PRIM’ AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA’ DIĊEMBRU, 2022

Kawża Numru: 6

Rik. Ġur. 1197/2018 RGM

Carmelo Stivala Group Limited
(C-62625)

vs.

Eighty Two Company Limited
(C-36172)

Il-Qorti:

Din tallum hija sentenza parzjali limitatament dwar l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta’ konvenuta fir-rigward tal-ewwel talba attriċi fejn qed titlob li l-Qorti tnaqqas il-prezz pattwit fuq il-konvenju minħabba mankanza fl-immobbli suġġett tal-konvenju.

Rat ir-**rikors ġuramentat tas-soċjeta Carmelo Stivala Group Limited** ippreżentat fit-30 ta’ Novembru, 2018 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi permezz ta' konvenju datat sitta u ghoxrin ta' Ottubru, elfejn u sbatax (26.10.2017) il-konvenuti kienu weghdu u obbligaw lilhom infushom li jbieghu, jitrasferixxu u jghaddu lill-kumpanija attrici, li daparti taghha kienet weghdet u obbligat lilha nnifisha li tixtri u takkwista:

"the buildings hereinafter referred to as the Complex, in part still under construction, in shell form, comprising of a Block of apartments and a garage complex, which garage complex built at below street level, level minus two consisting of a garage and three (3) boathouses with access to the foreshore, a space earmarked as a restaurant in level minus one, a garage complex on level zero together with a space marked as two bed sitters and the overlying Block of Apartments, consisting of six (6) residential levels, as better delineated in the attached plans marked ET1, ET3, ET4, ET5 and ET6 excluding the completed flat built on level one and highlighted in colour Green, on the attached plan marked ET2, which is already transferred to third parties and which has no access to any common parts of the complex, furthermore excluding also all the level five of the Complex and two garage spaces which to date is subject of a promise of sale to another third party; which level is coloured in yellow on the attached plan marked ET1, with the understanding that should the promise of sale currently in force between the Vendor and a third party hereinafter referred to as Mangion be rescinded, the whole level five will form part of this promise of sale at no further cost other than that stipulated hereunder, which Complex without name is accessible both from Spinola Road, Saint Julians and the Sea Front on Spinola Bay, together with its airspace and respective subsoil, and is bounded North by the said street, South by Spinola Bay and West by plot eighty four (84).

The whole Block including the properties excluded consists of 14 apartments and ten garage spaces and a penthouse/s altogether built on the site previously forming part of tenements numbered eighty, eighty one, eighty two and eighty three (80, 81, 82 and 83) in Spinola Road, St Julians with their respective airspace and partly by land acquired by the Vendor from the Government of Malta.

All the separate units within the Complex enjoy the active rights and are subject to the passive servitudes arising out of their relative position as built within the Complex as the case may be.

The individual apartments include the perpetual, non-exclusive right of use over the common parts of the Block which right of use may be transferred to third parties.

Each parking space includes the perpetual, non-exclusive right of use over the common parts of the Garage Complex which right of use may be transferred to third parties.

This property shall be transferred with all its rights and appurtenances, as free and unencumbered from any groundrents, hypothecs, privileges, charges, cautions or other encumberances, and with free and vacant possession".

U dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif elenkati fil-konvenju hawn anness u immarkat bhala **dok. MS 1**, versu l-prezz komplessiv ta' ghaxar miljun euro (€10,000,000) mil-liema ammont, il-kompanija attrici kellha thallas lill-konvenut Matthew Farrugia l-ammont ta' sitt mija u hamsin elf euro (€650,000) ghall-appartament numru 4A li dan ta' l-ahhar kien qieghed ibiegh lil tal-ewwel.

2. Il-kuntratt finali kellu jigi ppubblikat sat-30 ta' Ottubru, 2018.

3. Illi wara li kien sar il-konvenju u d-debiti ricerki rrizulta li l-kumpanija konvenuta permezz ta' kuntratt datat 13 ta' April, 2012 fl-atti tan-Nutar Tania Spiteri, kienet accettat, xtrat u akkwistat minghand il-Gvern ta' Malta "... il-fond minghajr l-arja tieghu bin-numru tlieta u tmenin (83), fi triq Spinola, San Giljan" u dan kif ahjar deskritt ulterjorment fl-imsemmi kuntratt (**Dok. MS2)**.

4. Illi ghalhekk, meta l-konvenuti kienu weghdu u obbligaw lilhom infushom fuq il-konvenju datat 26 ta' Ottubru, 2017 sabiex ibieghu, jittrasferixxu u jghaddu lill-kumpanija attrici dak kollu deskritt fl-imsemmi konvenju, huma kienu jafu li l-arja tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ma kienitx giet mixtrija u akkwistata minnhom. Dan iwassal lill-kumpanija attrici sabiex tikkonkludi li l-konvenuti kienu qeghdin iweghdu li jbieghu u jitrasferixxu lilha proprjeta` aktar milli kellhom.

5. Illi dan kollu jsarraf f'telf ekonomiku qawwi ghal kumpanija attrici apparti li hija ma kienitx toffri l-ammont imsemmi fuq il-konvenju kieku kienet taf b'dan in-nuqqas hawn fuq indikat.

6. Illi ghalhekk ghalkemm il-kumpanija attrici trid tkompli tesegwixxi dan il-bejgh, jinhtieg li l-prezz tal-bejgh jigi aggustat skont it-telf u n-nuqqas li hija sejra tbaghti minhabba dan il-fatt.

7. Illi l-kumpanija attrici resqet protest gudizzjarju bin-numru 73/18 fl-ismijiet Carmelo Stivala Group Limited vs. Eighty Two Company Limited et. nhar it-28 ta' Frar, 2018 fejn interpellat lill-konvenuti sabiex jersqu u jaslu fi ftehim maghha dwar l-ammont li kellu jitnaqqas mill-prezz bonarjament pattwit bejniethom u dan peress li jirrizulta li kien hemm differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-konvenju, liema differenza taghti lok ghal tnaqqis fil-valur skont il-ligi (**Dok. MS3)**.

8. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Ottubru, 2018 (ittra ufficjali numru 3820/18) il-kumpanija attrici filwaqt li ghamlet referenza ghall-proteest gudizzjarju hawn fuq imsemmi u regghet talbet sabiex il-prezz pattwit jigi ridott, interpellat lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghal pubblikazzjoni tal-att finali skont il-ligi (**Dok. MS4)**.

9. Illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, il-kumpanija attrici titlob bir-rispett illi l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, ordni u provvediment opportun:-

i. TIFFISSA u TISTABILIXXI okkorrendo permezz tal-opera ta' periti nominandi l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz pattwit permezz tal-konvenju datat 26 ta' Ottubru, 2017.

ii. TIDDIKJARA li l-konvenuti huma inadempjenti u baqghu ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-proprjeta` immobbiljari msemmija fil-konvenju datat 26 ta' Ottubru, 2017.

iii. TIFFISSA l-gurnata, hin u lok ghal pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment tal-immobbli hawn fuq imsemmija u deskritti fil-konvenju datat 26 ta' Ottubru, 2017 vigenti bejn il-kontendenti skont il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti, hlief ghal prezz li ghandu jithallas mill-kumpanija attrici lill-konvenuti, liema prezz ghandu jkun dak miftiehem jew kif ridott a tenur tal-ewwel talba, fil-gurnata, hin u lok li jigi stabbilit.

iv. TAPPUNTA lin-Nutar Robert John Muscat jew Nutar Pubbliku iehor sabiex jippubblika l-att ta' bejgh relattiv fil-gurnata, hin u lok stabbiliti skont it-talba precedenti bin-nomina ta' kuratur deputat sabiex jidher ghall-eventwali kuntumacja tal-kumpanija konvenuta.

v. SUSSIDJARJAMENT u f'kaz li dak hawn fuq mitlub ma jsehhx, l-istess konvenuti ghandhom jigu DIKJARATI responsabbli ghad-danni kollha kkagunati lill-kumpanija attrici.

vi. TILLIKWIDA d-danni kollha sofferti mill-kumpanija attrici u dana anke permezz tal-hatra ta' periti nominandi.

vii. TIKKUNDANNA lill-konvenuti li jhallsu lill-kumpanija attrici dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawn tal-protest gudizzjarju numru 73/2018 datat 28 ta' Frar, 2018 u tal-ittra ufficjali numru 3850/2018 datata 30 ta' Ottubru, 2018 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata tas-soċjeta Eighty Two Limited u Matthew Farrugia** ppreżentata fl-24 ta' Jannar, 2019 fejn ġie eċċepiet:

1. Li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fil-konfront tal-intimati huma infondati fil-fatt u fid-dritt li għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għas-segwenti raġunijiet;

2. Li l-ftehim (konvenju) iffirmat bejn il-partijiet fis-26 ta' Ottubru 2017 kien ġie tterminat permezz ta' Ittra Ufficċjali ppreżentata fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Jannar 2018 ai termini ta' dak mifthiem fl-istess konvenju u obbligi assunti, u debitament notifikata lill-istess kumpanija rikorrenti fl-10 ta' Jannar 2018, kif jirriżulta mill-annessi kopji mmarkati **Dok ET 1** u **ET 2;**

3. Li jsegwi li dawn il-proċeduri huma intempestivi u ergo nulli peress li l-konvenju m'għadux fis-seħħ u s-soċjeta rikorrenti kellha l-ewwel tottjeni dikjarazzjoni li t-terminazzjoni unilaterali ma kinitx valida qabel ma setgħet tipproċedi a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, liema artikolu jirrikjedi l-eżistenza ta' konvenju fis-seħħ u dan ladarba il-konvenju stess kien jistipola kif seta' jiġi tterminat;

4. Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subbordinazzjoni għall-istess, l-istess soċjetà rikorrenti ma osservatx skrupolożament ir-rekwiżiti tal-istess konvenju meta taċitament, bl-affarijiet li kellha tagħmel u ma għamlitx, bid-direzzjoni kontrarja li tat lin-Nutar Muscat, uriet li ma kinetx interessata tipprosegwi bil-publikazzjoni tal-att finali fuq il-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju. Hija din l-unika raġuni 'l ghaliex il-bejgħ ma sarx.

5. Li b'referenza għall-eċezzjoni preċedenti u in spjegazzjoni għall-istess, l-istess soċjetà rikorrenti ma riditx tkompli bix-xiri tal-kumpless fuq l-istess termini u ma effetwat l-ebda waħda mid-depositi miftiehma, naqset taderixxi mal-obbligi assunti minnha fl-istess ftehim u dderiġiet lin-Nutar ma jirrilaxxax l-ebda parti mid-depożitu lis-soċjetà intimata. (**Dok ET 3**)

6. Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subbordinazzjoni għall-istess, l-istess soċjeta rikorrenti kellha l-obbligu, a tenur tal-artikolu 1.b tal-istess konvenju li tħallas *the sum of two million Euro (2,000,000.00) to be paid by the Purchaser to the Vendor by the last day of December two thousand and seventeen (31.12.2017) which payment the Vendor is hereby authorising the Purchaser to pay directly to APS Bank Ltd hereinafter referred to as the Bank, which are secured by the Complex and to reduce the legal guarantees which the Bank has over this property.* Dan id-depożitu ma sarx, u a tenur tal-artikolu 1.j tal-istess Konvenju li kien jistipola li *Withoutprejudice to theforegoing, in the event that the Purchaser fails to effect any installment as undertaken above the Vendor reserves the right to unilaterally terminate this promise of sale in the manner and under the conditions agreed to further on in this agreement.* Dan il-konvenju ġie unilateralment terminat mill-intimati. Konvenju eżebit u mmarkat **Dok ET 4.**

7. Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subordinazzjoni għall-istess, l-istess soċjetà rikorrenti kellha obbligu tiddepożita l-prezz tal-kuntratt fir-reġistru tal-Qorti Ċivili sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, ħaga li ma għamlitx, u mhux biss ma effettwatx l-ewwel depożitu li assumiet l-obbligu li tħallas akkont tal-prezz a tenur tal-artikolu 1 (b) tal-kondizzjonijiet tal-konvenju, iżda lanqas ma effettwat ebda mid-depożiti li assumiet l-obbligu li tħallas akkont tal-prezz a tenur tal-artikolu I(C), 1 (d), 1 (e) u l(f), tal-kondizzjonijiet tal-konvenju. Huwa evidenti ladarba s-soċjetà rikorrenti għażlet li ma tikkonfermax mal-obbligi li assumit, meta ma effetwat l-ebda waħda mid-depożiti li kellha teffettwa kienet qed tirrrinunzja għal kull dritt li seta' kellha emanenti mill-konvenju;

8. Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subordinazzjoni għall-istess, a tenur tal-klawsola numru 8 tal-istess konvenju, dan kien il-ftehim *subject that searches are vetted and everything is found to be in order and the property has good title.* Mir-riċerki rriżulta difett f' parti mit-titolu peress li filwaqt li l-binja kienet mibnija skont il-Liġi, parti mill-arja tal-istess binja 'il fuq minn dak ġja mibni rriżulta li għadu jappartjeni lir-Repubblika ta' Malta. Din il-klawsola ddahlet sabiex tipproteġi 'l-istess soċjetà rikorrenti u kienet hi li użufruwiet minnha, u dan huwa proprju r-raġuni li tiddaħal klawsola fil-konvenji;

9. Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subordinazzjoni għall-istess a tenur tal-prinċipju pacta sunt servanda, wieħed ma jistax jirrikorri lejn il-Qorti sabiex ibiddel it-termini ta' konvenju riżultat ta' xi difett u jixtri bi prezz ridott. Dak mifthiem ma jistax jitbiddel u fi kwalunkwe każ f'sitwazzjonijiet simili skont il-liġi, jew isir kif miftihiem jew min iwiegħed iħallas danni lill-aċettant , u dan kif ikkonfermat fost l-oħrajn mill-Qorti Prim' Awla Ċivili fit-2 ta' Ġunju 2015 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 749/2015 (LM) fl-ismijiet Trihills Estates Limited -vs- Paul Schembri et. Din il-parti ma taqbilx mal-pożizzjoni unika li ħadet il-Qorti tal-Appell f'sitwazzjoni simili fejn dawret, umilment eċċepit żbaljatament il-ġurisprudenza kollha, u niżlet prinċipju perikoluż, fejn dak mifthiem jista' jiġi arġinat minn terza persuna esterna għall-obbligazzjoni maqbula u għad-diskussjonijiet bejniethom aktar u aktar meta fil-każ odjern ma kienx hemm element ta' mala fede bħal fil-każ deċiż fl-Appell, imma biss element ta' trasparenza assoluta a differenza tal-każ ikkunsidrat fil-Qorti tal-Appell;

10. Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subordinazzjoni għall-istess il-Liġi ma tikkontemplax il-bdil tal-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju senjatament riduzzjoni tal-prezz minħabba li xi obbligu assunt ma jkunx jista' jiġi aderit u għalhekk it-talba ma tistax tintlaqa;

11. Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subbordinazzjoni għall-istess, l-istess intimati esponenti jiċħdu kategorikament l-allegazzjoni inveritjiera li huma kienu jafu li l-arja fuq parti minn din il-binja ma kinitx tappartjeni lilhom, huma ddikjaraw fl-istess konvenju li l-binja inbniet *partly on land acquired from vendor from the Government of Malta*. Il-binja kienet ġja mibnija meta s-soċjetà intimata rregolarizzat nuqqas fit-titolu tagħha stess proprju b' dan ix-xiri, kienet mibnija prattikament sal-għoli permessibbli skond il-policies tal-ippjanar kurrenti u ħadd ma ta' każ tal-fatt li l-Gvern kien qiegħed jbiegħ dak li kien mibni u mhux bl-arja ta' fuqu;

12. Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subbordinazzjoni għall-istess, ma hemmx danni x' jiġu likwidati a favur tas-soċjeta rikorrenti, li f'kull każ trid ġġib il-prova tagħhom u dawn jistgħu jikkonsistu biss fi spejjes minfuqa;

13. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat illi fis-26 ta' Novembru 2019 il-Qorti nominat lill-Perit Tekniku Mario Axisa sabiex jirreleta dwar

i. L-allegazzjoni tas-soċjeta attriċi li hemm differenza fil-prezz (valur) bejn l-immobbli miftiehem fuq il-konvenju u l-immobbli attwalment disponibbli biex jiġi trasferit;

ii. Xi kwalita u tip ta' żvilupp jistgħa jsir fuq l-immobbli mertu tal-kawża.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fis-26 t'Ottubru 2021 u maħluf fl-1 ta' Diċembru 2021;[1]

[1] Paġna 272 et seq tal-proċess.

Rat in-nota tas-soċjeta konvenuta ppreżentata fit-3 ta' Diċembru 2021 li biha informat lill-Qorti li l-eċċezzjonijiet tagħha marbuta mal-ewwel talba huma l-eċċezzjonijiet numru 8, 9 u 10;

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tas-soċjeta attriċi ippreżentata fil-21 ta' Diċembru 2022[2];

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni ppreżentati fis-27 ta' Jannar 2022[3];

Rat li b'verbal tat-8 ta' Frar 2022 fejn il-Qorti ordnat li ssir it-trattazzjoni tal-ewwel talba u tal-eċċezzjonijiet numri 8, 9 u 10;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta konvenuta ppreżentat fit-18 ta' Frar 2022[4] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta attriċi ppreżentata fit-2 ta' Mejju 2022[5];

Rat li fis-7 t'April 2022 il-Qorti laqgħet it-talba tas-soċjeta attriċi sabiex jinħatru periti addizzjonali. Fl-istess seduta l-Qorti ħatret lill-Periti Mario Cassar, Michael Lanfranco u Elena Borg Constanzi bħala Periti Addizzjonali;

Rat ir-rapport tal-Periti Addizzjonali ppreżentat fl-20 ta' Ġunju 2022[6];

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tas-soċjeta attriċi ppreżentati fit-30 ta' Settembru 2022[7];

Rat ir-risposti tal-Periti addizzjonali għall-mistoqsijiet in eskussjoni.

---

[2] Paġna 417 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 419 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 423 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 463 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 488 et seq tal-proċess.
[7] Paġna 511 tal-proċess.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-eċċezzjonijiet numri 8, 9 u 10 u dwar l-ewwel talba attriċi.

Ikkunsidrat;

Fatti

1. B'kuntratt tas-26 t'Ottubru 2016 is-soċjeta konvenuta wegħdet li tbiegħ filwaqt li s-soċjeta attriċi wegħdet li tixtri binja li għadha qed tiġi kostruwita, liema binja tikonprendi blokk t'appartamenti u kumpless ta' garaxxijiet, tlett *boathouses* b'aċċess għax-xatt, u restorant. It-trasferiment jeskludi flat eżistenti li jinsab fl-ewwel sular li diġa ġie trasferit lil terzi, liema fond m'għandux aċċess għal partijiet komuni. Eskluż ukoll huwa l-ħames sular kollu u żewġ garaxxijiet li dak iż-żmien kienu soġġetti għal konvenju ma' terzi. Sar qbil fil-konvenju bejn il-partijiet ta' din il-kawża illi jekk il-konvenju mat-terz ma jwassalx għal kuntratt finali, il-ħames sular ikun jifforma parti mill-konvenju ta' bejn il-partijiet odjerni. Dan il-kumpless huwa aċċessibbli kemm minn Triq Spinola, San Ġiljan kif ukoll minn max-xatt ta' Spinola. Dan il-kumpless inbena mis-soċjeta' konvenuta fuq l-art li qabel kienet okkupata mill-fondi bin-numri 80, 81, 82 u 83. Il-fond kien inxtara mis-soċjeta' konvenuta mingħand il-Gvern in forza ta' kuntratt tat-13 ta' April 2012.

2. Mir-riċerki li saru in segwietu għal dan il-konvenju, irriżulta li meta s-soċjeta konvenuta xtrat il-fond 83 fi Triq Spinola San Ġiljan m'għand il-Gvern l-arja ta' dan il-fond kif ukoll l-arja ta' fuq it-terazzini eżistenti kienet eskluża mill-bejgħ u li għalhekk baqgħet proprjeta' tal-Gvern.

3. Minn hawn twieldet il-kontroversja ta' bejn il-partijiet. Il-kumpanija attriċi bdiet tinsiti li għandha dritt tixtri l-immobbli bi prezz ridott

sabiex jiġi rifless in-nuqqas tal-arja li suppost kellha tixtri u li allura kienet tifforma parti mill-prezz pattwit; filwaqt li s-soċjeta' konvenuta bdiet tinsisti illi ġialadarba ir-riċerki urew illi dak miftiehem ma setax jiġi tradott f'kuntratt pubbliku allura kellha dritt li tinħall mill-konvenju.

4. Għalhekk is-soċjeta' attriċi intavolat il-kawża odjerna fejn permezz tal-**ewwel talba** tagħha talbet lill-Qorti:

   "Tiffissa u Tistabilixxi okkorrrendo permezz ta' periti nominandi l-ammont li għandu jitnaqqas mill-prezz pattwit permezz tal-konvenju datat 26 ta' Ottubru 2017".

5. B'din l-azzjoni s-soċjeta attriċi tippremetti li għalkemm l-immobbli li s-soċjeta' konvenuta tista' titrasferixxi huwa fl-estensjoni tiegħu anqas minn dak deskritt fil-konvenju, hija xorta trid tipproċedi għall-akkwist pero' bi prezz ridott sabiex jirrifletti l-arja li ma tistax tiġi trasferita għaliex ma hiex tas-soċjeta' konvenuta u allura ma tistax titrasferiha lis-soċjeta' attriċi.

6. L-eċċezzjonijiet li tħallew għallum għas-sentenza huma s-segwenti:

   > **Eċċezzjoni numru 8**: "..... a tenur tal-klawsola numru 8 tal-istess konvenju, dan kien il-ftehim *subject that searches are vetted and everything is found to be in order and the property has good title.* Mir-riċerki rriżulta difett f' parti mit-titolu peress li filwaqt li l-binja kienet mibnija skont il-Liġi, parti mill-arja tal-istess binja 'il fuq minn dak ġja mibni rriżulta li għadu jappartjeni lir-Repubblika ta' Malta. Din il-klawsola ddahlet sabiex tipproteġi 'l-istess soċjetà rikorrenti u kienet hi li użufruwiet minnha, u dan huwa proprju r-raġuni li tiddaħal klawsola fil-konvenji;

Eċċezzjoni numru 9: “........a tenur tal-prinċipju pacta sunt servanda, wieħed ma jistax jirrikorri lejn il-Qorti sabiex ibiddel it-termini ta' konvenju riżultat ta' xi difett u jixtri bi prezz ridott. Dak mifthiem ma jistax jitbiddel u fi kwalunkwe każ f’sitwazzjonijiet simili skont il-liġi, jew isir kif miftihiem jew min iwiegħed iħallas danni lill-aċettant ......;”

Eċċezzjoni numru 10: “...................il-Liġi ma tikkontemplax il-bdil tal-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju senjatament riduzzjoni tal-prezz minħabba li xi obbligu assunt ma jkunx jista' jiġi aderit u għalhekk it-talba ma tistax tintlaqa;”

Xhieda.

7. Fl-affidavit tiegħu **Michael Stivala** spjega li huwa dejjem għamilha ċara mar-rappreżentanti tas-soċjeta konvenuta li huma kienu ser jixtru il-proprjetajiet 80, 81, 82 u 83 inkluż l-arja tagħhom (eskluż iż-żewġ appartamenti li kienu inbiegħu lil terzi) bl-intiża li jwaqqgħu l-appartamenti fil-livell 2, 3, 4 u 5 u l-*penthouse* li kien hemm fi Triq Spinola sabiex minflok tinbena lukanda u dan stante li skont il-pjan lokali, lukandi jista’ jkollhom sular żejjed u żewġ sulari addizzjonali. Ix-xhud jinsisti li dan kollu jsarraf f’telf ekonomiku kbir u huwa għalhekk li għandu jkun hemm riduzjoni fl-ammont. Ix-xhud jgħid li skont valutazzjoni magħmula mill-Perit Michael Falzon datata 14 ta’ Mejju 2019, <u>il-valur għandu jinżel għal €7,000,000.</u>

8. **Vincent Farrugia**, direttur tas-soċjeta konvenuta, fix-xhieda tiegħu spjega li l-arja ta fuq l-proprjetajiet 80, 81 u 82 hija libera iżda l-arja tal-fond 83 oltre d-disa’ sular u l-*foreshore* hija proprjeta tal-Gvern. Ix-xhud jiġġustifika dan billi jgħid li l-Gvern ibiegħ safejn l-Awtorita tal-Ippjanar itik li tista’ tibni u l-Gvern lilu hekk biegħlu. Skont ix-xhud l-arja permisibbli għal bini hija inkluża fil-konvenju; il-permessi li għandu f’idejh huwa għal disa’ sulari. Jinsisti li fil-konvenju hemm

referenza għal kuntratt li s-soċjeta konvenuta għamlet mal-Gvern fis-sena 2012. Meta ġie mistoqsi dwar il-kawżi li s-soċjeta konvenuta għandha ma' terzi, ix-xhud spjega li din hija proprjeta li ma kinitx inkluża fil-konvenju, inkluż it-terrazzin u l-arja tiegħu.

9. **Vincent Farrugia** xhed ukoll bil-mezz ta' affidavit fejn spjega li skont il-kundizzjonijiet speċifiki tan-*North Harbour Local Plans* l-għoli tal-bini ma jistax jaċċedi 20.5 metri mill-parti l-iktar għolja tal-bankina min-naħa ta' Triq Spinola. Jispjega li l-arja oltre 20.5 metri m'għandhiex valur ġaladarba ma tistax tinbena u għalhekk ma jistax ikun hemm ġustifikazzjoni ta' tnaqqis fl-ammont. Jiċċara li l-blokka eżistenti hija ta' disa' sulari, aktar minn disa' sulari ma jistax jinbena minħabba l-*policies* tal-ippjanar. In kontro-eżami insista li fil-konvenju hemm miktub li huwa qiegħed ibiegħ il-binja *tale quale*.

10. **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorita tal-Ippjanar, spjega li fiż-żona mertu tal-kawża jistgħu jinbnew ħames sulari basta l-blokka ma taqbiżż l-20.5 metri mil-livell tat-triq u dan skont il-pjan lokali. [8] Mid-dokumenti ippreżentati b'mod partikolari il-*policy map* jidher li ż-żona in kwistjoni hija żona residenzjali.[9]

11. Quddiem il-Perit Tekniku xehdet in-**Nutar Dr. Marisa Grech**, *Acting Chief Executive Officer* mal-Awtorita tal-Artijiet. Hija spjegat li bil-kuntratt tat-13 t'April 2012, dak iż-żmien il-Kummissarju tal-Artijiet, ittrasferixxa ħames livelli eżistenti tal-fond 83, Triq Spinola, San Ġiljan, biż-żamma pero tal-arja.[10] Ix-xhud ikkonfermat li "l-binja trasferita hija biss sal-livell mibni dakinhar, skond il-pjanta annessa mal-kuntratt."[11]

[8] Paġna 202 tal-proċess.
[9] Paġna 201 tal-proċess.
[10] Pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tat-13 t'April 2012 tinsab f'paġna 298 tal-proċess.
[11] Paġna 296 tal-proċess.

12. Xehed ukoll il-**Perit Stefan Scotto**, il-perit li ħejja l-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt ta' trasferiment tat-13 t'April 2012. Il-Perit ikkonferma li kull sular kien mtarraġ 'il ġewwa min-naħa tal-baħar, b'dan ifisser għalhekk li l-arja ta' fuq it-terrazzini u ċioe dik il-parti irtirata f'kull livell, kif ukoll l-arja fil-livell tal-bejt preżenti ma ġewx trasferiti. Jispjega li huwa "l-*building envelope* eżistenti biss [li] ġie trasferit."[12] Ix-xhud kompla jikkonferma li jekk il-binja bin-numru uffiċċjali 83 kellha taqa, il-bini li jista' jitla minfloku huwa limitat bil-limiti okkupati bil-binja eżistenti u ċioe l-arja tat-terrazzini eżistenti ma tistax tinbena. Dwar il-passaġġ li hemm f'livell -1, ix-xhud ikkonferma li ma jistax jinbena pero' jista' jissaqqaf. Qal ukoll li -*foreshore* ma ġiex trasferit.

Rapport Peritali

13. Il-Perit Tekniku Mario Axisa ippreżenta r-relazzjoni tiegħu fis-26 ta' Ottubru 2021 li ġiet minnu konfermata bil-ġurament fl-1 ta' Diċembru 2021.

14. Huwa spjega illi l-blokk in kwistjoni huwa mibni fuq art b'qies ta' madwar 350 metri kwadri li minnhom 150 metri kwadri kienu okkupati preċedentement mill-fond bin-numru 83.

15. Għamel referenza għal diversi applikazzjonijiet li saru mal-Awtorita tal-Ippjanar matul is-snin marbuta mal-proprjeta: l-applikazzjoni PA 359/14 li tirrigwarda d-demolizzjoni tal-*penthouse* u rikostruzzjoni tal-istess sabiex tkun in linea mal-bini adġaċenti u applikazzjoni PA 5643/16 '*change of height of level 5 as approved in PA 359/14 in line with DC2015 maximum heights*'. Il-Perit spjega li din l-aħħar applikazzjoni ġiet rifjutata stante li "l-għoli kif propost eċċeda l-limitu

[12] Paġna 300 tal-proċess.

ta’ 20.50 metri mill-għola livell tat-triq tul il-faċċata, limitu li huwa *site-specific*”[13].

16. Il-Perit għadda sabiex għamel ukoll osservazzjonijiet dwar it-tip ta’ bini meqjus aċċettabbli fiż-żona mertu tal-kawża. Huwa spjega li

    “5.09 Għal dak li jirrigwarda l-possibilita’ li s-sit jiġi żviluppat f’lukanda, l-esponent jispjega li fil-lista ta’ użi meqjusa aċċettabbli skond l-imsemmi *policy* hemm inkluż dak ta’ *hostel* kif ukoll ta’ entitajiet ta’ natura rikreajattiva bħal “*swimming bath or pool, skating rink, health club, sauna, sports hall, other indoor or outdoor land based sports or recreation,”* iżda mhux dak ta’ *hotel.* Jiġi osservat ukoll li skond pjanta SJ7 tal-istess pjan lokali, li tiddetermina l-użi tal-art li tinsab fuq ix-xaqliba tal-bajja ta’ Spinola, tispeċifika li l-ispazju direttament sovrappost għall-passaġġ pubbliku, li huwa mgħotti u li jgħaddi minn ġol-binja nnifisha f’*Level -1* irid jintuża biss bħala terrazzini għal residenzi privati.”[14]

17. Wara li għamel il-konsiderazzjonijiet tiegħu, i-Perit Mario Axisa ikkonkluda hekk:

    “6.01 L-għoli tal-faċċata eżistenti li tħares għal fuq Triq Spinola, jekk kif imkejjla mill-għola punt tat-triq matul l-istess faċċata, huwa ta’ madwar 19.70 metri. L-għoli kumplessiv tal-binja, u ċioe inkluż il-livell ta’ *penthouse*, huwa ta’ madwar 21.75 metri mill-istess punt.

    6.02 L-għoli kkonsidrat aċċettabbli għall-faċċata fiż-żona in kwestjoni huwa dak ta’ 25.50 metri kif fil-fatt ġie kkonfermat fl-applikazzjoni PA/00359/14, li hija approvata fuq l-sitess sit.

[13] Paġna 284 tal-proċess.
[14] Paġna 284 tal-proċess.

6.03 Skond il-pjan lokali, il-blokk mertu tal-kawża jinsab f'żona residenzjali, li huwa rregolat b'*policy* NHHO 01. Fost il-lista ta' użi ta' proprjeta aċċettabbli mill-imsemmija *policy* hemm ukoll dak ta' *hostel*, kif ukoll ta' entitajiet ta' natura rikrejattiva, iżda mhux ta' lukanda. Madankollu, l-Awtorita tal-Ippjanar tikkonsidra kull każ skond il-mertu tiegħu.

6.04 L-esponent huwa tal-fehma li f'każ li jingħata permess ta' lukanda fuq is-sit mertu tal-kawża, il-preżenza ta' entitajiet privati f'nofs il-binja jservi ta' tfixkil għad-disinn, għall-istruttura u anke waqt it-twettieq tax-xogħol. Tali permess irendi l-binja eleġibbli għal żieda ta' żewġ sulari fuq l-għoli normalment applikabbli fiż-żona.

6.05 Il-faċċata tal-binja mertu tal-kawża li tħares għal fuq Xatt is-Sajjieda, hija mtarrġa u effettivament aktar irtirata minn dik tal-blokk residenzjali li jinsab biswitha. Kull żvilupp li jsir f'xi wieħed mit-terrazzini li hemm mibnija mal-imsemmja faċċata, jiżboq il-limiti tal-*building envelope* kif definit f'Dok MG1, u konsegwentement ikun soġġett għall-ħlas lill-Awtorita tal-Artijiet.

6.06 Parti minn din l-arja tinsab esklussivament fuq it-terrazzin tas-Sinjuri Zahra f'*Level 1*, b'din hija s-suġġett ta' proċeduri oħra attwalemnt quddiem l-istess Qorti, diversament preseduta.

6.07 B'riferenza għal Dok. MG1, f'*Level -1* hemm passaġġ pubbliku li jestendi tul il-wisgħa kollu tal-blokk mertu tal-kawża, u li jibqa sejjer taħt blokok oħra adjaċenti. Skond il-pjan lokali, dan jifforma parti mill*'Open public unrestricted pedestrian and boat access'*, filwaqt li l-arja sovrastanti għandha tintuża bħala '*Private residential terraces'*. Fl-opinjoni tal-esponent huwa possibbli li tali passaġġ jiġi sfruttat għal skopijiet kummerċjali, kif fil-fatt qed isir

fil-każ odjern fejn dan qed iservi ta' aċċess dirett mix-xatt għar-ristorant propost fl-istess livell.

6.08 Dawn l-aspetti lkoll jirriżultaw f'restrizzjonijiet fil-potenzjal tal-iżvilupp tal-binja u li għaldaqstant, fil-fehma umli tal-esponent għandhom impatt negattiv fuq il-valur tal-proprjeta'. Dan l-impatt qiegħed jiġi stmat kif ġej:

Telf fil-valur tal-proprjeta b'riżultat tar-restrizzjoni fuq parti mill-arja tal-blokk, u ċioe dik li oriġinarjament kienet okkupata mill-fond 83, Triq Spinola San Ġiljan.	€390,000
Telf fil-valur tal-propjeta ikkawżat mill-irtirar fil-faċata tal-binja li tħares għal fuq Xatt is-Sajjieda, meta mqabbel mal-irtirar tal-faċċata tal-proprjeta' adjaċenti, u dan sabiex il-bini jibqa' fil-limit tal-*building envelope* stabbilit fil-kntratt tat-trasferiment tal-fond 83, Triq Spinola, San Ġiljan.	€775,000 (li minnhom €170,000 jirreferu għall-arja esklussiva tat-terrazzini tas-sinjuri Zahra.)
Telf fil-valur tal-proprejta' minħabba l-preżenza tal-passaġġ pubbliku f'*Level -1*.	€55,000

In eskussjoni magħmula f'Jannar 2022, għad-domanda kemm jagħti valur l-arja in kwistjoni mingħajr restrizzjonijiet huwa r-risponda bil-mod segwenti:

"Mingħajr tali limitazzjonijiet, u tenut kont li ż-żieda addizzjonali kif speċifikata fid-dokument Height Limitation Adjustment Policy

for Hotels kieku tkun ta' żewġ sulari, l-esponent jistma l-valur tal-arja kkonċernata fl-ammont ta' madwar tmien mitt elf Ewro (€800,000)."[15]

Rapport tal-Periti addizzjonali

18. Il-Periti Addizzjonali ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom fl-20 ta' Ġunju 2022.

19. Wara li raw id-diversi applikazzjonijiet kif ukoll il-*policies* applikabbli għaż-żona mertu tal-kawża, ikkonkludew "li minhabba l-fatt li l-gholi ezistenti tal-faccata fuq Triq Spinola huwa ta' madwar 19.7 metri l-potenzjal ta' zvilupp fuq Triq Spinola huwa diga ezawrit stanti illi sabiex jintlahaq l-gholi ta' 20.5m hemm biss 80 centimetru. Minn naha l-ohra, mhuwiex possibbli li wiehed izid livell residenzjali iehor fuq il-penthouse ezistenti."[16] Il-Periti addizzjonali ikkonkludew ukoll li ġaladarba ġie trasferit l-*building envelope* mill-Gvern ta' Malta lis-soċjeta konvenuta, ġie impost "limitazzjoni fil-potenzjal ta' zvilupp tal-proprjeta' kif ukoll telf fil-valur globali tal-proprjeta'."[17]

20. Il-Perit Addizzjonali għamlu żewġ valutazzjonijiet; l-ewwel waħda referibbli għas-sena kurrenti 2022 u t-tieni għas-sena tal-konvenju mertu tal-kawża u ċioe' is-sena 2017.

21. Irrelataw illi fis-sena 2017 il-valur tal-arja sovrapost il-parti tal-korp bini ġia okkupat minn 83, Triq Spinola li ma jistax jiġi trasferit kien ta' €280,000, filwaqt li l-valur tal-arjiet tat-terrazini fl-istess korp li ma jistgħux jiġu trasferiti jammonta globalment għal €580,710, b'kollox tmien mija u sittin elf, seba' mija u għaxar Ewro (€860,710).

[15] Paġna 420 tal-proċess
[16] Paġna 493 tal-proċess.
[17] Paġna 495 tal-proċess.

Ġurisprudenza

22. Il-Qorti sejra tagħmel elenku tal-ġurisprudenza rilevanti għall-mertu tal-eċċezzjonijiet hawn deċiżi li l-partijiet għamlu referenza għaliha fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tagħhom u oħrajn.

a. Tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Paul Scicluna vs. L-Eċċellenza Tiegħu Mons. Nikol Cauchi** mogħtija fil-31 ta' Mejju 2004. Din tirrigwarda trasferiment ta' porzjon art f'Għawdex li fuq il-konvenju ġie pattwit il-prezz ta' Lm150,000 soġġett għall-approvazzjoni tas-Santa Sede. Is-Santa Sede ma approvatx il-prezz pattwit filwaqt li tat l-approvazzjoni tagħha għall-bejgħ tal-istess art għall-prezz awmentat ta' Lm180,000. Ix-xerrej prospettiv aċċetta l-awment fil-preżż iżda l-venditur irrifjuta li jersaq għall-kuntratt għaliex sostna li l-konvenju ma baqax viġenti ġaladarba l-prezz kien differenti minn dak miftiehem fuq il-konvenju. Il-prim' istanza laqgħet dik l-eċċezzjoni iżda l-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "19. Din il-Qorti jidhrilha li ghalkemm certament kemm il-prezz u kemm l-estensjoni ta' l-art li ghandha tinbiegh huma elementi essenzjali tal-konvenju u li l-partijiet huma fl-obbligu li jersqu ghall-kuntratt skond kif konvenut bejniethom, <u>il-posizzjoni tax-xerrej jew kreditur hija kemmxejn differenti minn dik assunta mill-venditur</u>. Dan ghaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu billi jsiru aktar oneruzi, ix-xerrej prospettiv ghandu dejjem id-dritt li ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju. Izda min-naha l-ohra, f'kaz li x-xerrej <u>xorta wahda jaccetta</u> tali kundizzjonijiet, ma jidhirx li l-venditur jista' jirrifjuta milli jersaq ghall-att finali. Kif di fatti tajjeb gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet <u>Kaptan Serafin Xuereb – vs – Carmela Muscat</u> (Qorti ta' l-Appell, 11 ta' Marzu 1957): "... fil-konvenzjonijiet <u>*de invendo contractu*</u> japplikaw ruhhom il-principji generali tal-kuntratti; u ghalkemm

huwa minnu li skond dawn il-principji l-adempiment ta' l-istess konvenzjonijiet ghandu jkun precizament konformi ghall-obbligazzjoni, u f'kaz ta' difformita` il-kreditur ghandu dritt li jirrifjuta l-adempiment taghhom (ara Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fl-14 ta' April 1956 in re John Micallef vs Giulia, mart Walter Briffa, konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1956, u gurisprudenza hemm citata) eppure jitnissel di logika konsegwenza li, jekk il-kreditur ma jridx juza minn dak id-dritt, l-istess huwa padrun jagixxi diversament, ghaliex lilu biss ikun jinteressa li jaghmel hekk, in kwantu l-fakolta` tar-rifjut li jadempixxi jew le hija mhollija f'idejh, skond il-principji generali tal-kuntratti".

Aktar 'il quddiem l-istess decizjoni kompliet telabora: "Kieku din il-pretensjoni giet migjuba 'l quddiem mill-attur fis-sens li huwa ma jistax jigi kostrett jixtri u jakkwista porzjon izghar minn dak lilu promessa, kienet tista' tiftiehem u tigi favorevolment kunsidrata; izda li l-appellanti jistghu qatt jirritjenu u jhossu ruhhom gustifikati li ma jersqux ghall-att tal-bejgh minhabba mankanza dovuta unikament ghall-htija taghhom hija haga inkoncepibbli u legalment inammissibbli (Vol XXXIII-I326). Gie wkoll affermat minn din il-Qorti, fit-23 ta' April, 1934, in re: "Pirotta vs. Camoin" li min ikun obbliga ruhu li jixtri jista' jirrinunzja ghal xi patt li jkun favur tieghu, u min ikun obbliga ruhu li jbiegh ma jistax ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni ta' dik il-promessa minhabba l-assenza ta' dak il-patt. Mill-premess tinzel il-konsegwenza logika li l-appellanti, li ppromettew u obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur l-ghalqa kollha, filwaqt li huma kellhom u ghandhom il-proprjeta` indiviza ta' kwint biss minnha, ma jistghux jirrifjutaw li jersqu ghall-att tal-bejgh ta' dak il-kwint jekk l-attur jinsisti ghal dak il-bejgh".[18]

[18] Ġiet segwita fis-sentenzi **Mario Attard Glivau vs. Josephine Lanzon** deċiża mill-Prim'Awla fis-27 ta' Frar 2008 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 2010; u **L-Avukat Malcolm Cassar vs. Maria Dolores Aquilina et** deċiża mill-Prim'Awla fis-27 ta' Settembru 2022 (mhux appellata);

b. **Perit Anthony Stivala et vs. Gerald De Trafford** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-25 ta' Frar 2000:

> "Fil-meritu, il-konvenut appellant qed ighid li ladarba ma sehhewx il-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju, il-konvenju ma baqax jorbot u hu ma ghandux ikun imgieghel ibiegh skond il-konvenju.
>
> Fil-fehma ta` din il-Qorti, l-argument tal-konvenut, essenzjalment, hu li n-nuqqas tieghu li jqieghed lilu nnifsu fil-pozizzjoni li jkun jista` jikkonsenja dak li ntrabat li jbiegh ghandu jaghtih il-beneficcju li jinheles mill-obbligazzjonijiet tieghu.
>
> Il-kondizzjonijiet li ma sehhewx kienu stipulati fl-interess ta` l-attur, mhux tal-konvenut: huwa l-attur li ghandu interess li jixtri art li tkun fabbrikabbli, li jkollha l-permessi tal-bini, li ma tkunx barriera u li jista` jkollu titolu tajjeb ghaliha. Il-konvenut, wara, li ntrabat li jbiegh art li jkollha dawn il-vantaggi, naqas li jikkonsenja dak li ntrabat li jbiegh ghax l-art ma kellhiex il-kwalitajiet stipulati.
>
> […] parti f`kuntratt ma tistax, biex tinhall minn obbligazzjoni kuntrattwali, tinqeda bil-fatt li ma sehhewx kondizzjonijiet li kienu stipulati biss fl-interess tal-parti l-ohra meta l-parti l-ohra tkun trid li xorta taghti effett ghall-ftehim, ukoll minghajr il-beneficcju tas-sehh tal-kondizzjonijiet stipulati favur taghha. Din hija interpretazzjoni tal-ftehim tal-partijiet u tohrog mill-artikolu 1057 tal-Kodici Civili:
>
> 1057. Kull kondizzjoni ghandha tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u ftehmu li ghandha tigi esegwita.
>
> Il-partijiet ma jistghux jitqiesu li kellhom f`mohhom li kondizzjoni stipulata fl-interess ta` parti tintuza kontra dik il-parti.

> Din l-interpretazzjoni biss hija kompatibbli mal-bona fides li jrid l-Art 993 tal-Kodici Civili fl-esekuzzjoni tal-kuntratti.
>
> [...]
>
> Dan ifisser ukoll li ma hemmx ghalfejn l-attur jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu taht il-ftehim, ghax meta l-bejjiegh ikun jista` biss jikkonsenjalu haga li ma tkunx tal-kwalita` miftehma, bhal ma gara fil-kaz tal-lum, l-ghazla li jhassar il-ftehim tkun tax-xerrej biss, mhux ukoll tal-bejjiegh. Ix-xerrej ma ghandux ghalfejn, biex jitlob it-twettiq tal-ftehim, icedi ghall-kondizzjonijiet stipulati favur tieghu, anzi, jekk il-bejjiegh ma jharisx dawk il-kondizzjonijiet, ix-xerrej ikun jista` jitlob kemm it-twettiq tal-ftehim kif ukoll il-beneficcju tat-tnaqqis tal-prezz, kif ighid l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili … Ghalhekk ma hux il-kaz li naraw, kif irid il-konvenut appellant fil-petizzjoni tieghu, jekk l-attur appellat irrinunzjax ghall-kondizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju jew ghal xi whud minnhom biss, seta` ma rrinunzja gahl xejn u xorta ikun jista` jitlob it-twettiq tal-konvenju."

c. **HECNEF Properties Limited vs. Stephen Koludrovic** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Marzu 2003 (mhux appellata) tirrigwarda talba taħt l-Artikolu 1357 (2) sabiex il-venditur jersaq għall-bejgħ u dan wara li l-konvenut venditur prospettiv baqa' inadempjenti għall-interpellazzjoni sabiex jersaq għall-kuntratt. Bħala parti mill-motivazzjonijiet li waslu għad-deċizzjoni insibu s-segwenti:

> "r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qegħda 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-dispożizzjoni 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 imġegħla 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 ftehmu. Li kieku jsir hekk, jiġri li l-Qorti tkun qegħda toħloq ftehim ġdid u mhux tagħti eżekuzzjoni ta' ftehim imwiegħed;"

d. **Mario Camilleri et vs. Mario Borg pro et noe**. deċiża mill-Prim'Awla fil-25 ta' Mejju 2004 (mhux appellata) – din il-kawża tirrigwarda żewġ appartamenti li kellhom jinxtraw bl-użu tal-bejt, iżda wara li sar il-konvenju, il-konvenuti bnew il-korp ta' bini b'mod illi l-użu tal-bejt ma baqax possibbli għajr biex jitqiegħed aerial u tank tal-ilma. L-atturi f'dik il-kawża ppremettew li huma kienu sejrin jixtru l-appartamenti biex jerġgħu jbigħuhom u, hekk li ma baqalhomx l-użu tal-bejt, il-valur ta' dawk l-appartamenti naqas sew. Il-Qorti f'dan il-każ ikkonkludiet:

"l-bejgħ, kif imwiegħed, ma jistax isir għax jista' jsir biss mingħajr l-użu tal-bejt. Ifisser ukoll illi jista' jsir il-bejgħ ta' l-appartament mingħajr l-użu tal-bejt bil-prezz miftiehem iżda **bi tnaqqis li jkun jirrappreżenta d-danni** talli l-bejgħ ma jistax isir kif imwiegħed.[19]

Tassew illi l-atturi setgħu għażlu illi jew jixtru dak kollu mwiegħed jew ma jixtrux, flok jixtru bi prezz imnaqqas. Iżda l-għażla kienet tagħhom, għax in-nuqqas li wassal biex il-bejgħ, kif imwiegħed, ma jistax iżjed isir kien nuqqas tal-konvenuti, u l-konvenuti ma

[19] Enfażi tal-Qorti.

jistgħux, minħabba nuqqas tagħhom stess, jiksbu l-jedd illi jinħallu mill-obbligazzjonijiet tagħhom billi jnaqqsu l-għażla li l-liġi tagħti lill-atturi [Ara **Anthony Stivala *et versus* Gerald De Trafford**, Qorti ta' l-Appell, 25 ta' Frar 2000.]."

e. **Alan Bonnici et vs. Mary Muscat et**. deċiża mill-Prim'Awla fil-11 ta' Mejju 2012 (mhux appellata) – il-vendituri qablu li jitrasferrixxu utile dominju annwu u perpetwu, u d-dritt li jirċievu s-sub-cens annwu ta' fondi ġewwa Baħar iċ-Ċagħaq. Waħda mill-kundizzjonijiet kienet li mal-kuntratt finali l-fondi jiġu trasferiti u kkonsenjati bil-pussess vakanti. Ġara iżda li meta wasal sabiex jgħaddi t-terminu tal-konvenju, il-fondi ma kinux battala. L-atturi f'dik il-kawża talbu li l-bejgħ għandu jsir xorta iżda bi prezz ridott. Il-Qorti kkonsidrat illi:

"B'riferenza ghat-tieni talba, il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi. Il-ligi hi cara, fis-sens li jekk m'huwiex possibbli li jsir il-bejgh l-akkwirent ghandu biss id-dritt li jirreklama d-danni. Ir-rimedju taghtih il-ligi u ma tistax tivvintah il-qorti li ma ghandha l-ebda awtorita li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet. Huma l-partijiet li jridu jiftehemu dwar il-prezz u hadd iktar. Il-qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li t-tieni talba tikkwalifika bhala danni. Id-danni jithallsu biss meta ma jsirx il-bejgh. B'dak li qeghdin jipproponu l-atturi, il-bejgh isir. Hu car li l-proposta tal-atturi m'hijiex legalment korretta."

f. **Spiridione Bartolo et vs. Joseph Muscat et** deċiża mill-Prim'Awla fit-30 t'Ottubru 2014 (mhux appellata) – Bartolo riedu jixtru l-fond li qablu li jixtru imma rriżulta li l-istess ma kienx munit bil-permessi tal-bini kif kienu obbligati jitrasferixxu l-konvenuti. Nonostante dan l-atturi intepellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt finali, iżda dawn tal-aħħar baqgħu in adempjenti. Kien għalhekk li l-atturi f'dik il-kawża ippremettew li ġaladarba l-konvenuti ma jistgħux jikkonsejawlhom il-ħaġa li huma ftehmu li jbieghulhom, huma

għandhom jirċievu l-ħaġa bi prezz inqas fuq stima ta` periti ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kapitolu 16. Wara li l-Qorti ċitat mis-sentenza **Mario Camilleri et vs. Mario Borg pro et noe** kif ukoll mis-sentenza **Perit Anthony Stivala et vs. Gerald De Trafford** għamlet tagħha dak l-insenjament u kkonkludiet li l-Artikolu 1390 tal-Kapitolu 16 huwa applikabbli anke meta tkun qiegħda "*tintalab il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh b`riduzzjoni fil-prezz ghaliex l-immobbli ma kienx tal-kwalita` mwieghda*." Il-Qorti għamlet referenza wkoll għas-sentenza suċitata fl-ismijiet **HECNEF Properties Limited vs. Stephen Koludrovic** kif ukoll dak li ingħad mill-Prim'Awla fl-ismijiet **Tal-Markiz Group Limited vs George Galea et** (li sa dak il-mument l-appell kien għadu pendenti) u spjegat li

> "Dan premess, il-Qorti tghid illi mill-mod kif huma formulati t-talbiet attrici, dan tal-lum mhuwiex dan kaz fejn qed issir talba sabiex tinbidel xi kundizzjoni tal-konvenju, jew sabiex il-Qorti tissostitwixxi dak li kien miftiehem bejn il-partijiet, izda tal-lum huwa kaz fejn l-atturi qeghdin jitolbu t-twettieq tal-konvenju bi prezz ridott, unikament ghaliex irrizulta li l-immobbli mhuwiex tal-kwalita` miftehma."

g. Fir-rikors għal ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Trihills Estates Ltd vs. Paul Schembri et** degretat fit-2 ta' Ġunju 2015 ġie meqjus li:

> "F'ċirkostanzi fejn is-soċjetà rikorrenti għandha r-riżervi tagħha dwar it-titolu ta' parti mill-proprjetà fir-rigward ta' liema kien saret il-wegħda tal-bejgħ, ladarba fuq insistenza tas-soċjetà rikorrenti ma setax isir il-bejgħ taħt l-istess termini u kundizzjonijiet li ġew miftiehma fil-konvenju, l-uniku rimedju legali miftuħ għas-soċjetà rikorrenti skont l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, kien li titlob lill-intimati jħallsu d-danni u mhux dak mitlub minnha fir-Rikors Maħluf Nru 369/2015/JPG, ċjoè it-tnaqqis "mill-prezz miftiehem

billi t-tnaqqis ikun daqskemm tiswa l-porzjoni ta' art li tirriżulta li dwarha l-intimati m'għandhomx titolu validu u ċert".

Ladarba l-bejgħ ma setax iżjed isir skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, l-uniku rimedju li kellha s-soċjetà rikorrenti skont l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 kien li tfittex lill-intimati għad-danni."

h. **Tal-Markiż Group Limited vs George Galea et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar 2017 – bejn il-partijiet kien sar konvenju sabiex isir il-bejgħ ta' biċċa art. Ġara iżda li wara li sar il-konvenju l-konvenuti bejjiegħa prospettivi daħlu fi ftehim ma' terzi li bis-saħħa tiegħu bidlu l-kejl u l-konfigurazzjoni tal-art li kienu ntrabtu li jbigħu lis-soċjeta attriċi. Billi s-soċjeta' attriċi dehrilha li bil-kejl u l-konfigurazzjoni kif mibdula l-art ġiet "anqas ekonomika" għaliha jekk tixtirha bl-istess prezz miftiehem fil-konvenju, fetħu kawża u talbu lill-Qorti tistabilixxi prezz anqas minn dak patwit. L-ewwel Qorti ċaħdet dik it-talba in vista tal-fatt li riduzzjoni tal-prezz mhuwiex "*wieħed mir-rimedji stipulati fil-liġi tagħna li huwa disponibbli. Abbażi tal-insenjamenti fuq riferuti [Hecnef Properties Limited vs. Stephen Koludrovic u Alan Bonnici et v. Mary Muscat et] 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*." Iżda l-Qorti tal-Appell waslet għall- konklużjoni ferm diversa wara li qieset li l-azzjoni 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, hija spjegat li:

"[...] 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."

i. **Alan Bonnici et vs. Elisabeth Lama et.** deċiża mill-Prim'Awla fit-13 t'Ottubru 2017 (mhux appellata) – l-istess bħas-sentenza fuq ċitata **Alan Bonnici et vs. Mary Muscat et** il-vendituri qablu li jitrasferrixxu l-utile dominju annwu u perpetwu, u d-dritt li jirċievu s-sub-cens annwu ta fondi ġewwa Baħar iċ-Ċagħaq. L-istess hawn ġara li nonostante li wegħdu t-trasferiment ta' fond battal, il-vendituri ma setgħux jissodisfaw dan ir-rekwiżit u kien għalhekk li fit-tieni talba intalab li l-bejgħ isir iżda bi prezz ridott. Il-konvenuti ġew interpellati sabiex jagħmlu l-kuntratt finali. Il-Qorti wara li għamlet referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Tal-Markiz Group Limited vs George Galea et** qalet hekk:

"**20.** Din il-Qorti tirrileva li fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti il-bejgh ghadu ma sarx. Fil-kazijiet taht l-artikoli l-ohra, il-bejgh ikun sehh. In sostenn ta' dan, jigi ripetut dak li ntqal mill-**Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija minnha fis-27 ta' Jannar 2017 fl-ismijiet Tal-Markiz Group Limited (C49111) vs George Galea et**. u cioe' "*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 prattika u ekonomika, għax trid illi jsiru żewġ azzjonijiet fejn waħda tista' tkun biżżejjed.*"

22. Din mhux kwistjoni ta' ekonomija ta' gudizzji, izda hija kwistjoni ta' differenza legali b'konsegwenzi ghal kollox differenti. Ix-xorta ta' danni taht l-artikolu 1357 ma humiex dawk fejn il-bejgh xorta jista' jkun salvat, izda fejn il-bejgh ma jkunx

jista' jsir aktar. Di fatti artikolu 1357 jipprospetta dawn ix-xorta danni testwalment "**jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir**". Kliem car aktar minn hekk ma jistax ikollok u fejn il-ligi hija cara la jista' jkun hemm paraguni u l-anqas interpretazzjonijiet.........."

j. **Olive Gardens Investments Ltd vs. Charles Sant Fournier et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju 2019. F'din il-kawża wara li sar konvenju għall-bejgħ ta' għadd ta' ishma, irriżulta li l-konvenuti ma setgħux ibiegħu skont l-obbligazzjoni li kellhom fuq il-konvenju, stante li s-sehem tagħhom kien inqas minn dak dikjarat fuq il-konvenju. Ingħad li

"B'mod generali jista' jinghad li jezisti l-jedd tal-ghazla ta' kompratur fuq konvenju li jew jinhall mill-konvenju jew li jinsisti li jitwettaq dak li jkun imwieghed, u fin-nuqqas jista' jezigi d-danni, meta wara li jkun sar konvenju tirrizulta raguni tajba ghala l-venditur m'ghandux jigi mgieghel jersaq ghall-kuntratt. Izda fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet dwar per ezempju kif jista' jsir il-bejgh bi tnaqqis fil-prezz, din il-Qorti ma tistax tordna li jsir kuntratt bi tnaqqis fil-prezz gialadarba ma jkunx hemm qbil dwar it-tnaqqis fil-prezz.

[...]

f'dan il-kaz il-punt jibqa' li ladarba l-partijiet ma ftehmux fuq it-tnaqqis fil-prezz konsegwenzjonali,[20] ghat-tibdil fl-ishma ta' kappella minn elenku shih ta' proprjeta`, din il-Qorti ghandha jdejha marbuta u ma tistax tordna la li jsir il-kuntratt kif mahsub fil-konvenju u lanqas tista' tordna tibdil fil-konvenju pattwit bejn il-kontendenti fil-kawza. Altrimenti kif inghad fis-sentenza hawn

[20] F'dan is-sens ara Olanda Theuma Whitelaw vs. Antonia Tonna deċiża mill-Prim'Awla fit-28 t'April 2022 (appell pendenti).

qabel citata tkun qeghda taghmel ftehim gdid u mhux taghti ezekuzzjoni ta' ftehim imwieghed!

[...]

Jista' jinghad li l-ligi hija cara fis-sens li jekk mhuwiex possibbli li jsir il-bejgh, l-akkwirent ghandu biss id-dritt li jirreklama d-danni."

k. **Vinco Ltd vs. Swaey Brothers Ltd** mogħtija mill-Prim'Awla fis-16 ta' Settembru 2021 (mhux appellata). Din l-azzjoni tirrigwarda proprjeta li kellha tiġi trasferita iżda wara li saru r-riċerki rriżulta li kien hemm porzjon mill-art li hija prorpjeta ta' terzi u għalhekk il-bejgħ ma setax isir kif kien imwiegħed. Is-soċjeta attriċi talbet li l-bejgħ isir xorta iżda bi prezz ridott u dan in linea mal-Artikolu 1390 tal-Kapitolu 16. Il-Qorti wara li għamlet referenza għas-sentenza tagħha stess fl-ismijiet **Alan Bonnici et vs Elizabeth Lama et** iddeċidiet li l-Artikolu 1390 m'huwiex applikabbli.

l. Fis-sentenza **Sandra Rainieri vs. Mohib sive Michael Abousidan** deċiża mill-Prim'Awla fit-23 ta' Frar 2022 (appell pendenti) ingħad

"Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni tal-konvenut hija infondata. Mill-provi jirrizulta li huwa mpossibli ghall-attrici li takkwista l-appartament skont kif imwieghed fil-konvenju u fl-emendi u estensjonijiet sussegwenti u dan minhabba tibdil maghmul mill-konvenut minghajr il-kunsens tal-attrici. Ghalhekk l-attrici ghandha mhux biss l-ghazla li ma tixtrix l-appartament in kwistjoni, izda ghandha wkoll l-ghazla li tixtri l-appartament fl-istat li fih jinsab issa, bi prezz ridott sabiex dan jirraprezenta d-danni sofferti minnha talli l-bejgh ma jistax isir kif imwieghed."

Il-Qorti imbagħad għaddiet sabiex għamlet referenza għas-sentenza suċitata **Mario Camilleri vs Mario Borg pro et noe** u għamlet tagħha l-insenjament hemm mogħti.

Ikkunsidrat;

14. Kif jirriżulta mir-rassenja tal-ġurisprudenza dwar dan l-aspett tal-vertenza ma hemmx uniformita' fid-deċiżżjonijiet. Fuq naħa hemm dik li ssostni li una volta l-oġġett formanti l-mertu ta' wegħda ta' bejgħ ma jistax jiġi traferit fil-kondizzjoni imwegħda fuq il-konvenju, allura l-unika triq azzjonabbli disponibbli lix-xerrej prospettiv hija dik li jfittex għad-danni. Fuq in-naħa l-oħra rajna ġurisprudenza li żżomm illi f'ċirkostanzi simili x-xerrej prospettiv għandu xelta, jew jitlob id-danni minħabba li l-bejgħ ma jkunx jista' jsir jew inkella jagħżel illi jixtri xorta waħda l-oġġett bil-mankanza, marbut miegħu tnaqqis mill-prezz pattwit sabiex jirrifletti dik il-mankanza fl-oġġett.

Interpretazzjoni tal-Liġijiet.

15. Bħala punt tat-tluq il-Qorti tqis illi s-soluzzjoni tal-vertenza in diżamina tinstab mhux biss fil-provvedimenti legali li jirregolaw il-wegħdiet ta' bejgħ iżda wkoll fil-ġurisprudenza li stabbiliti regoli ċari dwar l-interpretazzjoni tal-liġijiet. Inżamm aktar minn sekolu ilu illi "... per interpretare la legge in una maniera giusta e' necessario conferire insieme tutti gli articoli e non decidersi dietro uno dei suoi precetti" (**Negte.Emmanuele Scicluna noe vs. Negte. Giuseppe Calcedonio Borg noe et.** - Appell Kummerċ - 21 ta' Ġunju 1871).

16. Hija regola ta' interpretazzjoni li ebda liġi ma għandha titqies kontradittorja fiha nnifisha. Huwa kompitu tal-ġudikant li jindaga u jinterpreta s-sens tal-liġi skond l-intenzjoni tal-leġislatur kif tirriżulta mill-istess liġi. "Il-ġudikant għalhekk għandu jirrikorri għall-"mens legis", biex jagħti dik l-interpretazzjoni li tikkorrispondi għall-ispirtu informatur tal-liġi". (**Emmanuel Micallef vs. Vincent Scerri** - Qorti tal-Appell - 15 ta' Mejju, 1953).

17. Hu aċċettat li fejn ma hemm xejn speċifikat fil-liġi, Qorti ma tistax tapplika liġi oħra minflok jew b'analoġija. Mhux permess li istitut

jitwessa b'analoġija, tixbieh jew teħid. Lanqas li tittieħed l-inizzjativa li ma hix mogħtija lill-Qorti mil-liġi. Il-prinċipju fid-dritt Ruman "Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit" għadu sallum applikabbli fis-sens illi fejn ikun jirriżulta li l-leġislatur ma pprovdix, mhux mogħti lill-Qorti li tipprovdi hi. Dan fuq ir-regola fondamentali tas-saltna tad-dritt illi huwa l-Parlament, u mhux il-Qorti, li għandu s-setgħa li jgħaddi liġijiet.[21] (**The Performing Right Society ta' Londra l-Ingilterra vs. One Productions Limited** - Prim' Awla - 5 ta' Ġunju 2014 konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015).[22]

18. Appena neċessarju jingħad illi l-kompitu tal-Qorti hu li tinterpreta u tapplika l-liġi u mhux li tagħmel liġi fejn liġi ma hemmx. Il-Qorti għandha tibqa' l-ħin kollu b'seba' għajnejn illi fejn il-liġi hi siekta ma taqax fl-iżball li tagħmel il-liġi hi minflok ma tillimita ruħha li tinterpretaha u tapplikaha. (**The General Soft Drinks Company Limited vs. Korporazzjoni Enemalta** - Appell Inferjuri - 14 ta' April, 2009.

19. Tajjeb jiġi puntwaliżżat illi ma nsibux fil-Kodiċi Ċivili xi titolu jew sub-titolu li jitratta biss il-wegħda ta' bejgħ. Id-disposizzjonijiet li jitrattaw espressament il-"wegħda ta' bejgħ" jinstabu fis-**Sub-Titolu 1 intitolat "Fuq il-Kuntratti ta' Bejgħ"** taħt **Titolu VI intitolat "Fuq il-Bejgħ"**.

---

[21] **Art. 65 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**: "*… il-Parlament jista' jagħmel liġijiet għall-paċi, ordni u gvernar tajjeb ta' Malta b'mod konformi ma' rispett sħiħ għad-drittijiet tal-bniedem, il-prinċipji ġeneralment aċċettati tad-dritt internazzjonali u l-obbligi internazzjonali u reġjonali ta' Malta partikolarment dawk assunti bit-trattat tal-adeżjoni mal-UnjoniEwropea iffirmat f'Ateni fis-16 ta' April, 2003.*" Dan id-dritt ma hux mogħti lill-Qrati - Art. 95 tal-Kostituzzjoni.

[22] Ara wkoll: **AIC Joseph Barbara et vs. Onor. Prim Ministru** - Qorti Kostituzzjonali - 17 ta' Ottubru 2007; **Jean Pierre sive Jean Borg vs. Nicole Borg** - Qorti tal-Appell - 30 ta' Novembru 2012).

20. Artikolu 1357 tal-Kap. 16:

> "(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, …….., ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant."

21. Issa kif rajna mill-ġurisprudenza fuq ċitata, kien hemm okkazzjonijiet fejn fil-kors tal-konvenju irriżulta li l-immobbli ma kienx skond dak mwiegħed fuq il-konvenju pero' x-xerrej prospettiv ingħata d-dritt mill-qorti li jixtri xorta waħda bi prezz ridott. F'sentenzi oħra tali soluzzjoni ġiet meqjusa bħala li ma hi sorretta minn ebda liġi u allura taqa' 'l barra mill-poteri tal-qrati. Huwa hekk pero'?

22. Is-sentenzi li f'ċirkostanzi simili jagħtu lix-xerrej il-fakolta li jixtri bi prezz ridott japplikaw **Artikolu 1390 tal-Kap. 16** għall-wegħda ta' bejgħ. Dan l-artikolu jinstab taħt is-subtitolu IV tal-Kodiċi Ċivili intitolat "Fuq l-Obbligi tal-Bejjiegħ" u taħt il-kappa "Fuq il-Kunsinna". Jipprovdi kif ġej:

> "Jekk il-ħaġa li l-bejjiegħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwiegħda, jew ma tkunx bħal-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."

23. Il-Qorti hawn tistaqsi. X'hemm f'Artikolu 1390 li jżomm lill-Qorti milli tapplikah għal wegħda ta' bejgħ? Huwa minnu li Artikolu 1390 qed jipprovdi biss dwar bejgħ u mhux ukoll dwar wegħda ta' bejgħ? Hija eskluża l-wegħda ta' bejgħ mill-Artikolu 1390?

24. Kif rajna hija regola b'saħħitha ta' interpretazzjoni ta' liġijiet illi l-Qorti ma tieħux provvediment iżolat mill-bqija, iżda safejn possibbli

il-provvedimenti tal-liġi li jmissu l-mertu ta' kawża jittieħdu flimkien. Fil-każ tallum il-Qorti qed tikkonsidra l-provvediment li ġejjin flimkien:

1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, ……………..ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

1360. Id-dispożizzjonijiet dwar il-wegħda ta' bejgħ, igħoddu għall-wegħda ta' xiri.

1379. Il-kunsinna ta' immobbli ssir bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ,

1390. 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.

25. Fil-fehma tal-Qorti qari akkurat tal-Artikolu 1390 għandu jwassal għall-konklużżjoni illi dak hemm provdut ma jeskludiex li huwa applikabbli għall-effetti ta' konvenju. Dan għaliex filwaqt li Artikolu 1357 (1) qed jipprovdi biss dwar ċirkostanza fejn "il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir", Artikolu 1390 qed jipprovdi dwar meta l-oġġett tal-kontrattazzjoni "ma tkunx tal-kwalita' mwiegħda" u allura l-bejgħ xorta waħda jista' jsir[23] jekk hekk jiddeċiedi x-xerrej b'applikazzjoni tal-Artikolu 1390.

[23] Artikolu 1390 ġie diversi drabi applikat mill-qrati f'ċirkostanzi fejn wara li ġie ppubblikat kuntratt ta' xiri ta' art irriżulta illi l-arja superfiċjali attwali kienet ferm anqas minn dik indikata fuq il-kuntratt

26. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti Artikolu 1357 mhux jipprovdi dwar meta l-oġġett tal-kuntrattazzjoni ma hux tal-kwalita' mwiegħda iżda qed jipprovdi biss għal ċirkostanzi fejn għal xi raġuni jew oħra il-bejgħ ma jistax isir bħal per eżempju meta jirriżulta li l-venditur prospettiv ma hux is-sid u allura l-bejgħ ma jistax isir.

27. F'din l-aħħar ċirkostanza imsemmija fil-paragrafu preċedenti x-xerrej prospettiv m'għandux l-għażla proprju għaliex "il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed jsir". Il-liġi ma tipprovdix sempliċement li l-bejgħ ma jkunx jista' jsir imma li ma jkunx jista' "iżjed" jsir.

28. Huwa għalhekk illi fl-Artikolu 1357 l-eventwalita' ta' aċċettazzjoni ta' l-oġġett mhux tal-kwalita' mwiegħda bi prezz ridott ma hiex kontemplata; u mhux għaliex tali ċirkostanza sfuġġiet lil-leġislatur meta kien qed jippromulga dan l-artikolu. Lanqas fil-fehma tal-Qorti ma hu l-każ li l-leġislatur ried intenzjonalment jeskludi l-possibilita' li x-xerrej prospettiv fuq konvenju jixtri bi prezz ridott ħaġa mhux tal-kwalita' mwiegħda. Dan aktar u aktar meta lix-xerrej fuq bejgħ konkluż jagħtih id-dritt li jaġixxi ai termini tal-Artikolu 1390 sabiex fejn applikabbli jaċċetta l-konsenja tal-oġġett "mhux tal-kwalita' mwiegħda" u jitlob riduzzjoni tal-prezz.

29. Aktar minn hekk, din il-Qorti tara Artikoli 1357 (1) u 1390 bħala li huma kumplimentari għal xulxin u m'għandhom joħolqu l-ebda problematika ta' interpretazzjoni.

30. Artikolu 1390 stess jitkellem dwar il-kwalita' "mwiegħda". Wegħda ta' bejgħ ta' immobbli tinkludi wkoll "kwalita' mwiegħda" fl-immobbli. Jekk hemm kwalita' mwiegħda fuq kuntratt ta' bejgħ konkluż, ma hemm xejn xi jżomm li l-istess provvediment qed

---

tal-akkwist. Ara ad exemplum: **Carmelo Scerri et. vs Joseph Sammut et.** - Prim' Awla - 26 ta' Ġunju 2012)

jipprovdi wkoll dwar "il-kwalita' mwiegħda" fuq "wegħda ta' bejgħ". Din il-fehma tinsab imsaħħa mill-konsiderazzjoni illi Artikolu 1390 ma jipprovdix illi meta l-bejjiegħ jiġi biex jikkonsenja oġġett mhux tal-kwalita' miftehma ix-xerrej għandu l-jedd li jħassar il-kuntratt ta' bejgħ; imma jingħad biss illi x-xerrej għandu *inter alia* l-jedd li "jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni" jew jaċċetta l-ħaġa u jitlob riduzzjoni fil-prezz. Kieku l-leġislatur ried illi Artikolu 1390 ikun applikabbli biss għall-bejgħ konkluż u mhux ukoll għall-wegħda ta' bejgħ wieħed kien jistenna li Artikolu 1390 jipprovdi dwar rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ konkluż u mhux sempliċement rifjut tal-kunsinna. Dan qed jingħad għaliex strettament rifjut tal-kunsinna ta' oġġett mixtri mhux neċessarjament jimporta awtomatikament ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ.

31. Huwa evidenti għal din il-Qorti illi meta l-oġġett ma jkunx tal-kwalita' mwiegħda, ma jaqax taħt il-frażi adoperata mill-Artikolu 1357 (1) "li l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir". Dan għaliex huwa proprju Artikolu 1390 li jipprovdi illi meta l-oġġett ma hux tal-kwalita' mwiegħda ix-xerrej jista' jagħżel li jaċċetta l-kunsinna u jitlob riduzzjoni fil-prezz. Mod ieħor, oġġett mhux tal-kwalita' mwiegħda mhux neċessarjament iwassal għall-sitwazzjoni fejn il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir. Bħala eżempju, jekk il-prezz ta' immobbli fuq konvenju huwa ta' €100,000 u jinstab li huwa kolpit minn ipoteka speċjali ta' €10,000 li l-venditur prospettiv għal xi raġuni jew oħra ma jieħux ħsieb li jikkanċella; ma jistax jingħad li l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir. F'tali ċirkostanzi x-xerrej prospettiv jista' jitlob li l-bejgħ isir xorta waħda bi prezz ridott sabiex jirrifletti l-ipoteka speċjali gravanti l-immobbli in vendita.

32. Għal dawn il-motivi l-Qorti tqis bħala infondati l-eċċezzjonijiet numru 9 u 10 tas-soċjeta' konvenuta; għaliex kuntrarjament għal dak hemm eċċepiet, tqis illi kompratur prospettiv fiċ-ċirkostanzi mertu tal-kawża għandu l-jedd li jitlob li jixtri l-immobbli nieqes dak li ma hux tas-

soċjeta' konvenuta abbinat ma' riduzzjoni fil-prezz sabiex jirrifletti dan in-nuqqas. Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet numri 9 u 10 qed jiġu respinti.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti,

1. Tiċħad id-disa' (9) u l-għaxar (10) eċċezzjoni mressqa mis-soċjeta' konvenuta filwaqt li tiddisponi mit-tmien (8) eċċezzjoni bil-mod kif fuq spjegat.

2. Peress illi hemm eċċezzjonijiet oħra li jeħtieġ li jiġu trattati u deċiżi qabel jew flimkien mal-ewwel talba attriċi, l-Qorti qed tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza dwar l-ewwel talba attriċi.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza *in parte* a karigu tas-soċjeta' konvenuta b'applikazzjoni tal-Artikolu 223 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta' Diċembru, 2022

Deputat Registratur