



## **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 4**

**Rikors numru 853/14/1 GM**

**CFS Construction Limited (C-19620)**

**v.**

**David Buhagiar**

### **Il-Qorti:**

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-kumpanija attriċi, 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 tal-ewwel eċċezzjoni; (ii) laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenut; u (iii) ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija attriċi. Bl-ispejjeż tbatihom il-kumpanija

attriċi.

## **Daħla**

2. Illi permezz ta' rikors maħluf imressaq nhar l-1 ta' Ottubru, 2014 il-kumpanija attriċi fissret li l-konvenut akkwista l-arja li tinsab fir-raba' sular (*third floor level*) u ċjoè l-arja li tiġi fuq l-appartament numru tnejn (2), liema arja tibda eżatt kif jispiċċa s-saqaf tal-imsemmi appartament sa tnax-il filata bil-kejl ta' madwar 130 metri kwadri ġewwa blokk ta' appartamenti, li llum jismu *San Andreas Apartments*, fi Triq il-Gardiel, Marsaskala.

3. Tissokta tgħid li hija ġiet inkarigata mill-konvenut sabiex twettaq xogħlijiet ta' bini fil-fond imsemmi, liema xogħlijiet kienu jikkonsistu minn xogħol ta' kostruzzjoni u ta' *finishes* interni u esterni tal-imsemmija arja, u kif ukoll xogħol ta' kostruzzjoni u ta' *finishes* tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti u xogħol ieħor relatat.

4. Il-kumpanija attriċi tgħid li hija lestiet dan ix-xogħol f'Awwissu 2012, bil-prezz ta' €63,853.77, liema ammont jinkludi t-taxxa fuq il-valur miżjud, kif jirriżulta mill-kont mehmuż mar-rikors maħluf bħala Dok. A. Tissokta tgħid li fil-11 ta' Settembru 2012 iskriviet privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali bin-numru H. 12670/2012 (Dok. B) fil-konfront tal-konvenut.

Tgħid li l-konvenut sal-lum ħallas biss is-somma ta' €23,293 akkont tal-prezz tax-xogħlijiet, biex b'hekk għad baqa' bilanċ ta' €40,560.77 dovut minnu.

5. Tgħid li minkejja li l-konvenut ġie interpellat permezz ta' ittra uffiċjali tal-31 ta' Lulju 2013 u kif ukoll ittra uffiċjali oħra tas-26 ta' Marzu 2014 sabiex iħallas l-ammont minnu dovut, huwa baqa' inadempjenti. Għalhekk il-kumpanija attriċi fetġet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

*«1. Tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tagħha fl-ammont ta' €40,560.77, liema ammont jinkludi t-taxxa fuq il-valur miżjud u huwa rappreżentanti bilanċ minn prezz ta' xogħol ta' bini mwettaq mill-kumpanija attriċi fuq inkarigu tal-konvenut fil-fond ossia appartement internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti mill-korp ta' bini ossia condominium bl-isem San Andreas Apartments fi Triq il-Gardiel ġà Triq ir-Ramla ġewwa Marsaskala.*

*2. Tordna lill-konvenut iħallasha l-ammont ta' erbgħin elf ħames mija u sittin ewro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€40,560.77) lill-kumpanija rikorrenti.*

*Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali ppreżentati nhar il-31 ta' Awwissu 2013 u s-26 ta' Marzu 2014 rispettivament, u bl-imgħaxijiet bl-oġġla rata skond il-liġi mill-1 ta' Awwissu 2013 kontra l-konvenut inġunt in subizzjoni.»*

6. Il-konvenut ressaq ir-risposta maħlufa tiegħu fit-22 ta' Ottubru, 2014 li permezz tagħha eċċepew illi:

*«1. Preliminarjament, din il-kawża tirrigwarda l-istess oġġett bħall-kawża fl-ismijiet **David Buhagiar v. CFS Construction Limited et** (Rikors Ġuramentat 834/2014JRM), appuntata għas-smiġħ għall-10 ta' Dicembru 2014, u għalhekk din il-kawża għandha tiġi mibgħuta lil din il-Qorti, diversament preseduta, skont l-art. 792 tal-Kap. 12.*

2. Illi fil-mertu, is-soċjetà attriċi tinsab diġà pjenament sodisfatta u mħallsa tax-xogħlijiet eżegwiti minnha fl-appartament tal-eċċipjent f'San Andreas Apartments, Triq il-Gardiel, Marsaskala, u l-eċċipjent ma fadallu jħallasha xejn.

3. Illi għall-kuntrarju, hija s-soċjetà attriċi li għandha tagħti lill-eċċipjent u dan bil-mod u għar-raġunijiet kif ġa spjegat fl-atti tal-kawża fl-ismijiet **David Buhagiar v. CFS Construction Limited et** (Rikors Ġuramentat 834/2014JRM), pendenti quddiem din il-Qorti, diversament ippreseduta.»

7. B'sentenza finali mogħtija nhar is-7 ta' Jannar, 2020 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi astjeniet milli tieħu qies tal-ewwel eċċezzjoni; (ii) laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenut; u (iii) ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija attriċi. Bl-ispejjeż tbatihom il-kumpanija attriċi.

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

«Ikkunsidrat:

*Illi l-konvenut, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Zammit datat 12 ta' Novembru 2008<sup>1</sup> xtara mingħand il-kumpanija CCM Limited «l-arja fir-raba' sular (third floor level) sovrastanti l-appartament numru 2 fil-blokk bla numru u bla isem, (illum magħruf bħala San Andreas Court, fi Triq il-Gardiel, Marsascala, liema arja kienet tibda minn fejn jispiċċa s-saqaf tal-appartament 2 sa tmax-il filata 'l fuq tal-kejl ta' 130 metri kwadri permezz ta' self ta' LM35,000 ekwivalenti għal €81,528,07; li minnhom LM25,000 ekwivalenti għal €58,234.33 marru għax-xiri tal-arja u LM10,000 ekwivalenti għal-€23,293 sabiex ikopru l-ispejjeż tal-kostruzzjoni u finishes;*

*Illi San Andreas Court kellha diġà żewġ sulari eżistenti skont il-permess u t-tielet sular mibni mingħajr permess. L-attriċi kellha twaqqa' s-sular li kien bla permess u tibni appartament għall-konvenut u penthouse fuqu flimkien mal-finishings kollha jiġifieri l-appartament kellu jkun lest minn kollox;*

*Illi Carmelo Farrugia li huwa d-direttur tal-kumpanija attriċi jispjega illi*

---

<sup>1</sup> Dok MZA a fol. 150.

*qabel ma sar dan in-negozju kien avviċinah Charles Buhagiar, li jiġi missier il-konvenut u kien ipproponielu illi jixtru din il-blokka bi sħab bil-kundizzjoni illi tkun fuq isem Farrugia biss peress illi kien għaddej mill-proċeduri ta' separazzjoni. Biex jattwa dan in-negozju, Farrugia ħa loan mill-HSBC fuq il-kumpanija tiegħu bl-isem MCF Company Limited u Buhagiar kellu jħallaslu l-imgħaxijiet fuq il-loan;*

*Illi Charles Buhagiar jagħti verżjoni opposta u jgħid illi għalkemm Carmelo Farrugia kien proponielu biex jidhlu bi sħab għal dan in-negozju huwa kien irrifjuta. Charles Buhagiar ried illi flok senserija, jieħu appartament għat-tifel bi prezz tajjeb u flok b'rata kummerċjali jieħdu at cost;*

*Illi meta sar il-konvenju bejn l-attriċi u CCM Limited, Charles Buhagiar kien mar ma' Farrugia għand in-nutar iżda ismu ma deher imkien. Meta sar dan il-kuntratt Charles Buhagiar kien qallu li ibnu ma kellux flus biex iħallas in-Nutar u t-taxxa u talbu sabiex iħallsu hu. Fil-fatt in-Nutar Mark Zammit ikkonferma illi l-ħlasijiet tiegħu u tat-taxxa saru kollha min-naħa ta' Carmelo Farrugia. Dan il-ħlas sar bi ftehim illi l-konvenut kellu jħallashom lura. Skond Farrugia, Charles Buhagiar kellu jħallas nofs l-ispejjeż sabiex joħroġ il-permess għal-bini tal-bqija tal-blokka kif ukoll il-multa biex jitneħħa l-enforcement notice u spejjeż oħra ta' drenaġġ u għall-kontribuzzjoni tat-triq iżda spiċċa ħallas kollox hu;*

*Illi missier il-konvenut jixhed illi għamel diversi pagamenti lil Farrugia akkont tax-xogħol magħmul mill-attriċi. Farrugia jerga' jistqarr illi dawk il-pagamenti kienu ħlas tal-imgħaxijiet fuq il-loan li kien ħa u ta' spejjeż oħra. Illi skont il-konvenut, Charles Buhagiar għamel pagamenti ammontanti għal €40,000, f'ċekkijiet ta' €10,000<sup>2</sup>, €10,000<sup>3</sup> u €8,000<sup>4</sup> u kien hemm ukoll pagament li sar minn John Farrugia, li Charles Buhagiar kien jinvesti flus għandu, ta' €12,000. Fir-rigward ta' dawn iċ-ċekkijiet li kopja tagħhom tinsab esebita fl-atti, m'hemmx kwistjoni li dawn ingħataw lill-konvenut. L-unika vertenza li hemm hija inkwantu l-attur qiegħed isostni li dawn inħarġu akkont għall-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 ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-ħlasijiet tal-kont ta' David Buhagiar;*

*Illi l-ammont pretiż mill-attriċi tax-xogħol li għamlet biex bniet u lestiet l-appartament tal-konvenut kif ukoll il-partijiet tal-komun, huwa ta' €63,853.77 u dan sar a bażi tar-rapport magħmul mill-Perit Tancred Mifsud<sup>5</sup> imqabbad mill-attriċi. Mhuwiex kontestat illi dawn LM10,000 mill-faċilità bankarja tal-konvenut tħallsu lis-soċjetà attriċi għaldaqstant skont l-attriċi baqa' bilanċ ta' €40,560.77;*

*Illi originarjament l-attriċi iskriviet privileġġ speċjali u ipoteka legali bin-*

<sup>2</sup> Dok JBA a fol. 139 tal-kawża 843/14.

<sup>3</sup> Dok JBC a fol. 141 tal-kawża 843/14.

<sup>4</sup> Dok JBB a fol. 140 tal-kawża 843/14.

*numru H.12670/20126 għall-ammont ta' €63,853.77 iżda rriduċietha għall-ammont ta' €40,560.77;*

*Illi mill-provi miġburin fil-kawża numru 843/2014 u għar-raġunijiet ivi esposti li l-Qorti tagħmel pjenza riferenza a skans ta' ripetizzjonijiet bla ħtieġa jirriżulta li l-prezz ġust tal-appalt kellu jkun ta' €26,957 filwaqt li l-konvenut ħallas ferm iktar minn din is-somma.»*

9. Il-kumpanija attriċi appellat minn din is-sentenza finali, b'rikors imressaq fis-27 ta' Jannar, 2020 u ressqet tliet aggravji.

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

11. Illi fis-seduta tad-29 ta' Frar, 2024, id-difensur tal-appellanti rrefera għar-rikors magħmul fit-22 ta' Frar, 2024 sabiex id-dokumenti esibiti fl-atti tal-appell 843/2014 mehmuża mar-rikors tiegħu tas-6 ta' Diċembru, 2023, kif ukoll l-eċċezzjoni ulterjuri magħmula f'dawk l-atti jiffirmaw parti minn dawn l-atti wkoll. Jingħad li permezz ta' rikors ipprezentat fis-6 ta' Diċembru, 2023, il-kumpanija attriċi flimkien ma' Carmelo Farrugia u Sylvana Farrugia talbu lil din il-Qorti, fost oħrajn, sabiex tħallihom jipprezentaw 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 issarraff f'ġudikat 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 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 smiġn quddiem din il-Qorti fid-29 ta' Frar, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum.

#### **Konsiderazzjonijiet:**

15. Illi qabelxejn, din il-Qorti jeħtieġilha 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'għandhix 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-kumpanija attriċi qiegħda ssostni li permezz ta' din l-iskrittura l-partijiet ittransiġew il-kwistjonijiet li kien hemm bejniethom u għaldaqstant huma issa marbutin b'din l-iskrittura. Għaldaqstant jgħidu li ma fadalx skop għall-appell (flief 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 mil-ħuqa.

18. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenut 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 jġi 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 prevenendo 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 joħroġu 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 sagrificċju 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 fil-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 jitqies 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 fil-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 sagrifiċċju lkoll, billi jkunu taw, wegħdu, li jagħtu, jew żammew xi haġa. Jekk ħadd ma jagħti jew iżomm

xejn minn tiegħu, u f'hadd ma jieħu minn ta' f'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. Jeħtiegħ li jiġi ppreċiżat li l-kawża tal-lum qiegħda timxi flimkien ma' kawża oħra (li se tiġi deċiża llum ukoll) li David Buhagiar fetaħ kontra l-kumpanija konvenuta, Carmelo Farrugia u martu. Permezz ta' din l-aħħar kawża (Ċit. Nru 843/14), l-Ewwel Qorti kkundannat lill-kumpanija attriċi flimkien mal-miżżewġin Farrugia jħallsu danni u radd lura tal-flus 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 attriċi tersaq fuq l-att pubbliku sabiex jithassru l-privilegġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali li ġew iskritti fuq l-appartament li kien soġġett tal-appalt. B'kollox għalhekk il-kumpanija attriċi u l-miżżewġin Farrugia ġew ikkundannati jħallsu 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.

24. Illi l-iskrittura fuq ikkwotata kienet waħda privata li saret bejn il-partijiet fil-kawża, bl-eskluzjoni 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.

25. 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'ogġett ħwejjeġ immobli, t-transazzjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.»*

26. 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' immobli, dak li l-appellanti jikkontendu li hija transazzjoni, effettivament 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.»*

27. Illi l-każijiet li għandha quddiemha din il-Qorti huma dwar appalt xejn aktar u xejn anqas. Ma kien hemm l-ebda trasferiment ta' immobli 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 jissema 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*.

28. 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 ta' €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 għalxejn.

29. 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-istess kumpanija flimkien mal-miżżewġin Farrugia kollha ġew ordnati biex iroddu lura l-flus żejda li tħallsu lilhom. Fl-aħjar ipotezi għalihom jekk jintrebħu l-appelli, il-kumpanija attriċi u l-miżżewġin Farrugia ma kien ikollhom iroddu lura xejn u kien ikollhom ukoll deċiżjoni favurhom li David Buhagiar għandu jħallas somma flus għall-appalt. B'hekk jġi li CFS u l-miżżewġin Farrugia

permezz tal-appelli kienu qiegħdin iħarsu li jkollhom jieħdu flus u mhux jagħtu lil Buhagiar. Għalhekk element ta' sagrificcju kien hemm. Madankollu fil-mument li kienet qiegħda tiġi ffirmata l-iskrittura, l-akbar sagrificcju kien qiegħed jitwettaq minn Buhagiar għaliex huwa kellu żewġ sentenzi li kienu favur tiegħu.

30. Però ma jistgħux jitwarrbu żewġ punti li jwassluna għat-twarrrib 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 din 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.

31. L-appellanti (CFS f'dawn il-proċeduri u fil-proċeduri l-oħra flimkien mal-miżżewġin Farrugia) 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

I-iskrittura kienet transazzjoni.

32. Għalhekk din il-Qorti qiegħda tiċhad dik li l-appellanti jsostnu li hija risposta ulterjuri tagħhom.

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

34. Fl-**ewwel aggravju** tagħha l-kumpanija appellanti tgħid li l-Ewwel Qorti wettqet apprezzament żbaljat tal-fatti billi ħalltet in-negozju li Carmelo Farrugia kellu ma' missier l-appellat u n-negozju bejnha u l-appellat. Issostni 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-arranġament bejn Carmelo Farrugia u Charles Farrugia kien li din tinxtara bi sħab.

35. 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 prezenti 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 li 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 f'ħlasijiet 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.

36. 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 ovvju 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 jhallas 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 attriċi 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 għet miċħuda u ma sarx appell mid-digriet taċ-ċaħda), li għall-ħabta ta' Ottubru, 2010 Charles Farrugia 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-añħar 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 ngabitx. Seta' pereżempju, Buhagiar ħa lil xi ħadd miegħu bħala xhud.

37. 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-kumpanija attriċi. Fiex kien jikkonsisti dan il-ftehim eżatt mhux ċar la mix-xhieda u lanqas mill-provi. Fil-fatt mhux minnu li Jacqueline Busuttil ikkonfermat il-verżjoni tal-konvenuti. Ladarba Farrugia kellu aktar min-negozju wieħed, anke għaliex irriżulta li huwa direttur żgur tal-kumpanija attriċi 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 kolloxx ikun ċar u trasparenti biex b'hekk il-jeddijiet ta' kulħadd ikunu mħarsa.

38. Fuq kolloxx l-argumenti mressqa mill-kumpanija appellanti mhumiex 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.

39. Illi b'żieda ma' dan jingħad li huwa biss f'dan l-istadju li l- appellanti 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 ovvju mill-provi li l-ħlasijiet saru f'isem David Buhagiar minn missieru.

40. Din il-Qorti għalhekk tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti. Sewwa jgħid l-appellat li Carmelo Farrugia stqarr fil-

kontroezami 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.

41. 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 jirriżulta li f'xi żmien kien hemm ħsieb li bint Charles Buhagiar tixtri l-arja wkoll biex tibni, però ma jstax 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 tniżzilhiex 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 jirriżulta li ħareġ il-*compliance certificate* fil-11 ta' Ġunju, 2010 u l-ħlasijiet magħmula kienu viċin ħafna din id-data.

42. Għalhekk dan l-ewwel aggravju mhux mistħoqq.

43. Ngħaddu issa għat-**tieni u t-tielet aggravji**. Il-kumpanija appellanti ssostni 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. Tissokta tgħid li ma ngābitx l-añjar prova min-naħa tal-appellat fejn jirrigwarda l-valur tax-xogħol.

44. 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 inklużi dawk 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 obligat 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. Inoltr, ma kien hemm xejn li jżomm lill-konvenut appellant li jitlob lill-Ewwel Qorti li ssir perizja.»***

45. Huwa paċifiku illi f'sitwazzjoni bħal dik hawn eżaminata għandhom jitħaddmu 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).

46. 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. Fuq kollox lanqas irriżulta għalhekk ippruvat dak li ppremettiet il-kumpanija attriċi fir-rikors maħluf li hija ġiet inkarigata wkoll mill-appellat għal xogħol ta' bini u ta' *finishes* tal-partijiet komuni tal-blokk.

47. Mill-provi rriżulta li l-kumpanija attriċi bagħtet żewġ kontijiet lil David

Buhagiar. L-ewwel kont (Dok A f'paġna 5 tal-proċess) għall-ammont ta' €45,975.06 bla data u l-ieħor datat 3 ta' Awwissu, 2012 (Dok B f'paġna 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 il-perjodu meta x-xogħlijiet tlestew. Filwaqt li l-kumpanija attriċi flimkien mal-konvenuti l-oħra fil-proċeduri 843/14 jgħidu li tlestew f'Awwissu, 2012, l-appellat jgħid li kienu lesti qabel. Magħdud ma' dan jirriżulta wkoll li ma ntabitx ħatra ta' perit.



48. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti meta warrbet l-istima tal-perit *ex parte* u dan mingħajr ma tat spjegazzjoni ċara għal-liema raġuni, ħlief li kienet qiegħda taqbel mal-kontegġi mħejjija 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 ipprezentat minn Charles Buhagiar lanqas tressqet il-persuna li ħejjiet 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 għall-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).

49. 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-appartament<sup>5</sup>; (iii) €4,210.62 (referibbli għall-*common areas*)<sup>6</sup>; (iv) €1,493<sup>7</sup>; (v) €783<sup>8</sup>; (vi) €591<sup>9</sup>; (vii) €826<sup>10</sup>; u (viii) €349 u €128<sup>11</sup>. Din il-Qorti taqbel iżda mal-Ewwel Qorti fejn iddeċidiet li l-appellat m'għandux iħallas l-ispejjeż ta' twaqqigħ u għall-*common parts*. Sewwa qalet li fil-kuntratt tal-akkwist ma jissemma xejn dwar dan u huwa għandu biss jedd ta' użu tagħhom. Għalhekk mhux ġust li jħallas ta' xi ħaġa li huwa mhux komproprjetarju tagħha. B'żieda ma' dan, lanqas irrizulta 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.

50. Għaldaqstant l-appalt flimkien ma' spejjeż oħra kif imfisser jgħib total ta' €30,006.32. Ma' dan l-ammont irid jiżdied 18% VAT fuq l-ammont ta' €26,313.32<sup>12</sup> li jwassal allura għall-ammont globali ta' €34,743.32.

51. Illi din il-kawża jista' jingħad li hija l-faċċata l-oħra tal-munita meta

---

<sup>5</sup> Billi ma ġewx ipprezentati riċevuti għall-ammonti ta' €2,512 u €2,950, li kienu jirreferu għall-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 għall-*plumbing* tal-kamra tal-banju u *en suite* u għall-*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 ġara għall-ammonti ta' €5,089 u €1,027.3 li kienu għax-xiri tal-madum u *skirting* u sabiex jitpoġġew, liema ammonti jidhru li tħallsu mill-appellat.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Ħlas tal-Boll fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-appellat.

<sup>8</sup> Ħlas lin-Nutar.

<sup>9</sup> Sehem l-appellat għall-ħlas tal-MEPA.

<sup>10</sup> Il-Perit Micallef xehed li tħallas dan l-ammont u l-VAT kienet inkluża.

<sup>11</sup> Ammonti aċċettati mill-appellat biex jitħallsu.

<sup>12</sup> 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.

titqies mal-proċeduri l-oħrajn. Kif irriżulta mill-provi 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, hekk kif deċiż fil-proċeduri l-oħrajn.

52. Għaldaqstant jirriżulta li mhux talli l-appellat mhux debitur tal-kumpanija appellanti talli għandu jirċievi mingħandha u mingħand il-miżżewġin Farrugia l-ammont fuq imsemmi bħala rifużjoni ta' flus li tħallsu żejda.

53. Għaldaqstant dawn l-aggravji se jiġu miċħuda.

### **Deċiżjoni**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti filwaqt li tiċhad il-preġudizzjali li seħhet transazzjoni, **tiċhad** ukoll l-appell tal-kumpanija attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ.

L-ispejjeż ta' dan l-appell tbatihom il-kumpanija attriċi.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri  
Imħallef

Josette Demicoli  
Imħallef

Deputat Registratur  
rm