



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMHALLEF ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 13 ta' Lulju 2023

Rikors Mahluf Nru. 425/2019 GM

Michael Spiteri Bailey (K.I: 316179 M) u

Nicolette Spiteri Bailey (K.I: 512878 M)

vs.

**Unique Investments Holding Limited (C 29115), u b'digriet tal-5 ta'
Dicembru 2019 l-isem tal-konvenuta jiġi mibdul Unique Investments
Holdings Ltd. (C 29115)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi tas-27 ta' Dicembru 2022.

Rat ir-risposta tal-konvenuti.

Rat is-sentenza tagħha fl-ismijiet premessi tat-12 ta' Diċembru 2022.

Rat li appuntat ir-rikors għas-smiġġ għat-13 t'April 2023.

Semgħet is-sottomissjonijiet bil-fomm tal-abbli avukati difensuri tal-partijiet fl-istess udjenza.

Rat li r-rikors tħalla għallum għad-digriet.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-proċedura l-atturi qegħdin jitolbu tiswija fis-sentenza fl-ismijiet premessi li ngħatat fit-12 ta' Diċembru 2022, minn din il-Qorti kif ippreseduta. It-talba tagħhom hija bbażata, b'mod alternattiv, jew fuq *omissa decisione* inkella fuq żball ta' kalkolu.

Il-konvenuti qegħdin jopponu għat-talba tal-atturi. Fil-qosor, id-difiża tagħhom hi li (i) din il-Qorti eżawriet (l-ewwel) domanda, ukoll jekk dak deċiż ma jikkorrispondix preċiżament ma' dak mitlub; għalhekk mhix applikabbli l-Art. 235. (ii) It-talba alternattiva taħt Art. 825 hija rritwali għaliex tmur kontra l-prinċipju li *electa una via non datum recursus ad alteram*. (iii) Il-Qorti m'għamlet l-ebda kalkolu matematiku.

Inzerta li din il-Qorti ttrattat *funditus* it-tema ta' talbiet alternattivi fis-sentenza in kwistjoni, għaliex hemmhekk ukoll l-atturi għamlu talbiet alternattivi. A skans ta' ripetizzjonijiet inutili, tagħmel riferenza għall-istess sentenza u żżid li t-talbiet alternattivi f'dan ir-rikors huma fil-limiti ta' dak li hu permessibli f'talbiet bħal dawn, anke għaliex huma bbażati fuq l-istess fattispeċje (in-nuqqas tal-Qorti li tilqa' l-ewwel talba kif dedotta fir-rikors

maħluf). Li hemm alternattiv hu biss id-dispożizzjonijiet tal-liġi applikabbli għall-istess fattispeċje unika. Kif inhu magħruf, hija l-Qorti li ssib il-liġi applikabbli għall-*causa petendi - iura novit curia*. Għaladarba l-Qorti tista' tapplika norma differenti minn dik iċċitata minn rikorrent, *multo magis* jista' r-rikorrent jiċċita normi biex il-Qorti tagħzel (jekk jidhrilha) xi waħda minnhom – dejjem jekk applikabbli għall-istess fattispeċje. Din id-difiza għalhekk mhix waħda tajba u qieghdha tigi miċhuda.

Permezz tal-ewwel talba fir-Rikors Maħluf, il-Qorti intalbet tordna lis-soċjeta` konvenuta tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ lill-atturi tal-appartament hemm deskritt skont kif kienet marbuta tagħmel b'konvenju; bi tnaqqis tal-ammont li diġa` kien tħallas akkont kif ukoll ta' €800 kull xahar minn Settembru 2016 sa meta jitlesta l-garaxx, skont klawżola 10.3 tal-istess konvenju.

Fit-12 ta' Diċembru 2022, din il-Qorti ppronunzjat is-sentenza u, wara li ppremettiet illi:

L-atturi ppruvaw il-fatti allegati fl-att promotur.

Iddeċidiet dwar l-ewwel talba li:

(1) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi s-soċjeta` intimata hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, kif japplika skont il-kuntratti, tal-Appartament numru 5 u Garaxx M (Livell -2), Howard Mansions, Triq Guze' Howard, Sliema u dan versu l-ħlas mill-atturi tas-somma ta' €225,000 rappreżentanti l-bilanċ tal-prezz akkordat bejn il-partijiet.

Imbagħad komplet tiddeċiedi dwar it-talbiet l-oħrajn.

Fost il-fatti allegati fl-att promotur, u li l-Qorti sabet li kienu ġew ipprovat, i

irriżulta li:

(i) il-prezz kien ta' €250,000.

(ii) sar depożitu ta' €25,000 akkont tal-prezz.

(iii) kellhom jitnaqqsu €800 mill-prezz għal kull xahar li għadda minn Settembru 2016 sa meta jitlesta x-xogħol miftiehem fil-konvenju. Ix-xogħol kważi tlesta f'Diċembru 2021 u għalhekk b'mod konservattiv għandha titnaqqas is-somma ta' €50,400 (€800 x 63 xahar).

Din il-Qorti laqgħet l-ewwel talba kollha kemm hi ("*tilqa' l-ewwel talba*") u mhux *in parte*. Għalhekk ma hemm l-ebda *omissa decisione* kif ikkontemplat fl-Art. 235 tal-kodiċi tal-proċedura ċivili. L-ilqugħ tal-ewwel talba kellu jwassal tnaqqas kemm id-depożitu kif ukoll tnaqqis tal-penali. B'danakollu l-Qorti naqqset biss l-ammont tad-depożitu. Dan m'hu xejn għajr "**żball ta' kalkolu**" kif imsemmi fl-Art. 825(1) tal-istess kodiċi. Ċjoe` sempliċiment żball materjali li jikkonsisti fl-użu żbaljat tar-regoli matematiċi abbażi ta' presupposti numerici iddeterminati b'mod preċiż.

Għaldaqstant, it-talba tal-atturi kif dedotta fir-Rikors ipprezentat fis-27 ta' Diċembru 2022 safejn din hija bbażata fuq l-Art. 825 fuq imsemmi qiegħda tigi milqugħa u b'hekk tiddeċiedi ulterjorment għas-sentenza fl-ismijiet premissi billi fl-ewwel paragrafu tal-parti dispożittiva, titneħħa ċ-ċifra ta' €225,000 u minflok tiddaħħal iċ-ċifra ta' €174,600.

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż tal-proċedura odjerna jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija fl-udjenja.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA