PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1030/2021**

FRANCIS BUTTIGIEG (K.I. 397159M) U MARTU
GAETANA SIVE TANYA BUTTIGIEG (K.I. 75661M)

DECKOR LIMITED (C 82854)

BRIAN CUTAJAR (K.I. 18967M) U MARTU
JOSETTE CUTAJAR (K.I. 255770M)

VS

ALEX MERCIECA (K.I. 85363M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 18 ta' Marzu 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba għall-ħlas ta' ammont maqbul u mitiehem bejn il-partijiet skont ftehim tat-8 ta' Marzu 2021, liema ammont jirrapprezenta in parte flus trasferiti mill-intimat akkonta ta' prezz ta' erba' appartamenti u erba' garaxxijiet li l-konvenut kien obbliga ruhu li jiżviluppa

u jbigħ lill-atturi, u danni prelikwidati maqbula bejn il-partijiet fl-ammont ta' tlett mitt elf ewro (€300,000) magħmula permezz ta' rikors ta' Francis Buttigieg, Gaetana sive Tanya Buttigieg, Deckor Limited, Brian Cutajar u Josette Cutajar ippreżentat fid-dsatax (19) ta' Ottubru 2021;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fid-dsatax (19) ta' Ottubru 2021, Francis Buttigieg ikkonferma is-segwenti bil-ġurament tieghu:

   a. Illi fit-28 ta' Jannar 2020, permezz ta' konvenju (anness u mmarkat bħala Dok. 1) l-intimat wiegħed li jbiegħ lir-rikorrenti Francis Buttiġieġ u martu Gaetana Buttiġieġ, appartament, penthouse u żewġ garaxxijiet li kellhom jiġu żviluppati mill-intimat fi Triq il-Klarissi, San Ġiljan;

   b. Illi fl-istess ġurnata, permezz ta' konvenju ulterjuri (anness u mmarkat bħala Dok. 2) l-intimat wiegħed li jbiegħ lir-rikorrenti Brian Cutajar u martu Josette Cutajar u lis-soċjeta' Deckor Limited (C 82854) f'ishma indaqs u indiviżi bejniethom, appartament u garaxx li kellhom jiġu żviluppati mill-intimat fi Triq il-Klarissi, San Ġiljan;

   c. Illi fl-istess ġurnata, permezz ta' konvenju ulterjuri (anness u mmarkat bħala Dok. 3) l-intimat wiegħed li jbiegħ lir-rikorrenti soċjeta' Deckor Limited (C 82854) appartament u garaxx li kellu jiġi żviluppat mill-intimat fi Triq il-Klarissi, San Ġiljan;

   d. Illi fl-istess ġurnata wkoll, permezz ta' konvenju iehor separat (anness u mmarkat bħala Dok. 4) l-intimat wiegħed li jbiegħ lir-rikorrenti (fl-ishma ta' nofs sehem indiviż lill-konjugi Buttiġieġ, u kwart sehem indiviż lill-konjugi Cutajar u lis-soċjeta' Deckor Limited rispettivament) penthouse li kellha tiġi żviluppata mill-intimat fi Triq iż-Żragen, Ħ'Attard;

e. Illi in vista tal-konvenji sopraċitati, r-rikorrenti trasferew bejniethom l-ammont komplessiv ta' mitejn u ħmistax-il elf Ewro (€215,000) lill-intimat akkont tal-prezz ta' bejgh relattiv u rispettiv;

f. Illi fil-8 ta' Marzu 2021, il-partijiet daħlu fi ftehim (anness u mmarkat bħala Dok. 5) li permezz tiegħu ġew tterminati l-erbgha konvenji sopraċitati stante li l-intimat ma setgħax jonora l-obbligazzjonijiet tiegħu pattwiti fl-istess konvenji, filwaqt li l-intimat obbliga ruħu li jħallas lir-rikorrenti bejniethom l-ammont ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000) bhala ammont maqbul u miftiehem bejn il-partijiet rappreżentanti in parte l-flus trasferiti lilu akkont tal-prezz kif fuq spjegat u għall-bqija bħala danni prelikwidati maqbula bejn il-partijiet;

g. Illi ai termini tal-istess ftehim tat-8 ta' Marzu 2021 l-intimat obbliga ruhu li jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €225,000 sal-aħħar ta' Marzu 2021 filwaqt li l-bilanċ ta' €75,000 kellu jitħallas mill-intimat lir-rikorrenti sal-aħħar ta' Mejju 2021;

h. Illi l-intimat ma wettaq l-ebda pagament lir-rikorrenti u għalhekk il-bilanċ sħiħ ta' €300,000 għadu kollu dovut mill-intimat lir-rikorrenti;

i. Illi in kawtela tal-bilanċ dovut lilhom, ir-rikorrenti talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimat (anness u mmarkat bħala Dok. 6);

j. Illi l-imsemmi bilanċ huwa dejn cert, likwidu u dovut mill-intimat lir-rikorrenti u fil-fehma tar-rikorrenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 167 et seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ, billi fil-fehma ta' l-istess rikorrenti, l-intimat m'għandu l-ebda eccezzjoni xi jressaq kontra t-talba għall-ħlas tal-imsemmi bilanċ;

k. Illi l-intimat, għalkemm interpellat sabiex jersaq għall-ħlas tal-bilanċ dovut, baqa' inadempjenti;

l. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

m. Illi Francis Buttigieg jaf b'dawn il-fatti personalment.

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

   a. Taqta' u tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-Artikoli 167 et sequitur tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

   b. Tiddikjara li l-intimat hu debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000) rappreżentanti bilanċ dovut ai termini tal-ftehim tat-8 ta' Marzu 2021;

   c. Tikkundanna u tordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hawn fuq imsemmi ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).

   Bl-imgħax u bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat t'inibizzjoni (numru 465/2021/1) u l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li ġie ntavolat kontestwalment.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn (2) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Hamis, hdax (11) ta' Novembru 2021, b'ordni lill-intimat sabiex jidher f'dik il-ġurnata u jwieġeb għat-talba tar-rikorrenti, u, fin-nuqqas, il-Qorti tgħaddi sabiex tiddeċiedi minnufih il-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;

5. L-intimat gie debitament notifikat bir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u bid-digriet tat-tnejn (2) ta' Novembru 2021 nhar it-tlieta (3) ta' Frar 2022 permezz tal-proċedura tal-affissjoni u permezz ta' pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern ta' nhar il-ħdax (11) ta' Jannar 2022 u pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali datata tlettax (13) ta' Jannar 2022.

6. Fis-seduta tat-tmienja (8) ta' Frar 2022 dehru r-rikorrenti u deher ukoll l-intimat, lkoll assistiti mill-Avukati difensuri tagħhom fejn il-Qorti dehrilha li l-konvenut kellu difiża x'jagħmel għat-talbiet attriċi u kkonċediet lill-

konvenut għoxrin jum mid-data tas-seduta sabiex jippreżenta r-risposta tiegħu għat-talbiet attriċi.

7. Fis-seduta tal-ħdax (11) ta' Marzu 2022, deher ir-rikorrent Francis Buttigieg assistit mill-Avukati difensuri tiegħu, iżda l-intimat u l-Avukat tieghu imsejħa diversi drabi, baqgħu ma dehrux. Mill-atti ma rriżultax illi kienet ġiet intavolata risposta mill-intimat, u, wara illi l-Qorti semgħet il-provi illi kellu xi jressaq ir-rikorrenti, il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti, u d-dokumenti annessi miegħu;

9. Reġgħet rat id-digriet tat-tnejn (2) ta' Novembru 2021;

10. Reġgħet rat il-verbali tas-seduta tat-tmienja (8) ta' Frar 2022 u l-verbal tas-seduta tal-hdax (11) ta' Marzu 2022 u x-xhieda prodotta waqt l-istess seduta;

11. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Stat ta' Kontumaċja</u>

12. Fl-ewwel lok, il-Qorti tħoss illi jkun għaqli illi tindirizza l-istat tal-intimat fil-kawża odjerna.

13. Jirriżulta mill-atti illi r-rikors ġuramentat tad-dsatax (19) ta' Ottubru 2021 u d-digriet sussegwenti ta' din il-Qorti tat-tnejn (2) ta' Novembru 2021 ġew debitament notifikati permezz tal-procedura tal-affissjoni nhar it-tlieta (3) ta' Frar 2022, permezz ta' pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern ta' nhar il-

hdax (11) ta’ Jannar 2022 u pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali datata tlettax (13) ta’ Jannar 2022;

14. Waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta’ Frar 2022, il-Qorti kkoncediet lill-intimat ghoxrin jum mid-data tas-seduta sabiex jipprezenta r-risposta tieghu ghat-talbiet attrici.

15. Waqt is-seduta tal-erba’ (4) ta’ Marzu 2022 u tal-hdax (11) ta’ Marzu 2022, l-intimat naqas milli jattendi, jew milli, mill-inqas, jibagħtu lir-rappreżentant legali tieghu sabiex jagħti lil din il-Qorti raġuni għall-assenza tieghu. Dan jirriżulta anke mill-verbal tal-istess seduta;

16. Peress illi, hekk kif jirriżulta anke mill-verbal tas-seduta hdax (11) ta’ Marzu 2022 stess, sal-hdax (11) ta’ Marzu 2022 ma kienx jidher mill-atti illi ġiet intavolata risposta għar-rikors ġuramentat, il-Qorti għaddiet sabiex tisma’ l-provi tar-rikorrenti, u ddifferixxiet il-kawża għas-sentenza għas-seduta tal-lum;

17. Referenza ssir għas-sub-inċiżi tal-**Artikolu 158 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta** illi huma relevanti għall-każ odjern, u cioe:

> *158. (1) Il-konvenut għandu jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu fi żmien għoxrin jum mid-data tan-notifika, kemm-il darba ma jkunx se jammetti t-talba.*
>
> *[...]*
>
> *(10) Jekk il-konvenut jonqos li jippreżenta r-risposta ġuramentata msemmija f’dan l-artikolu, il-qorti tiddeċiedi l-kawża bħallikieku l-konvenut baqa’ kontumaċi kemm-il darba ma jippruvax għas-sodisfazzjon tal-qorti raġuni tajba li għaliha naqas li jippreżenta r-risposta ġuramentata fiż-żmien li jmiss. Il-qorti għandha, madanakollu, qabel ma tagħti s-sentenza, tagħti lill-konvenut żmien qasir li ma jistax jiġġedded biex fih jagħmel sottomissjonijiet bil-miktub biex jiddefendi ruħu kontra t-talba tal-attur. Dawk is-*

sottomissjonijiet għandhom jiġu notifikati lill-attur li jkollu żmien qasir biex jirrispondi.

18. Fil-każ in eżami, peress li l-intimat naqas milli jipprezenta r-risposta guramentata fit-terminu ta' ghoxrin gurnata prefiss, il-Qorti għandha kull setgħa illi tikkonsidra lill-intimat fi stat ta' kontimaċja.

19. Ai termini tas-sub-inċiż 10 tal-Artikolu 158 suċitat, iżda, l-intimat kellu jingħata l-possibilta' illi jipprova għas-sodisfazzjon tal-Qorti raġuni tajba illi għaliha naqas li jipprezenta r-risposta guramentata tieghu fi żmien għoxrin jum. Dak illi jikkwalifika bħala ġustifikazzjoni tal-kontumaċja mhuwiex dettat mil-liġi, iżda kienu diversi l-istanzi fejn il-Qrati Maltin iddealineaw kif għandu jiġi interpretat il-kliem *"raġuni tajba"*. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Noel Calleja et vs Middle Sea Valletta Life Assurance***[1], fejn, b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Vittoria Cassar vs Carmelo Vassallo***[2], il-Qorti tal-Appell elenkat il-prinċipji illi huma ġeneralment ikkunsidrati bħala punt ta' tluq għal dak li jikkonċerna l-istat ta' kontumaċja:

> *(1) Il-kontumaċja ma tistax tiġi ritenuta ġustifikata jekk kienet volontarja;*
>
> *(2) Lanqas tista' tiġi ġustifikata jekk kienet almenu kolpuża;*
>
> *(3) Biex ikun hemm lok għall-ġustifikazzjoni hemm bżonn li tiġi pruvata kawża ġusta;*
>
> *(4) Din il-kawża ġusta għandha tkun tikkonsisti f'impediment leġittimu;*
>
> *(5) L-impediment, biex ikun leġittimu, għandu jkun indipendenti mill-volonta' tal-kontumaċi;*

[1] Appell Ċivili Nru 126/2003/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 28 ta' Jannar 2005

[2] Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ William Harding, 29 ta' Mejju 1937 (Vol XXIX.i.1581)

(6) L-iżball m'hux impediment leġittimu jekk ma jkunx żball invinċibbli, għaliex jekk ikun vinċibbli, allura jiġi ekwiparat għall-kulpa;

(7) Dan l-impediment leġittimu jista' jkun, kif intqal, "una necessita' impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili";

(8) L-impossibbilta' li wieħed jidher għas-subizzjoni jew almenu d-diffikulta' gravi, biex tista' tikkonstitwixxi impediment leġittimu għandha tkun fiżika, u eċċezzjonalment biss tista' tkun morali.

20. Fil-każ odjern, il-Qorti hija tal-fehma illi l-intimat kellu mill-inqas jidher waqt is-seduta tal-hdax (11) ta' Marzu 2022 sabiex jipprova jiġġustifika r-raguni li ma ppreżentax ir-risposta guramentata tiegħu. Ingħad fis-sentenza ***Calleja et vs Middle Sea Valletta Life Assurance*** suċitata illi:

> *Dan magħdud, pero', xorta waħda jibqa' mhux għal kollox ben definit x'tikkostitwixxi "kawża ġusta" meta mill-prinċipju wieħed jgħaddi għall-eżami tal-fatti. Fil-fatt ġara li ftit ftit bdiet tidħol il-prassi – għalkemm mhux b'mod uniformi – li darba li konvenut in kontumaċja jidher personalment fl-ewwel appuntament tal-kawża, allura dan beda jitqies bħala turija li ma kienx hemm dak id-dispett jew kontumaċja li trid tirriżulta biex il-kontumaċja ma tiġix iġġustifikata. Din il-Qorti trid tagħmilha ċara li ġustifikazzjoni merament bażata fuq il-preżenza tal-parti mħarrka fl-ewwel appuntament tal-kawża m'huwiex biżżejjed bħala turija li ma hemmx dispett jew kontumaċja lejn l-awtorita' ġudizzjarja. Dik il-preżenza ta' l-imħarrek – fatt fih innifsu pożittiv – hija invece meħtieġa bħala parti mill-indaġni li tkun trid issir mill-Qorti biex tistabbilixxi jekk kienx hemm tassew "kawża ġusta" jew le. Dan hu hekk għar-raġuni li l-ġustifikazzjoni ta' kontumaċja għandha tibqa' titqies bħala eċċezzjoni għar-regola li l-imħarrek hu tenut li jwieġeb bil-*

<u>miktub b'nota fiż-żmien stipulat</u> fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedurali Ċivili, u bħala tali l-eċċezzjoni m'għandha qatt tipprevali u tissupera dik li hija r-regola.

21. Fil-każ odjern, l-intimat ircieva ir-rikors ġuramentat u d-digriet bl-ewwel appuntament tal-kawża b'mod regolari. Huwa inoltre ingħata l-opportunita' li jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu iżda naqas milli jagħmel dan entro t-terminu lilu prefiss, u dan nonostante li kellu kull opportunita' illi, ai termini tas-sub-inċiż 10 tal-Artikolu 158, jitlob illi jiġġustifika il-kontumaċja tieghu bil-miktub, iżda dan mhux talli m'għamlux, iżda talli lanqas kien preżenti għas-seduta tal-hdax (11) ta' Marzu 2022 sabiex jipprova, mill-inqas b'mod verbali, jiġġustifika il-fatt illi ma ppreżentax ir-risposta gurametnata tieghu fit-terminu moghti, b'tali mod illi l-Qorti tkun tista' tagħmel eċċezzjoni għar-regola u tordna illi tiġi sanata l-kontumaċja;

22. Għaldaqstant, **<u>il-Qorti m'għandha l-ebda alternattiva għajr illi tikkonsidra lill-intimat fi stat ta' kontumaċja.</u>**

23. Applikabbli wkoll għall-każ odjern huwa l-**Artikolu 201 tal-Kap 12**, li jistabbilixxi illi:

201. Jekk il-konvenut jew l-avukat tiegħu, jew, fil-kawżi quddiem il-qrati inferjuri, il-konvenut jew l-avukat jew prokuratur legali tiegħu, jonqos li jidher, il-kawża tista' tiġi maqtugħa skont il-liġi fuq l-atti li jkun hemm wara s-smiegħ ta' dik ix-xhieda li l-qorti tista' tqis li tkun meħtieġa, għad li huwa ma jkunx deher.

24. Dan huwa preċiżament il-każ fil-każ odjern, fejn l-intimat naqas li jattendi għas-seduta illi hu kien jaf biha u kien ben konxju illi kienet sejra tinstema'. Għalhekk, wara illi din il-Qorti semgħet ix-xhieda prodotta mir-rikorrenti fis-seduta tal-hdax (11) ta' Marzu 2022, u rat illi l-konvenut gie debitament notifikat bl-avviż tas-smiegħ tal-kawża iżda naqas milli jidher hu stess u/jew l-Avukat tieghu, **<u>il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-</u>**

kawża in eżami skont il-liġi, u dan a bażi tal-atti ppreżentati u x-xhieda prodotti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 201 tal-Kap 12 suċitat;

25. Finalment, il-Qorti tħoss illi għandha tagħmel referenza wkoll għal dak ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Blye Engineering Co Ltd vs Philip Borg Bellanti et***[3], fejn ġie senjalat illi:

> *Magħdud dan, huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, independentement mill-kontumaċja tal-konvenut. Vide* **Kollez. Vol. XXIX P III p 35***;*

Il-fatt, għalhekk, illi l-intimat qiegħed jitqies bħala fi stat ta' kontumaċja, ma jfissirx illi, b'mod awtomatiku, għandhom jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti. Din il-Qorti xorta waħda għandha r-responsabbilta' illi tindaga jekk it-talbiet tar-rikorrenti humiex ġustifikati jew le, irrispettivament mill-fatt illi l-intimat naqas milli jirrispondi tempestivament għat-talbiet kif dedotti fir-rikors ġuramentat u milli jattendi għall-appuntament tal-kawża quddiem din il-Qorti.

B. Il-Mertu tal-Kawża Odjerna

26. Il-kawża odjerna tirrigwarda ammont ta' €300,000 li l-konvenut obbliga ruħu li jħallas lill-atturi permezz ta' ftehim tat-8 ta' Marzu 2021 bħala rifużjoni ta' ammonti li huma kienu ħallsuh bħala parti mill-prezz ta' proprjetajiet li huwa kien obbliga ruħu li ser jiżviluppa u jbigħilhom u danni prelikwidati bejn il-partijiet. L-attur Francis Buttigieg kemm fir-rikors ġuramentat kif ukoll meta xehed quddiem din il-Qorti waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2022 ikkonferma li l-konvenut ma kien ħallas xejn minn dan l-ammont u li l-ammont kien għadu dovut.

[3] Appell Ċivili Nru 273/2003/1, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ Philip Sciberras, 22 ta' Ġunju 2005. Ara wkoll ***Attard Farm Supplies Limited vs Kollvik Recycling S.L.,*** Rik Ġur 649/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

Decide

27. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba** magħmula mir-rikorrenti stante li huwa kien ingħata l-opportunita' li jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu.

(ii) **Tilqa' t-tieni talba** u tiddikjara li l-intimat hu debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000) rappreżentanti bilanċ dovut ai termini tal-ftehim tat-8 ta' Marzu 2021;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** u tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hawn fuq imsemmi ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).

L-ispejjeż ta' din il-kawża, tal-mandat t'inibizzjoni (numru 465/2021/1) u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju preżentat kontestwalment mar-Rikors Ġuramentat odjern jitħallsu mill-intimat. L-imgħax jibda jiddekorri mil-lum.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur