Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Ħamis, 16 ta' Diċembru 2021

Rikors Ġuramentat numru:- 87/2011BS

Tal-Markiż Group Limited (C 49111)

-vs-

George Galea u Thaddea Galea

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Giovann Saliba u Michael Zammit tat-28 ta' Ottubru 2011 fejn ppremettew:

1. Illi permezz ta' skrittura datata 30 ta' Marzu 2010, kif emendata bl-iskrittura tas-27 ta' Lulju 2010 fis-sens li l-kumpanija attriċi ngħatat il-fakultà tad-dritt ta' sostituzzjoni, u kif renovata permezz tal-iskrittura datata 11 ta' Ġunju 2011, il-konvenuti obbligaw ruħhom li jbigħu u jittrasferixxu lill-atturi l-porzjon raba' magħruf bħala *plot* numru wieħed u għoxrin (21) u magħrufa bħala 'Ta' Għajn il-Kbira' jew 'Ta' Wied Siekel' fi Triq Santa Domenica, Victoria, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka mija tnejn u sebgħin punt tmienja metri kwadri (172.8 m.k.) tmiss Lvant mal-imsemmija triq, Punent ma' beni oħra tal-istess vendituri, Nofsinhar ma' beni ta' George Zahra u Tramuntana ma' beni ta' John Xuereb, libera u franka, bil-pussess

vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

2. Peress li l-promessa ta' bejgħ kif renovata kienet tiskadi fit-30 ta' Settembru 2011;

3. Illi fil-frattemp u preċiżament fil-11 ta' Ġunju 2011, l-istess konvenuti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech taħt l-iskuża li qegħdin jiddeterminaw il-linja diviżorja bejn l-art tagħhom li kienet tinkludi dik soġġetta tal-promessa ta' bejgħ bidlu kemm il-kejl kif ukoll il-konfigurazzjoni tal-art soġġetta għall-promessa ta' bejgħ fis-sens li barra li naqset l-'*area*' tal-art li kellha tiġi trasferita lill-atturi l-konfigurazzjoni tagħha kif emendata, tagħmilha anqas ekonomika għal dak li jirrigwarda l-iżvilupp tagħha kif difettusa estetikament. Barra minn hekk l-istess konvenuti ntrabtu bil-kundizzjonijiet aktar onerużi u li ma kinux kontemplati mill-atturi meta resqu għall-att ta' konvenju fuq imsemmi;

4. Illi t-telf ekonomiku fil-modifiki esegwiti mill-konvenut flimkien ma' terzi bil-kuntratt fuq imsemmi tinkludi wkoll il-varjazzjoni fl-arja u l-konfigurazzjoni tal-'*footprint*' għall-ħruġ tal-permessi tal-iżvilupp kif sottomessa mill-esponenti bil-kunsens tal-konvenuti, b'tali mod li llum il-konfigurazzjoni tal-art kif modifikata bil-kuntratt fuq imsemmi m'humiex konformi mal-permessi tal-bini maħruġa mill-Awtorità Maltija għall-Ambjent u Ippjanar a bażi tal-pjanta oriġinali fuq liema sar il-konvenju. Din id-diskrepanza sejra tirrifletti mhux biss fl-art in kwistjoni iżda f'kull sular li hemm kuntemplat li jinbena fuqha;

5. Illi għalhekk għalkemm l-atturi jridu jkomplu jesegwixxu dan il-bejgħ, jinħtieġ li l-prezz tal-bejgħ jiġi aġġustat skont it-telf u n-nuqqas li huma sejrin ibatu minħabba l-operat tal-konvenuti;

6. Illi permess ta' ittra uffiċjali datata 28 ta' Settembru 2011, l-esponenti interpellaw lill-konvenuti sabiex:

   a. jersqu sabiex isir l-aġġustament fil-kejl tal-art oġġett tal-konvenju fuq imsemmi u allura l-aġġustament fil-prezz li kellu jitħallas minħabba l-modifiki li saru mill-konvenuti wara

li ġie ffirmat l-att ta' konvenju, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech tal-11 ta' Ġunju 2011;

b. jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, iżda l-konvenuti baqgħu inadempjenti.

7. In kwantu tad-drittijiet tagħhom l-esponenti ħtieġilhom jistitwixxu mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi mandat numru 51/2011JD sabiex l-intimati jiġu inibiti milli jitrasferixxu l-immobbli 'de quo' lil terzi.

Għaldaqstant l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

i. 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;

ii. 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 skont 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;

iii. tinnomina Nutar Pubbliku Malti sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ relattiv fil-ġurnata, ħin u lok stabbiliti skont it-talba preċedenti bin-nomina ta' kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Settembru 2011 kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa mħarrka għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti George u Thaddea konjuġi Galea ppreżentata u maħlufa minn George Galea fid-09 ta' Diċembru 2011 fejn jecepixxu:

1. Illi b'mod preliminari l-esponenti jeċepixxu 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 għal 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 ddikjarat bħala rritwali u għandhom jiġu miċħuda;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa sottomess li d-domandi attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt peress l-konvenju li a bażi tiegħu qiegħda taġixxi l-attriċi tilef il-validità tiegħu u m'għadux vinkolanti fil-konfront tal-konvenuti;

3. Illi l-esponenti qatt ma rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt relattiv għall-konvenju ta' bejn il-partijiet. Il-verità hija li kienet l-attriċi li ma kinitx disposta tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ entro t-terminu miftiehem, kif estiż bejniethom, u fil-fatt, għar-raġunijiet tagħha, talbet għal estensjoni ulterjuri tal-istess konvenju;

4. Illi pendenti l-konvenju, il-kejl u konfigurazzjoni tal-art mertu tal-konvenju nbidlu minimament u dawn it-tibidliet saru fil-preżenza tal-attriċi u mhux fil-preżenza tal-esponenti u fuq arranġement li l-attriċi nnifisha għamlet ma' terzi in vista tal-konvenju li kellha vinkolanti mal-esponenti. Għaldaqstant, l-attriċi ma tistax titlob riduzzjoni fil-prezz mertu tal-konvenju meta kienet hi stess li aċċettat it-tibdiliet imsemmija;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa sottomess li sakemm skada l-konvenju ta' bejn il-partijiet, l-attriċi qatt ma talbet li jkun hemm riduzzjoni fil-prezz mertu tal-konvenju, ħlief permezz ta' ittra uffiċjali li ppreżentat lejliet id-data li fiha skada l-konvenju, liema ittra ġiet notifikata lill-konvenuti wara li skada l-konvenju. Din il-kwistjoni ma ssemmiet qatt mal-konvenuti jew man-Nutar qabel ma skada l-konvenju, u għalhekk huwa evidenti li din il-kwistjoni nħolqot mill-attriċi bi pretest biex tipprolunga ż-żmien li fih isir l-att ta' bejgħ ta' bejn il-partijiet.

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess huwa wkoll sottomess li r-riduzzjoni minima fil-kejl tal-art in vendita tinkwadra ruħha fil-parametri li tipprovdi l-liġi;

7. Għaldaqstant, b'dan kollu jidher ċar li l-attriċi għar-raġunijiet tagħha baqgħet tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt fit-terminu miftiehem u qiegħda abbużivament tisserva bil-proċedura stabbilità f'artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili u b'din il-kawża sabiex tikseb estensjoni indebita tal-konvenju.

8. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż.

Rat illi b'sentenza preliminari tat-28 ta' Settembru 2012 din il-Qorti kif diversament preseduta, laqgħet l-eċċezzjoni ta' "irritwalita'" kif imressqa mill-konvenuti permezz tal-ewwel eċċezzjoni;

Rat illi s-soċjetà attriċi appellat mis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Settembru 2012;

Rat illi bis-sentenza tagħha tas-27 ta' Jannar 2017 il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-eċċezzjoni dwar "irritwalità ta' l-azzjoni", ħassret is-sentenza appellata u rrimandat lura l-atti sabiex tingħata deċiżjoni fil-mertu;

Rat illi b'digriet tat-2 ta' Ġunju 2017 din il-Qorti kif dakinhar preseduta laqgħet it-talba tas-soċjetà attriċi u awtorizzat l-allegar tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 51/11 fl-ismijiet "**Tal-Markiż Group Limited (C 49111) –vs- George Galea et**";

Rat id-digriet tat-3 ta' Ottubru 2017 permezz ta' liema, din il-Qorti kif dakinhar preseduta, laqgħet it-talba tal-attriċi u nnominat lill-Perit Joseph Grech bħala perit tekniku sabiex:

1. *B'referenza għall-kejl ta' l-art indikata fil-konvenju a fol 17 tal-proċess u l-konfigurazzjoni tal-art kif indikata fil-pjanta annessa a fol. 9;*

2. *B'referenza ukoll għall-konfigurazzjoni ta' l-art indikata bl-ittra C a fol. 15 tal-proċess u l-kejl indikat fuqha stess;*

3. *U wara li jagħmel aċċess fuq is-sit in kwestjoni;*

   Jirrelata lil din il-qorti:

a. *Jekk il-valur ta' l-art indikat fil-konvenju a fol 7 u bil-konfigurazzjoni murija fil-pjanta annessa a fol 9 fl-opinjoni tiegħu fis-suq miftuh ivarjax in vista tar-ridurzzjoni fil-kejl u l-bidla fil-konfigurazzjoni ta' l-art kif indikata bl-ittra C a fol 15 dejjem tenut kont tal-prezz miftiehem bejn il-partijiet;*

b. *Jirrelata lil din il-qorti il-kejl eżatt u l-konfigurazzjoni tal-plot in kwestjoni fuq is-sit anke permezz ta' pjanta u survey jekk ikun il-każ;*

c. *Jekk id-differenza bejn il-kejl indikat fil-konvenju a fol. 7 u dak reali fuq is-sit u b'referenza għas-sitt eċċezjoni tal-konvenuti jaqax fil-parametri tal-ħamsa fil-mija (5%) ai termini ta' l-Art 1402 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

d. *Jekk il-kejl reali u/jew konfigurazzjoni reali fuq is-sit jirriżulta differenti minn dak indikat a fol 7 u 9 jew a fol 15 jirrelata jekk fl-opinjoni tiegħu l-valur indikat fl-istess konvenju a fol 7 u 9 fis-suq miftuħ ivarjax minħabba d-differenza fil-kejl u/jew differenza fil-konfigurazzjoni dejjem tenut kont tal-prezz miftiehem bejn il-partijiet.*

Il-Qorti tiċċara illi l-valur dejjem għandu jittieħed fil-kuntest taż-żmien tal-konvenju datat 30 ta' Marzu 2010 a fol 7 tal-proċess kif ukoll il-fatt li skont l-istess konvenju l-arja ta' fuq dan il-plot mil-livell ta' dsatax-il filata 'il fuq minn wiċċ it-triq min-naħa tan-nofsinhar ċioè min-naħa li tmiss ma' George Zahra sal-livell ta' tletin filata 'il fuq minn wiċċ it-triq mill-istess punt u arja riservata għal-car space fil-livell ta' proposed semi basement huma esklużi mill-prezz tal-bejgħ.

Rat illi b'digriet tal-15 ta' Diċembru 2017 il-Qorti kif dakinhar preseduta laqgħet it-talba tal-perit tekniku kif tirriżulta mir-rikors tiegħu tas-27 ta' Novembru 2017 u nnominat lil Ray Attard bħala *surveyor* sabiex jassisti lill-perit tekniku fl-inkarigu tiegħu;

Rat illi b'digriet tal-15 ta' Ġunju 2018 u b'referenza għad-digriet tagħha tal-4 ta' Mejju 2018, din il-Qorti kif diversament preseduta irtirat l-inkarigu tal-perit tekniku l-perit Joseph Grech u s-*surveyor* Ray Attard;

Rat illi d-digriet tal-20 ta' Ottubru 2020 din il-Qorti kif preseduta waqt illi rrevokat *contrario imperio* d-digriet tal-15 ta' Ġunju 2018 limitatament fejn kien irtirat l-inkarigu tal-perit tekniku, innominat lill-Perit Alexei Pace

sabiex jieħu konjizzjoni tal-atti tal-kawża, speċifikament il-konvenju a fol. 7 bil-pjanta annessa a fol 9 tal-proċess, kif ukoll il-kuntratt esebit a fol 12 bid-dokumenti annessi miegħu, jaċċedi fuq il-post u:

a) *Jiddetermina jekk il-kejl tal-plot oġġett tal-konvenju hux dak speċifikat fil-konvenju tat-30 ta' Marzu 2010 a fol. 7 tal-proċess;*

b) *Jekk jirriżultalu li hemm differenza bejn il-kejl speċifikat fil-konvenju msemmi u l-kejl attwali tas-sit, jiddetermina il-persentaġġ ta' tali differenza;*

c) *Jekk il-kejl reali tal-plot jirriżulta differenti minn dak dikjarat fil-konvenju msemi, jiddetermina il-valur tal-plot tenut kont iżda tal-valur fis-suq miftuħ fiż-żmien meta sar il-konvenju.*

Rat illi b'digriet tat-12 ta' Frar 2021 il-Qorti nnominat lil Jean Paul Cefai sabiex flimkien mal-perit tekniku minnha maħtur, il-Perit Alexei Pace, jieħu konjizzjoni tal-atti u jħejji *survey* in linea mad-digriet tagħha tal-20 ta' Ottubru 2021;

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' Frar 2021 permezz ta' liema rrevokat l-inkarigu tas-*surveyor* Jean Paul Cefai stante illi jeżisti qbil bejn il-partijiet sabiex jintuża s-*survey* li ġie ppreżentat in atti mill-Perit Guido Vella li jindika l-qisien addizzjonali li ma kinux jidhru fuq is-*survey* a fol. 15 tal-proċess.

Rat ir-relazzjoni li ppreżenta l-perit tekniku, il-kontenut ta' liema relazzjoni ġie debitament ikkonfermat bil-ġurament;

Semgħet ix-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż ix-xhieda, l-atti allegati inkluż l-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum bil-fakoltà li l-partijiet jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat

L-indole tal-azzjoni

B'konvenju tat-30 ta' Marzu 2010 il-partijiet daħlu f'konvenju permezz ta' liema l-konvenuti ntrabtu u obbligaw ruħhom li jbigħu lis-soċjetà attriċi porzjon raba' magħruf bħala *plot* numru wieħed u għoxrin (21) magħrufa bħala "Ta' Għajn il-Kbira" jew "Ta' Wied Siekel", Triq Santa Domenica, Victoria, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka 172.8 m.k.

Fil-frattemp illi l-wegħda ta' bejgħ kienet għada fis-seħħ iżda l-bejgħ għadu ma sarx, b'kuntratt tal-11 ta'Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, il-konvenuti daħlu fi ftehim ma' terzi permezz ta' liema ftehim huma biddlu l-kejl u l-konfigurazzjoni tal-art li kellhom ibigħu lis-soċjetà attriċi.

Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjetà attriċi qiegħda titlob riduzzjoni tal-prezz tal-art għar-raġuni illi t-tibdil fil-kejl u l-konfigurazzjoni tal-art irrendew dik l-art anqas ekonomika in kwantu l-iżvilupp tagħha. Għalhekk, waqt illi s-soċjetà attriċi tixtieq illi tkompli bil-bejgħ tal-art mertu tal-konvenju tat-30 ta' Marzu 2010, fl-istess waqt qiegħda titlob illi l-prezz tal-art jiġi ridott proporzjonalment sabiex jirrifletti l-kejl il-ġdid.

Il-konvenuti ressqu diversi eċċezzjonijiet fil-mertu fejn qegħdin jeċċepixxu illi l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet m'għadux validu. Jgħidu wkoll illi kienet proprju l-attriċi li talbet estensjoni tat-terminu tal-konvenju. Waqt illi jikkonċedu li fil-mori tal-validità tal-konvenju l-kejl u l-konfigurazzjoni nbidlu minimament, jgħidu wkoll illi dan it-tibdil sar skont arranġamenti li l-attriċi għamlet ma' terzi. L-attriċi qatt ma semmiet xejn dwar riduzzjoni fil-prezz tal-bejgħ u ħalliet il-kwistjoni sabiex tiġi sollevata b'ittra uffiċjali li ġiet preżentata lejliet li skada l-konvenju. Il-konvenuti jgħidu għalhekk illi l-attriċi aġixxiet abbużivament biex tikseb estensjoni ulterjuri tat-termini. Il-konvenuti eċċepew ukoll illi t-tibdil fil-kejl jinkwadra fil-parametri li tipprovdi l-liġi.

Il-Fatti

Mill-provi jirriżulta illi pendenti l-validità tal-konvenju, ir-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi avviċinaw lil John Xuereb ossia s-sid tal-*plot* numru 20 li hija l-*plot* attigwa għal dik li kienet ser tinxtara mill-attriċi. John Xuereb ġibed l-attenzjoni tal-attriċi għall-fatt illi kellu kwsitjoni mal-konvenuti

għar-raġuni li dawn kienu ħadu biċċa mil-*plot* tiegħu fuq in-naħa ta' wara u li kien hemm ukoll kwistjoni dwar il-linja diviżorja.

Peress illi l-konvenju kellu validità sat-30 ta' Ġunju 2011 u peress illi kien hemm pendenti mal-konjuġi Xuereb diversi kwistjonijiet li l-attriċi riedet tara riżolti, l-attriċi talbet estensjoni tal-konvenju. L-estensjoni ġiet iffirmata fil-11 ta'Ġunju 2011 u l-validità tal-konvenju ġiet estiża sal-aħħar ta' Settembru 2011.

Fil-11 ta' Ġunju 2011 ġie ffirmat ukoll kuntratt ta' aġġustament bejn il-konjuġi Galea u l-konvenuti. Michael Zammit u Giovann Saliba in rappreżentanza tas-soċjetà attriċi xehdu illi għalkemm ir-rappreżentanza tas-soċjetà attriċi kienet preżenti meta ġie ffirmat il-kuntratt t'aġġustament bejn Xuereb u l-konvenuti, is-soċjetà attriċi ma kinitx għada taf sewwa sew dan l-aġġustament kif kien sejjer jolqot l-interessi tagħha. Żiedu jgħidu illi sa dakinhar kienu għandhom taħt l-impressjoni li d-diskrepanza kienet biss ta' nofs pulzier għaliex hekk kienu fissrulhom il-konvenuti. Madanakollu, meta ġew sabiex jiffissaw il-linja diviżorja s-soċjetà attriċi ntebħet illi d-diskrepanza fuq in-naħa fejn din tmiss mal-art tal-konjuġi Xuereb kienet testendi matul il-*plot* kollu u tvarja sa massimu ta' pied u erba' pulzieri. Minħabba din id-diskrepanza l-*plot* numru 21 ma baqgħetx aktar f'forma rettangolari iżda ġiet imxattra bil-konsegwenza li dan kien sejjer jimpatta b'mod negattiv fuq l-aspett estetiku, dak ekonomiku u l-pjanti u permessi tal-bini li issa ma kinux ser ikunu konformi mal-kejl ridott.

John Xuereb ikkonferma li kienu Zammit u Saliba li talbu li jsir aċċertament tal-linja diviżorja bejn il-proprjetà li kienet ser tinxtara mis-soċjetà attriċi u dik proprjetà tal-konjuġi Xuereb. Saru diversi laqgħat fuq il-post iżda l-konvenuti qatt ma kienu preżenti. Waqt laqgħa li saret lejn l-aħħar ta' Mejju 2011 il-partijiet preżenti qablu li l-Perit Guido Vella, li kien qiegħed jirrappreżenta lill-konjuġi Mifsud li huma s-sidien tal-*plot* numru 19, kellu joħroġ bi proposta dwar il-linja diviżorja. Il-Perit Guido Vella ħareġ bi proposta li kienet aċċettabbli kemm għas-soċjetà attriċi, kemm għall-konjuġi Xuereb u kif ukoll għall-konjuġi Mifsud. Michael Zammit u Giovann Saliba ssuġġerew illi jsir kuntratt bejn il-konvenuti u l-konjuġi Xuereb. Dan il-kuntratt kellu jirrifletti l-linja diviżorja li Xuereb u s-soċjetà attriċi qablu dwarha. Ir-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi ħadu ħsieb jikkuntattjaw lin-Nutar Kristen Dimech għal dan l-iskop u fil-11 ta' Ġunju 2011 saret il-pubblikazzjoni tal-att relattiv iffirmat bejn il-

konvenuti u l-konjuġi Xuereb. Ftit ġimgħat wara l-pubblikazzjoni tal-att li bih ġiet definita l-linja diviżorja, inżammet laqgħa oħra fuq il-post li għaliha kien preżenti s-s*urveyor* Eddie Mercieca u dakinhar saru l-qsami fuq il-post abbażi tal-proposta li kien għamel il-Perit Guido Vella kif rifless fil-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2011.

Jirriżulta illi b'kuntratt tad-29 ta' Diċembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Hili il-konvenuti biegħu d-dar u l-garaxx sottostanti, inkluż l-arja sovrastanti u s-sottosuol tal-proprjetà bl-isem "Brosal", Triq Wied Siekel, il-Fontana, Għawdex, inkluż ir-raba' annessa magħha tal-kejl ta' ċirka mija u ħamsa u sebgħin punt sebgħa metru kwadru (175.7m.k.). Hija l-fehma tar-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi illi bil-bejgħ tal-proprjetà permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Diċembru 2011, il-konvenuti daħlu fuq l-art li obbligaw ruħhom li jbigħu lis-soċjetà attriċi u b'hekk l-art li ser tinbiegħ lis-soċjetà attriċi xxattret minn wara wkoll. Jgħidu wkoll illi dan il-bejgħ sar ukoll b'mod abbużiv u illegali u in vjolazzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 51/11 fl-ismijiet "**Tal-Markiż Group Limited (C 49111) –vs- George Galea et**". Da parti tagħhom il-konvenuti kkontestaw din l-allegazzjoni bħala inveritjiera.

Ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed illi anki jekk jirriżulta tibdil fil-konfigurazzjoni tal-art dan ma jinvolvix applikazzjoni mill-ġdid għall-permessi tal-bini. Jinvolvi biss li ssir applikazzjoni għal-*minor amendament* liema applikazzjoni tkun soġġetta għall-ħlas ta' tariffa amministrattiva f'rata fissa. F'dan il-każ l-applikazzjoni saret għall-permess ta' bini fuq art tal-kejl ta' mija u tlieta u sebgħin metru kwadru (173m.k.).

In-Nutar Enzo Dimech li rrediega l-konvenju bejn il-partijiet spjega illi l-art soġġetta għal dak il-konvenju ġiet indikata bħala li għandha kejl ta' ċirka mija u tnejn u sebgħin punt tmienja metri kwadri (172.8m.k.). Spjega illi hija prattika normali li jitniżżel li l-kejl huwa ta' 'ċirka' għar-raġuni li l-liġi tippermetti varjazzjoni ta' aktar jew anqas minn 5% tal-kejl indikat fuq l-att. Jgħid illi għalkemm f'dan il-każ il-kejl kien ibbażat fuq pjanta li saret mill-Perit Emanuel Vella, in-Nutar xorta żamm mal-prattika u indika l-kejl bħala 'ċirka'. In kontroeżami xehed illi l-konvenuti kienu ta' sikwit iċemplulu għall-appuntament stante illi l-konvenju kien appik li ser jiskadi. Da parti tagħhom ir-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi ħallew sal-aħħar ħin sabiex talbu estensjoni ulterjuri tat-terminu għar-raġuni li kien hemm problema bil-kejl tal-proprjetà u riedu jirregolaw ruħhom. In

rieżami n-Nutar Dimech xehed illi għalkemm il-konvenuti kienu ilhom jinsistu fuq il-pubblikazzjoni tal-att finali, huma qatt ma semmew lin-Nutar li kien hemm diskrepanza fil-kejl.

Il-konvenut George Galea xehed illi t-terminu oriġinarjament pattwit għall-validità tal-konvenju kien ta' ħmistax(15)-il xahar. Kien matul dan il-perjodu li nqalgħet il-kwistjoni tal-konfigurazzjoni. Bil-għan illi tiġi riżolta din il-kwistjoni l-konvenuti qablu fuq estensjoni tat-terminu bi tliet xhur u ċjoè sal-aħħar ta' Settembru 2011. Spjega illi s-soċjetà attriċi kellha biżżejjed żmien sabiex tirregola ruħha iżda ciononostante talbet għal estensjoni ulterjuri. Il-konvenuti ma qablux ma' dan u b'ittra legali tat-28 ta' Settembru 2011 interpellaw lill-attriċi sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali. L-għada u ċjoè fid-29 ta' Settembru 2011 il-konvenuti pproċedew billi ppreżentaw ittra uffiċjali fejn talbu lis-soċjetà attriċi sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ.

Il-konvenut xehed illi għadu ma jistax jifhem ir-raġuni għaliex is-soċjetà attriċi tippretendi riduzzjoni fil-prezz tal-bejgħ meta dik ir-riduzzjoni avverat konsegwenza ta' instigazzjoni da parti tagħha stess illi tiġi stabbilita l-linja diviżorja u kienet hi stess illi laħqet ftehim għar-rigward mal-konjuġi Xuereb. Żied jgħid illi d-diskrepanza li rriżultat hija ta' tliet metri kwadri (3 m.k.) u ċjoè 2.5% inqas mill-kejl tal-art kif indikat fil-konvenju. Jgħid illi din id-diskrepanza hija aċċettabbli f'għajnejn il-liġi.

Il-konvenut xehed ukoll illi Michael Zammit prova jiżvija lill-Qorti meta fl-affidavit tiegħu għamel allegazzjonijiet li m'għandhomx mis-sewwa. Spjega illi għalkemm il-konvenuti kellhom pendenza mal-konjuġi Xuereb din il-pendenza qatt ma kienet tolqot l-art li kienet sejra tinbiegħ lill-attriċi. Jgħid illi lanqas qatt ma kien hemm kwistjonijiet dwar il-linja diviżorja bejn il-*plot*s bin-numru 20 u 21 u kienet biss l-attriċi li talbet li terġa' tiġi stabbilita l-linja diviżorja. Żied jispjega illi d-diskrepanza li żviluppat hija l-aktar evidenti fuq in-naħa ta' wara tal-*plot* u tibqa' sejra għal xejn fuq in-naħa ta' quddiem b'tant illi l-faċċatta baqgħet intatta.

Il-konvenut ċaħad kategorikament illi biegħ lil terzi xi parti mill-art li l-konvenuti obbligaw ruħhom li jbiegħu lill-attriċi.

Ir-Relazzjoni teknika

Wara li ħa konjizzjoni tal-atti tal-kawża u aċċeda fuq il-post, il-perit tekniku għamel is-segwenti kostatazzjonijiet ta' fatt:

1. It-tliet *plot*s adjaċenti għadhom effettivament sit wieħed għar-raġuni illi ma saret ebda delinjazzjoni li tifred *plot* minn oħra;

2. Ma hemm ebda marki li jifirdu l-*plot* numru 20 minn dik numru 21;

3. Is-sit huwa żdingat u mimli ħaxix biss hemm sinjali li juru li fil-passat kien sar xi tħaffir fuq in-naħa tax-xellug tas-sit;

4. Meta qabbel il-pjanta annessa mal-konvenju tat-30 ta' Marzu 2010 mal-pjanta li turi l-konfigurazzjoni tal-art kif emendata, jirriżulta li hemm xi differenzi;

5. Id-differenzi jidher li huma r-riżultat tal-introduzzjoni ta' xtur b'tant illi fejn qabel l-erba' kantunieri kienu kartabun, issa m'għadhomx;

6. L-akbar xtur huwa fuq in-naħa ta' wara tal-proprjetà u ċjoè fil-ħajt tal-bitħa ta' wara;

7. L-ixtur ma kellu ebda impatt fil-ħitan interni tal-appartamenti proposti;

8. Id-differenza jidher illi mhijiex akbar minn ħxuna ta' ħajt tal-appoġġ.

Abbażi ta' dawn il-kostatazzjonijiet, il-perit tekniku għamel is-segwenti konklużjonijiet:

1. *Illi l-kejl tal-plot oġġett tal-konvenju, meta mqabbel mas-survey tas-sit, ma jirriżultax li hu dak speċifikat fil-konvenju tat-30 ta' Marzu 2010, a fol. 7 tal-proċess.*

2. *Illi l-kejl tal-plot mogħti fil-konvenju huwa ta' "ċirka mija tnejn u sebgħin punt tmienja metri kwadri (172.8mk)" filwaqt li l-kejl mogħti fis-survey huwa ta' mija tmienja u sittin punt tmienja metri kwadri (168.8mk) jiġifieri differenza ta' erba' metri kwadri (4mk) ekwivalenti għal tnaqqis ta' tnejn punt tlieta wieħed fil-mija (2.31%).*

3. *Illi l-konfigurazzjoni tas-sit a bażi ta' liema ħareġ il-permess għall-iżvilupp bin-numru PA/02943/10 mhix dik oriġinali kif murija fil-pjanta annessa mal-konvenju tat-30 ta' Marzu 2010 iżda tikkorrispondi mal-konfigurazzjoni tas-sit kif sussegwentement emendata u kif murija a fol. 15 tal-proċess u fis-survey/proposta ta' qsim kif preżentata mill-Perit Guido Vella;*

4. *Tenut kont tax-xtur riżultanti mill-bidla fil-konfigurazzjoni tas-sit, kif elaborat iżjed 'il fuq, l-esponent qed japplika tnaqqis ta' 2.31% dovut għar-riduzzjoni fil-kejl tas-sit kif ukoll tnaqqis ta' 4% addizzjonali dovut għax-xtur riżultanti mill-imsemmi tnaqqis, u għaldaqstant jistma l-valur tal-plot, tenut kont tal-valur fis-suq miftuħ fiż-żmien meta sar il-konvenju, fl-ammont ta' tmienja u disgħin elf, mija u sebgħa u tmenin ewro (€98,187).*

Il-perit tekniku wieġeb għad-domandi in eskussjoni. Ikkoreġa ruħu fis-sens illi r-riduzzjoni tal-art hija fl-ammont ta' 2.26% u mhux ta' 2.31%.

Xehed illi l-faċċatta tal-proprjetà baqgħet fil-kejl ta' sitta punt erba' metri (6.4 m.). L-ixtur qiegħed fuq in-naħa ta' wara tal-proprjetà u jibqa' jidjieq għal xejn sal-faċċata.

Ikkonferma illi l-applikazzjoni għall-permessi tal-bini saret skont il-konfigurazzjoni tal-art kif emendata u mhux skont il-pjanta annessa mal-konvenju tat-30 ta' Marzu 2010. Spjega illi għalkemm inbidlet il-konfigurazzjoni tal-art l-*area* baqgħet l-istess b'tant illi jekk kien ippjanat appartament bi tlett kmamar tas-sodda dan xorta jista' jsir bid-differeza biss illi l-kmamar affettwati mhux ser ikollhom il-kantunieri tagħhom kartabun.

Spjega illi t-tnaqqis fil-valur tal-art kif minnu applikat huwa dovut għal żewġ fatturi. Fl-ewwel lok riduzzjoni fil-kejl tal-art u fit-tieni lok tibdil fil-konfigurazzjoni tal-art b'tant li minn *plot* rettangolari spiċċat fi *plot* bi xtur importanti.

Dwar il-piż li l-Qorti għandha tagħti lir-relazzjoni teknika, ġie diversi drabi ribadit illi "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi <u>prova ta` fatt</u> li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*"[1] Waqt illi skont l-Artikolu 681 tal-Kap 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-

[1] Ara: **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001

konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha, fl-istess waqt il-Qorti ma tistax tiskarta dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Il-konklużjoni tal-Qorti dwar ir-relazzjoni u konklużjonijiet tal-espert tagħha trid tkun ben infurmata, anki minn lat tekniku, u msejjsa fuq raġunijiet serjissimi li jqanqlu dubji dwar l-opinjoni teknika sottomessa[2]. Dan ifisser illi l-Qorti tista' tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvinta li l-konklużjonijiet milħuqa mill-espert tagħha mhumiex ġusti u korretti[3].

Ingħad ukoll illi l-Qorti għandha toqgħod fuq ir-rapport tal-perit maħtur minnha aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali[4].

Ikkunsidrat

Qabel tinoltra fil-mertu tal-kwistjoni illi insorġiet bejn il-partijiet, il-Qorti trid qabel xejn tittratta t-tieni u t-tielet eċċezzjoni permezz ta' liema l-konvenuti qegħdin jeċċepixxu illi l-konvenju m'għandux validu u li l-attriċi bl-aġir tagħha abbużat mill-proċedura stabbilità mill-Artikolu 1357 tal-Kap 16 għaliex ma riditx tersaq għall-konvenju.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti fissru illi l-partijiet kienu diġà qablu u ftehmu sabiex jestendu t-terminu tal-konvenju sal-aħħar ta' Settembru 2011 għar-raġuni illi s-soċjetà attriċi riedet tirregola l-kwistjoni tal-kejl tal-art. Ġara però illi meta qorob iż-żmien għall-iskadenza tat-terminu kif estiż, il-konvenuti bdew jinsistu man-Nutar Enzo Dimech sabiex jiffissa data għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ. Kien f'dan il-punt illi l-attriċi talbet estensjoni ulterjuri iżda l-konvenuti ma kinux disposti li jerġgħu jġeddu t-terminu tal-konvenju. Minn hawn skatta skambju ta' ittri legali u ittri uffiċjali. B'ittra legali tat-28 ta' Settembru 2011 il-konvenuti interpellaw lis-soċjetà attriċi sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali entru t-30 ta' Settembru 2011 data tal-iskadenza tal-wegħda ta' bejgħ. Din l-ittra ġiet segwita bl-ittra uffiċjali numru 3191/2011 tad-29 ta' Settembru 2011. Tajjeb jingħad illi għalkemm ma ġietx eżebita vera kopja tal-ittra uffiċjali bin-numru 3191/2011, il-veraċità u l-awtentiċità tagħha ma ġietx attakkata jew

[2] Ara: **Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe**, Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 1998
[3] Ara: **Cauchi vs Mercieca**, Qorti tal-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia**, Qorti tal-Appell, 28 ta' Jannar 2000
[4] Ara: **Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967

kontradetta. Jibqa' mhux magħruf jekk saritx in-notifika ta' din l-ittra uffiċjali lis-soċjetà attriċi. Daqstant ieħor jibqa' mhux magħruf kienx hemm ittra responsiva da parti tal-attriċi.

<u>L-Art 1357 tal-Kap 16</u> jirregola l-wegħda ta' bejgħ. Il-parti ta' din id-dispożizzjoni illi hija ta' rilevanza għall-każ in diżamina taqra hekk:

L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet "**Maria Bianchi et –vs- J.M.A. Developments Ltd et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 2003 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar it-tħaddim tad-dispożizzjoni appena ċitata:

"Jidher ghalhekk li una volta li jigi prezentat l-att gudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjaru jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

Permezz ta' ittra uffiċjali numru 642/11 tat-28 ta' Settembru 2011 is-soċjetà attriċi interpellat lill-konvenuti sabiex sat-30 ta' Settembru 2011 jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ bi prezz ridott li jirrifletti tnaqqis fil-kejl tal-proprjetà in vendita. Tajjeb jingħad illi għalkemm il-konvenuti jikkonċedu u jikkonfermaw li ġew notifikati bl-ittra uffiċjali mibgħutha lilhom mis-soċjetà attriċi, mill-atti ma jirriżultax meta saret tali notifika. Lanqas ma tirriżulta l-ittra responsiva, jekk kien hemm. Li jirriżulta huwa li l-ittra uffiċjali bin-numru 642/11 ġiet segwita b'ittra legali tal-1 ta' Ottubru 2011 fejn is-soċjetà attriċi bagħtet tavża lill-konvenuti illi *"il-konvenju datat 30 ta' Marzu 2010 kif imgedded bi skrittura sussegwenta gie issa mantenut fis-sehh wara l-prezentata ta' ittra ufficjali a tenur ta' l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili fejn intom qeghdin tigu nterpellati taddivjenu a tenur tal-istess ittra."*

Mill-ittri rispettivament skambjati bejn il-partijiet, kif ukoll minn dak illi jirriżulta mill-provi, jidher illi ż-żewġ partijiet riedu u għadhom iridu jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Id-diverġenza tagħhom tikkonċentra unikament fuq riduzzjoni tal-prezz li jirrifletti tnaqqis fil-kejl tal-proprjetà in vendita. Għal dak illi jikkonċerna l-validità tal-konvenju jidher illi l-partijiet ilkoll laqgħu billi intavolaw fil-ħin propizju l-ittra uffiċjali rispettiva tagħhom fit-termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 għażżamma fis-seħħ tal-wegħda ta' bejgħ u l-attriċi pproċediet sabiex intavolat dawn il-proċeduri fit-28 ta' Ottubru 2011 u għalhekk fit-termini stabilliti taħt l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16.

Fil-każ tal-lum mhux talli ntbagħet ittra uffiċjali waħda, talli ntbagħtu tnejn għaliex fl-istess jum iż-żewġ partijiet ppreżentaw ittra uffiċjali fir-Reġistru tal-Qorti. Ferm il-premess, kien jinkombi fuq il-konvenuti li jassiguraw li jippreżentaw kopja legali tal-ittra uffiċjali mibgħutha minnhom. Anki jekk mhux kontestat li din l-ittra ntbagħtet, sempliċi *print out* minn kompjuter mhijiex prova sodisfaċenti li dik l-ittra verament intbagħtet. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni kif sollevata mill-konvenuta billi tibbaża l-kunsiderazzjonijiet tagħha fuq l-ittra uffiċjali mibgħutha mis-soċjetà attriċi li kopja awtentikata tagħha tinsab esebita fl-atti.

Il-Qorti hija sodisfatta illi l-ittra uffiċjali saret fit-terminu dettat mill-liġi. Għall-fini ta' konservazzjoni tad-dritt ravviżat taħt l-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16, l-ittra uffiċjali tista' anki tintbagħat fl-aħħar jum tal-iskadenza tal-validità tal-wegħda tal-bejgħ. Saħansitra, fis-sentenza "**Calyton Charles Schembri pro et –vs- Toncam Properties Ltd"** deċiża fit-12 ta' Diċembru 2019 (u mhux appellata), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet illi l-ittra uffiċjali li għaliha ssir referenza taħt l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili tista' saħansitra tintbagħat fl-aħħar jum u wara l-ħinijiet legali diment li r-reġistru jinfetaħ għal dan l-iskop. Fis-sentenza tagħha l-Qorti għamlet referenza għas-sentenza tal-11 ta' Diċembru 2006 deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "**Ian Schembri et vs Sheila Caruana"** fejn ingħad hekk:

"Iż-żminijiet iffissati għall-eserċizzju tad-dritt tal-appell huma perentorji u għalhekk il-Qorti ma tistax tissospendihom jew iġġeddidhom u per konsegwenzia għalkemm din il-Qorti ippermettiet illi jinfetaħ ir-reġistru wara l-ħin tal-egħluq, b'daqshekk ma kienitx qed iġġedded it-terminu perentorju li l-appellanti kienet iddekadiet minnu. (Ara 106, Kap 12).

Illi għalhekk jidher li t-tendenza tal-Qorti hija t-termini jagħlqu dejjem fil-ħin tal-egħluq tar-reġistru. Dan hu kkonfermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kriminali fil-kawża "Pulizija vs Anthony Caruana" deċiża fit-30 ta' April 1997 fejn intqal;

Meta l-liġi tistabilixxi terminu li fih għandhu jiġi preżentat xi att, dak it-terminu jagħlaq fil-ġurnata stabbilita fil-ħin tal-egħluq tar-reġistru. Il-proċedura tal-ftuħ tar-reġistru mhiex intiża biex min ikun skadielu terminu għal xi att partikolari jestendi awtomatikament dak it-terminu b'terminu ieħor imma hija intiża biss biex f'każijiet ta' urġenza li jkunu jirrikjedu azzjoni tempestiva da parti tal-Qorti tali azzjoni tkun tista' tittieħed.

Illi għalhekk għalkemm wieħed japprezza illi għandu jkun hemm distinzjoni bejn terminu għal appell u terminu għal presentata ta' ittra uffiċjali skont l-artiklu 1357 fuq imsemmi, in linea di massima jidher li l-Qrati tagħna tendew għall-interpretazzjoni imsemmija u għalhekk il-Qorti tħoss li għandha taqbel magħha."

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni.

Ikunsidrat ukoll

Il-konvenuti jeċċepixxu illi kienet l-attriċi li għażlet li ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali u użat il-proċedura kontemplata taħt l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 b'mod abbużiv sabiex titlob estensjoni ulterjuri għall-validità tal-konvenju.

Huwa minnu li kienet l-attriċi li fittxet li tiġi stabbilita u definita b'mod formali l-linja diviżorja bejn il-*plot* numru 20 u dik numru 21. Huwa daqstant ieħor minnu illi għal kull diskussjoni u laqgħa f'dan ir-rigward kien hemm preżenti r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi waqt illi l-konvenuti ma pparteċipaw qatt. Daqstant ieħor huwa ppruvat li l-attriċi aċċettat is-suġġerimenti tal-Perit Guido Vella għar-rigward il-linja diviżorja u konsegwentment għaddiet sabiex tkellmet man-Nutar Kristen Dimech li ħejja l-abbozz tal-att relattiv għad-definizzjoni tal-linja diviżorja abbażi tas-suġġerimenti tal-Perit Guido Vella. Huwa wkoll minnu li l-konvenuti dehru fuq dak l-att merament sabiex jiffirmaw għar-raġuni li sa dakinhar l-art in vendita kienet tgħajjat lilhom legalment. Il-Qorti hija wkoll konvinta mill-fatt li s-soċjetà attriċi kienet ben edotta minn dak kollu

li kien għaddej u mill-konsegwenti tibdil fil-kejl u fil-konfigurazzjoni. Is-soċjetà attriċi tippretendi li tgħaddi lill-konvenuti kif ukoll lil din il-Qorti minn għajn il-labra meta targumenta li ma kinitx taf x'kien l-impatt reali tat-tibdil fil-konfigurazzjoni u tal-kejl. Kif ingħad, l-attriċi kienet wara n-negozjati li saru għad-determinazzjoni tal-linja diviżorja u għalhekk altru milli kienet taf ben tajjeb x'tibdil kien sejjer isir.

Il-Qorti hija tal-fehma meqjusa li l-aġir tal-attriċi ma kienx ġust u korrett fil-konfront tal-konvenuti. Meta ġie ffirmat l-att dwar il-linja diviżorja u ċjoè fil-11 ta' Ġunu 2011, is-soċjetà attriċi kienet diġà taf tajjeb x'impatt dan il-ftehim kien ser ikollu fuq il-kondizzjonijiet maqbula fuq il-wegħda ta' bejgħ. Ciononostante, flok għamlet l-affarijiet ċari minnufih, induċiet lill-konvenuti sabiex jestendu t-terminu tal-validità tal-konvenju. Dan għamlitu senza riservi u mingħajr m'esprimiet x'intenzjonijiet kellha. Il-konvenuti kienu kompjaċenti meta aċċettaw estensjoni tat-termini *senza se e senza ma*. L-attriċi kompliet tapprofitta mill-konvenuti meta ħalliet proprju sal-aħħar minuta sabiex esprimiet it-talba tagħha għal riduzzjoni fil-prezz konsegwenti tibdil fil-kejl u l-konfigurazzjoni. Dan l-aġir huwa ċertament skorett u deplorevoli għall-aħħar u jixhed il-fatt li l-attriċi riedet tiggwadanja aktar ħin qabel taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Ferm il-premess, imiss issa illi l-Qorti tagħmel il-kunsiderazzjoniiet tagħha għar-rigward tal-mertu veru u proprju ta' din il-kawża u ċjoè jekk it-tibdil fil-kejl u l-konfigurazzjoni tal-art huwiex tali li jinduċi għal tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet li fil-mori tal-validità tal-konvenju nbidlu l-konfigurazzjoni u l-kejl tal-art in vendita. Dan il-fatt ġie kkonfermat mill-perit tekniku li fir-relazzjoni tiegħu spjega li t-tibdil fil-kejl tal-art bejn dak kif indikat fuq il-konvenju u dak kif emendat jammonta għal riduzzjoni ta' 2.26% fil-kejl. In eskussjoni spjega illi l-faċċatta tal-art in vendita baqgħet tal-istess wisa' u t-tul tal-*plot* ukoll baqa' mhux mittiefes. Dak illi nbidel huwa li minn *plot* rettangolari b'kantunieri uniformi li jaqtgħu kartabun, issa rriżulta tixtir tali li l-kantunieri tal-kmamar inbidlu xi ftit. L-aktar parti tal-proprjetà li ġiet affettwata hija l-parti ta' wara nett li fil-pjanta hija indikata bħala bitħa. Il-perit tekniku ppreżenta wkoll pjanta li turi sovrapożizzjoni tal-pjanta li turi l-art f'forma rettangolari mqabbla ma dik kif emendata u minn hawn jidher illi għalkemm irriżulta xi xtur dan mhuwiex tali li ħarbat il-pjanti u t-taqsim tal-kmamar b'mod sinifikanti.

Is-soċjetà attriċi targumenta illi t-tibdil fil-konfigurazzjoni se jħalli impatt fuq il-fatt illi l-iżvilupp li għad irid isir mhux ser ikun konformi mal-permessi u pjanti tal-bini kif approvati. Il-Qorti tosserva illi anki f'dan l-aspett is-soċjetà attriċi ppruvat tqarraq bil-Qorti billi inizzjalment induċietha temmen li kien hemm bżonn issir applikazzjoni għal emendi fuq il-pjanti approvati. Huwa biss mir-relazzjoni tal-perit tekniku li rriżulta li l-pjanti kif approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar jirriflettu l-konfigurazzjoni u l-kejl tal-art kif emendat. Dan ifisser illi s-soċjetà attriċi mhux ser ikollha bżonn illi tapplika għal *minor amendment*. In ogni każ, anki li kieku kien hemm il-ħtieġa li jsir *minor amendment*, ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed li din hija proċedura sempliċi li tinvolvi biss il-ħlas ta' tariffa amministrattiva f'rata fissa.

L-argument prinċipali in sostenn tal-ewwel talba attriċi għar-riduzzjoni tal-prezz tal-art huwa msejjes fuq il-fatt li dak mertu tal-wegħda tal-bejgħ tat-30 ta' Marzu 2010 huwa bejgħ *ad mensuram* u għalhekk bħala tali, essendo li l-kejl huwa iċken minn dak pattwit, għandu jkun hemm riduzzjoni fil-prezz skont l-Artikolu 1400. Il-konvenuti ma jaqblux ma' dan l-argument. Jgħidu illi l-bejgħ huwa ta' *corpus* u allura bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1402 tal-Kap 16 m'għandu jkun hemm ebda riduzzjoni fil-prezz tal-bejgħ għaliex il-liġi tikkontempla bħala aċċettabbli avarija ta' aktar jew anqas minn 5% tal-kejl indikat fuq l-att.

Il-punt kardinali fil-każ in diżamina jinvolvi l-aspett legali ta' jekk il-wegħda ta' bejgħ saritx *ad mensuram* jew *ad corpus*.

Saret referenza għall-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili liema dispożizzjoni taqra hekk:

Jekk il-ħaġa li l-bejjiegħ 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 jircievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti.

L-Artikolu 1400 tal-Kap 16 jipprovdi dan illi ġej:

(1) Jekk il-bejgħ ta' immobbli jsir billi tingħad il-kwantità b'tant flus għal kull tant kejl, il-bejjiegħ hu obbligat jikkunsinna lix-xerrej, jekk dan ikun irid hekk, il-kwantitàmsemmija fil-kuntratt.

(2) Meta dan ma jistax isir, jew meta x-xerrej ma jitlobx dan,il-bejjiegħ għandu jnaqqas il-prezz skont kemm kejl ikun hemmanqas.

Waqt illi l-Artikolu 1402 tal-istess kodiċi jaqra hekk:

Fil-każijiet l-oħra kollha, sew jekk il-bejgħ ikun ta' corpus determinat u limitat, jew sew jekk il-bejgħ ikun ta' fondi magħżulin u mifrudin minn xulxin, jew sew jekk, fil-bejgħ, jissemma l-ewwel il-kejl, inkella jissemma l-ewwel il-corpus bit-tismija wara tal-kejl,it-tismija tal-kejl ma tagħti lok għal ebda żjieda mal-prezz favur il-bejjiegħ għaż-żejjed fil-kejl, lanqas għal ebda tnaqqis ta' prezz favur ix-xerrej għan-nieqes fil-kejl, ħlief meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn waħda minngħoxrin, f'iżjed jew f'anqas, tal-valur tal-ħwejjeġ kollha mibjugħa flimkien:

Iżda, ma jkunx hemm jedd għal żjieda jew għal tnaqqis ta'prezz, għalkemm id-differenza tkun aktar minn waħda minn għoxrin, f'iżjed jew f'anqas tal-valur hawn fuq imsemmi, jekk il-ħaġa tkun ġiet mibjugħa fl-irkant taħt is-setgħa tal-qorti jew jekktkun ġiet mibjugħa espressament bla garanzija tal-kwantità jew jekk il-ħaġa tkun ġiet mibjugħa tale quale, bla ħsara, jekk il-bejgħma jkunx sar fl-irkant bil-qorti, ta' kull rimedju mogħti mil-liġi f'każ ta' leżjoni.

Ix-xenarji ravviżati fl-Artikolu 1400 u 1402 huma sanzjoni għall-indampiment tal-obbligu enunċjat fl-Artikolu 1399 fejn "*il-bejjiegħ hu obbligat jikkunsinna l-ħaġa fil-kwantita' kollha miftiehma*".

Fis-sentenza tat-22 ta' Ġunju 1949 fil-kawża fl-ismijiet "**Calcedonio Ciantar –vs- Mariella Ellul Bonnici"** ġie ritenut:-

"Meta l-bejgħ huwa ta' immobbli u jsir "ad mensuram", u l-kejl jirrizulta anqas minn dak miftiehem fil-kuntratt, il-bejjiegh ghandu jikkonsenja dak in-nuqqas; jekk dan ma jistax isir, u x-xerrej ma jinsistix fuq dik id-differenza, il-bejjiegh ikollu jaccetta riduzzjoni tal-prezz. Jekk ghall-kuntrarju, il-kejl rejali jinstab li huwa izjed minn dak tal-kuntratt, il-kumpratur huwa obbligat ihallas supplement tal-prezz lill-venditur, b'dan pero`, illi huwa jista' jerga' lura mill-ftehim jekk din iz-zieda tkun aktar minn wahda minn ghoxrin parti fil-kwantita` msemmija fil-kuntratt. Fil-kazijiet l-ohra kollha, fosthom dak tal-bejgħ ta' immobbli "ad corpus", id-differenza bejn il-kejl miftiehem u dak reali ma taghtix lok la ghall-hlas tad-differenza lix-xerrej u lanqas tas-supplement lill-venditur, hlief meta dik id-differenza tkun aktar minn ghoxrin parti tal-kwantita` msemmija fil-kuntratt."

Fil-kawża fl-ismijiet "**Robert Rendle –vs- Maddalena Vella"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Novembru 2004, il-Qorti siltet b'mod kristallin id-differenza bejn bejgħ *ad mesuram* u dak *ad corpus*. Fid-deċiżjoni tagħha l-Qorti tal-Appell għamlet referenza għall-kawża fl-ismijiet "**Arthur Quintano –vs- Joseph Farrugia noe"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 1968, fejn kien ingħad hekk:

"Bħala fatt irrizulta mill-perizja adoperata mill-ewwel Onorabbli Qorti illi s-sit kif kulurit fil-pjanta ghandu kapacità superficjali ta' 83,762 sq. ft. cioè kapacità akbar b'7,492 sq. ft. mill-kapacità imsemmija fil-kuntratt. L-ewwel Onorabbli Qorti, però, irriteniet illi 'd-differenza tal-kejl ma taghmel ebda differenza ghaliex mal-kuntratt hemm annessa pjanta u minn din il-pjanta tirrizulta liema art giet koncessa lill-(appellat), cioè l-art kollha kulurita u bil-konfini fl-istess kuntratt indikati. …'.

"Din il-Qorti jidrilha illi dan ir-ragonament ta' l-ewwel Onorabbli Qorti hu manifestament korrett. Wiehed josserva illi dak li, bil-kuntratt, gie koncess mhux tant kannegg ta' art deskritta, iżda hu art deskritta b'tant kannegg. Il-kuntratt ma jghidx li kien qed jigi koncess kejl ta' 76,270 sq. ft. mill jew tal-porzjoni ta' l-art kulurita ahdar u markata 'E', ecc; il-kuntratt jghid illi kienet qieghda tigi koncessa il-porzjoni ta' art kulurita ahdar u markata 'E' tal-kejl ta' 76,270 sq. ft. … bi[l]- … formulazzjoni … uzata fil-kuntratt … l-oggett tal-kuntratt kien l-art kif murija kulurita fil-pjanta cioè il-corpus u l-kejl, invece, kien mera specifikazzjoni ulterjuri."

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet "**Robert Rendle –vs- Maddalena Vella"** op. Cit., il-Qorti osservat hekk:

"Il-principju enuncjat f'din is-silta appena citata - principju illi mieghu dina l-Qorti taqbel pjenament - isib applikazzjoni fil-kaz odjern, kif jista' facilment jigi konstatat mis-segwenti silta tal-kuntratt in kwistjoni (fol. 5-8):

"By virtue of this deed, the appearer Josephine Sciortino, proprio et nomine, sells and transfers to the appearers Robert Rendle and to his wife Liliana Rendle who jointly accept, purchase and acquire the field shown coloured pink on the annexed plan (Enclosure A) known as 'ta' l-Iklin' situated in the district of 'ta' l-ilkin' within the limits of Naxxar, formerly limits of Birkirkara, having a superficial area of approximately six and a half tumoli, bounded …";

Dina l-Qorti tasal biex tghid illi l-imsemmi principju isib applikazzjoni aktar qawwija fil-kaz odjern milli fil-kaz ta' l-art involuta fl-imsemmija kawża fl-ismijiet Quintano vs Farrugia meta jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt illi, fil-kaz odjern, il-kapacità ta' l-art mibjugha hija indikata bħala approximately filwaqt illi, fil-kaz l-iehor, jinghad semplicement u kategorikament "… measuring seventy six thousand two hundred and seventy (76,270) square feet", minghajr il-kwalifika approximately jew kwalifika simili;"

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Diċembru 2004 fl-ismijiet "**Macaroni Premier and Maltova Products Limited –vs- Joseph u Eva sive Yvette konjuġi Agius"** fejn ingħad hekk:

Fl-ewwel ipotezi u cioe` dik kontemplata bl-Artikolu 1400 li jikkoncerna bejgħ ad mensuram, il-ligi ma taghmel ebda kwalifika u huwa dispost li meta bejgħ ta' immobbli jsir billi tinghad il-kwantita b'tant flus ghal kull tant kejl, il-bejjiegh hu obbligat jikkunsinna lix-xerrej, jekk dan ikun irid hekk, il-kwantita` msemmija fil-kuntratt. Biss meta dan ma jistax isir, jew meta x-xerrej ma jitlobx dan, il-bejjiegh ghandu jnaqqas il-prezz skont kemm kejl ikun hemm inqas. F'din ic-cirkostanza ghalhekk naraw li r-rifuzjoni trid tirrispekkja kull parti tal-prezz tal-parti li ma gietx konsenjata, u l-ligi ma timponi ebda kwalifika hlief meta x-xerrej jghazel li jerga' lura mill-bejgħ, liema fakolta` hija koncessa lilu meta l-bicca li jkun hemm izjed minn dik miftiehma tkun aktar minn wahda minn ghoxrin tal-kwantita` msemmija fil-kuntratt (Art. 1401).

L-Artikolu 1402 jirregola l-kazijiet l-ohra kollha, cioe` dawk it-trasferimenti mhux ad mensuram billi jiddisponi li "sew jekk il-bejgħ ikun ta' corpus determinat u limitat, jew sew jekk il-bejgħ ikun ta' fondi maghzulin u mifrudin minn xulxin, jew sew jekk, fil-bejgħ, jissemma l-ewwel il-kejl, inkella jissemma l-ewwel il-corpus bit-tismija wara tal-kejl, it-tismija tal-kejl ma taghti lok ghal ebda zjieda mal-prezz favur il-bejjiegh ghaz-zejjed fil-kejl, lanqas ghal ebda tnaqqis ta' prezz favur ix-xerrej ghan-nieqes fil-kejl, hlief meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn wahda minn ghoxrin, f'izjed jew f'anqas, tal-valur tal-hwejjeg kollha mibjugha flimkien..." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Ma hemmx dubbju li l-kaz sottoezami jaqa' fil-parametri kontemplati fl-Artikolu 1402 billi l-bejgħ ma hux wiehed "ad mensuram" iżda ta' diversi plots ta' art minghajr ma gie specifikat l-prezz ghal kull plot jew ghal kull metru kwadru ta' art trasferita. Huwa l-kompitu tal-Qorti li tara jekk fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz ghandhomx jigu applikati s-sanzjonijiet kontemplati fl-artikolu msemmi.

Issir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Bartolomeo Micallef et –vs- JCR Limited et"** deċiża fis-6 ta' Mejju 2011 fejn il-Qorti qalet hekk:

"Mill-ezami tad-deskrizzjoni tal-fond fil-kuntratt hu car, fil-fehma ta' din il-Qorti, li dak li nbiegh kien corpus determinat, u la ma gie koncess tant kannegg ta' art deskritta u lanqas art deskritta b'tant kannegg. Bil-formulazzjoni uzata fil-kuntratt, l-oggett tal-kuntratt kien il-fond muri fuq il-pjanta annessa, cioe`, il-corpus, u l-kejl li jista' johrog mill-pjanta kienet mera specifikazzjoni ulterjuri. Din il-Qorti taghmel referenza ghal kawża Rendle v. Vella, deciza minn din il-Qorti fis-16 ta' Novembru 2004, fejn il-Qorti qieset bħala corpus specifiku il-bejgħ ta' "the field shown coloured pink on the annexed plan" u fejn fil-kuntratt kien hemm indikazzjoni tal-kejl indikat bil-frazi 'approximately'. F'dik is-sentenza saret referenza ghall-kawża Quintano v. Farrugia, deciza wkoll minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru 1968, fejn ukoll intqal li sar bejgħ ta' corpus avvolja fil-kuntratt kien hemm indikazzjoni ta' kejl minghajr il-kwalifika 'approximately' jew kwalifika simili.

F'dan il-kaz, il-kuntratt ma jaghti ebda indikazzjoni ta' kejl, u dan il-kejl wiehed jista' jasal biss ghalih billi jahdem fuq il-qisien li jirrizultaw mill-pjanta mahduma to scale. Aktar u aktar, allura il-bejgħ kien ta' corpus determinat kif rawh u accettawh l-atturi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża Mangion v. Mallia, deciza fit-30 ta' Mejju 2008, meta xerrejja jixtru fond gebel u saqaf u ma jinsistux fuq li l-kejl jigi indikat bil-preciz fuq l-att, huma jkunu xtraw dak li raw u accettaw, u ma jistghux wara jilmentaw minn xi avarija fil-kejl. L-atturi raw x'kien mibni u accettawh u ma jistghux issa jaggranfaw ma' kejl li johrog minn pjanta, meta l-kejl la gie diskuss u lanqas ikkunsidrat waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt."

Applikati dawn il-prinċipji ta' dritt għall-każ tal-lum, jidher illi l-oġġett mertu tal-konvenju tat-30 ta' Marzu 2010 kif sussegwentement imġedded, kienet *"l-porzjon raba' maghruf bħala plot numru wiehed u ghoxrin (21) u maghrufa bħala "ta' Ghajn il-Kbira" " jew "Ta' Wied Siekel", Triq Santa Domenica, Victoria, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mija tnejn u sebghin punt tmienja metri kwadri 172.8 m.k."*. Minn dak illi tniżżel fil-konvenju jidher evidenti illi l-oġġett tal-konvenju kien il-bejgħ ta' corpus ossia il-*plot* bin-numru 21 kif murija lir-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi u mhux il-bejgħ *ad mensuram* għar-raġuni illi l-kejl qatt ma jirriżulta illi kien element tan-negozjati li wasslu għall-wegħda ta' bejgħ. Is-soċjetà attriċi kienet kuntenta tixtri l-art li ntweriet *ut sic*. Il-biċċa art li l-attriċi għada sal-lum

disposta tixtri ġiet kjarament delineata fuq il-pjanta annessa mal-konvenju. Din il-pjanta tindika art f'forma rettangolari preċiża b'faċċata li għandha kejl ta' sitta punt erba' metri (6.4 m) u fond ta' sebgħa u għoxrin metru (27 m). Dawn il-qisien huma korretti għax minkejja tibdil fil-kejl u fil-konfigurazzjoni, l-art in vendita baqgħet iġġib l-istess kejl fit-tul u fil-faċċatta.

Il-Qorti qieset ukoll illi l-kejl tal-art kif indikat fil-konvenju huwa wieħed approssimattiv kif jidher evidenti mill-użu tal-kelma 'ċirka' immedjatament qabel l-indikazzjoni tal-kejl. Il-Qorti tqis l-użu u l-aċċettazzjoni tal-kelma ċirka bħala indikazzjoni ċara li l-partijiet qatt m'eskludew il-kejl approssimattiv.

Dwar it-tifsira tal-kelma 'ċirka' il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet "**Giuseppe Micallef –vs- Elena Grech et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 1958 fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"Il-punt jirrigwarda l-portata ġiuridika tal-kelma "cirka" fil-kuntrattazzjonijiet. Hu cert li dik il-kelma ma ghandiex tigi estiza sal-pont li tillibera "sic et sempliciter", il-venditur mill-garanzija, u ghandha titqies logikament li tilliberah biss mill-garanzija li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Vol. XXXIII-II-412) opportunament sjhet "aritmetika" – ossija "matematika". Inghad fil-ġurisprudenza Ingliza:- "The deviation must not bee too large" (ara Burrows, Words and Phrases Judicially Defined", "About", page 66). F'kaz ta' merkanzija, l-Imhallef Dr. Alfredo Parnis, sedenti fil-Qorti tal-Kummerc, kien osserva, fil-kawża migjuba fil-Vol. XXIV-III-857, illi fil-kontest parikolari ta' dak il-kaz l-abbon, bħala effett tal-kelma "cirka", kellu jkun ta' tlieta fil-mija. L-istess percentwali ta' tlietafil-mija ghar-rigward ta' merkanzija, hija msemmija loc. Cit., Burrows, dejjem dipendentement mic-cirkostanzi; ghad li fuq kollox, ghandha dejjem tippremeggja l-konsiderazzjoni illi "the difference must be such as people would ordinarily consider as included in the word 'about'" (ibidem). Kwantu ghall-kaz ta' stabili, u f'cirkostanzi analogi ghal dan il-kaz, din il-Qorti stabbiliet, bħala effett tal-kelma "cirka", tolleranza ta' hamsa fil-mija, u kkonsidrat bħala eccessiva l-estensjoni ghal ghaxra fil-mija (Vol. IX, p. 482-483). L-istess insenjament gie ghal darb'ohra pronunzjat minn din il-Qorti (Vol. XX-I-118-119) a propositu tal-kelma "verso" fil-frazi "l-enfiteusi del fondo principio' verso l'anno 1897"; liema kelma din il-Qorti assimilat ghall-kelma "cirka", u qalet, billi ccitat is-sentenza ta' qabel u digriet iehor, "... la parola 'circa' importa la tolleranza di un difetto di tempo eguale a quello di una ventesima parte dell'intero."

Stabbiliti illi l-vendita mertu ta' din il-vertenza hija regolata bis-saħħa tal-Artikolu 1402, il-Qorti trid tgħaddi sabiex tistabbilixxi jekk id-differenza bejn il-kejl imsemmi fil-konvenju u l-kejl li rriżulta in segwitu għall-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2011 tiżboqx il-quota ta' waħda minn għoxrin u ċjoè ta' 5% kif jikkontempla l-Artikolu 1402. F'dan ir-rigward il-Qorti sejra tistrieħ fuq ir-relazzjoni teknika li flimkien mal-provi l-oħra in atti tikkostitwixxi prova ta' fatt. Wara li kkonstata l-kejl superfiċjali mogħti fuq il-konvenju fl-ammont ta' mija u sebgħa u għoxrin punt tmienja metri kwadri (172.8 m.k.), u l-kejl ta' mija u tmienja u sittin punt tmienja metri kwadri (168.8 m.k.) kif jirriżulta mis-*survey* tal-art, il-perit tekniku kkonkluda illi tirriżulta differenza ta' erba' metri kwadri (4 m.k.) ekwivalenti għal tnaqqis ta' 2.26%. Din id-differenza tinkwadra fil-kwota ravviżata taħt l-Artikolu 1402.

Il-perit tekniku stabbilixxa wkoll żvalutar ta' 4% fuq il-prezz pattwit, rappreżentanti telf ekonomiku konsegwenzjali għall-ixtur illi rriżulta. Il-Qorti tqis illi t-talba tal-attriċi kif impernjata fuq l-artikolu 1402 titkellem limitatament dwar varjazzjoni fil-kejl u ma ssemmi xejn dwar tibdil fil-konfigurazzjoni. Hija l-fehma tal-Qorti illi t-tibdil fil-konfigurazzjoni huwa konsegwenzjali għal tibdil fil-kejl u għalhekk it-talba għar-riduzzjoni fil-prezz hija waħda komprensiva illi tkopri kemm ir-riduzzjoni fil-kejl kif ukoll it-tibdil fil-konfigurazzjoni.

Abbażi tal-kostatazzjonijiet magħmula mill-perit tekniku, liema kostatazzjonijiet il-Qorti taqbel magħhom u tagħmilhom tagħha, t-talbiet attriċi kif imsejjsa fuq l-Artikolu 1402 ma jistgħux jiġu milqugħa.

Is-soċjetà attriċi talbet ukoll lil din il-Qorti sabiex tiffissa ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Kemm is-soċjetà attriċi kif ukoll il-kovenuti esprimew ix-xewqa illi ssir il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ. Il-Qorti ma ssib ebda raġuni il-għaliex għandha tiċħad dawn it-talbiet u għalhekk sejra tgħaddi sabiex tipprovdi a propożitu.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel talba.

Tilqa' t-tieni u t-tielet talba. Taħtar lin-Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor Enzo Dimech sabiex nhar it-28 ta' Jannar, 2022 fil-10:00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja Għawdex, jippubblika l-att tal-bejgħ tal-porzjon raba' magħruf bħala *plot* numru wieħed u għoxrin (21) u magħrufa bħala "Ta' Għajn il-Kbira" " jew "Ta' Wied Siekel", Triq Santa Domenica, Victoria, Għawdex, skont it-termini u kondizzjonijiet tal-konvenju bejn il-partijiet fuq riferit.

Taħtar lill-Avukat Dottor Jonathan Mintoff sabiex jidher fuq l-att tal-bejgħ bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi.

L-ispejjeż ta' dan il-proċediment għandhom ikunu a karigu tal-attriċi.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur