QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Jannar 2017

Numru 12
Rikors maħluf numru 87/2011 JD

Tal-Markiż Group Limited (C 49111)

v.

George Galea u Thaddea Galea

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fit-28 ta' Settembru 2012 li laqgħet eċċezzjoni ta' "irritwalità tal-azzjoni" mressqa mill-konvenuti.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: Il-partijiet daħlu f'konvenju li bis-saħħa tiegħu l-konvenuti ntrabtu li jbigħu lill-attriċi, li ntrabtet li tixtri min-għandhom, biċċa art f'Għawdex. Wara li sar dan il-ftehim, u meta l-wegħda ta' bejgħ-u-xiri kienet għadha fis-seħħ iżda l-bejgħ kien għadu

ma sarx, il-konvenuti, b'kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, daħlu fi ftehim ma' terzi li bis-saħħa tiegħu bidlu l-kejl u l-konfigurazzjoni tal-art li kienu ntrabtu li jbigħu lill-attriċi.

3. L-attriċi, billi dehrilhom illi bil-kejl u l-konfigurazzjoni kif mibdula bil-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2011 l-art ġiet "anqas ekonomika" għalihom jekk jixtruha bl-istess prezz miftiehem fil-konvenju, fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiffissa u tistabbilixxi okkorrendo permezz ta' periti nominandi l-ammont li għandu jitnaqqas mill-prezz pattwit permezz tal-att ta' konvenju datat 30 ta' Marzu 2010, kif estiż u emendat bl-iskritturi sussegwenti;
>
> »2. tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment tal-immobbli fuq deskritt a tenur tal-konvenju viġenti bejn il-kontendenti skond il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti, ħlief għall-prezz li għandu jitħallas mill-atturi lill-konvenuti liema prezz għandu jkun dak miftiehem kif redatt a tenur tal-ewwel domanda, fil-ġurnata, ħin u lok li jiġi stabbilit;
>
> »3. tinnomina nutar pubbliku Malti sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ relattiv fil-ġurnata, ħin u lok stabbiliti skond it-talba preċedenti bin-nomina ta' kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi.«

4. Il-konvenuti ressqu din l-eċċezzjoni, fost oħrajn:

> »Illi b'mod preliminari l-esponenti jeċċepixxu l-irritwalità ta' din l-azzjoni in kwantu l-liġi ma tipprovdix dwar il-possibilità li l-qorti tvarja l-kontenut ta' konvenju, jew li tvarja l-kejl jew prezz riżultanti minn tali konvenju, u konsegwentement tordna li xi ħadd jersaq għal xi att relattiv għall-konvenju, kif varjat mill-istess qorti. Ġaladarba, f'din il-kawża, l-attriċi bbażat it-talbiet tagħha unikament fuq deċiżjoni f'dan is-sens, it-talbiet tagħha għandhom jiġu ddikjarati bħala irritwali u għandhom jiġu miċħuda.«

5. L-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Illi din is-sentenza hija limitata sabiex tiġi deċiża l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-konvenuti ossija l-irritwalità tal-azzjoni. L-argument huwa li l-liġi ma tipprovdix dwar il-possibilità li l-qorti tvarja l-kontenut ta' konvenju, jew li tvarja l-kejl jew prezz riżultanti minn tali konvenju, u konsegwentement tordna li xi ħadd jersaq għal xi att

relattiv għall-konvenju, kif varjat mill-istess qorti. Ġaladarba, f'din il-kawża, l-attriċi bbażat it-talbiet tagħha unikament fuq deċiżjoni f'dan is-sens, it-talbiet tagħha għandhom jiġu ddikjarati bħala irritwali u għandhom għalhekk jiġu miċħuda.

»Illi s-soċjetà attriċi fin-nota responsiva tagħha ssostni fl-ewwel lok li l-azzjoni odjerna tikkontjeni tliet talbiet differenti u independenti u għal-hekk anki jekk il-konvenuti għandhom raġun li l-ewwel talba mhux possibbli hemm ukoll it-talbiet l-oħra li jistgħu jintlaqgħu indipendente-ment.

»Tali sottomissjoni però mhix waħda korretta. Huwa evidenti mill-korp tar-rikors promotur li, kuntrarjament għal dak sottomess mis-soċjetà attriċi, it-tliet talbiet tas-soċjetà attriċi m'humiex indipendenti minn xulxin. Fl-ewwel talba tagħha s-soċjetà attriċi talbet lill-qorti sabiex tinnomina perit tekniku *ai fini* li jiġi determinat l-ammont li għandu jit-naqqas mill-prezz pattwit fuq l-att tal-konvenju. Fit-tieni talba mbagħad is-soċjetà attriċi qiegħda titlob li l-qorti tiffissa ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt a tenur tal-konvenju viġenti ħlief għall-prezz li m'għandux ikun kif miftiehem mill-partijiet iżda kif determinat a tenur tal-ewwel domanda. It-tielet domanda hija għan-nomina ta' nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ skont it-talba preċedenti.

»Is-soċjetà attriċi qiegħda mingħajr preġudizzju għas-sottomissjoni tagħha għall-applikazzjoni tal-prinċipju tal-ekwipollenza … tikkontendi li din il-qorti xorta waħda tista', jekk tiċħad l-ewwel talba attriċi, tilqa' ż-żewġ talbiet l-oħra *ai termini* tal-kundizzjonijiet pattwiti fl-att tal-konvenju.

»Fil-fehma tal-qorti però din mhix kwistjoni ta' ekwipollenza. Mill-pre-messi tar-rikors promotur huwa evidenti li s-soċjetà attriċi għalkemm trid tixtri l-porzjon raba' in kwistjoni però minħabba l-allegata differenza fil-kejl ma tridx tħallas l-istess prezz hekk kif miftiehem. Dan peress li qed issostni li t-tibdil li seħħ wara l-iffirmar tal-kuntratt bejn il-konvenuti u terzi biddel mhux biss il-kejl iżda anki l-konfigurazzjoni u dan jagħmilha anqas ekonomika għal dak li jirrigwarda l-iżvilupp tagħha kif ukoll difettuża ekonomikament. Fil-ħames premessa jingħad li "għal-kemm l-atturi jridu jkomplu jesegwixxu dan il-bejgħ, jinħtieġ li l-prezz tal-bejgħ jiġi aġġustat skond it-telf u n-nuqqas li huma sejrin ibatu minħabba l-operat tal-konvenuti".

»Din hija l-bażi tal-azzjoni attriċi u skont l-istess soċjetà attriċi din kienet ir-raġuni għalfejn ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ. Apparti l-fatt li t-tliet talbiet m'humiex indipendenti minn xulxin, kieku din il-qorti kellha taċċetta dak sottomess mis-soċjetà attriċi jkun ifisser li tkun qiegħda tibdel kompletament il-binarju tal-azzjoni – ħaġa li m'hiex permessa.

»Fit-tieni lok, is-soċjetà attriċi tissottometti li eċċezzjoni ta' irritwalità ta' azzjoni tirrigwarda kwistjoni ta' proċedura, proċedura żbaljata u mhux kwistjoni bhal dik odjerna mqajma mill-konvenuti li tolqot il-mertu tal-kawża.

»Illi kuntrarjament għal dak sottomess mis-soċjetà attriċi jinstilet minn diversi sentenzi li meta titressaq eċċezzjoni bħal dik in diżamina l-eżerċizzju tal-qorti mhux biss limitat għar-rit fis-sens litterali ossija jekk, per eżempju, ir-rikors promotur hux iffirmat minn avukat. Referenza

ssir għas-sentenza fl-ismijiet L-Avukat Dott. Richard Camilleri *et v.* Avukat Dottor Victor Ragonesi *noe*[1].

»Illi s-soċjetà attriċi qiegħda tagħti interpretazzjoni restrittiva għall-frażi 'irritwalità tal-azzjoni'. Huwa evidenti li dak li qed jeċċepixxu l-konvenuti ma jirrigwardax il-mertu tal-kawża iżda qegħdin isostnu li s-soċjetà attriċi ma setgħetx tipproponi l-kawża kif proposta peress li l-qorti m'għandhiex il-poter li timmodifika pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet fuq konvenju. Huwa ovvju li l-konvenuti qegħdin isostnu li l-azzjoni kif proposta hija waħda improponibbli. Fil-fatt jirriżulta li kien hemm sentenzi fejn 'irritwalità tal-azzjoni' u 'improponibbli' huma użati *interchangeably.* … … …

»Stabbilit dan jeħtieġ li jiġi eżaminat jekk is-soċjetà attriċi setgħetx tressaq l-azzjoni odjerna. Hekk kif ingħad fis-sentenza *Hecnef Properties Limited v.* Stephen Koludrovic[2]:

> »"… … … Illi jidher … mill-kliem innifsu tal-liġi li l-għan ta' dak l-artikolu [1357 tal-Kodiċi Ċivili] huwa wiehed li jipprovdi għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula bejn żewġ partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal raġunijiet li l-liġi ma tippermettihomx. L-iżjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qiegħda żżomm lura milli tersaq għall-ftehim biex tagħmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-qorti hija mogħtija s-setgħa li tindaħal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;
>
> »"Illi l-bixra waħdanija fl-għadd ta' deċiżjonijiet li l-qrati tagħna taw dwar din id-disposizzjoni tal-liġi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi ċirkostanza li tirriżulta wara li jkun sar ftehim bħal dak jew li ma kinitx magħrufa lil xi parti meta tkun saret il-wegħda ta' bejgħ u xiri, dik il-parti jkollha raġuni tajba biex ma tiġix imġiegħla tersaq għall-ftehim aħħari. Imkien ma ngħad xi darba li l-qorti tista' tordna li jsir ftehim aħħari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu oriġinarjament ftiehmu. Li kieku jsir hekk, jiġri li l-qorti tkun qiegħda toħloq ftehim ġdid u mhux tagħti eżekuzzjoni ta' ftehim imwiegħed;"

»Illi reċentement ukoll ingħad fis-sentenza fl-ismijiet Alan Bonnici *et v.* Mary Muscat *et*[3], b'referenza għat-talba ta' l-atturi għal riduzzjoni tal-prezz, irriteniet:

> »"B'riferenza għat-tieni talba, il-qorti ma taqbilx mat-teżi tal-atturi. Il-liġi hi ċara, fis-sens li jekk m'huwiex possibbli li jsir il-bejgħ l-akkwirent għandu biss id-dritt li jirreklama d-danni. Ir-rimedju tagħtih il-liġi u ma tistax tivvintah il-qorti li ma għandha l-ebda awtorità li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet. Huma l-partijiet li jridu jiftiehmu dwar il-prezz u ħadd iktar. Il-qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li t-tieni talba tikkwalifika bħala danni. Id-danni jitħallsu biss meta ma jsirx il-bejgħ. B'dak li qegħdin jipproponu l-atturi, il-bejgħ isir. Hu ċar li l-proposta tal-atturi m'hijiex legalment korretta."

---

1 Appell deċiż fl-10 ta' Diċembru 1991.

2 Ċit. nru 895/2001JRM deċiża fl-20 ta' Marzu 2003.

3 Ċit. nru 689/2008AE deċiża fil-11 ta' Mejju 2012.

»Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-qorti tordna riduzzjoni fil-prezz pattwit minħabba allegazzjoni ta' differenza fil-kejl. Dan mhux wieħed mir-rimedji stipulati fil-liġi tagħna li huwa disponibbli. Abbażi tal-insenjamenti fuq riferuti din il-qorti ma tistax ħlief tasal għal konklużjoni waħda – *cioè* li l-azzjoni kif proposta hija waħda improponibbli u għalhekk irrita. Din il-qorti ma tistax tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet u huwa proprju dan li qed jintalab minnha permezz ta' din il-kawża.

»Għaldaqstant din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-konvenuti, tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.«

6. L-attriċi appellet minn din is-sentenza b'rikors tas-16 ta' Ottubru 2012 li għalih il-konvenuti wieġbu fl-1 ta' Novembru 2012. L-attriċi fissret l-aggravju tagħha hekk:

»Illi s-soċjetà attriċi appellanti kienet daħlet f'konvenju fit-30 ta' Marzu 2010 għax-xiri ta' porzjoni diviża ta' art ossija *plot 21* … … … Victoria, Għawdex tal-kejl ta' 172.8 metri kwadri kif indikata … fuq il-pjanta u *site plan* … … …

»… … …

»Illi b'kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech … il-konvenuti appellati ftiehmu mal-konjuġi Xuereb ossija terzi bil-konsegwenza illi l-*plot in vendita* xxattret *sia* min-naħa tal-Grigal kif ukoll min-naħa tal-Majjistral biex b'hekk fejn qabel kienu ser jixtru [*recte*, fejn l-attriċi kienet sejra tixtri] *plot* rettangolari b'miżuri eżatti, issa ma kellhomx aktar dik il-possibilità, *oltre* li l-kejl tal-istess *plot* ġie ridott.

»Illi għalhekk il-*plot 21* mhix skond is-*site plan* u l-pjanta annessa mal-konvenju tat-30 ta' Marzu 2010 u għalhekk il-bejjigħ ossija l-konvenuti appellati ma jistgħux jikkonsinnaw l-oġġett tal-kwalità mwiegħda kif jiddisponi l-artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Illi huma obbligati biex jikkonsenjaw l-oġġett tal-kwalità mwiegħda wkoll *stante* illi ma' dan il-konvenju kien hemm ukoll mehmuż pjanta u *site plan* bil-miżuri u konfigurazzjoni tal-*plot* in kwistjoni stabbiliti bl-iktar mod preċiż … … …

»… … …

»Illi jekk l-appellati ma jistgħux jikkonsenjaw lill-atturi appellanti l-oġġett kif miftiehem, allura, kif jiddisponi l-artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-atturi appellanti kellhom l-għażla jew li jirrifjutaw il-ħaġa u jitolbu d-danni jew li jirċievu l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti.

»Illi bir-rispett kollu l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, minkejja li fehmet tant li ddikjarat "illi s-soċjeta attriċi għal-kemm trid tixtri l-porzjoni raba' in kwistjoni, però, minħabba l-allegata dilferenza fil-kejl, ma tridx tħallas l-istess prezz hekk kil miftiehem. Dan peress li qed issostni li t-tibdil li seħħ wara l-iffirmar tal-kuntrott bejn il-

konvenuti u terzi tbiddel mhux biss il-kejl iżda anke l-konfigurazzjoni u dan jagħmilha inqas ekonomika għal dak li jirrigwarda l-iżvilupp tagħha kif ukoll difettuża ekonomikament", sostniet illi l-liġi ma tagħtihiex il-fakoltà li tirriduċi l-prezz miftiehem jekk jirriżulta li t-talbiet tal-appellanti huma ġustifikati in kwantu li l-oġġett mibjugħ ma kienx ser ikun skond dak li ġie miftiehem fil-konvenju *sia* fil-kejl tiegħu u *sia* fil-konfigurazzjoni tiegħu.

»Illi ġaladarba l-qorti fehmet dan, wieħed ma jistax jifhem kif il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri qatgħet u ddeċidiet li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-konvenuti ossija l-irritwalità ta' din l-azzjoni in kwantu l-liġi ma tipprovdix il-possibilità li l-qorti tvarja l-kontenut tal-konvenju jew li tvarja l-kejl jew prezz riżultanti minn dan it-tali konvenju u konsegwentement tordna li xi ħadd jersaq għal xi att relativ għall-konvenju.

»Illi effettivament il-liġi tipprovdi għal dan kif diġà ngħad fl-artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konvenuti appellati huma xorta obbligati li jersqu fuq l-att finali mal-atturi appellanti b'dan li jirċievu prezz inqas fuq stima ta' periti fil-każ li l-lanjanza tal-appellanti tiġi ppruvata fil-mertu ossija li jirriżulta li l-*plot 21* … … … kienu inqas fil-kejl u ta' konfigurazzjoni differenti u li kienu ser jikkawżaw telf ekonomiku għall-istess atturi appellanti.

»… … …«

7. Il-konvenuti wieġbu hekk:

»a. Is-soċjetà attriċi qed tippretendi li l-qorti tmur *oltre* minn dak premess fir-rikors ġuramentat tagħha

»Fl-ewwel lok għandu jiġi sollevat preliminarjament li b'dan l-aggravju s-soċjetà attriċi qed tippretendi li l-qorti tmur *oltre* l-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet, u *cioè* dak li jirriżulta mit-talbiet u l-premessi tal-kawża u d-diversi noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet, u tilħaq deċiżjoni fuq dak li issa tqajjem l-ewwel darba fl-istadju tal-appell.

»Illi madanakollu huwa risaput li … sakemm ma tittrattax kwistjoni ta' natura pubblika, il-qorti għandha l-jedd biss li tiddeċiedi abbażi tal-istess ċitazzjoni u eċċezzjonijiet.

»… … …

»Issa f'dan il-każ is-soċjetà attriċi ppreżentat azzjoni msejsa fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili hekk kif ser jiġi spjegat fid-dettal fit-taqsima segwenti. Fl-ebda parti tar-rikors ġuramentat tagħ[a] ma rriferiet għall-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili jew b'xi mod ikkwalifikat li l-azzjoni ttentata minnha kienet ibbażata fuq l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili. Anke fil-mori ta' din il-kawża, fl-ebda ħin ma ġie b'xi mod aċċennat l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili. Dana minkejja li addirittura ġew ippreżentati żewġ noti ta' sottomissjonijiet da parti tal-attrici.

»F'dan il-kuntest, żgur li issa s-soċjetà attriċi ma tistax tippretendi li din il-qorti tilqa' dan l-aggravju tagħha għaliex hekk hija tkun qed tiddeċiedi *extra petita*, tkun qed timxi b'mod kuntrarju għal kif provdut bil-ġurisprudenza … … … u tkun ukoll qed tippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq tal-esponenti.

»Konsegwentement għal din ir-raġuni din il-qorti tista’ immedjatament tiċħad dan l-aggravju mingħajr ma l-anqas biss tidħol fil-mertu tiegħu.

»b. Natura tal-azzjoni kif proposta mis-soċjetà attriċi

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jissottomettu illi l-aggravju propost mis-soċjetà attriċi ma jreġi bl-ebda mod *in vista* tan-natura tal-azzjoni proposta minnha. Huwa ben evidenti li l-azzjoni ppreżentata mill-attriċi hija msejsa fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Dan jirriżulta mir-rikors ġuramentat innifsu. Infatti, dan ir-rikors ġuramentat ġie ppreżentat wara l-ittra uffiċjali datata 28 ta’ Settembru 2011, li permezz tagħha l-konvenuti ġew mitluba jersqu għall-aġġustament fil-kejl tal-art u fil-prezz u jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta’ trasferiment a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

»Fl-istess rikors ġuramentat ingħad li ġaladarba l-konvenuti baqgħu inadempjenti u ma resqux għall-pubblikazzjoni ta’ att pubbliku ta’ trasferiment, a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, hija pproċediet b’din il-kawża sabiex isir il-kuntratt finali fit-terminu stipulat fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. L-attriċi pproċediet preċiżament kif jiddetta l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, ossija fis-sens li qabel ma għadda ż-żmien miftiehem biex isir il-kuntratt finali, ippreżentat ittra uffiċjali sabiex isir il-bejgħ, u qabel ma għaddew tletin ġurnata mill-istess ittra uffiċjali ippreżentat il-kawża odjerna.|

»Fl-aħħar parti tar-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi reġgħet għamlet referenza għall-ittra uffiċjali tat-28 ta’ Settembru 2011 u talbet li l-ispejjeż relatati magħha wkol jiġu sopportati mill-konvenuti,

»Mill-premess jirriżulta għalhekk b’mod mill-aktar ċar u evidenti li l-attriċi bbażat din il-kawża fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Issa meta wieħed jaqra l-artikotu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, jirriżulta illi l-uniku rimedju li jeżisti jekk il-bejgħ ma jkunx jista’ jsir *ai termini* tal-wegħda tal-bejgħ huwa li jitħallsu danni lill-aċċettant:

> »Artikolu 1357(1) “… … … il-wegħda ta’ bejgħ ta’ ħaġa …, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f’dak li wiegħed, l-obbrigu li jagħmel ir-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista’ iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant."

»Dan ġie kkonfermat f’diversi sentenzi fosthom dik mogħtija fl-20 ta’ Frar 2004 deċiża mill-Prim’Awla fl-ismijiet Said Silvan *et v.* Bonello Ghio Alberto u dik moghtija fil-11 ta’ Mejju 2012 u kkwotata mill-ewwel onorabbli qorti fl-ismijiet Alan Bonnici *et v.* Mary Muscat *et*. F’din il-kawża, kien hemm talba sabiex jsir kuntratt ta’ bejgh u, f’każ li l-fondi mertu tal-kawża kienu ser jiġu trasferiti mingħajr il-pussess battâl, saret talba għal riduzzjoni tal-prezz. Dik il-qorti għamlitha ċara li tali talba ma hijiex ammissibbli peress li l-akkwirent għandu biss id-dritt li jirreklama d-danni:

> »“B’riferenza għat-tieni talba, il-qorti ma taqbilx mat-teżi tal-atturi. Il-liġi hi ċara, fis-sens li, jekk m’huwiex possibbli li jsir il-bejgħ, l-akkwirent għandu biss id-dritt li jirreklama d-danni. Ir-rimedju tagħtih il-liġi u ma tistax tivvintah il-qorti li ma għandha l-ebda awtorità li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet.
>
> »“Huma l-partijiet li jridu jiftiehmu dwar il-prezz u ħadd iktar. Il-qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li t-tieni talba tikkwalifika bħala danni. Id-danni jitħallsu biss meta ma jsirx il-

> bejgħ. B'dak li qegħdin jipproponu l-atturi, il-bejgħ isir. Hu ċar li l-proposta tal-atturi m'hijiex legalment korretta."

»Għalhekk jidher b'mod ċar li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ li huwa bbażat fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, l-uniku rimedju li kien possibilment jispetta lill-attriċi kien ir-rimedju tad-danni – għalkemm f'dan il-każ ma kienx ikollha jedd għal tali danni – u mhux li jiġi ridott il-prezz, skond kif tippretendi l-attriċi.

»*In vista* tas-suespost, dan l-aggravju għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kollha kontra l-istess soċjetà attriċi.

»ċ. L-applikazzjoni tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili

»Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa sottomess li fi kwalunkwe każ, ir-raġunament tal-konvenuti, kif magħmul f'dan l-ewwel aggravju, ma jagħmilx sens u ma għandu l-ebda fundament legali. U dan għaliex l-artikolu kwotat mill-attriċi ma japplikax għal konvenji.

»Minn qari tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili, jirriżulta li jekk il-ħaġa li l-bejjigħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwiegħda, jew ma tkunx bħall-kampjun li fuqu l-bejgħ ikun sar, ix-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni jew li jirċievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti. Dan l-artikolu jrid jinqara *in linea* mal-artikolu 1407(1) tal-Kodiċi Ċivili li jistipola li l-azzjoni li tmiss lill-bejjigħ għaż-żieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej għat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerġa' lura miil-kuntratt, tintilef għeluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt.

»Referenza għandha wkoll issir għall-artikolu 1357(1) tat-Kodiċi Ċivili li jispjega li l-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat ma titqiesx bejgħ; iżda biss, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ.

»Minn dawn l-artikoli tal-liġi joħorġu dawn il-prinċipji fondamentali:

»1. l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili japplika meta jkun ġie effettwat il-bejgħ;

»2. l-azzjoni għal riduzzjoni tal-prezz tirrikjedi illi wieħed jirċievi l-ħaġa u mbagħad jieħu azzjoni għal riduzzjoni ta' prezz;

»3. it-terminu ta' dekadenza għall-azzjoni abbażi tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili hija ta' sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt, u m'huwa b'ebda mod relatat mal-konvenju;

»4. wegħda ta' bejgħ ma titqiesx bejgħ.

»In sostenn ta' dan kotlu, referenza qed issir ukoll għall-awtur Ricci li fil-ktieb tiegħu *Diritto Civile*, *Capo V, Titolo II*, jispjega li l-azzjoni għal riduzzjoni fil-prezz, ukoll imsejħa *quanti minoris*, issir meta l-venditur jiġi mitlub jirrestitwixxi parti mill-prezz imħallas. Huwa jiċċara kif din l-azzjoni tista' ssir biss wara li jkun ġie konkluz il-bejgħ:

> »"due azioni derivano a favore del compratore: l'una detta redibitoria, che consiste nel rendere la cosa al venditore, facendosene restituire il prezzo; l'altra conosciuta sotto il nome di *quanti minoris*, e che consiste nel farsi restituire dal venditore una parte di prezzo determinata dall'autorità giudiziaria, ritenendo il compratore la cosa venduta." (pag. 341)

»Għalhekk, minn tali spjegazzjoni, jirriżulta illi l-azzjoni ta' riduzzjoni fil-prezz tapplika meta l-prezz u l-oġġett/proprjetà jkun ġà ġie mibjugħ u

għadda fil-pussess tax-xerrej. Imbagħad ġaladarba l-proprjetà/oġġett tal-venoita tkun f'idejn ix-xerrej u l-prezz ikun tħallas, issir azzjoni ġudizzjarja sabiex ix-xerrel iżomm il-proprjetà/oġġett iżda jiġi mogħti lura parti mill-prezz li jkun ħallas.

»Referenza qed issir ukoll għas-sentenza kkwotata mill-attriċi fl-ismijiet John Micallef *v.* Giulia Briffa deċiża fl-14 ta' Frar 1956. F'din il-kawża verament ġie sostnut li skond l-artikolu 1440 (illum l-artikolu 1390) tal-Kodiċi Ċivili, il-venditur għandu joffri li jikkunsinna l-ħaġa tal-kwalità promessa; u jekk jonqos jirrendi ruħu kontra tiegħu operattiv l-artikolu fuq imsemmi, barra milli fil-promessi l-adempiment irid ikun peċiża-ment konformi għall-obbligazzjoni assunta. Madanakollu, iktar tard fis-sentenza, il-qorti tkompli tħgid:

> »"F'dina l-inċertezza, li għaliha mhux tenut l-attur joqgħod, li l-art tista' tkun assoġġettata għal dik is-servitù legali pubblika, li dwarha kienu injari tant l-attur kemm il-konvenuta u żewgha, kien ċertament fatt li jikkostitwixxi diffikultà legali f'aktar minn sens wiehed, li rrenda l-istess konvenju ineffettwabbli, taħt il-kondizzjonijiet pattwiti. Kien ikun agħar għall-konvenuta kieku l-attur resaq għall-kuntratt u mbagħad, avverat effettivament il-proġett, azzjonaha in bażi għal-garanzija skond l-art. 1470 tal-Kodiċi Ċivili jew in forza tal-art. 1441 tal-Kodiċi Ċivili …"

»Għalhekk, f'din l-istess sentenza, ġie riaffermat li l-azzjoni in forza tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili kienet applikabbli wara li l-kuntratt ta' bejgħ jew trasferiment ikun sar u b'hekk l-akkwirent ikun ingħata l-proprjetà/oġġett *in vendita*. u mhux f'ċirkostanzi bħal dawn ta' dan il-każ.

»Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għandna sitwazzjoni fejn għad hemm wegħda ta' bejgħ li ma tistax titqies bħala bejgħ. Il-bejgħ għadu ma sarx. Għad lanqas ma saret il-kunsinna tal-proprjetà mwiegħda. Ma ġiex ikkonfermat mill-attriċi li l-konġetturi li għandhom f'moħħhom humiex ser jimmaterjalizzaw f'realtajiet konkreti; u għadu ma sar l-ebda bejgħ. Ikun biss wara li jsir il-bejgħ li l-attriċi, jekk tibqa' tal-fehma li l-immobbli mhux ta' kwalità pattwita, tiehu azzjoni taħt dan l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili għal riduzzjoni fil-prezz. Iżda bl-ebda mod ma hi ġustifikata li tipprova tolqot żewġ għasafar b'ġebla waħda u tgħaddi biex tipprova tapplika l-artikolu 1390 qabel ma jkun ġie effettwat u kkonkretizzat il-bejgħ.

»Għaldaqstant, anke minn qari tad-disposizzjonijiet tal-liġi jirriżulta li dan l-ewwel aggravju għandu jiġi respint għaliex l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili ma jistax jigi applikat fiċ-ċirkostanzi odjerni tal-każ. Fir-realtà, kif dejjem sostnew bl-ikbar qawwa l-konvenuti, is-soċjetà attriċi trid biss li jiġi ridott il-prezz; prezz li kien ġie miftiehem bejn il-kon-tendenti u li b'kull rispett l-ebda qorti ma tista' tvarja fl-istadju ta' wegħda ta' bejgħ.

»… … …«

8. Billi wħud mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti effettivament jolqtu l-pro-ponibilità tal-appell u tal-azzjoni, il-qorti sejra tibda billi tqis dawk l-eċċezzjonijiet.

9. L-ewwel eċċezzjoni tgħid illi, ladarba l-attriċi sejset l-azzjoni tagħha fuq l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili[4], u mhux fuq l-art. 1390[5], mela ma tistax issa ssejjes l-appell fuq l-art. 1390.

10. Il-qorti tosserva illi, għalkemm huwa ċertament desiderabbli illi l-attur igħid fuq liema disposizzjoni tal-liġi qiegħed isejjes l-azzjoni, dan ma huwiex meħtieġ *ad validitatem*, aktar u aktar meta n-natura tal-azzjoni toħroġ ċar mill-premessi u t-talbiet. Fil-każ tallum l-attriċi tgħid ċar fir-rikors maħluf li bih bdiet il-kawża illi l-konvenuti sejrin jikkonsenjaw art li ma għandhiex xi kwalitajiet – kejl u konfigurazzjoni – miftiehma fil-wegħda ta' bejgħ, u għalhekk qiegħda titlob mhux biss it-twettiq tal-wegħda iżda wkoll tnaqqis fil-prezz billi dak li sejjer jinbigħ lilha ma jaqbilx għalkollox ma dak imwiegħed.

11. Għalhekk ma huwiex minnu dak li qegħdin igħidu l-konvenuti illi "s-soċjetà attriċi qed tippretendi li l-qorti tmur *oltre* l-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet, u *cioè* dak li jirriżulta mit-talbiet u l-premessi tal-kawża", jew li, jekk tiddeċiedi fuq l-aggravju tal-attriċi, tkun qiegħda tiddeċiedi *ultra petita*. It-tnaqqis fil-prezz huwa rimedju mitlub fir-rikors li bih infetħet il-kawża.

12. Din l-eċċezzjoni tal-konvenuti għandha għalhekk tiġi miċħuda.

13. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jgħidu illi, ladarba l-azzjoni hija msejsa fuq l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili, "l-uniku rimedju li kien

---

4 Dwar wegħda ta' bejgħ.

5 Dwar ħwejjeġ mhux tal-kwalità miftiehma.

possibilment jispetta lill-attriċi kien ir-rimedju tad-danni … … … u mhux li jiġi ridott il-prezz, skond kif tippretendi l-attriċi”.

14. Kif ġà rajna fil-paragrafi ta’ qabel dan, iżda, l-azzjoni tallum ma hijiex biss azzjoni biex il-konvenuti jkunu mġiegħla jwettqu wegħda ta’ bejgħ, iżda wkoll għal tnaqqis fil-prezz għax l-art li dwarha saret il-wegħda ma għandhiex il-kwalitajiet kollha li dwarhom sar ftehim fil-konvenju. Din l-eċċezzjoni wkoll għalhekk għandha tiġi miċħuda.

15. It-tielet eċċezzjoni tolqot il-meritu tal-aggravju tal-attriċi, *viz.* jekk ir-rimedju tat-tnaqqis tal-prezz jistax jingħata qabel ma jkun sar il-bejgħ jew jistax jintalab biss wara li l-bejgħ ikun ġà sar. Il-qorti sejra għalhekk tqis l-aggravju tal-attriċi u l-eċċezzjoni tal-konvenuti flimkien.

16. Essenzjalment ir-raġuni mogħtija mill-ewwel qorti għala ċaħdet it-talba għat-tnaqqis tal-prezz kienet illi l-prezz kien miftiehem bejn il-partijiet u l-qorti ma għandhiex is-setgħa li tibdel il-ftehim. Din tidher illi hija wkoll il-posizzjoni tal-ġurisprudenza sallum.

17. Il-qorti iżda ma tarax illi din hija raġuni valida. Wara kollox, meta tintlaqa’ t-talba tal-attur fl-azzjoni dwar nuqqas ta’ kwalità miftiehma taħt l-art. 1390, jew fl-azzjoni dwar nuqqas jew żjieda fil-kejl taħt l-artt. 1400 u 1401, jew fl-azzjoni *quanti minoris* taħt l-art. 1427 tal-Kodiċi Ċivili, il-qorti tkun qiegħda effettivament tbiddel il-ftehim bejn il-partijiet għax iżżomm il-ftehim fis-seħħ iżda tibdel wieħed mill-pattijiet, *viz.* il-prezz. Għaldaqstant ir-rimedju mitlub mill-attriċi fil-kawża tallum jista’ jingħata b’anoloġija mad-disposizzjonijiet imsemmija fuq.

18. Għalhekk ma huwiex korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "l-qorti ma tistax tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet": jekk il-qorti ma għandhiex is-setgħa li tibdel il-kunsens tal-partijiet lanqas jekk tintwera raġuni tajba għalhekk, dan ma tkun tista' tagħmlu la qabel u lanqas wara li jkun sar il-bejgħ; jekk tista' tagħmlu wara, tista' tagħmlu wkoll qabel.

19. Jekk jingħata raġun lit-teżi tal-konvenuti, *viz.* illi sakemm ma jkunx laħaq sar il-bejgħ, ix-xerrej imwiegħed, jekk isib illi l-kwalitajiet tal-ħaġa mwiegħda nbidlu wara li jkun sar il-konvenju, għandu biss l-għażla li jew jixtri xorta bil-prezz miftiehem jew inkella jinħall mill-bejgħ u jitlob id-danni, dina tkun stedina għall-*mala fides*, għax il-bejjigħ imwiegħed li jrid jinħall mill-wegħda għax ikun sab offerta aħjar jew għal xi raġuni oħra jista' faċilment jagħmel hekk billi jbiddel xi kwalità tal-ħaġa li ma tagħmilhiex aktar ekonomikament fattibbli għax-xerrej imwiegħed li jixtriha bil-prezz imwiegħed, u dan tal-aħħar ikollu biss pratikament ir-rimedju li jinħall mill-bejgħ u jitlob id-danni, li mhux dejjem u bilfors ikunu biżżejjed biex ipattu għall-opportunità mitlufa u mhux dejjem tkun faċli l-prova tagħhom.

20. Min-naħa l-oħra, is-soluzzjoni proposta mill-konvenuti – illi l-attriċi tixtri bil-pattijiet miftiehma u mbagħad tagħmel kawża oħra għal tnaqqis fil-prezz – ma hijiex soluzzjoni pratika u ekonomika, għax trid illi jsiru żewġ azzjonijiet fejn waħda tista' tkun biżżejjed.

21. Lanqas ma hu fatali għall-attriċi l-argument tad-dekadenza. Il-fatt li ż-żmien tad-dekadenza ma bediex igħaddi għax il-bejgħ għadu ma sarx ma jfissirx illi l-azzjoni ma tistax issir, għax, ladarba l-premessa għall-

azzjoni – li sar bdil fil-kwalità tal-ħaġa li għandha tinbigħ – ġà seħħet, l-azzjoni ma tkunx intempestiva.

22. Għal dawn ir-raġunijiet l-eċċezzjoni tal-konvenuti kellha tiġi miċħuda, mingħajr preġudizzju, naturalment, għall-eċċezzjonijiet l-oħra.

23. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti biex jitkompla s-smigħ. L-ispejjeż ta' dan l-episodju, kemm dawk tal-ewwel grad u kemm dawk tal-appell, iħallsuhom il-konvenuti.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df