konvenju. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "Univest") qiegħda titlob lill-Qorti tordna lill-imħarrka tersaq fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, kif ukoll sabiex jiġi ffissat il-valur tax-xogħlijiet minnha magħmula biex jitnaqqas mill-bilanċ fil-prezz miftiehem li għandha tgħaddi lill-imħarrka;

Illi l-imħarrka waqgħet kontumaċi, iżda fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha tgħid li Univest attriċi naqset li tressaq il-prova meħtieġa li turi t-tibdil fl-istatut tagħha (kulma nbidel kien l-isem tal-kumpannija) u tixli lil Univest b'nuqqas ta' interess ġuridiku. Tgħid ukoll li Univest, filwaqt li ftiehmet li tagħmel numru ta' xogħlijiet u l-prezz li kellhom jiswew, ma wettqetx dak li ntrabtet li tagħmel, billi wħud mix-xogħlijiet saru ħażin, mhux kif miftiehma filwaqt li oħrajn tħallew barra. Ittenni wkoll li Univest naqset li ġġib prova tax-xogħlijiet li għamlet, kif ukoll li qed titlob lill-Qorti tmur lil hinn minn dak miftiehem fuq l-att tal-konvenju;

[1] €163,056.14 - €76,869.32 = € 86,186.82.

Illi bħala fatti rilevanti jirriżulta li fl-14 ta' Novembru, 2008[2]*, Josephine Kilford daħlet fuq konvenju mal-kumpannija Raise Fields Developments Limited (Raise Fields), sabiex tbiegħ il-fond bin-numru 20, fi Triq Sant Andrija, Saint Andrews, għal prezz ta' mija tlieta u sittin elf, sitta u ħamsin ewro, u erbatax-il ċenteżmu (€163,056.14). Minn dan l-ammont kellhom jitnaqqsu x-xogħlijiet li Raise Fields kellha tagħmel fil-fond fl-ammont ta' sitta u sebgħin elf, tmien mija disa' u sittin ewro, tnejn u tletin ċenteżmi (€76,869.32), kif ukoll l-ammont ta' sitta u erbgħin elf, ħames mija u sebgħa u tmenin ewro, u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€46,587.47) f'għamara mixtrija minn stabbiliment maqbul bejn il-partijiet taħt struzzjonijiet tal-perit imqabbad mill-imħarrka. Tħallas il-boll fl-ammont ta' elf sitt mija u tletin ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€1,630.56)*[3]*;*

Illi fil-15 ta' Diċembru, 2008, Raise Fields bidlet isimha għal Univest[4]*;*

Illi l-konvenju ġie mġedded erba' darbiet[5]*, l-aħħar darba fit-8 ta' Mejju, 2013, u kellu jagħlaq fil-15 ta' Novembru, 2013, b'kopja ta' kull tiġdid tiġi mgħarrfa lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni*[6]*;*

Illi minn tiġdid għal ieħor tal-konvenju, il-partijiet bidlu xi obbligazzjonijiet fosthom li l-ammont li kellu jirrappreżenta xiri ta' għamara kellu jgħaddi għand l-imħarrka bejjiegħa fi flus kontanti u mhux aktar f'għamara mixtrija, u li l-Perit imqabbad mill-bejjiegħa kellu jgħaddi lix-xerrejja (Univest) kopja tal-compliance certificate, sabiex Univest setgħet tapplika mal-awtoritajiet kompetenti għas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond. Dan iċ-ċertifikat inħareġ mill-Awtorità kompetenti fil-5 ta' Novembru, 2013[7]*;*

Illi fid-9 ta' Diċembru, 2013[8]*, il-Perit Alexis Inguanez, mqabbad mill-imħarrka, ħareġ ċertifikat dwar ix-xogħlijiet magħmula minn Univest fil-post u ġabar it-total tan-nefqa li kienet tirrappreżenta x-xogħlijiet li saru minnha21. Fiċ-ċertifikat maħruġ minnu l-perit semma li "works were found to have been carried out to the required standard was satisfied wth the works and quality of finish. The client was satisfied with the quality of finishes";*

Illi fit-30 ta' April, u fil-15 ta' Novembru, tas-sena 2013, Univest bagħtet tinterpella b'ittra uffiċjali lill-imħarrka sabiex tersaq fuq l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ[9]*;*

---

[2] Dok. "SA1" f'paġġ. 130 – 5 tal-proċess.
[3] Dok. "SA3" f'paġ. 137 tal-proċess.
[4] Dok. "O" f'paġ. 45 tal-proċess.
[5] Dok. "B" sa Dok. "E" f'paġġ. 13 – 20 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tan-Nutar Sam Abela f'paġġ. 142 – 3 tal-proċess.
[6] Dok."G" sa Dok. "J" f'paġġ. 21 – 5 tal-proċess.
[7] Dok "JM" f'paġġ. 149 – 150 tal-proċess
[8] Dok. "K" f'paġ. 26 tal-proċess.
[9] Paġġ. 120 – 4 tal-proċess.

Illi billi l-imħarrka naqset li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt, fit-12 ta' Diċembru, 2013, Univest fetħet din il-kawża. Dakinhar ukoll, Univest ressqet talba quddiem din il-Qorti (diversament preseduta) għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrka biex iżżommha milli tbigħ il-fond lil ħaddieħor, liema talba ntlaqgħet b'digriet mogħti fis-17 ta' Ġunju, 2014[10];

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-kawża, il-Qorti hija tal-fehma illi dak li għandu jiġi mistħarreġ huwa jekk kienx hemm raġuni tajba sabiex l-imħarrka ma tersaqx fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, fid-dawl ukoll ta' dak li l-liġi titlob minn min ikun irid jeżegwixxi l-konvenju, kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jeħtieġ jiġi mistħarreġ ukoll jekk parti tistax titlob ħlas aktar minn dak miftiehem meta jintwera li tabilħaqq saret nefqa ġo fond ta' terzi li taqbeż l-ammont miftiehem;

Illi minħabba l-fatt li l-imħarrka baqgħet kontumaċi, ma setgħetx tressaq formalment Tweġiba Maħlufa u dik li hija ressqet, bla ma qabel talbet li tiġġustifika l-kontumaċja tagħha, tneħħiet mill-atti tal-kawża fuq talba ta' Univest. Madankollu, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha hija qajmet il-kwistjoni tan-nuqqas ta' interess ta' Univest f'din il-kawża;

Illi l-Qorti (ukoll fin-nuqqas ta' eċċezzjoni formali f'dan ir-rigward) ma tistax twarrab din is-sottomissjoni u dan għaliex tolqot fil-laħam il-ħaj element ewlieni ta' kull azzjoni f'kawża u tikkostitwixxi materja ta' ordni pubbliku. Għalhekk, qabel kull ħaġa oħra, il-Qorti sejra tqis ix-xilja mressqa mill-imħarrka li Univest m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ biex tressaq din il-kawża. Hija tgħid li Univest naqset li ġġib il-prova kif imiss tat-tibdil fl-isem tagħha minn Raise Fields Developments għal Univest Enterprises Ltd. Hija tibbaża l-argumenti tagħha fuq il-fatt li ċ-ċertifikat maħruġ mir-Reġistru tal-Kumpanniji mhux oriġinali, u li d-dokumentazzjoni marbuta mal-estensjoni tal-konvenju mgħoddija lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni baqgħet turi lix-xerrej bħala Raise Fields Developments[11];

Illi l-Qorti ma tistax tilqa' l-argumenti mressqa mill-imħarrka f'dan ir-rigward. Fl-ewwel lok, lil hinn mill-kopja taċ-ċertifikat mehmuż mar-Rikors Maħluf, il-Qorti għandha konferma minn rappreżentant tar-Reġistru tal-Kumpanniji[12] li fil-15 ta' Diċembru, 2008, l-istess data li tidher fuq iċ-ċertifikat, sar bdil fl-isem tal-kumpannija bin-numru ta' reġistrazzjoni C 28933 minn Raise Fields Developemnts Limited għal Univest Enterprises Limited, wara riżoluzzjoni li kienet saret li awtorizzat dan it-tibdil[13]. It-tieni, huwa minnu li n-notifiki li saru min-Nutar lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni jsejħu bħala partijiet lill-imħarrka

---

[10] Rik. Nru. 1889/13AF.
[11] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 181 – 2 tal-proċess.
[12] Xhieda ta' Quentin Tanti f'paġġ. 146 – 7 tal-proċess.
[13] Ara paġ. 146 tal-proċess.

u lill-kumpannija "Raise Fields Construction Limited"[14]. Madankollu, meta ġġedded il-konvenju, issemma b'mod ċar u espress li bħala xerrej kienet qiegħda tidher "Univest Enterprises Limited (already known as Racefields Developments Limited)"[15], liema dokumenti l-imħarrka ffirmathom ukoll. Dan jidher li ma hu xejn ħlief żball min-naħa tan-Nutar. Kemm hu hekk, meta d-Dipartiment tat-Taxxi Interni ħareġ l-awtorizzazzjoni lin-Nutar biex jista' jippubblika l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, ix-xerrej li jissemma hija Univest u mhux Raise Fields[16]. Wara kollox, minkejja tali nuqqas, l-imħarrka mhux qed tallega in-nullità tal-konvenju;

Illi fit-tielet lok, ma hemm l-ebda dubju li Univest għandha interess ġuridiku attwali u personali f'din il-kawża minħabba li, minbarra l-interess tagħha li tikseb l-immobbli lilha mwiegħed, hija trid ukoll tiġbor il-prezz tax-xogħlijiet li hija wettqet f'ġid u għall-benefiċċju tal-imħarrka u liema xogħol jinqata' mill-prezz miftiehem fl-att tal-konvenju. Il-bidla fl-isem tal-kumpannija ma ġabet l-ebda bidla fil-persuna jew fil-personalità ġuridika tagħha;

Illi dan kollu jwassal biex il-Qorti twarrab l-argumenti mressqa mill-imħarrkin marbuta man-nuqqas ta' interess ġuridiku ta' Univest bħala mhux mistħoqqa;

Imiss li l-Qorti issa tqis il-mertu tal-azzjoni attriċi;

Illi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili huwa maħsub biex iżomm sod id-dritt ta' min ikun irid jeżegwixxi l-konvenju kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fit-terminu legali jew pattwit, u b'hekk hija neċessarja li tiġi ppreżentata talba permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma jagħlaq iż-żmien maħsub mil-liġi sabiex il-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ skont kif miftiehem, u jekk dan ma jseħħx, tipproċedi sabiex titwettaq il-wegħda billi tiftaħ kawża fi żmien tletin (30) jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien;

Illi l-kliem "att ġudizzjarju" fl-artikolu 1357(2) ġie mfisser mill-ġurisprudenza nostrana bħala illi ma jillimitax ruħu għal ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju, iżda saħansitra għall-att innifsu li bih tinbeda kawża (illum il-ġurnata r-Rikors Maħluf) meta l-persuna tkun ippruvat bil-kelma t-tajba tipprova tasal mal-parti l-oħra iżda ma jseħħilhiex. F'dan l-aħħar każ, il-kawża tkun trid tinfetaħ qabel ma jagħlaq il-konvenju[17]. Dawn l-atti kollha jikkwalifikaw bħala "att ġudizzjarju"[18];

Illi fil-każ tal-lum, il-konvenju kif imġedded kien iddikjarat

[14] Paġġ. 22 – 5 tal-proċess.
[15] Ara Dokti "Ċ", "D" u "E" f'paġġ. 18 – 20 tal-proċess.
[16] Dok "SA4", f'paġ. 138 tal-proċess.
[17] App. Kumm. 16.3.1993 fil-kawża fl-ismijiet ***Neville Anthony Curmi v. Anton Camilleri et noe*** (mhux pubblikata).
[18] App. Ċiv. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Noel Manġion Camilleri v. Reuben Farruġia et.***

espressament li kellu jagħlaq fil-15 ta' Novembru, 2013[19]*, u kien mistenni minn Univest li, qabel l-għeluq ta' dik id-data, issejjaħ lill-imħarrka biex tersaq għall-kuntratt permezz ta' ittra uffiċjali (jew protest), f'liema każ l-effetti tal-konvenju kienu jitwalu bi tletin jum. Univest setgħet ukoll tipproċedi bil-ftuħ tal-kawża mill-ewwel mingħajr intimazzjoni permezz tal-att ġudizzjarju kemm-il darba tipprova li riedet tasal bil-kelma t-tajba u ma rnexxilhiex;*

Illi mill-provi jirriżulta illi fil-jum meta kien ser jagħlaq il-konvenju kif imġedded, Univest imxiet ma' dak li titlob minnha l-liġi, bagħtet ittra uffiċjali fejn talbet lill-imħarrka tersaq fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ[20]*. Ta' min jgħid li dakinhar, ma kien għad hemm l-ebda raġuni oħra tajba għaliex ma kellux isir il-kuntratt – u dan billi x-xogħlijiet kollha li Univest kellha tagħmel kienu ntemmu, kien inħareġ iċ-ċertifikat tal-perit imqabbad mill-imħarrka biex jikkwantifika l-prezz tax-xogħol li sar u kien inħareġ ukoll il-"compliance certificate" mill-Awtorità kompetenti. L-effett ta' dik l-ittra uffiċjali kien li jtawwal il-konvenju bi tletin (30) jum ieħor. Univest pproċediet bil-ftuħ ta' kawża fit-12 ta' Diċembru, 2013. Dan jixhed li Univest imxiet kif titlob il-liġi;*

Illi l-Qorti għaldaqstant sejra tgħaddi biex tqis jekk l-imħarrka kellhiex raġuni tajba biex tagħżel li ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ir-raġunijiet li l-Qorti tista' tislet min-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha li setgħu wasslu lill-imħarrka biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienu għaliex l-obbligi, f'termini ta' xogħlijiet, li Univest kienet intrabtet bihom fil-fond jew ma sarux, jew saru ħżiena;

Illi Univest, min-naħa l-oħra, tgħid li dan mhux minnu għaliex hija għandha l-barka tal-perit arkitett imqabbad mill-imħarrka stess li ħareġ ċertifikat li juri li x-xogħol li sar hu dak miftiehem u ta' kwalità tajba[21]*, għaldaqstant din mhix raġuni tajba biex ma tersaqx fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;*

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[22]*, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari*[23]*, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha*[24]*. Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta'*

---

[19] Dok. "E" f'paġ. 20 tal-proċess.

[20] Dok. "NK" f'paġ. 123 tal-proċess.

[21] Dok. "K" f'paġ. 26 tal-proċess.

[22] App. Inf. 23.11.2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. v. Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE 7.1.2008 fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et v. Paċifika Masini et.***

[23] Ara, per eżempju, App. Ċiv. 6.10.2000 fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef v. Axiaq et*** (Kollez. Vol: LXXXIV.ii.514).

[24] Ara, per eżempju P.A. TM 25.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon v. Mario Formosa et.***

ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[25]*;*

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkunx jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara, ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[26]*;*

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilità bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[27]*;*

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum hija sidt il-post li qiegħda tirrifjuta li tersaq biex tbigħ. Mill-provi mressqa ma ntweriex li l-imħarrka qalet x'kienet ir-raġuni li minħabba fiha għażlet li ma tersaqx għall-kuntratt. Ir-raġunijiet jissemmew biss fin-Nota ta' Osservazzjonijiet tagħha;

Illi mill-atti tal-kawża ħareġ li l-partijiet ftiehmu fuq ix-xogħlijiet li kellhom isiru, il-valur li ngħataw, dak ta' €76,869.3241, u l-obbligu fuq il-Perit imqabbad mill-imħarrka li joħroġ ċertifikat li x-xogħlijiet miftehma jkunu saru[28]*. Miċ-ċertifikat maħruġ mill-Perit Alexis Inguanez, jirriżulta li żamm spezzjoni fuq il-fond, ħa l-qisien meħtieġa, u wasal għall-fehma li x-xogħlijiet huma tajbin. Mill-istess ċertifikat jirriżulta li l-imħarrka wkoll kienet sodisfatta bil-kwalità tax-xogħlijiet. Dan jikkontrasta bil-qawwi mal-insinwazzjonijiet miġjuba minnha fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha meta tixli lil Univest b'xogħol ħażin jew b'xogħol li ma twettaqx. Is-sottomissjonijiet lanqas ma jikkostitwixxu prova;*

Illi fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib li l-imħarrka ma tistax tistrieħ fuq raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt;

Illi, minħabba f'hekk, l-ewwel talba attriċi hija tajba u sejra tintlaqa';

Illi għall-finijiet tat-tieni u t-tielet talbiet attriċi l-Qorti sejra issa tqis l-aħħar argument imressaq mill-imħarrka, meta tgħid li Univest ma

[25] App. Ċiv. 31.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs.Mons Nikol G. Cauchi noe et.***

[26] Ara App. Ċiv. 25.5.2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et v. Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol: LXXXV.ii.324).

[27] Maġ. (Għ) AE 27.10.2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe v. Maurice Borġ et*** (mhix appellata).

[28] Paġ. 20 tal-proċess.

tistax titlob nefqa ta' xogħlijiet akbar minn dak li l-partijiet ftiehmu fuqu fil-konvenju jew fit-tiġdid li seħħ wara. Min-naħa l-oħra, Univest tgħid li hu mistenni mill-Qorti li tqis l-arrikkiment indebitu li sar mill-imħarrka;

Illi t-tieni talba attriċi trid li l-Qorti tikkwantifika l-prezz tax-xogħlijiet li Univest wettqet fil-post tal-imħarrka. Din il-likwidazzjoni saret mill-perit imqabbad mill-imħarrka nnifisha u ma jidhirx li dak iċ-ċertifikat minnu huwa kontestat minn xi waħda mill-partijiet. L-imsemmi ċertifikat jgħid li l-valur tax-xogħlijiet magħmula kien itella' s-somma ta' mija u tnejn u erbgħin elf erba' mija u erbgħa u ħamsin ewro u sitta u tletin ċenteżmi (€ 142,454.36)[29];

Illi l-Qorti sejra timxi ma' dan l-ammont ċertifikat għall-finijiet tat-tieni talba attriċi;

Illi, madankollu, mad-daqqa t'għajn joħroġ ċar li l-valur tax-xogħlijiet li Univest għamlet fil-post kien jaqbeż il-valur imsemmi fl-att tal-konvenju, għalkemm ma jaqbiżx b'kollox il-prezz miftiehem għall-bejgħ. Univest trid li dak il-valur kollu jittieħed b'qies tal-prezz li kellha tħallas għax-xiri tal-post mertu tal-każ;

Illi filwaqt li l-argument tal-imħarrka huwa marbut mal-liġi tal-kuntratt, dik ta' Univest għandu l-għerq tiegħu fl-istitut tal-kważi-kuntratt, sa fejn ma tridx li l-imħarrka tistagħna bi ħsara ta' Univest;

Illi l-prezz miftiehem għall-bejgħ kien ta' mija u tlieta u sittin elf u sitta u ħamsin ewro u erbatax-il ċenteżmu (€163,056.14) li minnhom sitta u sebgħin elf tmien mija u disgħa u sittin ewro u tnejn u tletin ċenteżmi (€ 76,869.32) kellhom "jitħallsu" bix-xogħlijiet appaltati u l-bqija (oriġinarjament) f'biċċa minnhom f'xiri ta' għamara u l-bilanċ fi flus kontanti. Meta ġġedded il-konvenju, tneħħa l-patt tax-xiri tal-għamara u l-bilanċ kellu jitħallas kollu fi flus kontanti. Madankollu, l-ammont ta' xogħlijiet li kellhom isiru baqa' ma nbidilx;

Illi l-Qorti trid tqis fuq kollox l-għamla ta' azzjoni mressqa minn Univest, għaliex hija minn dik l-għażla li l-Qorti trid tqis it-talbiet li jkunu saru fiha. L-azzjoni attriċi hija mressqa taħt l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Dik id-dispożizzjoni tal-liġi timmira li tagħti effett lil wegħda ta' bejgħ jew/u wegħda ta' xiri, billi tagħti żmien (u fejn m'hemmx tippreżumih) lil min wiegħed biex jersaq għall-kuntratt finali, u tagħti rimedju lil dik il-persuna li saritilha l- wegħda li tista' titlob lill-Qorti tordna lil min wiegħed biex iżomm kelmtu u tordnalu jersaq għall-ftehim;

Illi, bħala aspett ġuridiku tal-effett tal-wegħda li għaliha japplika l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, jingħad li l-wegħda tal-persuna li tbiegħ ġid tagħha hija waħda unilaterali, daqskemm unilaterali hija l-wegħda ta' min jgħid li jrid jixtri. Fi kliem ieħor, il-konvenju huwa "obbligazzjoni

[29] Ara Dok "K" f'paġ. 26 tal-proċess.

bilaterali li tibqa' dejjem ġuridikament diviża b'żewġ obbligazzjonijiet unilaterali li f'kull waħda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jieħu l-benefiċċju tal-prestazzjoni"[30]*;*

Illi jidher, għalhekk, mill-kliem innifsu tal-liġi, li l-għan ta' dak l-artikolu huwa wieħed li jipprovdi għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula bejn żewġ partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal raġunijiet li l-liġi ma tippermettihomx. L-iżjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qiegħda żżomm lura milli tersaq għall-ftehim biex tagħmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija mogħtija s-setgħa li tindaħal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;

Illi l-bixra waħdanija fl-għadd ta' deċiżjonijiet li l-Qrati tagħna taw dwar din id-dispożizzjoni tal-liġi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi ċirkostanza li tirriżulta wara li jkun sar ftehim bħal dak jew li ma kinitx magħrufa lil xi parti meta tkun saret il-wegħda ta' xiri-u-bejgħ, dik il-parti jkollha raġuni tajba biex ma tiġix imġiegħla tersaq għall-ftehim aħħari. Imkien ma ngħad xi darba li l-Qorti tista' tordna li jsir ftehim aħħari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu oriġinarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jiġri li l-Qorti tkun qiegħda toħloq ftehim ġdid u mhux tagħti eżekuzzjoni ta' ftehim imwiegħed;

Illi t-tielet talba ta' Univest tidher li qiegħda tindika li għandha titqiegħed fis-sentenza kundizzjoni li tibdel parti mill-patti tal-konvenju oriġinali bejnha u l-imħarrka li l-azzjoni attriċi hija immirata li titlob l-eżekuzzjoni tiegħu;

Illi bħala prinċipju, u fid-dawl ta' dak li ngħad iżjed 'il fuq, il-Qorti ma tistax tqis il-fatt li x-xogħlijiet li Univest tat f'ġid tal-imħarrka ġew jiswew aktar minn dak li kienet wegħdet fl-att tal-konvenju jagħtu raġuni lil Univest li żżomm dik in-nefqa mill-bilanċ tal-prezz li hija għad għandha tagħti lill-imħarrka mal-kuntratt finali;

Illi ladarba fil-konvenju bejn il-partijiet ingħad li l-bilanċ tal-prezz "jitħallas mal-kuntratt definittiv", mhuwiex miftuħ lil xi waħda mill-partijiet li qiegħda titlob sewwasew l-eżekuzzjoni ta' dak il-ftehim li tibdel il-mod ta' kif u kemm isir il-ħlas tal-prezz. Univest trid twettaq il-ftehim milħuq fil-konvenju. Ma għandhiex jedd li b'din il-għamla ta' kawża tibdel il-ftehim;

Illi l-Qorti qieset iż-żewġ argumenti mressqa mill-partijiet, u waslet għall-fehma li Univest għoġobha tibbaża l-azzjoni tagħha fuq il-liġi tal-kuntratt. Fil-fatt, hi qed titlob li l-Qorti tordna lill-imħarrka tersaq fuq kuntratt li kienet qablet li tidher fuqu permezz ta' wegħda ta' bejgħ f'data futura. L-istess wegħda ta' bejgħ jew konvenju, jobbligaw lil

---

[30] Ara P.A. 12.1.1998 fil-kawża fl-ismijiet ***Humphreys et v. Tonna et*** (mhix pubblikata).

Univest biex twettaq numru ta' xogħlijiet li kellhom jammontaw għall-ammont maqbul, u biex tħallas għax-xiri tal-fond bil-mod miftiehem. Dan huwa sewwasew l-argument tal-imħarrka, jiġifieri li Univest ma tistax titlob aktar minn dak li ftehmet fuqu fil-konvenju u t-tiġdid li sar wara;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan l-aħħar argument huwa tajjeb. Tqis li kien mistenni li Univest tara li hija wkoll tħares dak li ntrabtet bih. Jekk, meta kien qiegħed jiġġedded il-konvenju – u dan sar mhux anqas minn erba' darbiet fuq medda ta' erba' snin u fuqhom – Univest rat li x-xogħlijiet li tqabbdet tagħmel f'ġid tal-imħarrka kien ġej ogħla mill-kwota tal-prezz tal-imsemmija xogħlijiet miftehma fil-konvenju, kien messha talbet bdil fil-kundizzjonijiet tal-konvenju, bħalma sar f'minn tal-anqas żewġ okkażjonijiet dwar ħwejjeġ oħra meta l-partijiet ġeddu l-imsemmi konvenju;

Illi minħabba f'hekk, il-Qorti sejra tilqa' limitatament it-tielet talba attriċi billi ssib li l-bilanċ li Univest trid tħallas fi flus kontanti lill-imħarrka fuq il-kuntratt irid ikun dak miftiehem fil-konvenju. Dan kollu qiegħed jingħad minħabba n-natura tal-azzjoni mnedija minn Univest u bla ebda ħsara li hija tirkupra skont il-liġi kull bilanċ minnha minfuq li jibqa' skopert sal-waqt tal-kuntratt;

Illi rigward it-talbiet attriċi l-oħrajn, il-Qorti tqis li dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba u, ladarba dik it-talba ntlaqgħet, dawn it-talbiet jistħoqqilhom jintlaqgħu wkoll;»

14. Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza finali b'rikors imressaq fl-4 ta' Diċembru, 2018, bl-aggravji jkunu: (i) li hija ma ressqitx għall-kuntratt b'kapriċċ iżda għaliex il-kumpanija appellata ma wettqitx ix-xogħlijiet kuntrattwalment miftiehma; u (ii) li l-kumpanija appellata ma ressqitx prova illi hija wettqet ix-xogħlijiet miftiehma sal-grad meħtieġ mil-liġi.

15. Il-kumpanija attriċi wieġbet fit-3 ta' Jannar, 2019, u tat ir-raġunijiet tagħha għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

16. Inżamm smigħ fid-9 ta' Novembru, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

17. Din hija azzjoni dwar eżekuzzjoni ta' konvenju.

18. Ingħad fis-sentenza ***Bertu Bonnici 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 Kodiċi Ċivili**), 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.»*

19. 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.

20. 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; ***Mojca Zammit Briffa v. Ivan Vella et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 2022 u ***G & L Bugeja Limited v. Philip George Degiorgio et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023).

21. Skont l-**Artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili**, 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, il-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 ***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).

22. 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, ***Mary Jane Sciberras et v. Franco Sciberras et*** deċiża fil-31 ta' Jannar, 2014 u ***Mojca Zammit Briffa v. Ivan Vella et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 2022).

23. Skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, f'każ li l-kuntratt ma jsirx qabel id-data tal-għeluq tal-konvenju, parti f'konvenju għandha l-jedd li titlob lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew illi tħallasha tad-danni jekk il-kuntratt ma jkunx jista' jsir.

24. B'żieda ma' dan, jingħad li dak li huwa meħtieġ sabiex l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** jkun sodisfatt, huwa li l-ittra uffiċjali tiġi ppreżentata qabel ma jiskadi l-konvenju u mhux bilfors li l-istess ittra uffiċjali tkun ġiet notifikata qabel l-iskadenza tal-konvenju (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Chircop et v. John Vella et***).

25. Induru għall-każ tagħna. Il-konvenuta appellanti ressqet żewġ aggravji, li jirkbu fuq xulxin u għalhekk sejrin jitqiesu f'daqqa.

26. Fl-**ewwel aggravju** tagħha, l-appellanti tgħid li hija ma ressqitx għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ mhux b'kapriċċ iżda għaliex il-kumpanija appellata ma wettqitx ix-xogħlijiet miftiehma. Tibda billi tirreferi għall-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti meta qalet li: *«Mill-provi mressqa ma ntweriex li l-imħarrka qalet x'kienet ir-raġuni li minħabba fiha għażlet li ma tersaqx għall-kuntratt»,* u meta qalet li: *«il-Qorti ssib li l-imħarrka ma tistax tistrieħ fuq raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt.»* L-appellanti tgħid li hija ma taqbilx ma' din il-konklużjoni għaliex hija ma ressqitx għall-att finali billi kienet il-kumpanija appellata li kisret l-obbligi li kienu jaqgħu fuqha fil-konvenju u t-tiġdid tiegħu. Tfisser li fil-konvenju oriġinali, il-kumpanija appellata ntrabtet li bħala parti mill-ħlas tal-proprjetà hija kellha twettaq ix-xogħlijiet li ġew elenkati mal-istess konvenju. Din il-lista ta' xogħlijiet ġiet riveduta, flimkien max-xogħlijiet illi

kellhom isiru skont it-tiġdid tal-konvenju tal-14 ta' Novembru, 2012 u tat-8 ta' Mejju, 2013. Tgħid li minkejja l-lista tax-xogħlijiet li kienet turi x'kellu jsir mill-kumpanija appellata bħala forma ta' ħlas għall-proprjetà inkwistjoni, l-istess kumpanija: (i) naqset milli twettaq ix-xogħlijiet kollha hekk kif ġew miftiehma bejn il-partijiet; (ii) wettqet xogħlijiet ta' kwalità għalkollox differenti minn dak miftiehem; u (iii) wettqet xogħlijiet ħżiena u kontra dak maqbul bejn il-partijiet.

27. L-appellanti tissokta tgħid li l-Perit Alexis Inguanez ħejja lista ta' xogħlijiet li saru mill-kumpanija appellata. Din il-lista ma taqbilx max-xogħlijiet li kellhom isiru mill-kumpanija appellata skont il-lista f'paġni 15 sa 17 tal-proċess u t-tiġdid tal-konvenju f'paġni 19 u 20 tal-proċess. Issemmi li x-xogħlijiet li ma sarux mill-kumpanija appellata għalkemm kienet obbligat ruħha li se tagħmilhom kienu: (i) ma ġietx installata kċina; (ii) dekorazzjoni fuq ġewwa u fuq in-naħa ta' barra tal-villa ma jissemmewx fil-lista tal-Perit; (iii) għalkemm kellhom isiru tankijiet tal-ilma fuq il-bejt, ir-rapport peritali ma jsemmix li dawn twaħħlu; (iv) għalkemm it-twieqi kellhom ikunu *double glazed*, dawk imwaħħla huma *single glazed*; (v) kellhom isiru bibien ta' garaxx, iżda fir-rapport peritali ma jissemmewx; (vi) dwal għas-sigurtà ma jissemmewx lanqas li saru fir-rapport peritali; (vii) kellhom jitwaħħlu *interior vertical blinds*, iżda fir-rapport peritali ma jissemmewx; (viii) *en-suite fixtures* roża ma jissemmewx fir-rapport peritali (għalkemm ir-rapport jagħmel referenza

għal kmamar tal-banju u tibdil li saru fihom ma jingħadx li saru xogħlijiet fuq kamra tal-banju *en suite*); (ix) l-arloġġi tad-dawl u ilma ma ġewx installati; (x) ma tressqet l-ebda prova li s-sistema tad-drenaġġ tad-dar tqabbdet mad-drenaġġ tal-Gvern u x-xogħol tħallas mill-kumpanija appellata. Tgħid ukoll li l-kumpanija appellata għamlet xogħlijiet għalkollox ħżiena u kontra dak miftiehem. Hija ssemmi li l-koxxa u l-arkata tal-bieb ma sarux u użat żebgħa *acrylic* u kuluri mhux skont kif miftiehem. Tisħaq li din il-proprjetà għandha partijiet u kmamar kruċjali neqsin u mhix abitabbli.

28. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** tagħha, l-appellanti ssostni li l-kumpanija appellata ma ressqitx provi li wettqet ix-xogħlijiet skont kif miftiehem sal-grad meħtieġ mil-liġi. Tgħid li ċ-ċertifikat maħruġ mill-Perit Inguanez ma jurix b'mod ċar illi x-xogħlijiet kuntrattwalment miftiehma bejn il-partijiet twettqu. Ir-rapport tal-perit jiċċertifika li x-xogħlijiet saru fi kwalità tajba u b'mod sodisfaċenti. Fil-fehma tal-appellanti, il-kumpanija attriċi kellha tagħmel xi forma ta' lista li tqabbel ix-xogħlijiet li ġew miftiehma li kellhom isiru bejn il-partijiet u x-xogħlijiet li saru attwalment fil-proprjetà. Dan l-eżerċizzju però ma sarx.

29. Min-naħa l-oħra, il-kumpanija appellata laqgħet għal dan l-appell billi tgħid li huwa prinċipju stabbilit li l-Qorti tal-Appell ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi mwettaq mill-Ewwel Qorti. Ir-raġuni li tagħti l-

appellanti għaliex fil-fehma tagħha kellha jedd ma tersaqx għall-att finali jikkostitwixxi punt ta' fatt u apprezzament tal-provi tal-każ. Iżżid ukoll li peress li l-appellanti kienet kontumaċi hija qiegħda terġa' tipprova tagħti l-pożizzjoni fattwali tagħha fl-istadju tal-appell. Tisħaq li l-kontenut ta' dan l-aggravju diġà tressaq quddiem l-Ewwel Qorti permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Dwar it-tieni aggravju, il-kumpanija appellata imbagħad tgħid li ma tistax tifhem fejn l-appellanta trid tasal b'dan l-aggravju billi hija ressqet il-provi kollha meħtieġa. Fuq ix-xaqliba l-oħra l-appellata ttenni li kien jaqa' fuq il-konvenuta li tressaq provi kuntrarji, ħaġa li ma setgħetx tagħmel għaliex baqgħet kontumaċi u ma ġġustifikatx il-kontumaċja tagħha.

30. Din il-Qorti tibda billi tgħid illi biex wieħed ikollu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, wieħed irid juri li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kappriċċuża. Minn dan jinżel, illi meta parti 'l waħda tiġi msejħa ġudizzjarjament mill-parti l-oħra biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u b'hekk tonora l-wegħda li tkun għamlet, din ma tistax tirrifjuta li tersaq jekk mhux għal raġuni tabilħaqq ġusta (ara ***Emanuel Bezzina et v. Edward Psaila*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-4 ta' Ottubru, 2006; u ***Joseph Fenech v. John Cassar*** deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Jannar, 2024).

31. Kif ingħad fis-sentenza mhux appellata, ***John Vella et v. Emanuel***

Micallef et mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' April, 2022, parti tkun siewja li ma tersaqx għall-kuntratt, jekk ir-raġuni miġjuba minnha tkun waħda li ġġib ħsara kbira lil dik il-parti (ara ***Brinx Ltd v. Francis Said et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Novembru, 2005 u ***George Farrugia et v. Paċifika Masini et*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Kompetenza Superjuri) fis-7 ta' Jannar, 2008), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari (ara ***Nello Micallef v. Carmelo Axiaq et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000), jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa.

32. Illi qabelxejn kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati għadd ta' drabi, il-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni ta' dak li qiegħed jintalab mill-parti attriċi. Għall-kuntrarju, il-kontumaċja tqieset bħala kontestazzjoni (ara s-sentenza tal-Appell Ċivili deċiża fis-6 ta' Novembru, 1959 fil-kawża fl-ismijiet ***Giuseppe Gerada v. Salvu Attard***), u l-bdil li sar fil-liġi proċedurali fl-**Artikolu 158**, bl-**Att XXIV tal-1995** jidher li jtenni din il-fehma. Min-naħa l-oħra, l-istitut tal-kontumaċja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imħarrek, bin-nuqqas tiegħu li jwieġeb għax-xilja u t-talba tal-parti attriċi, ikun wera dispett lejn is-sejħa tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-liġi tħares lejh bħala għemil li jistħoqqlu piena – dik li ma jkunx jista' jindaħal fit-tressiq ta' provi – bħala element ta' diżordni soċjali (ara s-sentenza tal-Appell Ċivili fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Vella pro et noe v. John Vella*** maqtugħa fil-21 ta' Mejju, 1993).

33. Miżmum dan, l-appellanta għandha raġun meta tgħid li l-kumpanija appellata xorta waħda riedet tipprova dak li kienet qiegħda tallega fir-rikors maħluf. Kif tenniet il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet ***Fenici Insurance Agency Ltd nomine v. Paul Stoner et***: *«Del resto, kif bosta drabi rimarkat, il-kontumaċja waħidha ma kellhiex titqies bħala ammissjoni tat-talba tal-attur da parti tal-konvenut iżda kontestazzjoni tal-istess. Ġie rilevat fid-deċiżjoni a* ***Vol XXIX pIII p35*** *illi: "għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domandi. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenuti"»*.

34. L-oneru tal-prova kien jaqa' fuq il-kumpanija attriċi u dan b'rispett għall-prinċipju *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. Il-grad tal-prova meħtieġ huwa dak li biżżejjed inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta mill-preponderanza tal-provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabbiltajiet. Fi kliem ieħor, il-kontumaċja ma teħlisx lill-parti attriċi milli tissodisfa r-rekwiżit tal-liġi li tressaq l-aħjar prova (ara ***Concorde Developments Limited v. B. Grima and Sons Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017).

35. Din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti wettqet l-għarbiel tal-provi li kellha

quddiemha b'mod tajjeb. Għal dak li huma fatti, l-Ewwel Qorti semmithom u għalhekk din il-Qorti se tagħti ħarsa qasira ħafna għall-istess:

- Il-bidu ta' din il-kontroversja kien konvenju iffirmat bejn Raise Fields Development Limited (l-isem li l-kumpanija appellata kienet magħrufa bih qabel) u l-konvenuta nhar l-14 ta' Novembru, 2008. Il-ftehim fuq dan il-konvenju kien li l-konvenuta kienet qiegħda twiegħed li tbigħ id-dar, inkluża l-bitħa ta' wara, mingħajr isem bin-numru 20 ġewwa Triq Sant'Andrija, Saint Andrews bis-sottoswol u l-arja tagħha, lill-kumpanija appellata li min-naħa tagħha wegħdet li tixtri l-istess fond. Il-prezz tal-fond, l-ammont ta' €163,056.14, kellu jitħallas mill-kumpanija appellata b'dan il-mod: (i) il-kumpanija appellata kellha twettaq xogħlijiet ġewwa villa proprjetà tal-attriċi fl-ammont ta' €76,869.32 (eskluż VAT) skont kif miftiehem mill-partijiet; (ii) l-ammont ta' €46,587.47 kellu jkun f'għamara li kellha tinxtara mingħand Idea Casa skont kif jindika l-Perit Inguanez; u (iii) l-bilanċ jitħallas fi flus kontanti.

- Fit-18 ta' Ottubru, 2010 ġie mtawwal il-konvenju permezz ta' skrittura, u fl-istess waqt il-partijiet qablu li l-prezz għall-proprjetà kellu jitħallas bix-xogħlijiet li l-kumpanija appellata kellha twettaq fil-ġid tal-appellanti b'valur ta' €76,869.32, u l-bilanċ tal-prezz ċjoè €86,186.82 jitħallsu fi flus kontanti. Ix-xogħlijiet ġew riveduti u huma riflessi f'paġni 15 sa 17 tal-proċess.

- L-istess konvenju reġa' ġie mtawwal nhar it-28 ta' Mejju, 2012 bejn il-konvenuta u Univest Enterprises Limited.

- Sar tiġdid ieħor nhar l-14 ta' Novembru, 2012 u l-partijiet qablu wkoll li l-appellanta tħallas il-prezz sabiex jiġi mqabbad id-drenaġġ minn taħt l-art għat-triq prinċipali, filwaqt li l-kumpanija appellata obbligat ruħha li tħallas il-prezz għall-konnessjoni tad-drenaġġ mill-bankina għad-dar. Il-kumpanija appellata obbligat ruħha wkoll li barra x-xogħlijiet miftiehma tinstalla *shower cubicle, shower head* u diviżorju tal-ħġieġ fil-kamra tal-banju.

- Fl-aħħar nett, permezz ta' skrittura tat-8 ta' Mejju, 2013 il-partijiet qablu li l-kumpanija appellata kellha tqabbad is-sistema tad-drenaġġ tad-dar ma' dik tal-Gvern kif ukoll tinstalla l-arloġġi tal-elettriku u tad-dawl, filwaqt li reġgħu kkonfermaw il-lista tax-xogħlijiet li jinsabu f'paġni 15 sa 17 tal-proċess.

- Il-konvenju u t-tiġdid kollha li saru ġew ilkoll reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-liġi.

- Jirriżulta mill-provi wkoll li l-kumpanija appellata bagħtet ittra uffiċjali lill-konvenuta fit-30 ta' April, 2013, li permezz tagħha sejħitilha

biex tersaq għall-att finali (paġna 120 tal-proċess). Wara din l-ittra uffiċjali, kif rajna, l-konvenju reġa' ġġedded.

- Imbagħad il-kumpanija appellata bagħtet ittra uffiċjali lill-konvenuta fil-15 ta' Novembru, 2013, li permezz tagħha sejħitilha biex tersaq għall-att finali (paġna 123 tal-proċess).

- Fit-12 ta' Diċembru, 2013 il-kumpanija appellata fetħet il-proċeduri tal-lum.

- Il-konvenuta waqgħet fi stat ta' kontumaċja.

36. Il-kumpanija appellata ressqet bħala xhud lil Perit Alexis Inguanez, li ħejja wkoll rapport dwar ix-xogħlijiet li twettqu fil-ġid tal-konvenuta mill-istess kumpanija.

37. Il-Perit Inguanez ħejja ċertifikat tax-xogħlijiet (*finishing works)* li saru ġewwa l-villa fi Triq Sant'Andrija, St Andrews, proprjetà tal-konvenuta, liema ċertifikat kien indirizzat lill-konvenuta u datat 9 ta' Diċembru, 2013 u allura ftit jiem qabel ma nfetħu l-proċeduri tal-lum u wara li l-kumpanija appellata kienet sejħitilha biex tersaq għall-kuntratt tax-xiri u bejgħ. Huwa kiteb hekk:

> *«I have inspected the above-mentioned property together with the client. The weather was clear. The works were found to have been*

> *carried out to the requested standard, was satisfied with the works and quality of finish. The client was satisfied with the quality of finishes.*
>
> *Attached kindly find the certified bill of measured works completed to date.*
>
> *The value of the completed certified works is of €142,454.36 VAT incl.»*

38. Sewwa qalet l-Ewwel Qorti li ma kellhiex quddiemha r-raġuni għalfejn il-konvenuta ma ressqitx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Billi l-konvenuta kienet fi stat ta' kontumaċja, l-**Artikolu 158(10) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jagħti d-dritt lil min ikun f'dan l-istat li jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet biss u xejn aktar (ara ***Kimberly Muscat v. Steve Vella*** deċiża minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 2023). Fil-fatt jirriżulta mill-atti li l-konvenuta ppreżentat nota ta' sottomissjonijiet u kien f'din in-nota li hija, fost punti oħra, sostniet li l-kumpanija appellata naqset mill-obbligi tagħha billi jew ma wettqitx ix-xogħlijiet kif miftiehma jew għamlithom b'mod ħażin.

39. Din il-Qorti taqbel ukoll mal-Ewwel Qorti li sottomissjonijiet ma joħolqux prova. Fir-rikors tal-appell tagħha, bħalma kienet diġà għamlet fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem l-Ewwel Qorti, il-konvenuta allegat li wħud mix-xogħlijiet miftiehma bejn il-partijiet u li l-kumpanija appellata kienet obbligata li twettaq ma sarux, jew ma sarux kif miftiehem jew saru ħżiena. Però provi ta' dan ma tressqux ladarba l-konvenuta kienet kontumaċi.

40. Il-konvenuta kellha kull opportunità tressaq kontestazzjoni għall-azzjoni attriċi. Fejn il-partijiet jonqsu milli jagħmlu użu minn din l-istess opportunità, huma ċertament, kif wisq sewwa mtenni, *«ma jkunux jistgħu jilmentaw li ma jkunux ingħataw smigħ xieraq skont il-konvenzjoni u skont il-kostituzzjoni iżda setgħu biss ilumu lilhom infushom illi jkunu tilfu, kienet x'kienet ir-raġuni, l-opportunità tagħhom skont ir-regoli proċedurali li jiggvernaw il-proċess»* (ara ***Joseph Grech v. L-Avukat Ġenerali*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-20 ta' Diċembru, 2000; u ***Antonia Zammit nomine v. Denise Caruana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2021).

41. F'kull każ, ħarsa lejn il-lista ta' xogħlijiet li ġew iċċertifikati mill-Perit Inguanez jidher li twettqu ħafna xogħlijiet fuq il-villa. Fil-lista li ssemmi l-konvenuta jidher li, aktar iva milli le, qiegħda tfittex ix-xagħra fl-għaġina. Dak li jirriżulta li huwa minnu huwa li t-twieqi saru *single glazed* u mhux *double glazed*. Hekk pereżempju, għall-installazzjoni tal-arloġġi tad-dawl u ilma rriżulta li għalkemm ma kinux twaħħlu però dan ma kienx tort tal-kumpanija appellata billi ngħatat il-*compliance certificate* biss ftit jiem qabel l-iskadenza tal-konvenju. Terġa' u tgħid, din kienet kwistjoni li kienet se tiġi riżolta fi ftit żmien. U anke kieku stess dawn ix-xogħlijiet li hija semmiet ma kinux għadhom saru, meta jitqies li ġie ċċertifikat li x-xogħlijiet li twettqu fil-villa kienu jiswew kważi d-doppju ta' dak miftiehem

u allura hija kienet se tmur minn fuq u mhux minn taħt finanzjarjament u meqjus ukoll li hija kienet preżenti meta l-Perit Inguanez mar fil-fond sabiex jiċċertifika x-xogħlijiet u ngħad iswed fuq l-abjad li hija kienet kuntenta bix-xogħlijiet, ma jirriżultax li kellha raġuni siewja biex ma tersaqx għall-kuntratt. Lanqas jirriżulta li min-naħa tagħha kienet ħadet xi passi sabiex il-kumpanija appellata twettaq l-obbligi tagħha kif miftiehma. Għalhekk l-appellanti ma tistax tingħata wisq kredibiltà u huwa ovvju li għamlet tentattiv fjakk sabiex ma tonorax dak miftiehem.

42. Lanqas mhu siewi l-argument tal-appellanti li l-kumpanija appellata ma ppruvatx sal-grad meħtieġ mil-liġi li x-xogħlijiet saru. Għal kuntrarju, il-Perit Inguanez tressaq bħala xhud quddiem l-Assistent Ġudizzjarju maħtur mill-Qorti. Huwa fisser li hu kien il-perit responsabbli mill-bini tal-*plots* tal-konvenuta sal-*finishes*. Huwa kkonferma r-rapport li ħejja bil-ġurament u xehed li huwa kien mar fuq il-post, ħa l-qisien u l-kejl biex iġġenera l-kwantitajiet u ħadem it-total tax-xogħlijiet li saru. L-appellanti tgħid li messha tħejjiet lista fejn fiha jkun hemm paragun tax-xogħol li attwalment sar u dak li kien miftiehem. Filwaqt li bħala prova kienet tagħmel xogħol il-Qorti ftit aktar faċli, biss però l-Qorti setgħet tara mid-dokumentazzjoni li ħafna xogħlijiet kienu faċilment identifikabbli. Oħrajn huma ftit aktar ġeneriċi iżda hemm is-serħan tal-moħħ li l-Perit niżżel ċar u tond li l-konvenuta kienet kuntenta bix-xogħlijiet li rat. Dan ixejjen għalkollox l-allegazzjonijiet tagħha.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' Josephine Mary Kilford u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dana biss li l-att finali ta' xiri-u-bejgħ bin-numru 20 ġewwa Triq Saint Andrews, Saint Andrews, għandu jiġi ppubblikat min-Nutar Sam Abela fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż ta' dan l-appell tbatihom l-istess appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da