



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 23 ta' Mejju, 2024.

Numru 2

Rikors numru 843/2014/1GM

David Buhagiar

v.

**CFS Construction Limited, Carmelo Farrugia u martu Silvana
Farrugia għal kull interess li jista' jkollha**

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-konvenuti kollha, minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar is-7 ta' Jannar, 2020, li permezz tagħha: (i) filwaqt li astjeniet milli tieġu qies tat-tieni eċċezzjoni; (ii) ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti; u (iii) laqgħet it-talbiet attriċi billi ddikjarat li l-prezz tal-appalt kien fl-ammont ta' €26,957; (iv)

ikkundannat lill-konvenuti jirrifondu l-ammont ta' €46,336 u; (v) kif ukoll ikkundannat lill-konvenuti jħallsu l-ammont ta' €6,865.30 bħala danni. Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali jinġarru mill-konvenuti.

Daħla

2. Illi permezz ta' rikors maħluf imressaq nhar is-26 ta' Settembru, 2014 l-attur fisser li l-kumpanija konvenuta CFS Construction Limited (minn issa 'l quddiem imsejha CFS jew il-kumpanija appellata) eżegwit xogħol ta' bini u *finishing* tal-appartament tiegħu f'San Andreas Court, fi Triq il-Gardiel, Wied il-Għajn.

3. Jissokta jgħid li huwa u l-konvenut Carmelo Farrugia kienu ftehm u li dan ix-xogħol isir u jithallas '*at cost*'. Ikompli li l-appartament ilu żmien lest u ċċertifikat u li b'kollox ħallas lill-konvenuti s-somma ta' €73,293.73 għal dawn ix-xogħlijiet, parti minnhom bil-bank, u parti minnhom bi ħlasijiet ta' missieru. Ifisser li l-konvenuti għaddewlu żewġ kontijiet, wieħed ta' €45,975.06 u ieħor ta' €63,853.77, li huwa qatt ma aċċetta minħabba li dawn ġew maħduma b'rati u kejl żbaljati u jinkludu xogħlijiet li saru minn ħaddieħor. L-attur isostni li bil-ħlasijiet li għamel huwa ġie li ħallas aktar minn dak dovut minnu skont il-ftehim għax-xogħol imwettaq.

4. L-attur jgħid li minkejja li l-partijiet qatt ma qablu fuq kont finali, il-

konvenut Carmelo Farrugia, abbużivament u b'qerq, irreġistra favur il-kumpanija konvenuta privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali fuq l-appartament tiegħu (H. 12670/2012) għall-ammont ta' €63,853.77, skont kif iddikjara bħala «*prezz ta' xogħol li l-kreditur bħala bennej wettaq fuq inkarigu tad-debitur fil-bini tal-appartament... liema xogħol ta' bini spiċċa f'gurnata mhux magħrufa f'Awwissu tas-sena elfejn u tnax (2012).*»

5. L-attur jiŝhaq li minħabba f'din l-iskrizzjoni qarrieqa huwa tilef il-bejgħ tal-appartament skont konvenju datat 31 ta' Mejju 2013. Jgħid li tilef bejgħ ieħor li kellu għall-istess appartament. Minkejja li sejjaħ diversi drabi lill-konvenuti biex jikkancelaw l-iskrizzjoni fuq imsemmija, biex iroddulu l-ħlas żejjed effettwat minnu u biex jagħmlulu tajjeb għad-danni, inkluż permezz ta' tliet ittri uffiċjali datati 11 ta' Settembru 2013, 17 ta' Marzu 2014 u 16 ta' Settembru 2014, dawn baqgħu inadempjenti. Għalhekk l-attur fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«(1) tistabbilixxi l-prezz dovut mill-esponent għax-xogħlijiet li l-intimata CFS Construction Ltd wettqet fl-appartament 3, San Andreas Court, Triq il-Gardiel, Marsaskala, skont il-ftehim li kellhom il-kontendenti, okkorrendo bl-opera ta' perit nominat minnha għal dan l-iskop.

(2) tiddikjara u tiddeċiedi li l-istess CFS Construction Limited tinsab sodisfatta u mħallsa dwar l-istess xogħlijiet, u li l-esponent ma fadallu jħallasha xejn.

(3) tiddikjara u tiddeċiedi li l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali fuq imsemmija fuq l-appartament tal-esponent (H. 12670/2012) saret b'qerq, abbużivament, u mingħajr jedd legali.

(4) konsegwentement, tikkundanna lill-istess CFS Construction Limited sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss, tersaq fuq l-att tal-

kancellament tal-istess iskrizzjoni, u għal dan il-għan taħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun bi spejjeż tal-konvenuti, u kuratur sa biex jirraprezenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

(5) tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, jirrifondu lill-esponent dak l-ammont li jirriżulta mħallas żejjed.

(6) tiddikjara u tiddeċiedi li, b'riżultat tal-aġir abbużiv u illegali tal-konvenuti CFS Construction Limited u Carmelo Farrugia, l-esponent soffra danni u telf ingenti;

(7) tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mill-esponent.

(8) tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, iħallsu lill-esponent id-danni kollha hekk likwidati u dovuti.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali tal-11 ta' Settembru 2013, 17 ta' Marzu 2014 u 16 ta' Settembru 2014 u tal-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment, u bl-imgħaxxijiet;»

6. Il-konvenuti ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fl-10 ta' Diċembru, 2014 li permezz tagħha eċċepew illi:

«1. Illi preliminarjament Carmelo Farrugia u martu Silvana Farrugia mhumliex il-leġittimi kontraditturi, dan għaliex huma qatt ma nnegożjaw mar-rikorrenti f'vesti personali u kwindi għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ammont reklamati mill-esponenti huwa tajjeb u fir-rigward ittiegħdu proċeduri sabiex tali ammont jiġi wkoll kanonizzat u dan permezz tal-kawża fl-ismijiet "CFS Construction Limited (C19620) v. David Buhagiar (K.I.: 37886M)" [Rik. Ġur. Nru. 853/14SM] u kwindi hemm lok li dawn iż-żewġ kawżi jinstemgħu flimkien.

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali (H.12670/2012) fuq l-appartament tal-esponent ma sarux b'qerq u abbużivament u mingħajr jedd legali iżda saru biex il-kumpanija kreditriċi CFS Construction Limited tissalvagwardja id-drittijiet tagħha fil-konfront tal-attur.

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-rigward tat-talba attriċi dwar it-telf ta' bejgħ tal-appartament 3, San Andreas Court, Triq il-Gardiel, Marsaskala, l-eċċipjenti m'huma bl-ebda mod responsabbli u fi kwalunkwe każ tali pretensjoni trid tiġi ppruvata;

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

7. B'sentenza finali mogħtija nhar is-7 ta' Jannar, 2020, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi: (i) astjeniet milli tieġu qies tat-tieni eċċezzjoni; (ii) ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti; u (iii) laqgħet it-talbiet attriċi billi ddikjarat li l-prezz tal-appalt kien fl-ammont ta' €26,957; (iv) ikkundannat lill-konvenuti jirrifondu l-ammont ta' €46,336; u (v) kif ukoll ikkundannat lill-konvenuti jħallsu l-ammont ta' €6,865.30 bħala danni. L-Ewwel Qorti sabet li l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali fuq l-appartament tal-attur mill-konvenuti saret b'qerq, abbużivament u mingħajr jedd legali u ordnat lill-istess konvenuti sabiex jersqu fuq att għat-tħassir tal-istess. Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali jingarru mill-konvenuti.

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

«Ikkunsidrat:

Provi u Riżultanzi

*Illi, fl-2008, missier l-attur u ċjoè Charles Buhagiar sar jaf bil-blokka inkwistjoni li kienet tikkonsisti fi street level garage, żewġ appartamenti u penthouse mibnija mingħajr permess. Ra li kienet biċċa negozju tajjeb iżda jispjega illi ma setax jidhhol għaliha għaliex dak iż-żmien kien għaddej bi proċeduri ta' separazzjoni minn ma' martu u lanqas kellu finanzi biżżejjed. Għaldaqstant kien għarraf lill-konvenut Carmelo Farrugia b'dan in-negozju. Skont Buhagiar, Farrugia ssuġġerilu li jidhlu bi sħab għal dan in-negozju iżda Buhagiar ma aċċettax. Kull ma xtaq Charles Buhagiar kien li jixtri appartament għat-tifel – l-attur David Buhagiar - u Farrugia (proprjament bħala direttur ta' **CFS Construction Limited**, jibnih u jlestih waqt li jkun qed itella' l-blokka;*

Illi min-naħa l-oħra, il-konvenut Carmelo Farrugia jgħid illi kien missier l-attur li kien ipproponilu sabiex jidhlu għal dan in-negozju bi sħab iżda l-proprietà tkun tidher fuq isem Farrugia biss peress li Buhagiar kien għaddej minn separazzjoni minn ma' martu: «kien proponili biex jidhlu għaliha bi sħab iżda tinxtara fuq isem (recte: ismi) biss. Dan il-ftehim kien sar bil-fomm. Ftehmna li jien kelli nieħu loan fuq il-kumpanija MCF Company Limited – hekk kif għamilt mal-HSBC u huwa kellu jħallasni l-imgħaxxiet tal-loan. Ftehmna wkoll li hekk kif nixtri l-blokka, Charles Buhagiar kien ser jixtri żewġ appartamenti mingħandi – wieħed għat-tifel u l-ieħor għat-tifla»¹;

Illi eventwalment sar konvenju bejn il-kumpanija venditriċi CCM Limited u l-kumpanija MCF Company Limited li d-direttur tagħha huwa l-konvenut innifsu għat-trasferiment tal-blokka, fl-atti tan-Nutar Mark Zammit². Mix-xhieda tan-nutar Zammit irriżulta illi dakinhar Charles Buhagiar kien preżenti avolja ma deherx fuq il-kuntratt;

Illi n-negozjar sar kollu bejn missier l-attur u l-konvenut u l-ftehim kien li kellha titwaqqa' l-parti ta' mingħajr permess u l-attur David Buhagiar jixtri l-arja ta' fuq iż-żewġ appartamenti eżistenti. Skont missier l-attur, il-ftehim kien illi dan l-appartament kellu jiġi jiswa at cost; ma kellu jsir l-ebda profitt minnu u dan bi tpattija għas-senserija. Kull nħlas isir against receipt;

Illi b'kuntratt datat 12 ta' Novembru 2008³, fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Zammit, l-attur David Buhagiar xtara l-arja fir-raba' sular (third floor level) sovrastanti l-apartament numru 2 fil-blokk bla numru u bla isem, (illum magħruf bħala San Andreas Court, fi Triq il-Gardiel, Marsascalea), liema arja kienet tibda minn fejn jispiċċa s-saqaf tal-appartament 2 sa tnax-il filata 'l fuq tal-kejl ta' 130 metri kwadri versu l-prezz ta' LM25,000 ekwivalenti għal €58,234.33, direttament mingħand il-kumpanija CCM Limited. L-attur ħa faċilità ta' self mill-bank HSBC ta' LM35,000 ekwivalenti għal €81,528.07, fejn il-bank kellu jħallas LM25,000 direttament lil kumpanija venditriċi u LM10,000 ekwivalenti għal €23,293 lill-bennejja, kuntratturi, arkitett, fornituri ta' materjal u ħaddiema oħra;

Illi dakinhar tal-kuntratt finali, Charles Buhagiar kien preżenti wkoll u skont il-konvenut, qabel daħlu, Buhagiar kien talbu jħallas l-ispejjeż tan-Nutar u tat-taxxa hu għax ma kellhomx flus, imbagħad kellhom jirrangaw wara;

Illi x-xogħol fuq l-appartament beda u missier l-attur jgħid illi appartati dawk LM10,000 li tħallsu mill-faċilità bankarja, kien jgħaddilu pagamenti akkont. Dawn kienu jikkonsistu f'pagamenti ta' €10,000, €8,000, €10,000, €12,000;

Illi kif tlesta x-xogħol kollu, il-konvenuta għaddietlu kont ta' €45,975.06,

¹ Affidavit ta' Carmelo Farrugia a fol 120.

² Fol. 224.

³ Dok MZA a fol.150.

izda missier l-attur insista illi dan il-kont għandu jkun dettaljat flimkien mal-irċevuti kollha. Missier l-attur isemmi illi darba minnhom f'dan iż-żmien, il-konvenut Farrugia kien talbu €180,000 tas-sehem tiegħu mis-sħubija ta' bejniethom, izda missier l-attur jisħaq illi qatt ma daħlu bi sħab u nqala' argument bejniethom. Farrugia riedu jhallas interessi għall-facilità li kien ħa mal-bank;

Illi l-konvenut qabbad lill-Perit Tancred Mifsud sabiex joħroġ kont bil-kejl u bid-dettalji kollha. Dan il-kont jammonta għal €63,853,77⁴. L-attur jew missieru qatt ma kienu preżenti għall-kejl li ħa l-Perit Mifsud izda l-kejl mhux kontestat għax wara li tah il-kont kienu ltqagħu flimkien mal-Perit Ludovigo Micallef li kien il-Perit inkarigat minn dan il-proġett u kien reġa' sar il-kejl quddiem l-attur jew missieru. Dwar dan il-kont missier l-attur jgħid illi ma jaqbilx miegħu minħabba r-rati li uża, il-kwantitajiet tal-materjal, spejjeż li inkludihom fil-kont meta dawn kien ħallashom l-attur, spejjeż tal-komun u t-18% taxxa fuq il-valur miżjuda fuq kollox;

Illi l-attur jgħid illi l-kejljiet dehru pressopoco sew; ma qabilx fejn kien hemm kontijiet illi suppost huwa ma daħalx fihom bħal pereżempju l-piling tal-appartament tiegħu;

Illi sabiex ikun jista' jagħmel paragun, missier l-attur ippreżenta kont maħruġ minn terzi fuq bini ta' arja oħra li m'għandhiex x'taqsam mal-blokka inkwistjoni u sabiex iqabbel dan il-kont mal-kont maħruġ mill-kumpanija konvenuta. Għamel ukoll rimarki fuq dan il-kont b'kummenti tiegħu stess għaliex jgħid li għandu esperjenza fil-qasam tal-kostruzzjoni;

Illi skont il-konvenut, Charles Buhagiar għamel pagamenti ammontanti għal €40,000, f'ċekkijiet ta' €10,000⁵, €10,000⁶ u €8,000⁷ li saru permezz ta' ċekkijiet. Kien hemm ukoll pagament li sar minn John Farrugia, li Charles Buhagiar kien jinvesti flus għandu, ta' €12,000. Illi xehdet ukoll Jacqueline Buhagiar, impjegata ma' John Farrugia illi Charles Buhagiar peress li kien jaħdem il-Libja kien jagħmel kuntatt ma' John Farrugia biex jgħaddi xi flus li Carmel Farrugia f'ismu. Fil-fatt Buhagiar kien għadda €12,000 lil konvenut permezz ta' John Farrugia izda l-konvenut irrifjuta illi joħroġ irċevuta f'isem David Buhagiar għax skont il-konvenut dawk kienu ħlas mingħand Charles Buhagiar għall-imgħaxxijiet tal-loan akkont tas-sħubija;

Illi fir-rigward ta' dawn iċ-ċekkijiet li kopja tagħhom tinsab esibita fl-atti, m'hemmx kwistjoni li dawn ingħataw lill-konvenut. L-unika vertenza li hemm hija inkwantu l-attur qiegħed isostni li dawn inħargu akkont għal-ħlasijiet relatati mal-bini tal-appartament, filwaqt li l-konvenut jsostni li dawn kienu pagamenti għall-ħlasijiet tal-interessi fuq il-loan li kellu mal-bank biex xtara din il-blokka bi sħab ma' Charles Buhagiar u għalhekk

⁴ Dok A a fol.5.

⁵ Dok JBA a fol.139.

⁶ Dok JBC a fol. 141.

⁷ Dok JBB a fol.140.

ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-ħlasijiet tal-kont ta' David Buhagiar;

Illi l-kont ta' €63,853.77⁸ baqa' ma tħallasx mill-attur u għalhekk il-kumpanija konvenuta iskriviet privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali (H.12670/2012) għall-ammont imsemmi fuq l-appartament li kienet bniet li wara rriduċietu għal €40,560,40⁹ għaliex l-attur kien ġa tħallas LM10,000¹⁰ permezz tal-faċilità bankarja. L-attur jargumenta illi konsegwenza ta' dan il-privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali telliflu l-bejgħ tal-appartament;

L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimità passiva tal-konjuġi Farrugia

*Illi l-attur ġibed l-attenzjoni tal-Qorti għall-kawża ta' jattanza li nfetħet min-naħa tal-konvenuti fl-ismijiet **CFS Construction Limited, Carmel u Silvana konjuġi Farrugia v. David Buhagiar** (371/2014)¹¹ deċiża fit-18 ta' Marzu 2015 dwar il-ħlas mertu ta' din il-kawża. Isostni li f'dik il-kawża il-konvenuti kienu komdi jifftu kawża f'isimhom personali mingħajr ebda riżervi. B'dan, il-konjuġi Farrugia urew u ammettew illi huma fil-fatt leġittimi kontradditturi u l-attur korrettement ħarrikkom f'din il-kawża;*

Illi l-leġittimazzjoni passiva tiġi determinata mit-talba attriċi. Il-Qorti tqis li l-attur jippretendi, tajjeb jew ħażin, li l-konjuġi Buhagiar huma personalment responsabbli billi l-kumpannija ma tista' tagħmel l-ebda att jekk mhux tramite l-uffiċjali tagħha, li allura huma personalment responsabbli. Għalhekk il-konjuġi Buhagiar huma leġittimi kontradditturi. Dan ma jfissirx li huma bilfors personalment responsabbli, imma biss li jistgħu ikunu hekk. Kwistjoni li tiġi ttrattata iktar tard meta l-Qorti tqis il-mertu. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni mhix se tiġi milqugħa;

Allegat ftehim ta' prestanome jew ta' sħubija

Illi missier l-attur u l-konvenut jagħtu verżjonijiet totalment differenti dwar xi ftehim kien hemm bejniethom. Mill-atti tal-provi jirriżulta illi n-Nutar Dr Mark Zammit xehed li meta sar il-konvenju, Charles Buhagiar ma deherx bħala parti iżda deher biss fin-negożjar. In-Nutar Zammit ikompli jixhed illi "imma s-Sinjur Charles Buhagiar ma setax jidher għall-affarijiet personali tiegħu biex jakkwista l-proprietà.....għax dak iż-żmien kien milli jidher, għaddej kif dejjem stqarr quddiem il-uffiċċju tiegħi, kien għaddej minn kwistjoni ta' separazzjoni mal-mara u għidtlu trid tidher il-mara bilfors, m'għandekx separazzjoni tal-beni, qalli aħjar le."¹² Il-kliem li sar quddiemu kien illi kien hemm ftehim bejn il-partijiet li se tiegħu ħsieb kollux il-kumpanija tal-konvenut. Skont in-Nutar Zammit, is-sħubija dwar il-blokk inkwistjoni bejn Charles Buhagiar u Carmelo Farrugia ma setgħetx tiġi reġistrata minħabba li Buhagiar kien għaddej minn separazzjoni. In-Nutar xehed hekk:

⁸ H, 12670/2012 Dok C Fol. 16.

⁹ R, 12,670/2012 Dok DB6 a fol. 73.

¹⁰ Dok DB1 a fol. 68 u Fol. 122.

¹¹ Fol. 300.

¹² Fol. 175 tax-xhieda tan-Nutar Mark Zammit a fol. 172.

Nutar: Il-ħsieb kien li jkun bi sħab mal-istess kumpannija MCF Company Limited.

Dr John Bonello: Jiġifieri MCF kienet se tkun prestanome? X'kienet ser tkun allura mela?

Nutar: Mhux ser nuża prestanome, imma kien hemm ftehim iva li f'dan il-każ allura ħa tiegħu ħsieb l-MFC, għallinqas dak il-kliem li sar quddiem.

In-Nutar qal ukoll li qatt ma ntalab jabbozza ftehim ta' sħubija bejn il-partijiet.

Missier l-attur:

Xhud: ... konna morna għand in-nutar u xtaqt ngħid kelma wkoll tan-nutar, għax meta morna għand in-Nutar li ma ridtx nidhol jien (fil-ftehim) għal tliet affarijiet, minħabba l-committment li kelli finanzjarju, ħabba s-separazzjoni mal-mara, u oħra hemmhekk kien bħala proprjetà qatt ma ġibditni 'l hemm isfel. Meta mort għand in-nutar, in-nutar kien qalli f'tal mara tista' toħroġ minnha, qalli għax tagħmel kumpanija taparsi jagħtik donation missierek qalli kif għamel Karmenu. Għidtlu le l'm very sorry, ma rridx nikkompjika l-affarijiet mal-mara, jiġifieri quddiemu quddiem in-nutar kien qajjem il-punt Karmenu biex jidhlu fi sħab, quddiem in-nutar semmejtlu r-raġunijiet u n-nutar kien tagħti way out minnha li jien m'accettajt;

Illi l-Qorti fliet bl-ikbar reqqa l-provi mressqa mill-partijiet u waslet għall-konvinċiment morali li ma saritx il-prova li kien hemm xi xorta ta' ftehim għajr dak t'appalt mal-attur;

Illi l-fatt tal-ftehim huwa allegat mis-soċjetà konvenuta, u miċħud mill-attur. Il-piż tal-prova tal-eżistenza u l-konsistenza ta' dan il-ftehim huwa fuq spallejn il-konvenuta, għax min jallega jrid jipprova. Skont Carmelo Farrugia, "kien proponili biex jidhlu għaliha bi sħab iżda tinxtara fuq isem (recte: ismi) biss". Kjament dan ifisser ftehim ta' prestanome. Kuntratt li permezz tiegħu persuna li tkun titolari ta' dritt li fil-verità jkun ta' ħaddieħor, li lejha allura tkun f'pożizzjoni fiduċjarja. Fil-każ preżenti skont Carmelo Farrugia l-ftehim kien li kumpanija li tiegħu tidher li hi sid uniku tal-proprjetà immobbli mentri fil-verità kellha sehem indiviż filwaqt li s-sehem l-ieħor fil-verità kien ta' Buhagiar. Min-naħa l-oħra, in-nutar Zammit, għal domanda sugġestiva tal-avukat ta' CFS Construction fis-sens li kienet (in parti) prestanome, wieġeb li MFC ma kinitx prestanome ta' missier l-attur. Li jfisser li MFC ma kinitx qiegħda tidher hi waħedha mentri fil-verità kienet sħab ma' missier l-attur. In-nutar, huwa u jfisser il-ftehim li suppost sar, qal b'mod vag u xejn legali li l-ftehim kien li MFC "ħa tiegħu ħsieb". Għalhekk hemm kontradizzjoni ċara u tonda bejn dak li xehed Carmelo Farrugia – li FSC (recte: CFS) kienet prestanome – u d-depożizzjoni tan-nutar Zammit li ċaħad li kien hemm prestanome. Jekk kien hemm xi forma ta' ftehim ieħor, ma saritx prova tiegħu. Lanqas ma

saret prova ta' x'tip ta' ftehim kien. Skont in-Nutar Zammit, il-ftehim kien li CFS Construction "kellha tiegħu ħsieb". Nutar Pubbliku huwa persuna legali u l-Qorti tistenna li jixhed b'mod preċiż u juża terminoloġija legali. Il-Qorti ma tistax tonqos li tinnota wkoll li n-Nutar stqarr li Farrugia kien klijent regolari tiegħu; missier l-attur ma kienx; filwaqt li l-attur kien klijent fl-okkażjoni unika tal-konvenju u kuntratt mertu ta' din il-kawża; u li Buhagiar xehed li l-istess Nutar issuggerielu li taparsi jagħmel donazzjoni mingħand missieru iżda huwa rrifjuta – asserzjoni li ma gietx kontradetta;

Illi Carmelo Farrugia xehed li l-ftehim kien li FSC (recte:CSF) tiegħu loan mill-Bank u li Buhagiar iħallaslu l-imgħax. Apparti minn hekk, iżda, ma jagħti l-ebda ħjiel dwar jekk dan kienx l-uniku kontribut li kellu jagħti Buhagiar, u lanqas x'kien is-sehem rispettiv tal-partijiet fis-sħubija u l-pattijiet u kundizzjonijiet kollha tagħha. Farrugia żied jgħid, fl-istess nifs li allega li CFS kienet prestanome, li "ftiehmna wkoll li hekk kif nixtri l-blokka, Charles Buhagiar kien ser jixtri żewġ appartamenti mingħandi – wieħed għat-tifel u l-ieħor għat-tifla"¹³. Fil-fatt l-attur ma xtarax mingħand CFS; iżda sar magħha ftehim t'appalt għall-kostruzzjoni u tlestija (finishing) tiegħu. U Buhagiar xehed li kellu intenzjoni li jixtri apartment għal bintu iżda l-bejgħ ma seħħx. B'danakollu, minkejja dawn l-impreċiżazzjonijiet, il-verżjoni ta' Carmelo Farrugia dwar ftehim ta' bejgħ ta' żewġ appartamenti tagħti kredenza lill-verżjoni tal-attur. Minkejja li allega li CFS kienet prestanome, Farrugia, mistoqsi in kontro-eżami, stqarr li l-blokka (apparti l-apartment li xtara l-attur) kienet esklussivament ta' CFS¹⁴. Dawn iż-żewġ asserzjonijiet ma jistgħux ikunu t-tnejn veri;

Illi Farrugia m'offra l-ebda spjegazzjoni konvinċenti l-għala ma fetaħ l-ebda kawża biex jinforza l-allegat ftehim jew prestanome minkejja li fetaħ kawża oħrajn; waħda ta' jattanza kontra l-attur u l-oħra dwar okkupazzjoni ta' garaxx fil-blokka kontra missier l-attur, kif ukoll wara li nftetħet din il-kawża il-kawża l-oħra li qiegħda tinstema' kontestwalment mal-istanti;

Illi b'kuntratt tat-12 ta' Novembru 2008, l-attur xtara l-arja fil-livell tar-raba' sular mingħand il-kumpanija CCM Limited sovrastanti l-apartment numru 2 fil-blokk illum magħruf bl-isem San Andreas Court fi Triq il-Gardiel, Marsaskala, bid-dritt ta' użu tal-partijiet komuni kollha fl-imsemmi blokk, inkluż il-bieb ta' barra, it-tromba tat-taraġ u l-lift¹⁵. Bl-istess kuntratt MCF Company Limited xtrat il-bqija tal-ambjenti tal-istess blokk. Sar kuntratt t'appalt (verbali) bejn l-attur u MCF sabiex tlestih bil-finishing u l-kmamar tal-banju. Bl-istess kuntratt, l-attur issellef biex jixtri (LM25,000) kif ukoll biex iħallas għall-finishing (LM10,000). L-attur għadda l-LM10,000 lil CFS. L-appalt gie eżegwit; l-apartment kien lest, b'compliance certificate tal-11 ta' Gunju 2010¹⁶. Missier l-attur, għadda, fl-interess ta' ibnu, diversi ħlasijiet akkont ammontanti b'kollox għal €50,000. L-attur talbu kont finali u Farrugia għaddielu kont ta'

¹³ Affidavit ta' Carmelo Farrugia a fol. 120. Rik Ġur. 853/14.

¹⁴ Fol 576 sa 590 Rik. Ġur. 843/2014.

¹⁵ Dok MZA a fol. 150 sa 166 ta' Rik Ġur 483/2014.

¹⁶ Dok OMA fol. 142 sa 148 Rik. Ġur 483/2014.

€45,975.06.18 iżda missier l-attur talbu kont iddettaljat b'kopja tar-riċevuti billi l-ftehim kien li l-appalt jiġihallas at cost. L-attur xehed – mhux kontradett – li qatt ma ftehm fuq rata u qatt ma ngħata riċevuti fiskali mingħand is-soċjetà konvenuta. Il-kont ġie redatt mill-perit Tancred Mifsud fuq inkariku ta' Carmelo Farrugia u bla ma ġie kkonsultat l-attur. Dan minkejja li l-perit tal-proġett kien Ludovico Micallef;

Illi l-attur jsostni illi qabbad lil electrician sabiex jgħaddi s-sistema kollha tad-dawl tal-appartament tiegħu peress illi kien jafu u xtara wkoll l-madum tal-art kif ukoll ħallas għat-twaħħil tal-meter tal-ilma. Fil-fatt xehed Silvio Bellia, il-persuna illi għadda d-dawl fil-blokka inkwistjoni u jgħid illi ma ħadimx fl-appartament numru 3 u ċjoè dak tal-attur u lanqas applika għall-meter tad-dawl. L-attur preżenta rċevuta li tgħajjat lilu għal applikazzjoni tal-meter tad-dawl versu l-ammont ta' €345¹⁷;

Illi rigward il-madum tal-kamra tal-banju, l-attur għażel tip ta' madum ieħor minn dak li kien se jwaħħal il-konvenut u ppreżenta rċevuta ta' €5,900¹⁸ u xehed ukoll rappreżentant ta' Farell Bathrooms illi l-attur kien ħallas għal tali madum¹⁹. Fil-kont finali maħruġ mill-Perit Tancred Mifsud l-ammont allokati għal-madum u tqiegħed tal-madum huwa ta' €2,491.24 u mhux l-ammont li jgħid li ħallas l-attur;

Illi bħala tqiegħid tal-madum sar mill-istess persuna li waħħlet il-madum tal-blokka kollha iżda l-madum li għażel l-attur kien aktar ikkumplikat biex twaħħlu u min waħħal il-madum ħadlu €626,70 iżjed. L-attur jgħid li ħallas għal-dan l-ammont żejjed direttament lil min qiegħed il-madum iżda ma fornixxa l-ebda rċevuta ta' dan;

Illi n-Nutar Zammit kompli jixhed illi bħala spejjeż tan-Nutar u bħala taxxa għall-kuntratt kemm dak li deher Karmenu Farrugia fil-kumpanija kif ukoll dak li akkwista David, fejn kien hemm ċessjoni ta' drittijiet fuq it-tieni kuntratt, kien ħallas kollox Karmenu Farrugia;

Illi missier l-attur jgħid illi sakemm tlesta l-appartament, għadda diversi pagamenti akkont lil Farrugia, fl-ammont ta' €50,000;

Illi Charles Buhagiar ippreżenta rati ta' xogħol minn kuntrattur ieħor biex juri r-rati kummerċjali fl-istess żmien. Skontu l-attur m'għandux iħallas tal-partijiet komuni għaliex xtara biss l-arja li fiha nbena l-appartament biss. Lanqas għandu x'jaqsam mat-twaqqigħ tal-bini li kien jeżisti qabel. Il-komunikazzjonijiet ta' dawl, madum tal-art (€5900) u t-tqiegħid tiegħu (€626.70) u l-miżata tal-istallazzjoni tal-arloġġ tal-ilma (€345) ħallashom l-attur;

Illi missier l-attur ippreżenta kopja tal-kont mogħti mis-soċjetà konvenuta bil-kummenti u l-ispjegazzjonijiet tiegħu bbażati fuq l-esperjenza f'dan ix-

¹⁷ Dok H a fol. 118.

¹⁸ Dok E a fol. 195.

¹⁹ Xhieda ta' Leo Zammit a fol. 263.

xogħol²⁰. Huwa jaqbel fuq il-kejl u l-kwantitajiet. Ma jaqbilx:

- (i) *rati esagerati f'xi każijiet – items 1.01 – 1.04, 1.07, 11.10- 2.01, 4.01*
- (ii) *bla rċevuti u eċċessivi – items 2.05, 2.06, 2.08*
- (iii) *iddaħħlet darbtejn spiża tal-kamra tal-banju 2.02 u 2.03*
- (iv) *spejjeż li fil-fatt tħallsu direttament mill-attur – items 2.10, 2.14, 2.15*
- (v) *prezz tax-xogħol fil-partijiet komuni li l-attur m'għandux sehem fihom*
- (vi) *żdiedet spiża tal-perit li mhix ippruvata, anzi l-perit Micallef iddikjara bil-ġurament li tħallas ferm inqas – item 5.01*
- (vii) *żdiedet spiża tan-nutar li mhix pruvata li tħallset minn CFS construction item 5.02; tal-boll – li f'kull każ kien €1493 (item 5.03) u mhux €2364*
- (viii) *VAT fuq kollox, inklużi tħallset li fuqhom it-taxxa mhux dovuta²¹ jew li kienet inkluża fl-ammonti ġa dikjarati.*

Jikkonkludi li l-kont finali għandu jaqra €26,957. Huwa ppreżenta bank draft ta' €23,293 favur is-soċjetà konvenuta bi tħallset tal-appalt.²² Billi tħallas €50,000, il-konvenuti jridu jirrifonduh €46,336;

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti rat il-kontegġi magħmula minn Charles Buhagiar²³. Hija taqbel li l-attur mhux responsabbli għal spejjeż ta' demolizzjoni u għall-common parts. Apparti li ma jissema xejn dwar dawn fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu, rigward il-common parts dan għandu d-dritt tal-użu u xejn iżjed. M'għandux sehem mill-partijiet komuni. Għalhekk ma jistax jiġi mitlub iħallas ta' xi tħallset li mhix proprjetà jew komproprietà tiegħu. Taqbel ukoll mal-bqija tal-kontegġi;

Mala fede

Ikkunsidrat;

Illi l-attur jeċċepixxi illi l-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali saret b'qerq abbużivament u mingħajr jedd legali;

Illi min-naħa l-oħra, il-konvenuti jirribattu li huwa minn ewl id-dinja li min jippretendi li għandu jidher jinqeda bil-mezzi li tagħtih il-liġi tħalli jiżgura dak il-tħallset. B'daqshekk ma jfissirx li jkun mexa bi frodi, b'mod fieragħ jew b'abbuż tal-proċess ġudizzjarju. Illi huwa minnu li min jirrikorri għal jedd li għandu ma jidherx li hu responsabbli għal tħallset m'għarrba minn tħallset min tħallset l-użu xieraq ta' dak il-jedd (qui suo iure utitur neminem laedere videtur)²⁴; u li l-jedd li wieħed ifittex ir-rimedji tiegħu billi jirrikorri għall-awtorità ġudizzjarja, minflok jidher l-liġi b'idejha, m'għandux jiġi mxekkel bla tħallset. Il-Qorti għalhekk trid tistabbilixxi jekk kienx hemm użu tad-dritt inkella abbuż. Tħallset mhu passibbli għad-danni jekk jidher d-

²⁰ Fol 307 et seq Rik Ġur 483/2014.

²¹ Xhieda ta' Charles Buhagiar a fol 313 sa 319 Rik Ġur 483/2014.

²² Fol 68 Rik Ġur 483/2014.

²³ Fol 307 et seq Rik Ġur 843/2014.

²⁴ Art. 1030 tal-Kap 16.

dritt tiegħu fil-qies li jmiss, iżda mhux jekk jabbuża minnu;

Illi jirrizulta li l-ipoteka legali speċjali giet iskritta fil-11 ta' Settembru 2012 mingħajr ma x-xogħlijiet ġew imkejla fil-preżenza tal-attur; mingħajr ma ġie ppreżentat kont aħħari ddettaljat, itemised, u bl-irċevuti relattivi; b'konteġġi esagerati meta mqabbla mar-rati kummerċjali allura vigenti fis-suq ħieles; giet iskritta mingħajr avviż l-ipoteka legali speċjali sentejn sħaħ wara li tlesta x-xogħol - u dan mhux biex is-soċjetà konvenuta tikkawtela xi ħlas lilha dovut mill-attur, imma biex Carmelo Farrugia minn hawn jew minn hemm jieħu l-flus li kien qiegħed jippretendi li kienu dovuti lilu mingħand missier l-attur: kwistjoni li għall-attur hija res inter alios acta. Bla ebda dubbju, l-iskrizzjoni saret in mala fede;

Danni

Illi l-attur ipprova li sab il-bejgħ tal-appartament iżda sfratta meta n-Nutar li għamel ir-riċerki sab ma' wiċċu l-ipoteka li l-attur ma kienx jaf biha. Għalhekk kien kostrett ikompli jhallas lura s-somma li ssellef mill-bank, flimkien mal-imgħax. Gab prova li ħallas €6,865.30 imgħaxijiet minn Settembru 2013 – xahar li fih bagħat l-ittra uffiċjali li biha intima lill-konvenuti li kien sfrattalu l-kuntratt – sal-31 ta' Mejju 2016.²⁵ Għalkemm l-attur jallega li baqa' jhallas rata ta' mgħax ta' €7 kuljum, ma ġiebx prova ta' dan. F'dak l-istadju l-ħlas lura tal-loan kien inaqqas mill-kapital, li jfisser li l-imgħax kien qiegħed jonqos ukoll;

Responsabbiltà personali

Illi l-attur qiegħed iħarrek mhux biss lil CFS Construction Limited, li iskriviet l-ipoteka legali speċjali kontrih, imma wkoll lill-konjuġi Farrugia personalment. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur jispjega li ħarrek lil Carmelo Farrugia personalment inkwantu direttur tal-kumpanija. Ma jgħidx l-għala ħarrek lil martu; il-Qorti tipprezumi li, kif spiss isir fil-prattika tal-foro, ħarrikha għall-interess li jista' jkollha bħala konsorti fil-komunjoni tal-akkwisti ma' żewġha. L-attur jissottometti li "kif inhu magħruf... il-kumpanija m'għandhiex idejn, u saqajn, u moħħ, u għall-azzjonijiet tagħha tiddependi fuq l-aġir u d-deċizzjonijiet tad-diretturi tagħha, f'dan il-każ il-konvenut Carmelo Farrugia.²⁶ Jidher li l-attur qiegħed iżomm responsabbli għat-tort kemm lill-kumpanija kif ukoll lid-direttur tagħha personalment.....

...Omissis...

Ikkunsidrat:

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, m'hemm l-ebda raġuni l-għala soċjetà kummerċjali m'għandhiex tkun passibbli għal responsabbiltà delittwża,

²⁵ Xhieda ta' Rena Busuttil, rappreżentant tal-HSBC a fol 314; kopja tal-ipoteka esibita a fol. 191; kopja tal-ittra uffiċjali esibita a fol. 289.

²⁶ Para 45 tan-nota ta' sottomissjonijiet rik ġur 843/2014 a fol. 635. Is-sottolinjar ġie miżjud mill-Qorti.

*għaladarba għandha personalità ġuridika separata u distinta minn dik tal-membri u d-dirigenti tagħha u għaladarba għandha l-kapaċità li tikkuntratta ma' terzi, takkwista u taljena l-assi tagħha, u tikkuntratta d-debiti. M'hemmx dubbju lanqas li d-diretturi tagħha huma responsabbli personalment għal atti ta' natura kriminali. Fil-każ ta' atti delittwuzi, li ma jkunux ukoll jammontaw għal vjolazzjoni tad-dritt penali, kif muri iktar 'il fuq, hemm għadd ta' istanzi fejn il-liġi nnifisha taddossa r-responsabbiltà personali fuq id-diretturi. Il-ġurisprudenza, kemm dik Ingliża kif ukoll Maltija, estendiet ir-responsabbiltà personali għal każijiet oħrajn li mhumex espressament ikkontemplati mil-liġi. B'mod partikolari, il-Qrati attribwew responsabbiltà personali fuq id-diretturi ta' kumpanija anke meta jkunu aġixxew f'isem il-kumpanija. Kien hemm istanzi, suċċitati, meta l-Qrati, kemm tagħna kif ukoll Ingliżi, sabu lid-diretturi responsabbli personalment u solidament mal-kumpanija. Din il-Qorti taqbel ma' dawn id-deċiżjonijiet u għalhekk filwaqt li bħala regola ġenerali taqbel mal-opinjoni suċċitata tal-Professor Muscat fejn esprima l-fehma li fejn kumpanija tinstab ħatja ta' tort, id-dirigenti tagħha ma jinżammux ukoll responsabbli, dan ma jgħoddx għall-każ fejn l-istess dirigenti jkunu eżegwew l-att illegali huma nfushom jew ikunu saru taħt id-direzzjoni tagħhom. F'każijiet bħal dawn, kemm huma kif ukoll il-kumpanija tkun responsabbli, għaliex l-atti delittwuzi jiġu kommessi materjalment minn persuna fiżika u din ma tista' qatt taħrab mir-responsabbiltà ta' għemilha. Rilevanti wkoll f'dan il-kuntest huwa l-**Art. 1050 tal-Kodiċi Ċivili**, li jstipula li jekk il-biċċa tal-ħsara li kull wieħed ikun ikkaġuna ma tkunx tista' tiġi stabbilita, min ikun bata l-ħsara jista' jitlob il-ħlas tal-ħsara kollha mingħajr kull min irid, salv li l-porzjon tal-ħtija jiġi stabbilit bejn dawk li jkunu ħadu sehem. Fil-kuntest ta' direttur li jaġixxi f'isem kumpanija, u meta t-tnejn ikunu responsabbli, diffiċli wieħed jispertixxi t-tort bejniethom;»*

9. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza finali, b'rikors imressaq fis-27 ta' Jannar, 2020 u ressqu tmien aggravji.

10. L-attur wieġeb għall-appell permezz ta' risposta mressqa fis-27 ta' Frar, 2020 u ta r-raġunijiet għala l-appell għandu jiġi miċħud.

11. Permezz ta' rikors ippreżentat fis-6 ta' Diċembru, 2023, il-konvenuti talbu lil din il-Qorti, fost oħrajn, sabiex tħallihom jippreżentaw risposta ulterjuri fis-sens li bejn il-partijiet seħħet transazzjoni għall-għanijiet u

effetti kollha tal-liġi, permezz ta' skrittura ffirmata fis-7 ta' Awwissu, 2020, li illum issarraġ f'gudikat u b'hekk kwalunkwe ammont dovut lill-appellant illum ġie saldat.

12. Id-difensur tal-appellat fis-seduta tad-29 ta' Frar, 2024 m'opponix għat-talba li titressaq din l-eċċezzjoni, però rrileva li l-iskrittura li għandu f'idejh l-appellat mhix identika għal dik esibita mill-appellant.

13. Fl-istess seduta tad-29 ta' Frar, 2024 din il-Qorti laqgħet it-talba tal-appellati b'dan li ordnat li tiġi esibita wkoll il-kopja tal-iskrittura li kellu f'idejh l-appellat.

14. Inżamm smiġħ quddiem din il-Qorti fid-29 ta' Frar, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni illum.

Konsiderazzjonijiet:

15. Illi qabelxejn, din il-Qorti jeħtiġilha tqis jekk seħħitx transazzjoni bejn il-partijiet bil-konsegwenzi kollha li ġġib magħha.

16. Mill-atti jirriżulta li nhar is-7 ta' Awwissu, 2020 ġiet iffirmata skrittura minn David Buhagiar u Carmelo Farrugia, li taqra hekk:

«Jiena David Buhagiar qed nirċievi s-somma ta' €3,000 tlett elef mingħand Carmelo Farrugia u CFS Construction bħala ħlas in parti ta'

somma totali ta' għaxart elef (€10,000) biex hekk jiena m'għandix flus oħra x'nieħu mingħand l-istess Carmelo Farrugia jew CFS Construction.

Aħna qed niftehmu li kull kawża li hemm bejnietna tiġi mwaqqfa, kemm min-naħa ta' David Buhagiar kontra Carmelo Farrugia u CFS Construction u kemm min-naħa ta' Carmelo Farrugia u CFS Construction kontra David Buhagiar.»

17. Illi l-konvenuti appellanti qegħdin isostnu li permezz ta' din l-iskrittura l-partijiet ittransigew il-kwistjonijiet li kien hemm bejniethom u għaldaqstant huma issa marbutin b'din l-iskrittura. Għaldaqstant jgħidu li ma fadalx skop għall-appell (ħlief għad-determinazzjoni tal-kap tal-ispejjeż u għat-tħassir tas-sentenza) billi l-kwistjoni bejn il-partijiet hija marbuta b'gudikat bis-saħħa tat-transazzjoni milħuqa.

18. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-attur appellat ma jaqbel xejn ma' din il-preġudizzjali. Fi ftit kliem, l-appellat jgħid: (i) li l-iskrittura tas-7 ta' Awwissu, 2020 mhix transazzjoni valida billi hija nieqsa mill-formalitajiet meħtieġa mil-liġi, ċjoè hemm in-nuqqas ta' firma tal-avukati rispettivi tal-partijiet u ladarba l-kwistjoni kienet dwar appalt fuq immobbli u kif ukoll dwar iskrizzjoni ta' privileġġ kien jeħtieġ li t-transazzjoni ssir b'att pubbliku; (ii) li ma jirriżultax li kien hemm is-sagrifiċċju reċiproku billi fil-fehma tal-appellat, l-appellanti ma għamlu l-ebda sacrifiċċju; u (iii) li l-appellat ma kellu ebda proċeduri xi jwaqqa' billi l-appelli tressqu biss mill-konvenuti.

19. Jibda billi jiġi osservat li l-liġi tipprovdi tifsira ta' kuntratt ta'

transazzjoni permezz tal-**Artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili** fejn jingħad li dan huwa: *«kuntratt li bih il-partijiet, b`xi ħaġa li jagħtu, iwiegħdu, jew iżommu, jagħtu tmiem għall-kawża mibdija, jew jevitaw kawża li tkun sejra ssir.»* Fit-trattat tiegħu **Istituzioni di Diritto Civile** (paġni 851-852), **Trabucchi** jgħid li, *«la transazione infine è il contratto con il quale le parti pongono fine a una lite già cominciata prevengono una lite che sta per sorgere tra loro, facendosi reciproche concessioni ...La transazione non può essere provata con testimoni; richiede la prova scritta»*. Huwa paċifiku illi t-transazzjoni hija karatterizzata minn żewġ elementi kostituttivi u ċjoè r-res *dubia*, jiġifieri r-rapport ġuridiku incert illi jeżisti bejn il-partijiet, u r-rieda tal-istess partijiet illi jtemmu dak id-dubju billi jinnegozjaw ftehim mibni fuq konċessjonijiet reċiproċi bil-għan illi jintlaħaq il-*quid medium*, jiġifieri l-qbil jew kompromess bejn il-pretensjonijiet illi taw lok għat-tilwima. Dawn iż-żewġ elementi distintivi ta' transazzjoni ġew ukoll deskritti hekk: *«l-ewwel wieħed hu d-dubju, li minnu jridu joħorġu l-partijiet billi jirriżolvuh huma stess minflok iħallu d-deċiżjoni fuqu għall-Qorti; it-tieni hu dak li l-prattiċi jsejñu l-hinc inde remissum, ċjoè l-konċessjoni jew saġrificċju reċiproku»* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-8 ta' Ottubru, 2020 fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Salvatore Bezzina** u s-sentenzi minnha msemmija).

20. Sfiq ma' dan, irid jintwera lill-Qorti li l-iskrittura jew il-kuntratt ta' transazzjoni hija jew huwa marbut mal-kwistjoni li wasslet lill-partijiet

jersqu għalih. Dan jingħad għaliex l-oġġett ta' transazzjoni hu l-litigazzjoni jew kwistjoni dibattuta – kemm f'kawża attwali u kif ukoll jekk f'kawża imminenti (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Chircop v. Drago** (Kollez. Vol: XLVI.ii.668)) – li l-partijiet iridu jeliminaw billi jagħmlu konċessjonijiet reċiproċi permezz tas-sagrifiċċju tal-pretensjonijiet opposti (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) deċiża fit-13 ta' Frar, 2009 fl-ismijiet **Unpaused Company Ltd v. Horos Ltd**). B'dan li l-istess ftehim ta' transazzjoni jrid ikun tabilfors jolqot l-oġġett li dwaru l-partijiet kellhom nuqqas ta' qbil, u għalhekk dak il-ftehim ma jkun transazzjoni xejn jekk kemm-il darba l-partijiet idañhlu fih aspetti li dwarhom ma kien hemm l-ebda kwistjoni bejniethom (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2001 fl-ismijiet **Grazio Patiniott et v. Anthony Cini et** u s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fil-5 ta' Marzu, 2013 fl-ismijiet **Chianti Storm Ltd v. Valley Properties Ltd**).

21. Jinżel b'hekk, li l-ftehim bejn il-partijiet f'din il-kawża jrid jittqies fil-qafas tal-kwistjoni li kien hemm bejniethom. Hekk ukoll jista' jingħad li fejn waħda mill-partijiet sempliċement iċċedi l-armi u taċċetta li toqgħod biss għall-pretensjonijiet tal-parti l-oħra, dik ma tkunx transazzjoni iżda rinunzja għall-jedd (ara sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri mogħtija fl-24 ta' Novembru, 2009 fil-kawża fl-ismijiet **Scicluna Enterprise (Gozo) Ltd v. Michael Cini et**).

22. Mod ieħor jitqies li biex ikun hemm transazzjoni huwa meħtieġ *sine qua non*, li fil-ftehim il-partijiet ikunu għamlu sagrificcju lkoll, billi jkunu taw, wegħdu, li jagħtu, jew żammew xi haġa. Jekk hadd ma jagħti jew iżomm xejn minn tiegħu, u hadd ma jieħu minn ta' haddieħor ma jkunx hemm sagrificcju reċiproku korrispondenti; u għalhekk ma jkunx hemm transazzjoni, iżda ftehim ieħor (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Maria Stella Barbara et v. Adeodato Brincat et** deċiża fis-7 ta' Awwissu, 1944).

23. Jeħtieġ li jiġi ppreċiżat li l-kawża tal-lum qiegħda timxi flimkien ma' kawża oħra (li se tiġi deċiża llum ukoll), li CFS Construction Limited fetħet kontra David Buhagiar. Permezz ta' din l-aħħar kawża (Rik. Nru 853/14), l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija CFS sabiex tikkundanna lil David Buhagiar iħallasha l-ammont ta' €40,560.77 rappreżentanti ħlas tal-appalt.

24. Għal dak li huwa l-każ tal-lum, tfigħer aktar 'il fuq x'iddeċidiet l-Ewwel Qorti. F'dan l-istadju huwa biżżejjed jingħad li l-konvenuti appellanti ġew ikkundannati jħallsu kemm danni, kif ukoll radd lura tal-flus minħabba li l-Ewwel Qorti sabet li David Buhagiar (ċjoè missieru f'ismu) ħallas aktar milli kellu jħallas għall-appalt imwettaq. L-Ewwel Qorti ordnat ukoll sabiex il-kumpanija konvenuta tersaq fuq l-att pubbliku sabiex

jithassru l-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali li ġew iskritti fuq l-appartament li kien soġġett tal-appalt. B'kollox għalhekk il-konvenuti appellanti ġew ikkundannati jhallsu l-ammont ta' €53,201.30 lil David Buhagiar bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż kollha kontra l-istess konvenuti appellanti.

25. Illi l-iskrittura fuq ikkwotata kienet waħda privata li saret bejn il-partijiet fil-kawża, bl-esklużjoni iżda ta' Silvana Farrugia mart Carmelo Farrugia. Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-abbli difensur tal-appellat li l-iskrittura hija nulla għaliex nieqsa mill-formalitajiet meħtieġa mil-liġi. Huwa sostna li ladarba l-kwistjoni kienet dwar appalt fuq immobbli u kien hemm kwistjoni dwar privileġġ, kwalunkwe transazzjoni kellha ssir permezz ta' kuntratt pubbliku. Sostna wkoll li l-iskrittura kienet nieqsa wkoll mill-firem tal-avukati.

26. Jiġi b'hekk li l-appellat qiegħed jirreferi għal dak li jgħid l-**Artikolu 1719(1) tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi,

«(1) Jekk il-kawża li għaliha l-partijiet iridu jagħtu tmiem, jew li jkunu jridu jevitaw, ikollha b'oġġett ħwejjeġ immobli, t-transazzjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.»

27. Ġie mtenni fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Ottubru, 2020 fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Salvatore Bezzina** li:

«Dawn il-provvedimenti tal-liġi huma ċari, li fejn fit-transazzjoni jkun hemm involuti ħwejjeġ immobli, bħal dan il-każ, jeħtieġ li t-transazzjoni

*ssir permezz ta' att pubbliku. Kwindi fin-nuqqas li sseħħ it-transazzjoni in kwistjoni permezz ta' att pubbliku, peress li fid-diskussjonijiet kien hemm wara kollox involut t-trasferiment ta' immobbli, dak li l-appellanti jikkontendu li hija transazzjoni, effettivamente ma tiswiex bħala tali. Għalhekk il-Bord kien tabilhaqq obligat jiddeċiedi l-każ fil-qafas tal-proċeduri quddiemu skont il-liġi u mhux skont id-diskussjonijiet li kienu għaddejjin bejn il-kontendenti fil-kawża. Wara kollox, skont l-**Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili**, it-transazzjoni trid issir bil-miktub ad validitatem.»*

28. Illi l-każijiet li għandha quddiemha din il-Qorti huma dwar appalt xejn aktar u xejn anqas. Ma kien hemm l-ebda trasferiment ta' immobbli fil-kwistjoni. It-tneħħija tal-privileġġ kienet konsegwenzjali fis-sens li għaladarba l-kwistjoni tkun riżolta dan kellu jithassar. F'kull każ, il-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali lanqas biss issem mew mill-partijiet li ffirmaw l-iskrittura u dan huwa punt li se jissewma daqt. B'hekk il-fatt li l-partijiet iffirmaw skrittura privata kien biżżejjed għal dak li hija formalità. Dwar il-firem ta' avukati ma jirriżultax li l-liġi teħtieġhom *ad validitatem*.

29. L-appellat jargumenta li mill-ftehim u jew mill-iskrittura jirriżulta li Carmelo Farrugia u CFS ma għamlu l-ebda saġrifċċju. Filwaqt li s-saġrifċċju ta' David Buhagiar huwa evidenti billi mis-somma ta' ftit aktar minn €53,000 bl-imgħax u bl-ispejjeż legali li kellu favurih bis-sentenzi appellati aċċetta li jithallas biss €10,000. Fuq ix-xaqliba l-oħra, jgħid li CFS u Carmelo Farrugia marru minn fuq għalkollox. Jista' jingħad li ma rrinunzjaw għalxajn.

30. Din il-Qorti tqis li verament billi kien hemm l-appelli pendenti, seta' kien hemm dubju f'moħħ il-partijiet li l-appelli setgħu jintrebħu minn CFS

u l-konvenuti Farrugia. F'kawża minnhom CFS talbet il-ħlas ta' ftit aktar minn €40,000 (liema kawża hija tilfet) u fl-oħra l-konvenuti appellanti kollha ġew ordnati biex iroddu lura l-flus żejda li tħallsu lilhom. Fl-aħjar ipoteżi għalihom jekk jintrebħu l-appelli, il-konvenuti appellanti ma kien ikollhom iroddu lura xejn u kien ikollhom ukoll deċiżjoni favurijhom li David Buhagiar għandu jħallas somma flus għall-appalt. B'hekk jiġi li l-konvenuti appellanti permezz tal-appelli kienu qegħdin iħarsu li jkollhom jieħdu flus u mhux jagħtu lil Buhagiar. Għalhekk element ta' saġrificċju kien hemm. Madankollu fil-mument li kienet qiegħda tiġi ffirmata l-iskrittura, l-akbar saġrificċju kien qiegħed jitwettaq minn Buhagiar għaliex huwa kellu żewġ sentenzi li kienu favur tiegħu.

31. Però ma jistgħux jitwarrbu żewġ punti li jwassluna għat-twarrib tal-ftehim bħala li jikkostitwixxi transazzjoni. Fl-ewwel lok, mart Carmelo Farrugia, li wkoll ġiet ikkundannata mill-Ewwel Qorti solidalment miegħu sabiex tħallas lil David Buhagiar mhix firmatarja fl-iskrittura u mkien ma jingħad li Farrugia kien qiegħed jidher għan-nom tagħha. Kull argument ieħor mhux f'loku f'dan l-istadju. Jibqa' l-fatt iżda li kien hemm deċiżjoni fil-konfront tagħha. Fit-tieni lok il-partijiet firmatarji ma qalu xejn dwar it-tneħħija tal-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali minħabba li dan saret b'qerq. Din il-kwistjoni kienet waħda mill-kwistjonijiet li kien hemm bejn il-partijiet u b'hekk jiġi li bl-iskrittura ma ntemmewx il-pendenzi kollha li kien hemm bejn il-partijiet.

32. L-appellanti jinsistu ħafna fuq il-fatt li l-appellat irċieva l-ammont ta' €3,000, li mill-atti rriżulta li l-ewwel irċevihom u wara t-trapass ta' żmien iddepożita permezz ta' ċedola fir-Registru tal-Qorti. Din il-Qorti tqis li mbilli aċċetta l-flus dan fih innifsu ma jwassalx b'mod awtomatiku li l-iskrittura kienet transazzjoni.

33. Għalhekk din il-Qorti qiegħda tiċċad dik li l-konvenuti appellanti jsostnu li hija risposta ulterjuri tagħhom.

34. Miżmum dan, jeħtieġ li din il-Qorti tistħarreġ l-aggravji mressqa mill-konvenuti appellanti.

35. Fl-**ewwel aggravju** tagħhom il-konvenuti appellanti jgħidu li l-Ewwel Qorti wettqet apprezzament żbaljat tal-fatti billi ħalltet in-negozju li Carmelo Farrugia kellu ma' missier l-appellat u n-negozju bejn il-kumpanija konvenuta u l-appellat. Isostnu li l-appellat żvija lill-Ewwel Qorti billi qal li l-ħlasijiet li kien għamel missieru lil Carmelo Farrugia kien akkont tal-bini tal-appartament tiegħu u mhux akkont tas-sħubija li kien hemm bejn Farrugia u Charles Buhagiar (fejn Charles Buhagiar jingħad li kien qiegħed iħallas lil Farrugia l-imgħaxijiet tas-self meħud minn Farrugia biex tinxtara binja li fiha jinsab l-appartament tal-appellat). Jissoktaw jgħidu li din is-sħubija kienet verbali u l-arrangament bejn Carmelo Farrugia u

Charles Buhagiar kien li din tinxtara bi sħab.

36. L-appellanti jgħidu li l-Ewwel Qorti kellha tagħmel distinzjoni bejn il-ħlasijiet. Isemmu li kellha tqis:

- i. li n-Nutar Mark Zammit xehed li Charles Buhagiar kien involut fin-negozjati tal-blokka u mhux biss fin-negozjati tal-appartament li kien se jinxtara minn ibnu;
- ii. li n-Nutar Zammit qal li Charles Buhagiar kien anke preżenti waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt minkejja li fuq l-att ma jidhirx ismu. In-Nutar fisser li Charles Buhagiar ma setax jidher f'ismu peress li kien għaddej minn proċeduri ta' separazzjoni;
- iii. li l-ħlasijiet li l-appellat qiegħed jippretendi li saru akkont tal-appartament tiegħu u mhux tas-sħubija saru b'ċekkijiet maħruġa minn Charles Buhagiar. Jissoktaw jgħidu li l-fatt li kien hemm ftehim dwar is-sħab fil-binja huwa korroborat mix-xhieda ta' Jacqueline Busuttil (impjegata ta' John Farrugia Illum mejjet). Dwar il-pagament li sar minn John Farrugia għan-nom ta' Charles Buhagiar, Jacqueline Busuttil tgħid mingħajr tlaqliq li l-pagament kien sar f'isem Charles Buhagiar;
- iv. li Charles Buhagiar qatt ma talab riċevuti fir-rigward tal-ammonti mħallsa għaliex dawn kienu għall-imgħaxijiet tas-self meħud għax-xiri tal-blokka. Meta sar ħlas akkont tal-appartament inħarġet irċevuta minnufih fuq David Buhagiar għaliex iż-żewġ negozji huma separati u

distinti. Jgħidu li n-Nutar Zammit xehed n-negozju kien jikkonsisti fil-ftehim biex isir bejgħ ta' din il-blokka li kien hemm minn CCM Limited lil MCF Limited kif ukoll lil Charles Buhagiar u li l-ħsieb kien li Buhagiar ikun bi sħab mal-istess kumpanija mal-MCF Company Limited;

- v. li Charles Buhagiar xehed li meta lejn l-aħħar tal-proġett Carmelo Farrugia talbu €180,000 rappreżentanti sehmu mis-sħubija huwa wiegħbu li ma kellux flus biżżejjed biex iħallsu. L-appellanti jgħidu li kieku qatt ma kien hemm ftehim *prestanome*, it-twegiba ta' Charles Buhagiar kellha tkun li huwa ma kellu jagħti xejn;
- vi. li Charles Buhagiar jgħid li huwa bniedem esperjenzat fin-negozju tal-bini u għalhekk kellu jkollu idea tal-ispejjeż approssimattivi tal-appartament ta' ibnu. Minkejja dan huwa wettaq ftehim f'ammonti aktar milli kellu jħallas; u
- vii. li l-ispejjeż tal-bolla u tad-drittijiet tan-Nutar Zammit li kellhom jithallsu mill-appellat thallsu minn Farrugia. L-appellanti jsostnu li dan kollu seħħ b'qerq bejn l-appellat u missieru.

37. Din il-Qorti tqis li l-apprezzament tal-provi li wettqet l-Ewwel Qorti kien wieħed dettaljat u tajjeb. Jirriżulta mill-provi:

- i. li l-appellat xtara l-arja mingħand il-kumpanija MCF Limited, li d-direttur tagħha kien Carmelo Farrugia; filwaqt li l-appalt kien se jitwettaq minn CFS li Farrugia huwa wkoll direttur tagħha;

- ii. li n-negozjati dwar ix-xiri tal-arja mill-appellat u dwar ix-xogħlijiet biex l-appartament jinbena u jitlesta mill-kumpanija konvenuta saru bejn Charles Buhagiar (missier l-appellat) u Carmelo Farrugia;
- iii. li huwa ovvjw li Charles Buhagiar u Carmelo Farrugia kellhom kwistjonijiet bejniethom. Farrugia jinsisti li missier l-appellat kien sħab miegħu fuq dan il-proġett u li naqas li jħallas sehmu, filwaqt li Charles Buhagiar jisħaq li din is-sħubija qatt ma kienet u li huwa ma għandu xejn mill-blokk u ma kien obligat iħallas xejn;
- iv. li l-kumpanija konvenuta rċeviet ħlas fl-ammont ta' €23,293 permezz ta' *bank draft* mill-HSBC Bank datat 13 ta' Novembru, 2009 billi l-appellat kien ħa self f'dan l-ammont relattiv għall-appalt. Dan il-*bank draft* issarra;
- v. li Charles Buhagiar ħareġ ċekk favur CFS Construction Limited fl-ammont ta' €10,000 datat 14 ta' Settembru, 2009; kif ukoll żewġ ċekkijiet lil Carmelo Farrugia datati 14 ta' Ġunju, 2010 u 17 ta' Diċembru, 2010 għas-somom ta' €10,000 u €8,000 rispettivament. Jirriżulta li dawn iċ-ċekkijiet issarrfu wkoll;
- vi. li John Farrugia xehed fl-affidavit (talba għall-isfilz tiegħu giet miċħuda u ma sarx appell mid-digriet taċ-ċaħda), li għall-ħabta ta' Ottubru, 2010 Charles Buhagiar tah struzzjonijiet biex jgħaddi s-somma ta' €12,000 lil Carmelo Farrugia minn flus li l-istess Buhagiar kellu mal-kumpanija ta' John Farrugia. Dan tal-aħħar qal li l-ħlas sar akkont għal xi xogħol ta' bini li kien qiegħed isir fl-appartament f'Wied il-Għajn ta' David

Buhagiar; u

- vii. li Charles Buhagiar jgħid li għadda wkoll lil Farrugia l-ammont ta' €10,000 għall-appalt fi flus kontanti; iżda Farrugia ma jaqbilx. Prova ta' dan ma ngābitx. Seta' per eżempju, Buhagiar ħa lil xi ħadd miegħu bħala xhud.

38. Din il-Qorti hija konvinta li kien se jkun hemm xi tip ta' negozju bejn Charles Buhagiar u Carmelo Farrugia u/jew mal-kumpaniji li tagħhom huwa direttur, iżda bħall-Ewwel Qorti din il-Qorti tqis li l-oneru ta' x'tip ta' negozju kien jaqa' fuq min qiegħed isostni li kien hemm ftehim ċjoè l-konvenuti appellanti. Fiex kien jikkonsisti dan il-ftehim eżatt mhux ċar la mix-xhieda u lanqas mill-provi. Fil-fatt mhux minnu li Jacqueline Busuttill ikkonfermat il-verżjoni tal-konvenuti. Ladarba l-konvenut kellu aktar min-negozju wieħed, anke għaliex irriżulta li huwa direttur żgur tal-kumpanija konvenuta u tal-kumpanija li hija sidt tal-blokka fejn David Buhagiar xtara l-arja, u jekk kif qiegħed jgħid huwa kien hemm aktar min-negozju wieħed li kien qiegħed jiġi diskuss ma' Charles Buhagiar (dak tas-sħubija u x-xiri tal-arja u l-appalt) messu ħa l-passi meħtieġa sabiex kollox ikun ċar u trasparenti biex b'hekk il-jeddijiet ta' kulħadd ikunu mħarsa.

39. Fuq kollox l-argumenti mressqa mill-appellanti mhumieq sodi biżżejjed biex iwarrbu l-apprezzament li twettaq mill-Ewwel Qorti. Il-fatt li Charles Buhagiar kien preżenti waqt l-iffirmar tal-kuntratt ma jfissirx

bilfors li kien hemm dan il-ftehim ta' sħubija. L-argument li għaliex ħarġet irċevuta fuq isem David Buhagiar għas-somma ta' €23,293, filwaqt li għall-flus l-oħrajn li ħallas Charles Buhagiar ma ħarġitx, dan għandu jfisser li dawk il-flus ma kinux ħlas akkont għall-appalt, mhux siewi. Ibda biex, l-irċevuta ħarġet għaliex dawk il-flus tħallsu mis-self bankarju li David Buhagiar ħa. Għall-flejjes l-oħrajn in-nuqqas ta' irċevuta ma teskludix li l-ħlas sar għal dak l-iskop ukoll.

40. Illi b'żieda ma' dan jingħad li huwa biss f'dan l-istadju li l-konvenuti appellant qegħdin isemmu (għalkemm huwa minnu) li l-ħlasijiet li qiegħed jingħad li huma żejda tħallsu minn Charles Buhagiar u mhux minn David Buhagiar. Filwaqt li dan huwa minnu, huwa ovvj u mill-provi li l-ħlasijiet saru f'isem David Buhagiar minn missieru.

41. Din il-Qorti għalhekk tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti. Sewwa jgħid l-appellat li Carmelo Farrugia stqarr fil-kontroeżami tiegħu li l-kumpanija tiegħu hija sidt waħedha tal-blokka inkwistjoni u li Charles Buhagiar m'għandux sehem minnha. L-istess Farrugia minflok ma fetaħ kawża biex jenforza dak li huwa jsostni kien il-ftehim ta' sħubija, fetaħ kawża ta' jattanza u l-kawża għall-ħlas ta' bilanċ għall-appalt li jgħid li kien dovut fetaħha wara li l-istess Buhagiar ippreżenta l-kawża tal-lum.

42. Charles Buhagiar xehed li kien ftiehem ma' Carmelo Farrugia, li wara li jkun imwettaq l-appalt, jagħmlu l-kontijiet u titħallas id-differenza fuq l-ammont li ibnu kien se jissellef mill-Bank. Bħala persuna li kien midħla fil-qasam tal-bini, Charles Buhagiar kien qiegħed minn żmien għal żmien jgħaddi flus għan-nom ta' ibnu. Verament li jirrizulta li f'xi żmien kien hemm ħsieb li bint Charles Buhagiar tixtri l-arja wkoll biex tibni, però ma jistax jintesa li l-binja kienet tappartjeni lill-kumpanija differenti u mhux lil CFS. Barra minn hekk, din il-Qorti lanqas ma tqis kredibbli li dawk il-flejjes tħallsu biex ikopru l-imgħaxijiet fuq self relatat mal-blokka inkwistjoni. Ma tressqitx prova suffiċjenti dwar dan. B'żieda ma' dan, din il-Qorti ma tniżżilhiex li Charles Buhagiar kien qiegħed iħallas il-flus ta' xejn, u għalhekk huwa aktar verosimili li beda jħallas minħabba l-bini tal-arja li ibnu kien xtara. Fuq kollox jirrizulta li ħareġ il-*compliance certificate* fil-11 ta' Ġunju, 2010 u l-ħlasijiet magħmula kienu viċin ħafna din id-data.

43. Għalhekk dan l-ewwel aggravju mhux mistħoqq.

44. Ngħaddu issa għat-**tieni u t-tielet aggravji**. Il-konvenuti appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-valur tax-xogħlijiet sabiex inbena l-appartament tal-attur abbażi tal-kontegġi li għamel missieru u warrbet il-kejl ta' Perit. Jissoktaw jgħidu li ma ngābitx l-aħjar prova min-naħa tal-attur fejn jirrigwarda l-valur tax-xogħol.

45. Hekk kif ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **A + Building Projects Limited v. Kurt Galea Pace proprio et nomine** mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2023 li,

*«Normalment, il-kumpens dovut jikkorrispondi għal dak li jkun maqbul bejn il-partijiet; fin-nuqqas ta' ftehim ċar, dan jiġi determinat skont numru ta' kriterji kif elenkati fl-**Artikolu 1624 tal-Kap.16**, jiġifieri bil-liġi jew b'użu, jew bl-assistenza ta' perizja jew direttament mill-ġudikant, skont iċ-ċirkostanzi» B'żieda ma' dan, il-Qorti tal-Appell qalet, «Kif ingħad drabi oħra, f'każijiet bħal dawn huwa importanti li: "qabel ma wieħed jintrabat jivverifika sewwa l-kundizzjonijiet inkluzi daww ta' prezzijiet fis-suq", u dan sabiex jiġi evitat inkwiet u diżgwid wara (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti, Sede Inferjuri, tat-12 ta' Ġunju, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Charles Micallef Swimming Pools Limited v. Adrian Mifsud et fejn saret referenza wkoll għal sentenza oħra ta' din il-Qorti tat-13 ta' Frar, 1997, fil-kawża fl-ismijiet **Nazzareno Vassallo nomine v. Edward Maggi**). Ta' min jgħid li, tali verifika dwar ir-rati applikabbli, kellha aktar tinteressa lill-konvenut appellant qabel ma nkariga lis-soċjetà appellata, għaliex wara kollox, huwa kien ser ikun obbligat li jħallas wara li jingħata s-servizz mis-soċjetà appellata. Kunsidrat ukoll li, l-konvenut appellant la ressaq prova li tixhed il-prezzijiet applikabbli fis-suq jew xi rapport ta' perit inkarigat minnu sabiex jikkuntrasta dak li qiegħda tippretendi s-soċjetà attriċi appellata. Inoltre, ma kien hemm xejn li jżomm lill-konvenut appellant li jitlob lill-Ewwel Qorti li ssir perizja.»***

46. Huwa paċifiku illi f'sitwazzjoni bħal dik hawn eżaminata għandhom jiġihaddmu dawn il-prinċipji: (i) min jippresta s-servizzi tiegħu għandu jiġi mħallas; (ii) fin-nuqqas ta' patt speċifiku miftiehem minn qabel, il-kumpens dovut hu determinat jew mill-qorti bi stima ta' perit, jew ukoll mingħajr dik l-istima, skont iċ-ċirkostanzi (**Artikolu 1634 tal-Kodiċi Ċivili**); (iii) f'każ li ma jkunx inħatar espert stimatur il-ġudikant li jrid jaġixxi ta' arbitru għandu jaddotta kriterji ekwitattivi appuntu bbażati "skont iċ-ċirkostanzi", kif hekk inċidentalment insibu wkoll fl-**Artikolu 1881(1) tal-Kodiċi Ċivili** applikabbli għall-istitut tal-Mandat; (iv) dawn iċ-ċirkostanzi, fil-fehma tal-Qorti, għandhom jirrigwardaw il-proporzjonalità tal-

korrispettiv man-natura, iż-żmien, il-kwantità u l-kwalità tal-prestazjonijiet eżegwiti, ir-riżultat utli għal min ordnahom u kull element ieħor determinanti. Fi kliem ieħor, il-ġudikant mhux marbut minn direttivi preċiżi jew parametri fissi (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***A.G. Packaging Systems Limited v. Fast Ready Meals Limited*** mogħtija fil-21 ta' April, 2004).

47. Illi fil-każ tagħna jirriżulta li l-partijiet ma ffirmaw ebda skrittura sabiex tirregola l-appalt, partikolarment ix-xogħlijiet li kellhom isiru u r-rati li kellhom ikunu applikabbli. Għalhekk dan l-appalt jista' jitqies li kien kuntratt bil-kejl.

48. Mill-provi rriżulta li l-kumpanija konvenuta bagħtet żewġ kontijiet lil David Buhagiar. L-ewwel kont (Dok A f'pagna 5 tal-proċess) għall-ammont ta' €45,975.06 bla data u l-ieħor datat 3 ta' Awwissu, 2012 (Dok B f'pagna 6 tal-proċess) fl-ammont ta' €63,853.77. David Buhagiar m'aċċetta l-ebda kont. L-ewwel wieħed billi ma kien fih l-ebda spjegazzjoni ta' xejn tal-ammonti msemmija; filwaqt li għal dak li huwa t-tieni kont ħass li kien eċċessiv u kien jinkludi fih xogħlijiet u spejjeż li fil-fehma tiegħu huwa ma kellux iħallas għalihom. Jirriżulta wkoll li l-Perit Tancred Mifsud (li ma kienx il-Perit maħtur għall-proġett) hejja t-tieni kont wara li bagħat ħaddiem minn tiegħu biex ikejjel fuq il-post. Il-konvenut ma kienx preżenti waqt it-teħid tal-kejl tax-xogħlijiet għaliex ma kienx avżat

mill-kumpanija appellanti. Madankollu, Charles Buhagiar xehed li bejn wieħed u ieħor wara verifiki li saru minnu permezz tal-Perit Micallef m'hemmx kontestazzjonijiet kbar dwar il-kejl. L-istess Charles Buhagiar ressaq kummenti tiegħu dwar it-tieni kont preżentat abbażi ta' stima minn kumpanija oħra, liema stima la hija dwar il-post inkwistjoni u mhux maħlufa minn min għamilha. Il-Perit Tancred Mifsud tressaq bħala xhud (seduta tal-25 ta' April, 2018) fejn ikkonferma l-istima u fisser li huwa mexa fuq ir-rati taż-żmien li twettqu x-xogħlijiet; kif ukoll li qagħad fuq li qallu Carmelo Farrugia. Ma jirriżultax mill-provi b'mod ċar l-perjodu meta x-xogħlijiet tlestew. Filwaqt li l-konvenuti appellanti jgħidu li tlestew f'Awwissu, 2012, l-appellat jgħid li kienu lesti qabel. Magħdud ma' dan jirriżulta wkoll li ma ntalbitx ħatra ta' perit.

49. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti meta warrbet l-istima tal-perit *ex parte* tal-konvenuti appellanti u dan mingħajr ma tat spjegazzjoni ċara għal-liema raġuni, ħlief li kienet qiegħda taqbel mal-kontegġi m'hejjija minn Charles Buhagiar. Kif inhu magħruf u aċċettat, perizja *ex parte* għandha wkoll il-valur probatorju tagħha. Din il-Qorti tqis li ladarba l-Perit Tancred Mifsud tressaq bħala xhud, fisser li huwa rrefera għar-rati li kienu jintużaw fiż-żmien tax-xogħlijiet, filwaqt li d-dokument ippreżentat minn Charles Buhagiar lanqas tressqet il-persuna li hejjiet id-dokument u b'hekk l-istima tal-Perit Mifsud għandha tittieħed bħala l-aqwa prova fiċ-ċirkostanzi. Dan jattalja ruħu mal-konswetudini f'din il-materja inkwantu,

kif paċifikament akkolt, meta l-partijiet fil-ftehim ma jkunux stabbilew il-prezz ta' ċertu xogħol tiġi segwita l-prattika kummerċjali li l-partijiet jirrimettu ruħhom għal prezz ġust korrenti stabbilit mill-Arkitett jew minn espert tekniku (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Sacco v. Penza Construction Limited** mogħtija fit-18 ta' Frar, 2004 u s-sentenzi fiha msemmija).

50. B'danakollu hemm ċertu ħlasijiet li l-appellat m'għandux iħallas għalihom għalkollox jew għandhom jitnaqqsu. Għalhekk meta nduru l-kont imħejji mill-Perit Mifsud, din il-Qorti tqis li huma dovuti l-ammonti li ġejjin: (i) €8,938.70 (għall-bini tat-tielet sular); (ii) €12,687 għall-*finishes* fl-appartament²⁷; (iii) €4,210.62 (referibbli għal *common areas*)²⁸; (iv) €1,493²⁹; (v) €783³⁰; (vi) €591³¹; (vii) €826³²; u (viii) €349 u €128³³. Din il-Qorti taqbel iżda mal-Ewwel Qorti fejn iddeċidiet li l-appellat m'għandux iħallas l-ispejjeż ta' twaqqiġ u għall-*common parts*. Sewwa qalet li fil-kuntratt tal-akkwist ma jissema xejn dwar dan u huwa għandu biss jedd

²⁷ Billi ma ġewx ipprezentati riċevuti għall-ammonti ta' €2,512 u €2,950, li kienu jirreferu għal kamra tal-banju *en suite*, din il-Qorti tqis li ħlas ta' €2,200 għandu jkun biżżejjed. Ukoll, l-appellanti ppretendew l-ammont ta' €1,700 għal *plumbing* tal-kamra tal-banju u *en suite* u għal *kitchen island* mingħajr ma pprezentaw riċevuti sosdisfaċenti u għalhekk l-ammont se jitnaqqas għal €1,300. Taht din in-nomenklatura, l-appellanti inkludew l-ammont ta' €345 għall-applikazzjoni tal-*water meter reader* mentri l-appellat ipprezenta riċevuta mħallsa minnu. L-istess gara għall-ammonti ta' €5,089 u €1,0273 li kienu għax-xiri tal-madum u *skirting* u sabiex jitpoġġew, liema ammonti jidhru li tħallsu mill-appellat.

²⁸ L-appellat qabel fil-kummenti tiegħu li kellu jħallas għal uħud mill-ispejjeż. Ma qabilx mal-kejl tal-Perit Mifsud u mar-rati. Din il-Qorti però tqis li fuq nuqqas ta' prova li tiskossa l-konklużjonijiet tal-Perit Mifsud se tadotta r-rati u l-kejl tiegħu - €7,498.47 + €2,385.36 + €3,327.89 + €924.92 + €1,405.86 + €1,300 ÷ 4 = €4,210.62.

²⁹ Ħlas tal-Boll fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-appellat.

³⁰ Ħlas lin-Nutar.

³¹ Sehem l-appellat għall-ħlas tal-MEPA.

³² Il-Perit Micallef xehed li tħallas dan l-ammont u l-VAT kienet inkluża.

³³ Ammonti aċċettati mill-appellat biex jithallsu.

ta' użu tagħhom. Għalhekk mhux ġust li jhallas ta' xi ħaġa li huwa mhux komproprietarju tagħha. B'żieda ma' dan, lanqas irriżulta mill-provi li meta CFS Construction Limited kienet tqabbdet biex tibni l-arja, kien hemm xi ftehim li hija kellha tiġbor dawn il-ħlasijiet mingħand l-appellat.

51. Għaldaqstant l-appalt flimkien ma' spejjeż oħra kif imfisser jġib total ta' €30,006.32. Ma' dan l-ammont irid jiżdied 18% VAT fuq l-ammont ta' €26,313.32³⁴ li jwassal allura għall-ammont globali ta' €34,743.32.

52. Miżmum li l-appellat u missieru għan-nom tiegħu ħallsu b'kollox l-ammont ta' €63,293.73, jiġi b'hekk li jeħtieġ li jkun hemm rifużjoni tal-ammont ta' €28,550.41.

53. Għaldaqstant dawn l-aggravji qegħdin jintlaqgħu f'parti minnhom.

54. **Ir-raba', ħames u sitt aggravji** se jitqiesu f'daqqa għaliex marbuta ma' xulxin. Permezz tagħhom, il-konvenuti appellanti jgħidu li l-Ewwel Qorti kellha tqis li kull ħlas jissoponi dejn u dak li tħallas bis-saħħa ta' obligazzjoni naturali ma jistax jittieħed lura. Jgħidu li kemm jekk jitqies li l-ħlas mitlub lura ngħata akkont tas-sħubija, kif ukoll jekk il-ħlas jitqies li ngħata akkont tal-bini tal-appartament tal-appellat m'hemmx dejn ta' azzjoni, billi l-ħlas fiż-żewġ ċirkostanzi jitqies li sar bis-saħħa ta'

³⁴ Ġew esklużi l-ammonti ta' €1,493, €783 u €591 billi VAT ma titħallasx fuqhom; u l-ammont ta' €826 billi l-Perit xehed li l-ħlas tiegħu kien jinkludi VAT.

obbligazzjoni naturali. Jissoktaw jgħidu li jekk din il-Qorti tagħżel li temmen l-ewwel teži, il-ħlas sar akkont tal-imgħax inkors fix-xiri u l-miljorament tal-binja fejn isostnu li l-ftehim kien li dan kellu jsir bi sħab. Iżda jgħidu li jekk din il-Qorti tagħmel tagħha l-verżjoni tal-appellat li l-ħlasijiet saru akkont tal-bini u miljoramenti tal-appartament tiegħu, il-ħlas li ma kellux jingħata sar ukoll bis-saħħa ta' obbligazzjoni naturali u għalhekk anke f'din iċ-ċirkostanza ma hemm l-ebda indebitu.

55. Mingħajr ħsara għal dan l-argument, l-appellanti jsostnu li l-appellat naqas li jipprova l-element tal-iżball taħt l-**Artikoli 1021 u 1022 tal-Kodiċi Ċivili** billi l-ħlasijiet saru minn Charles Buhagiar li xehed li għandu esperjenza fil-qasam tal-bini u b'hekk seta' jaħseb kemm kienu se jkunu l-ispejjeż involuti.

56. Imbagħad permezz tal-ħames u s-sitt aggravju, il-konvenuti appellanti jqajmu f'dan l-istadju l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 1027 tal-Kodiċi Ċivili**. Jgħidu li ma jirriżultax li l-azzjoni tal-appellat taqa' taħt xi dispożizzjoni oħra miġjuba taħt it-titolu dwar il-preskrizzjoni. L-appellanti jgħidu li mill-provi jirriżulta li l-ħlas żejjed mitlub lura saru kollha fis-sena 2010. Fil-fehma tagħhom is-sentejn telqu mid-data tal-aħħar ħlas, ċjoè f'Diċembru 2010, u b'hekk fil-fehma tagħhom l-azzjoni giet preskritta f'Diċembru 2012 u mill-provi ma jirriżultax li l-preskrizzjoni giet interrotta. Ikomplu li jekk għall-grazzja tal-argument

jitqies li ż-żmien għandu jitlaq mid-data li fiha tlesta x-xogħol, li skont il-Perit Mifsud kien f'Awwissu 2012, iżda skont l-attur ferm qabel, il-kawża giet preżentata f'Diċembru 2014 u għalhekk anke s-sentejn kienu għaddew.

57. L-attur appellat laqa' għal dawn l-aggravji billi ġibed l-attenzjoni illi l-argumenti tal-appellanti li l-ħlasijiet li rċevew mingħandu, jew fl-interess tiegħu, setgħu saru bi żball, jew b'eżekuzzjoni ta' xi obligazzjoni naturali, qegħdin jissemmew issa f'dan l-istadju ta' appell għall-ewwel darba.

58. L-appellat jgħid li f'kull każ huwa ppreżenta din il-kawża wara li giet preżentata kawża ta' jattanza mill-konvenuti appellanti sabiex iressaq kawża fuq il-pretensjoni tiegħu li l-iskrizzjoni ta' privileġġ u ipoteka legali li għamlet kontra tiegħu l-kumpanija appellanti għall-ħlas tal-prezz pretiż minnha fis-somma ta' €63,853.77 saret bi frodi u għalhekk kellha titħassar, kemm għaliex il-prezz tal-appalt kien tħallas u anke għaliex ix-xogħlijiet kienu tlestew ferm qabel id-data mniżżla fl-istess iskrizzjoni. Iżid jgħid li permezz tal-kawża tal-lum, huwa talab lill-Qorti tiddetermina hija l-prezz tal-appalt għaliex ma qabilx mal-prezz kif maħdum u t-talbiet għar-rifużjoni ta' kwalunkwe ħlas żejjed li seta' rriżulta huwa konsegwenzjali, kif inhi wkoll konsegwenzjali t-talba għall-ħlas tad-danni minħabba fl-iskrizzjoni ta' privileġġ u ipoteka frawdolenti. Jissokta jgħid li l-prezz korrett tal-appalt gie determinat għall-ewwel darba mill-Ewwel Qorti fis-

sentenza appellata fis-somma ta' €26,957 meta laqgħet l-ewwel talba. Irriżulta li l-prezz tal-appalt ma kienx determinat qabel ma twettaq u l-partijiet lanqas fuq rati ma kienu ftiehm u għaliex bejn missieru u l-appellant Farrugia kien hemm ftehim li l-prezz ikun kemm fil-fatt sewa x-xogħol biex sar.

59. L-appellat żied jgħid li l-appellanti rċewew il-ħlasijiet li sarulhom għall-appalt qabel ma huwa rċieva l-kontijiet tax-xogħol. Ifisser li meta rċieva l-ewwel kont, dan kien biss lista ta' xogħol u prezzijiet, mingħajr irċevuti u missieru m'aċċettahx u talab kopja tal-irċevuti li ma waslu qatt. Huwa għamel konvenju biex ibiegħ l-appartament u jehles mid-dejn li kellu fuqu. Meta n-Nutar Dr Pierre Cassar għamel ir-riċerki sab l-iskrizzjoni tal-privileġġ u l-ipoteka legali favur il-kumpanija appellanti u b'hekk sar jaf li l-appellanti kienu qegħdin jippretendu ħlas fis-somma ta' €63,853.77 mingħandu għall-appalt.

60. L-attur jissokta jgħid li safrattant l-appellanti ma jgħidux x'kienet l-obbligazzjoni naturali. Jgħid li obbligazzjoni hija naturali jekk fl-ewwel lok kien hemm obbligazzjoni u fit-tieni lok il-kreditur tal-obbligazzjoni ma kellux azzjoni biex jinforzaha imma d-debitur ikun laħaq ħallas id-dejn. Il-każ klassiku huwa d-dejn dovut b'imħatra. Jgħid li fil-każ tiegħu, l-obbligazzjonijiet kollha li jissemew, jekk jeżistu, huma ċivili u l-liġi tagħti jedd ta' azzjoni dwarhom. Jargumenta li jekk is-sħubija bejn missieru u l-

appellant Farrugia qatt ma eżistiet allura qatt ma kien hemm obbligazzjoni la ċivili u wisq anqas naturali. Kieku eżistiet l-obbligazzjoni kienet ta' natura ċivili u l-appellant Farrugia kellu r-rimedji legali dwarha li huwa ma użax. Fuq ix-xaqliba l-oħra, jekk il-ħlas sar akkont tal-prezz tal-appalt dan ukoll sar b'eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni ċivili li eżistiet. Jekk il-ħlas li sar ma kienx dovut, għaliex il-ħlas dovut kien laħaq tħallas diġà, allura l-bilanċ żejjed jista' jintalab lura fit-termini tal-**Artikolu 1147(1) tal-Kodiċi Ċivili**. Dan fil-fatt l-appellanti għarfuh meta eċċepew għall-ewwel darba l-preskrizzjoni marbuta mal-azzjoni tal-ħlas lura tal-indebitu skont l-**Artikolu 1027 tal-Kodiċi Ċivili**.

61. L-appellat ifakkar li l-kont imħejji mill-Perit Tancred Mifsud huwa datat 3 ta' Awwissu, 2012 però ma jirriżultax id-data meta l-kont wasal għandu. Jgħid li huwa stenna snin sabiex jirċievi r-riċevuti tal-infiq mingħand l-appellanti u dawn baqgħu ma waslu qatt lanqas matul il-kawża. Sar jaf bil-prezz li l-kumpanija appellanti kienet qiegħda tippretendi meta sar jaf li kienet irregistrat privileġġ u ipoteka legali speċjali fuq l-appartament tiegħu. Dan ġara bejn Mejju 2013 u Novembru 2013 meta n-Nutar Pierre Cassar kien qiegħed jagħmel ir-riċerki biex huwa jbiegħ l-appartament. Fil-11 ta' Settembru, 2013 huwa ppreżenta ittra uffiċjali kontra l-appellanti kollha fejn għarrafhom bil-pożizzjoni tiegħu.

62. L-appellat jgħid ukoll li l-argumenti tal-appellanti li ż-żmien ta' sentejn telaq minn meta sar l-aħħar ħlas jew minn meta tlesta x-xogħol jew minn meta l-perit maħtur minnhom ħareġ il-kont tax-xogħlijiet huma kollha fiergħa. Dan għaliex il-liġi trid li dan iż-żmien ta' sentejn jibda jgħaddi minn meta min ħallas żejjed jikxef l-iżball u mhux minn meta seta' jikxef l-iżball. Għalhekk isostni li fl-aħjar ipoteżi għall-appellanti, huwa kixef l-iżball bl-ittra uffiċjali tiegħu tal-11 ta' Settembru, 2013 filwaqt li l-kawża ppreżentaha fis-26 ta' Settembru, 2014.

63. Induru issa għall-konsiderazzjoni ta' dawn l-aggravji. M'hemmx dubju li l-appellat għandu raġun meta jgħid li permezz tal-ħames aggravju tagħhom l-appellanti qegħdin iressqu punt ġdid f'dan l-istadju tal-appell. Kemm mill-atti kif ukoll mis-sentenza tal-Ewwel Qorti ma jirriżultax li din il-kwistjoni kienet punt li ġiet dibattuta quddiem l-Ewwel Qorti. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Brittania Shipping International Limited v. Triva Shipping Company Limited*** mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2023 tenniet li, «*Ma hemmx għalfejn jingħad li t-tressiq ta' eċċezzjoni wara li jkunu tressqu l-eċċezzjonijiet originali trid issir kif titlob il-liġi u la permezz ta' argument f'nota ta' sottomissjoni u wisq anqas bħala aggravju jew argument kontra aggravju fl-istadju tal-appell*³⁵. Minbarra dan, meta ħaġa titqajjem l-ewwel darba fi stadju ta' appell (argument jew sottomissjoni “*noviter deductus*”), din il-Qorti tagħmel sewwa ma tqishiex għaliex, fl-

³⁵ Ara Artikolu 782(2) tal-Kap. 12.

ewwel lok, ma tkunx tqieset mill-Ewwel Qorti u għalhekk ma tkunx tagħmel parti mis-sentenza appellata, u appell isir biss minn dak li sentenza tkun iddeċidiet; u fit-tieni lok, ma jkunx sewwa li l-kwistjoni ma tkunx tqieset fiż-żewġ istanzi għall-benefiċċju tal-partijiet fil-kawża³⁶». Sfiq ma' dan, din il-Qorti tqis li ladarba dan huwa punt ġdid li tressaq f'dan l-istadju u ladarba dan mhux mod ta' kif isiru l-kawżi mhix se tiegħu in konsiderazzjoni dan l-aggravju u konsegwentement qiegħed jiġi miċħud.

64. Għandu jingħad li l-azzjoni tal-*indebiti solutio* hija maħsuba biex kull min jirċievi sew xjentament jew bi żball ħaġa li hu ma kellux jieħu la taħt obligazzjoni ċivili u lanqas naturali, għandu jroddha lil dak li mingħandu jkun irċeviha bla jedd (**Artikolu 1021 tal-Kodiċi Ċivili**). Minbarra dan, kull min billi jaħseb, bi żball, li hu debitur iħallas dejn, għandu jedd jitlob il-ħlas lura mingħand il-kreditur (**Artikolu 1022(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Huwa miżmum li l-elementi li jridu jigu ppruvati biex tirnexxi azzjoni ta' ħlas indebitu huma dawk imfissra fis-sentenza ta' din il-Qorti, tat-8 ta' Mejju 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Camilleri v. Silvio Mifsud et**, fejn jinsab imtenni illi: «*L-attur kellu jekk ried jittanta l-azzjoni tal-indebitu b'suċċess l-obbligu li jipprova t-tliet elementi tal-azzjoni. Dawn huma:- (a) Illi huwa ħallas l-ammont minnu reklamat; (b) Li dak li ħallas ma kienx minnu dovut lil min ħallsu; (c) Li kien hekk ħallas minħabba*

³⁶ Ara, fost l-oħrajn, App. Ċiv. 22.6.2022 fil-kawża fl-ismijiet **Triva Shipping Co Ltd v. Direttur Ġenerali (Dwana) et** § 16 u App. Ċiv. 25.1.2023 fil-kawża fl-ismijiet **Marco Parolini et v. Farrugia Investments Ltd et** §15.

žball.» Huwa wkoll prinċipju aċċettat li l-liġi tagħti l-azzjoni għar-radd tal-
ħlas mhux mistħoqq mhux biss meta kull ma tħallas ma kienx mistħoqq,
imma wkoll meta, għalkemm xi ħlas kien mistħoqq, tħallas iżjed minn
kemm kien mistħoqq, u jekk jiġri hekk, min iħallas jista' jfittex għar-radd
taż-żejjed imħallas. Biex ir-radd tal-ħlas mhux mistħoqq jista' jintalab bil-
jedd jeħtieġ li dan il-ħlas ikun sar bi *žball* u dana l-iżball ikun *di fatto* (ara
s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Francis Busuttil & Sons
Limited v. Kontrollur tad-Dwana** mogħtija fit-30 ta' Marzu, 2022).

65. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Frar, 2008 fl-
ismijiet **Maria Galea v. Grace Borg** fissret li,

*«Fil-liġi tagħna l-istitut tal-indebitu hu prospettat taħt żewġ speċi: dak soġġettiv jew ex persona, tal-kreditur jew tad-debitur, a norma tal-Artikoli 1021 u 1022 tal-Kodiċi Ċivili; dak oġġettiv jew ex re fit-termini tal-Artikolu 1147 tal-istess Kodiċi....Huwa evidentement distingwibbli minn dawn id-dispożizzjonijiet illi għalkemm fiż-żewġ speċi d-dritt ta' ripetizzjoni għandu l-istess fundament, il-fattispeċi tal-waħda hu divers minn tal-oħra. Markatament, din id-diversità tikkonsisti fil-fatt li mentri fil-każ tal-indebitu ex persona l-pagament irid ikun sar bi *žball*, fil-każ tal-indebitu ex re d-debitu li bil-ħlas ġie estint ma jeżistix affattu. Dan jew għaliex qatt ma eżistiet l-kawża oriġinarja tar-rapport ("condictio indebiti sine causa") jew għaliex din il-causa ġiet nieqsa suċċessivament inkwantu annullata jew għax tkun seħħet il-kondizzjoni suspensiva li taħta kienet sottoposta ("condictio indebiti ab causam finitum"). F'din l-aħħar ipotesi ta' indebitu oġġettiv huwa għalhekk irrilevanti l-iżball, o meno, fis-solvens. Dan anke għaliex l-istess liġi ma tipprovdix dwaru fl-Artikolu 1147.»*

66. Iżda biex ir-radd tal-ħlas mhux mistħoqq jista' jintalab lura jeħtieġ li
dak il-ħlas ikun sar bi *žball* (ara **Romeo Fleri v. John B. Mifsud et** deċiża
mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru 1948). Il-pagament hu
magħmul bi *žball* meta jsir fl-opinjoni żbaljata li tkun qiegħda tiġi eżegwita

obligazzjoni, mingħajr distinzjoni bejn żball ta' fatt u żball ta' dritt, sakemm l-iżball ta' dritt ikun il-kawża unika jew prinċipali tal-pagament u l-ħaġa **ma tkunx dovuta lanqas għall-obbligazzjoni naturali** (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***The Margarine Import Limited v. Kontrollur tad-Dwana*** mogħtija fis-26 ta' Mejju, 2006; kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet ***Maria Grech v. Filippo Abela*** mogħtija mill-Prim' Awla, Qorti Ċivili fil-11 ta' April 1961).

67. Din il-Qorti tqis li l-kawża tal-appellat, kif qal huwa stess, kienet imsejsa fuq premessi differenti minn dawk tal-azzjoni tar-ripetizzjoni. Ma kellu għalfejn jipprova l-ebda żball għaliex il-ħlasijiet saru sabiex il-kumpanija konvenuta titħallas għall-bini u *finishings*. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku kien kif qegħdin isostnu l-appellanti, sewwa jgħid ukoll l-appellat rigward il-preskrizzjoni. L-**Artikolu 1027 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li l-azzjoni biex jintalab lura dak li jkun ingħata mingħajr ma kien imiss, meta tkunx waqgħet bil-preskrizzjoni bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet miġjuba taħt it-titolu dwar il-preskrizzjoni, taqa' bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn minn dakinhar illi dak li lillu tmiss l-azzjoni jikxef l-iżball.

68. Illi mill-atti ma jirriżultax meta l-appellat irċieva l-istima mhejjija mill-Perit Mifsud. F'regħ ċar li l-appellat irċieva l-ewwel kont li kien fl-ammont ta' €45,975.06 liema kont lanqas hu datat u wisq anqas dettaljat tax-

xogħlijiet li twettqu. Dan biex ma jingħadx li bejn kont u ieħor hemm diskrepanza sostanzjali meta qegħdin nitrattaw l-istess xogħlijiet. L-appellat sostna li kien permezz tan-Nutar Dr Pierre Cassar li sar jaf li l-kumpanija appellanti kienet qiegħda tippretendi l-ħlas ta' €63,853.77 meta mir-riċerki li għamel ħareġ li kien ġie iskritt privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali fuq l-appartament inkwistjoni favur il-kumpanija appellanti. L-istess Nutar Cassar ikkonferma li fil-31 ta' Mejju, 2013 kien hejja konvenju għall-bejgħ ta' dan l-appartament li kien debitament reġistrat u meta għamel ir-riċerki sab l-iskrizzjoni numru 1267/2012. In-Nutar xehed li meta għarraf b'dan lil David Buhagiar deher li kien inħasad u qallu li huwa kien ħallsu.

69. Minn dan jinżel li fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, l-appellat ma kellux f'idejh il-kont tal-Perit Mifsud u li sar jaf bil-pretensjoni tal-kumpanija appellanti bejn Ġunju 2013 u Settembru 2013, tant li l-ittra uffiċjali min-naħa tiegħu sabiex titneħħa l-iskrizzjoni u fejn ingħad li din kienet nulla u bla effett minħabba li d-data msemmija mill-kumpanija ta' meta tlestew ix-xogħlijiet ma kinitx tajba għaliex kienu tlestew ferm qabel. Il-kawża ġiet preżentata fis-26 ta' Settembru, 2014 u għalhekk żgur li fiż-żmien.

70. Għaldaqstant anke dawn l-aggravji mhux mistħoqqa.

71. Imiss issa s-**seba' aggravju**, li permezz tiegħu l-appellanti jgħidu li

huma għandhom dubju serji dwar kemm effettivament kien se jkun hemm il-bejgħ, billi x-xerrej prospettiv lanqas biss ittella' jixhed biex jikkonferma li l-interess tiegħu kien verament li jixtri l-appartament tal-appellat. Jgħidu li seta' kien ukoll il-każ li x-xerrej mar lura mill-obbligu li jixtri għal raġuni li m'għandha x'taqsam xejn mal-privileġġ iskritt u minflok fir-rexissjoni ngħatat raġuni oħra. Jissoktaw jgħidu li fuq kollox, il-valur tal-bini llum għola u għalhekk altru milli l-appellat ġarrab danni.

72. Fl-ewwel lok, l-appellat tella' bħala xhud lin-Nutar Dr Pierre Cassar li fisser li huwa ħejja konvenju fil-31 ta' Mejju, 2013 li permezz tiegħu l-appellat kien se jbiegħ l-imsemmi appartament, li kkonferma l-veracità tal-kopja tal-konvenju esibit minnu. Huwa kkonferma wkoll li għamel l-iskrittura ta' rexissjoni tal-istess konvenju. Fisser ukoll kif sab l-iskrizzjoni tal-privileġġ u l-ipoteka speċjali li kienet irreġistrat il-kumpanija konvenuta fuq l-istess appartament u xehed li l-bejgħ sfratta proprju minħabba din ir-raġuni. Għalhekk kull kumment ieħor imressaq mill-konvenuti appellanti huwa fieragħ partikolarment il-kumment li l-bini ogħla. Dan assolutament m'għandux rilevanza għall-kwistjoni. Fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, il-bejgħ sfratta minħabba l-iskrizzjoni. Għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew li llikwidat id-danni konsistenti fi ħlas ta' imġaxijiet bankarji.

73. Billi ma tressaq ebda ilment dwar l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti tista' tieqaf hawn. Għaldaqstant anke dan l-aggravju

mhux mistħoqq.

74. Ngħaddu issa għall-**aħħar aggravju** tal-konvenuti appellanti, li permezz tiegħu jgħidu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-appellant Carmelo Farrugia ġab ruħu b'rieda ħażina u għalhekk ma kienx hemm il-bażi għall-eżerċizzju tal-*lifting of the corporate veil*. Jgħidu wkoll li l-Ewwel Qorti kellha tħaddem b'analogija l-prinċipju *qui suo iure utitur, non videtur damnum* għall-każ tal-lum. Jgħidu li mhux il-każ li huwa ppreżenta l-kawża sabiex jieħu mingħand l-appellat il-flus li kellu jtiġ missieru. Il-kumpanija konvenuta tgħid li ppreżentat il-kawża biex tiegħu dak li huwa dovut lilha.

75. Huwa minnu illi l-kunċett tar-responsabbiltà personali tad-direttur ta' soċjetà ta' responsabbiltà limitata, ġeneralment magħruf bħala *lifting of the corporate veil*, jista' jsib riskontru f'azzjonijiet għal responsabbiltà għal kummerċ bi frodi u kummerċ ħażin. Dwar dan, jiġi osservat illi huwa wkoll paċifiku illi l-kunċetti ta' *wrongful trading* u *fraudulent trading* jista' jkollhom relevanza biss fil-kuntest ta' proċeduri għall-istralċ ta' kumpanija, b'mod illi jekk kumpanija ma tkunx fil-proċess ta' stralċ, kwalunkwe konsiderazzjoni dwar eżerċizzju ta' kummerċ bil-ħsieb ta' frodi tal-kredituri jew dwar kummerċ ħażin, ma hijiex ammissibbli.

76. Madankollu, kif ġie spjegat fis-sentenza **Salvina sive Sylvia**

Bugeja v. Albert Debono et, deċiża mill-Qorti tal-Appell, nhar is-27 ta' Settembru, 2019:

«Kien hemm diversi okkażjonijiet fejn il-Qrati tagħna warrbu l-velu ta' soċjetà kummerċjali, b'personalità ġuridika separata u sabu diretturi jew azzjonisti personalment responsabbli, minkejja li l-proċeduri ma kinux jitrattaw proċeduri ta' stralċ. Hawn mhux każ ta' allegazzjoni ta' fraudulent jew wrongful trading fil-konfront ta' soċjetà kummerċjali fejn allura japplikaw prinċipji oħra.»

77. Din il-Qorti għalhekk tikkonferma illi kemm-il darba jirriżulta aġir *in mala fede*, huwa tabilhaqq xieraq u idoneju illi l-Qorti twarrab il-velu ta' soċjetà kummerċjali, biex b'hekk l-istess persuna li taġixxi f'isem il-kumpanija ma tinhebiex wara l-personalità ġuridika ta' kumpanija filwaqt li xxejjien il-konsegwenzi tal-aġir tagħha, u dan anke jekk ma tkunx saret talba *ad hoc* sabiex dan isir. Naturalment, il-*mala fede* trid tiġi manifestata f'ingann ta' ċertu gravità (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Citadel Insurance plc v. Shield Services Limited** deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023).

78. Din il-Qorti tqis li l-analiżi li wettqet l-Ewwel Qorti kienet waħda dettaljata u ħadet kont tal-provi li kellha quddiema b'mod tajjeb. Mill-provi jirriżulta li l-iskrizzjoni saret fil-11 ta' Settembru, 2012 għall-ammont ta' €63,853.77. Gie dikjarat li l-bini kien lest f'Awwissu 2012, għalkemm l-appellat jgħid li l-blokka kienet mibnija ġebel u saqaf fis-7 ta' Settembru, 2009. Mill-provi ma rriżultax perjodu preċiż meta l-bini u l-*finishings* kienu lesti, għalkemm hemm indikazzjoni li l-bini kien mexa sew billi ħareġ *compliance certificate* fil-11 ta' Ġunju, 2010. Jirriżulta wkoll li fit-22 ta'

Ottubru, 2013 (allura ftit ġimgħat wara l-ittra uffiċjali tal-appellat) naqqas l-iskrizzjoni għall-ammont ta' €40,560.40. Din il-Qorti diġà qalet li l-appellat għalkemm kien irċieva kont mingħand il-kumpanija konvenuta dan ma kienx sodisfaċenti anke għaliex kien fih biss ammonti mingħajr ebda spjegazzjoni ta' xejn. Irċevuti qatt ma ġew preżentati lill-appellat. Qajla jista' jingħad li ġew preżentati kollha f'dawn il-proċeduri għaliex il-parti l-kbira tagħhom huma ġenerali wisq biex wieħed jista' jgħid b'moħħu mistrieħ li jirreferu għall-appartament inkwistjoni. It-tieni kont li huwa dettaljat u mhejji minn Perit li ma kienx il-perit tal-proġett lanqas jirriżulta li ġie f'idejn l-appellat. Dan apparti li huwa stramb kif l-appellat lanqas kien ġie nfurmat li kien se jkun hemm il-kejl meta dan kien fl-interess tiegħu li jkun preżenti. Fuq kollox, Carmelo Farrugia kien jaf li kien irċieva flejjes f'ammonti mhux daqstant żgħir mingħand l-appellat u missieru f'ismu, ferm qabel ma ħareġ it-tieni kont.

79. Hu ċar illi d-dritt għar-rikors għall-protezzjoni tal-Qorti hu fost l-aqwa drittijiet, li fl-eżerċizzju tiegħu ċ-ċittadin bl-ebda mod ma għandu jiġi mxekkel. Jinkombi fuq iċ-ċittadin però d-dover li ma jabbużax minn dan id-dritt u jekk jabbuża jkun ritenut responsabbli għad-danni provokati b'tali abbuż (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Jannar, 2024 fl-ismijiet **Edward Pavia v. Dr Joseph Ellis et nomine**).

80. Fil-każ tagħna huwa ċar li d-direttur tal-kumpanija konvenuta ma

kienx qiegħed semplicement jagħmel użu minn jedd legali b'rieda tajba, iżda ried iweġġa' lill-appellat u dan evidentement għaliex kellu l-problemi ma' missieru Charles Buhagiar. Ma tistax teżisti spjegazzjoni oħra meta dan ma kienx każ fejn il-ħlas ma kienx sar jew ma kien sar xejn.

81. Fl-aħħar nett għal dak li hija mart Carmelo Farrugia, ladarba skont il-liġi Maltija hemm preżunzjoni tal-eżistenza tal-komunjoni tal-akkwisti bejn żewg persuni miżżewġin u n-negozju kollu sar minn żewġha, hija bħala kompartecipi fil-komunjoni, hija wkoll responsabbli personalment għas-somma dovuta. Fi kwalunkwe każ, kien jispetta lill-konvenuti appellanti, jekk hekk kien jidhrilhom, li jippruvaw li huma b'xi mod kienu warrbu jew eskludew tali reġim, bil-konsegwenza li mart il-konvenut ma tkunx responsabbli bħala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti. Dan qatt ma sar.

82. B'hekk anke dan l-aggravju mhux mistħoqq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti filwaqt li tiċċad il-preġudizzjali li seħħet transazzjoni, **tilqa' f'parti minnu** l-appell tal-konvenuti appellanti u għaldaqstant tirriforma s-sentenza appellata biss billi tikkundanna lill-istess konvenuti appellanti jroddu lura lill-attur is-

somma ta' tmienja u għoxrin elf, ħames mija u ħamsin ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€28,550.41) bħala ammont li tħallas żejjed, minflok is-somma ta' sitta u erbgħin elf, tliet mija u sitta u tletin ewro (€46,336) hekk kif ordnata mill-Ewwel Qorti. Mill-bqija tiċċad il-bqija tal-appell u tikkonferma s-sentenza appellata fil-kumplament.

L-appellanti għandhom ibatu erba' ishma minn ħamsa (4/5) tal-ispejjeż ta' dan l-appell, filwaqt li l-appellat għandu jbatu sehem wieħed minn ħamsa (1/5).

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
SS