QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 64

Rikors numru 87/11/1 BS

Tal-Markiż Group Limited (C-49111)

v.

George Galea u Thaddea Galea

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appelli mressqa mill-partijiet u Michael Zammit kontra s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, nhar is-16 ta' Diċembru, 2021, fejn ċaħdet l-ewwel talba tal-kumpanija attriċi li jitnaqqas parti mill-prezz maqbul mill-partijiet rigward l-immobbli deskritta fl-att ta' konvenju, iżda għaddiet sabiex laqgħat it-talbiet rimanenti rigward il-pubblikazzjoni tal-

att pubbliku għat-trasferiment tal-istess immobbli.

Daħla

2. B'rikors ġuramentat imressaq fit-28 ta' Ottubru, 2011, is-soċjetà attriċi fissret illi permezz ta' skrittura datata 30 ta' Marzu, 2010, kif emendata bi skrittura tas-27 ta' Lulju, 2010, il-konvenuti obbligaw ruħhom illi jbigħu u jittrasferixxu lis-soċjetà attriċi l-porzjon raba' magħruf bħala *plot* numru wieħed u għoxrin (21) 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.), libera u franka, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha bil-pattijiet, u kundizzjonijiet kif hemm stipulati. Il-konvenju għall-bejgħ tal-immobbli inkwistjoni kien ser jiskadi fit-30 ta' Settembru, 2011. Madankollu, is-soċjetà attriċi tgħid illi fil-11 ta' Ġunju, 2011, il-konvenuti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Kristen Dimech, biddlu l-kejl kif ukoll il-konfigurazzjoni tal-art soġġetta għall-bejgħ, liema tibdil għamel l-art inkwistjoni anqas ekonomika għal dak li jirrigwarda żvilupp, u dan fid-dawl tad-difetti estetiċi viżibbli.

3. Fid-dawl tal-premess, is-soċjetà attriċi tgħid li għalkemm hija trid tkompli tesegwixxi dan il-bejgħ, huwa neċessarju illi l-prezz tal-bejgħ jiġi aġġustat skont it-telf u n-nuqqas li hija ser tbati minħabba l-konvenuti.

Kien għalhekk li s-soċjetà attriċi interpellat lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali ta' nhar it-28 ta' Settembru, 2011 sabiex: (i) jersqu ħalli jsir l-aġġustament fil-kejl tal-art bħala l-oġġett tal-konvenju, u kif ukoll l-aġġustament fil-prezz minħabba dak maqbul u pattwit fil-kuntratt tal-11 ta' Ġunju, 2011 fl-atti tan-Nutar Dr Kristen Dimech, u (ii) jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment.

4. Il-konvenuti baqgħu inadempjenti u għalhekk is-soċjetà attriċi tgħid li kellha titressaq din il-proċedura skont il-liġi, fejn talbet lill-Ewwel 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 binnomina ta' kuratur deputat sabiex jirrapreżenta 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".*

5. Il-konjuġi Galea ppreżentaw ir-risposta tagħhom fid-9 ta' Diċembru, 2011, fejn wara li eċċepew l-irritwalità tal-azzjoni odjerna, saħqu illi t-

talbiet imressqa huma infondati fil-fatt u fid-dritt, bil-konsegwenza li għandhom jiġu miċħuda.

6. B'sentenza preliminari mogħtija mill-Ewwel Qorti fit-28 ta' Settembru, 2012, l-ewwel eċċezzjoni dwar l-irritwalità tal-azzjoni ntlaqgħet, iżda liema sentenza ġiet revokata u mħassra minn din il-Qorti permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2017, bil-konsegwenza li l-atti ġew rimandati lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex din tagħti d-deċiżjoni tagħha fil-mertu;

7. B'sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fis-16 ta' Diċembru, 2021, din ċaħdet l-ewwel talba, filwaqt li laqgħat iż-żewġ talbiet l-oħra, fejn is-siltiet l-aktar rilevanti ta' din is-sentenza huma dawn:

> *"**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 salaħħar 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 nterpellaw 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 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.

*L-**Artikolu 1357 tal-Kap. 16** 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-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien".*

*Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Maria Bianchi et v. 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 għalhekk li una volta li jiġi preżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjaru jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar sakemm jew l-acċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel 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-Kodiċi Ċivili** fejn intom qegħdin tiġu 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** għaż-*

*żamma 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 firReġistru 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 v. 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 rreġistru jinfetaħ għal dan l-iskop. Fis-sentenza tagħha l-Qorti għamlet referenza għas-sentenza tal-11 ta' Diċembru, 2006, deċiża mill-Qorti tal-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-għeluq tar-reġistru. Dan hu kkonfermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kriminali fil-kawża **Pulizija v. 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 għallinterpretazzjoni 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 lkonvenuti 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 lkonvenuti 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. Issoċjetà 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 nnegozjati 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 lillkonvenuti sabiex jestendu t-terminu tal-validità tal-konvenju. Dan għamlitu senza riservi u mingħajr m'esprimiet x'intenzjonijiet kellha. Ilkonvenuti 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 millperit 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 filpjanta 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 malpermessi u pjanti tal-bini kif approvati. Il-Qorti tosserva illi anki f'dan laspett 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 blapplikazzjoni 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-kwantità msemmija 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 hemm anqas".

*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 bittismija 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 ixxerrej 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 talqorti jew jekk tkun ġiet mibjugħa espressament bla garanzija tal-kwantità jew jekk il-ħaġa tkun ġiet mibjugħa tale quale, bla ħsara, jekk il-bejgħma jkunx sar flirkant 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 v. Mariella Ellul Bonnici** ġie ritenut:*

"Meta l-bejgħ huwa ta' immobbli u jsir «ad mensuram», u l-kejl jirriżulta anqas minn dak miftiehem fil-kuntratt, il-bejjiegħ għandu jikkonsenja dak in-nuqqas; jekk dan ma jistax isir, u x-xerrej ma jinsistix fuq dik id-differenza, il-bejjiegħ ikollu jaċċetta riduzzjoni tal-prezz. Jekk għall-kuntrarju, il-kejl rejali jinstab li huwa iżjed minn dak tal-kuntratt, il-kumpratur huwa obbligat iħallas supplement tal-prezz lill-venditur, b'dan pero`, illi huwa jista' jerġa' lura mill-ftehim jekk din iż-żieda tkun aktar minn waħda minn għoxrin parti fil-kwantita` msemmija fil-kuntratt. Fil-każijiet l-oħra kollha, fosthom dak tal-bejgħ ta' immobbli «ad corpus», id-differenza bejn il-kejl miftiehem u dak reali ma tagħtix lok la għall-ħlas tad-differenza lix-xerrej u lanqas tas-supplement lill-venditur, ħlief meta dik id-differenza tkun aktar minn għoxrin parti tal-kwantita` msemmija fil-kuntratt".

*Fil-kawża fl-ismijiet **Robert Rendle v. 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 v. 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. ċioè kapaċità akbar b'7,492 sq. ft. mill-kapaċità imsemmija fil-kuntratt. L-Ewwel Onorabbli Qorti, però, irriteniet illi «d-differenza tal-kejl ma tagħmel ebda differenza għaliex mal-kuntratt hemm annessa pjanta u minn din il-pjanta tirriżulta liema art ġiet konċessa lill-(appellat), ċioè l-art kollha kulurita u bil-konfini fl-istess kuntratt indikati. …"

"Din il-Qorti jidrilha illi dan ir-raġonament ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti hu manifestament korrett. Wieħed josserva illi dak li, bil-kuntratt, ġie konċess mhux tant kanneġġ ta' art deskritta, iżda hu art deskritta b'tant kanneġġ. Il-kuntratt ma jgħidx li kien qed jiġi konċess kejl ta' 76,270 sq. ft. mill jew tal-porzjoni ta' l-art kulurita aħdar u markata 'E', eċċ; il-kuntratt jgħid illi kienet qiegħda tiġi konċessa il-porzjoni ta' art kulurita aħdar u markata 'E' tal-kejl ta' 76,270 sq. ft. … bi[l]- … formulazzjoni … użata fil-kuntratt … l-oġġett tal-kuntratt kien l-art kif murija kulurita fil-pjanta ċioè il-corpus u l-kejl, invece, kien mera specifikazzjoni ulterjuri".

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

"Il-prinċipju enunċjat f'din is-silta appena ċitata - prinċipju illi miegħu dina l-Qorti taqbel pjenament - isib applikazzjoni fil-każ odjern, kif jista' faċilment jiġi 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 tgħid illi l-imsemmi prinċipju isib applikazzjoni aktar qawwija fil-każ odjern milli fil-każ ta' l-art involuta fl-imsemmija kawża fl-ismijiet ***Quintano v. Farrugia*** *meta jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt illi, fil-każ odjern, il-kapaċità ta' l-art mibjugħa hija ndikata bħala approximately filwaqt illi, fil-każ l-ieħor, jingħad sempliċement u kategorikament «… measuring seventy six thousand two hundred and seventy (76,270) square feet», mingħajr 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 v. Joseph u Eva sive Yvette konjuġi Agius*** *fejn ingħad hekk:*

"Fl-ewwel ipoteżi u Ċioe` dik kontemplata bl-****Artikolu 1400*** *li jikkonċerna bejgħ ad mensuram, il-liġi ma tagħmel ebda kwalifika u huwa dispost li meta bejgħ ta' immobbli jsir billi tingħad il-kwantita b'tant flus ghal kull tant kejl, il-bejjiegħ 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-bejjiegħ għandu jnaqqas il-prezz skont kemm kejl ikun hemm inqas. F'din iċ-ċirkostanza għalhekk naraw li r-

*rifużjoni trid tirrispekkja kull parti tal-prezz tal-parti li ma ġietx konsenjata, u l-liġi ma timponi ebda kwalifika ħlief meta x-xerrej jagħżel li jerġa' lura mill-bejgħ, liema fakolta` hija konċessa lilu meta l-biċċa li jkun hemm iżjed minn dik miftiehma tkun aktar minn waħda minn għoxrin tal-kwantita` msemmija fil-kuntratt (**Art. 1401**).*

***L-Artikolu 1402** jirregola l-każijiet l-oħra kollha, ċioe` 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 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 minn għoxrin, f'iżjed jew f'anqas, tal-valur tal-ħwejjeġ kollha mibjugħa flimkien...» (sottolinear ta' din il-Qorti).*

*Ma hemmx dubbju li l-każ sottoeżami jaqa' fil-parametri kontemplati fl-**Artikolu 1402** billi l-bejgħ ma hux wiehed «ad mensuram» iżda ta' diversi plots ta' art mingħajr ma ġie speċifikat l-prezz għal kull plot jew għal kull metru kwadru ta' art trasferita. Huwa l-kompitu tal-Qorti li tara jekk fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ għandhomx jiġu applikati s-sanzjonijiet kontemplati fl-artikolu msemmi".*

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

*"Mill-eżami tad-deskrizzjoni tal-fond fil-kuntratt hu ċar, fil-fehma ta' din il-Qorti, li dak li nbiegħ kien corpus determinat, u la ma ġie konċess tant kanneġġ ta' art deskritta u lanqas art deskritta b'tant kanneġġ. Bil-formulazzjoni użata fil-kuntratt, l-oġġett tal-kuntratt kien il-fond muri fuq il-pjanta annessa, ċioe`, il-corpus, u l-kejl li jista' joħroġ mill-pjanta kienet mera speċifikazzjoni ulterjuri. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża **Rendle v. Vella**, deċiża minn din il-Qorti fis-16 ta' Novembru, 2004, fejn il-Qorti qieset bħala corpus speċifiku il-bejgħ ta' «the field shown coloured pink on the annexed plan» u fejn fil-kuntratt kien hemm indikazzjoni tal-kejl indikat bil-frażi «approximately». F'dik is-sentenza saret referenza għall-kawża **Quintano v. Farrugia**, deċiża 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 mingħajr il-kwalifika «approximately» jew kwalifika simili.*

*F'dan il-każ, il-kuntratt ma jagħti ebda indikazzjoni ta' kejl, u dan il-kejl wieħed jista' jasal biss għalih billi jaħdem fuq il-qisien li jirriżultaw mill-pjanta maħduma to scale. Aktar u aktar, allura il-bejgħ kien ta' corpus determinat kif rawh u aċċettawh l-atturi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Mangion v. Mallia**, deċiża fit-30 ta' Mejju, 2008, meta xerrejja jixtru fond ġebel u saqaf u ma jinsistux fuq li l-kejl jiġi indikat bil-preċiż fuq l-att, huma jkunu xtraw dak li raw u aċċettaw, u ma jistgħux wara jilmentaw minn xi avarija fil-kejl. L-atturi raw x'kien mibni u aċċettawh u ma jistgħux issa jaggranfaw ma' kejl li joħroġ minn pjanta, meta l-kejl la ġie 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' magħruf bħala plot numru wieħed u għoxrin (21) u magħrufa bħala «ta' Għajn il-Kbira»» jew "Ta' Wied Siekel», Triq Santa Domenica, Victoria, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka 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 laċċettazzjoni 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 v. Elena Grech et*** *deċiża fit-28 ta' Marzu, 1958 fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

> *"Il-punt jirrigwarda l-portata ġuridika tal-kelma «ċirka» fil-kuntrattazzjonijiet. Hu ċert li dik il-kelma ma għandiex tiġi estiża sal-pont li tillibera «sic et sempliciter», il-venditur mill-garanzija, u għandha titqies loġikament li tilliberaħ biss mill-garanzija li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Vol. XXXIII-II-412) opportunament sjħet «aritmetika» – ossija «matematika». Ingħad fil-ġurisprudenza Ingliża:- «The deviation must not bee too large» (ara Burrows, Words and Phrases Judicially Defined», «About», page 66). F'każ ta' merkanzija, l-Imħallef Dr. Alfredo Parnis, sedenti fil-Qorti tal-Kummerċ, kien osserva, fil-kawża miġjuba fil-Vol. XXIV-III-857, illi fil-kontest parikolari ta' dak il-każ labbon, bħala effett tal-kelma «ċirka», kellu jkun ta' tlieta fil-mija. L-istess perċentwali ta' tlieta fil-mija għar-rigward ta' merkanzija, hija msemmija loc. Cit., Burrows, dejjem dipendentement miċ-ċirkostanzi; għad li fuq kollox, għandha dejjem tippremeġġja l-konsiderazzjoni illi «the difference must be such as people would ordinarily consider as included in the word «about»» (ibidem). Kwantu għall-każ ta' stabili, u f'ċirkostanzi analogi għal dan il-każ, din il-Qorti stabbiliet, bħala effett tal-kelma «ċirka», tolleranza ta' ħamsa fil-mija, u kkonsidrat bħala eċċessiva l-estensjoni għal għaxra fil-mija (Vol. IX, p. 482-483). L-istess insenjament ġie għal darb'oħra pronunzjat minn din il-Qorti (Vol. XXI-118-119) a propositu tal-kelma «verso» fil-frażi «l-enfiteusi del fondo principio' verso l'anno 1897»; liema kelma din il-Qorti assimilat għall-kelma «cirka», u qalet, billi ċċitat 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.

Deċide

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".

8. Il-kumpanija attriċi flimkien ma' Michael Zammit, detentur tal-karta tal-identità bin-numru 31156G, appellaw minn din is-sentenza permezz ta' rikors datat 11 ta' Jannar, 2022, fejn talbu:

"takkolji dan l-appell u tvarja s-sentenza mogħtja mill-Qorti tal-Maġistrati Għawdex Ġurisdizzjoni Superjuri datata 16 ta' Diċembru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet premessi, fis-sens li tirriformaha in kwantu ċaħdet l-ewwel talba u b'hekk tiffissa u tistabbilixxi l-ammont li għandu jitnaqqas bi prezz patwit permezz tal-Att tal-konvenju datat 30 ta' Marzu, 2010 dokument A fil-proċess kif estiż u emendat fl-iskritturi sussegwenti u tikkonfermaha fejn laqgħat it-tieni u t-tielet talba bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati intimati".

9. Il-konvenuti konjuġi Galea ġew debitament notifikati bir-rikors tal-appell fil-21 ta' Frar, 2022, u wieġbu għalih b'risposta datata t-22 ta' Marzu, 2023, fejn fl-ewwel lok u preliminarjament qajmu: (i) il-kwistjoni li Michael Zammit fil-vesti tiegħu personali ma huwiex parti mill-kawża u għalhekk ma setax jippreżenta dan l-appell flimkien mal-kumpanija attriċi, u, (ii) in-nullità tal-appell peress li s-soċjetà attriċi ma baqgħatx teżisti sa mit-23 ta' Ġunju, 2020, bil-konsegwenza illi r-rikors tal-appell għandu jiġi ddikjarat null, is-sentenza appellata għandha tiġi revokata, u l-kawża għandha tiġi kkanċellata mil-lista tal-Qorti. Fil-mertu, il-konvenuti talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad dan l-appell.

10. Il-konvenuti Galea min-naħa tagħhom appellaw ukoll minn din is-sentenza permezz ta’ rikors datat 11 ta’ Jannar, 2022, fejn talbu:

> *“tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti billi tiddikjara bħala nulla s-sentenza appellata u tikkancella mil-lista din il-kawża, daqslikikeu qatt ma eżistiet, u konsegwentament il-konvenju ta’ bejn il-partijiet ikun tilef fil-validita’ tiegħu; jew alternattivament tiċħad it-talbiet attriċi, u f’dan il-każ ukoll il-konvenju ta’ bejn il-partijiet ikun tile fil-validita’ tiegħu; u dana bl-ispejjeż kollha ta’ dawn il-proċeduri kontra l-attriċi”.*

11. Is-soċjetà attriċi ġiet notifikata bir-rikors tal-appell permezz tal-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni, madankollu ebda risposta ma ġiet ippreżentata.

12. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m’hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b’hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa tal-**Artikolu 152 (5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta**.

Konsiderazzjonijiet:

13. Din il-Qorti ser tibda mill-eċċezzjoni ta’ nullità tal-appell imressqa mill-konvenuti ġaladarba jekk tintlaqa’ l-eċċezzjoni mqajma mill-konjuġi Galea appellati dwar in-nullità tal-appell odjern, l-appell tal-atturi jieqaf hawn.

14. Fir-risposta tagħhom, il-konvenuti Galea jeċċepixxu illi:

"Inoltre, kif ġia' senjalat fir-rikors tal-appell tal-esponenti, l-esponenti ġew a konoxxenza li s-soċjeta' attriċi m'għadhiex teżisti u ġiet imħassra mir-Reġistru tal-kumpanniji. Hija ġiet hekk mħassra b'effett mit-23 ta' Ġunju, 2020.

Fil-fehma tal-esponenti, ġaladarba s-soċjeta' attriċi ma baqgħatx teżisti, ir-rappreżentanti tagħha kellhom l-obbligu li jinfurmaw lill-Qorti dwar dan. U fi kwalunkwe każ, kwalunkwe proċeduri li ttiehdu ad istanza jew per konsegwenza tagħha wara t-23 ta' Ġunju, 2020, inkluż dan ir-rikors ta' appell huma nulli u ineffettivi. Konsegwentament ukoll, id-deċiżjoni appellata tas-16 ta' Diċembru, 2021 hija nulla.

Għaldaqstant din il-Qorti m'għandhiex tieħu in konsiderazzjoni dan l-appell u għandha tirrevoka d-deċiżjoni appellata tas-16 t' Diċembru, 2021. Din il-Qorti għandha wkoll tikkanċella din il-kawża mil-lista tal-Qorti daqslikieku qatt ma saret, peress li hija saret minn soċjeta' li b'effett mit-23 ta' Ġunju, 2020 ma baqgħatx teżisti.

Per konsegwenza, l-istat tal-konvenuti għandu jkun daqslikieku qatt ma ġew intavolati dawn il-proċeduri, u huma jiġu liberi li jerġgħu joffru l-proprjeta' in kwistjoni għall-bejgħ favur min iridu".

15. Sabiex jikkorroboraw l-eċċezzjoni tagħhom, il-konjuġi Galea ppreżentaw dokument maħruġ mill-*Malta Business Registry* li jindika li l-kumpanija attriċi, bl-isem ta' Tal-Markiż Group Limited bin-numru C-49111, ġiet *«struck off as defunct»* b'effett mit-23 ta' Ġunju, 2020. Dan id-dokument jinsab anness mar-rikors tal-appell tal-konjuġi Galea kontra s-sentenza tal-Ewwel Qorti tas-16 ta' Diċembru, 2021. Għal kull *buon fini*, jiġi preċiżat illi b'applikazzjoni ta' **Artikolu 627(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta** u t-tagħlim ta' din il-Qorti fis-sentenza ***Dr George Azzopardi v. Heritage Malta Agency***,[1] bħal reġistri ta' dipartiment tal-

[1] Deċiża minn din il-Qorti nhar id-29 ta' Marzu, 2019: *«15. Il-kwistjoni hi jekk dak li jgħodd għal dipartiment tal-gvern igħoddx ukoll għal aġenzija bħal ma hi dik konvenuta. 16. Il-qorti tqis illi meta aġenzija tkun korp ta' dritt pubbliku, imwaqqfa b'liġi b'setgħat ta' dritt pubbliku u biex taqdi dmirijiet fil-kompetenza tal-gvern esekuttiv, fosthom li tamministra beni tal-istat, u finanzjata b'fondi pubbliċi, bħal ma hi l-aġenzija konvenuta, il-konsiderazzjonijiet magħmula fil-ġurisprudenza fuq ċitata dwar dipartimenti tal-gvern għandhom jgħoddu wkoll għal dik l-aġenzija. Għalhekk, u għar-raġunijiet mogħtija fil-ġurisprudenza fuq ċitata, konsiderazzjonijiet*

Gvern ta' Malta, dawk ir-reġistri ta' aġenziji governattivi,[2] jikkostitwixxu prova *in se*.

16. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi ma hemm l-ebda dubju li s-soċjetà attriċi ġiet *struck off* mir-reġistru tal-kumpaniji, b'seħħ mit-23 ta' Ġunju, 2020. Dan jingħad ġaladarba l-konjuġi Galea ressqu prova konklussiva, filwaqt li mill-atti jirriżulta ċar illi s-soċjetà attriċi fl-ebda waqt ma kkontradiċiet dak li saħqu dwaru l-konvenuti Galea, kif ukoll li fiċ-ċirkostanzi lanqas ma jidher li tressqet prova li ġiet segwita l-proċedura kkontemplata f'**Kapitolu 386 tal-Liġijiet ta' Malta** għall-irxuxtar tal-kumpanija inkwistjoni. Għalhekk, fit-termini tal-**Artikolu 4 subinċiż 4 tal-Att dwar il-Kumpaniji (Kapitolu 386 tal-Liġijiet ta' Malta)**, il-personalità ġuridika tas-soċjetà attriċi ma baqgħetx fis-seħħ mal-mument li isimha ġie mħassar mir-reġistru, bil-konsegwenza li din waqfet teżisti.

17. Dan minnu nnifsu naqqas il-leġittimità attiva fl-istess soċjetà appellanti biex issostni l-pretensjoni tagħha fil-konfront tal-konvenuti konjuġi Galea. Għaldaqstant, fil-mument li ngħatat is-sentenza, wieħed mill-presupposti proċesswali kien nieqes, ċjoè l-kapaċità tas-soċjetà attriċi li tkompli toqgħod fil-kawża. Fil-fehma din il-Qorti, dan in-nuqqas, fit-termini tal-**Artikolu 787 subinċiż 1 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta'**

dwar fejn l-aġenzija għandha l-uffiċċju ewlieni tagħha u dwar fejn joqgħod bid-dar ir-rappreżentant tagħha ma jibqgħux relevanti.»

[2] Bħala korp ta' dritt pubbliku, imwaqqfa b'liġi b'setgħat ta' dritt pubbliku bl-intiża li taqdi dmirijiet fil-kompetenza tal-gvern eżekuttiv u ffinanzjata b'fondi pubbliċi.

Malta, iwassal *ipso jure* għan-nullità tal-proċeduri u għat-tħassir tas-sentenza appellata.

18. Ngħaddu issa għall-appell tal-konvenuti.

19. Il-konjuġi Galea, qajmu b'kollox erba' (4) aggravji u ċjoè: (i) Is-soċjetà attriċi ma għadhiex teżisti peress li ġiet imħassra mir-reġistru tal-kumpaniji b'effett mit-23 ta' Ġunju, 2020, u għalhekk kwalunkwe proċeduri kif ukoll is-sentenza appellata huma kollha nulli u bla effett, (ii) l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' validità tal-konvenju vinkolanti bejn il-partijiet, (iii) in-nuqqas ta' applikazzjoni b'mod korrett tal-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, u (iv) l-ittra uffiċjali ppreżentata mis-soċjetà attriċi ma saritx fit-termini tal-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**.

20. Bil-konsegwenza li ntlaqa' l-aggravju tal-konvenuti tan-nullità tas-sentenza għar-raġunijiet mogħtija aktar 'il fuq u għalhekk billi l-proċeduri odjerni kif ukoll is-sentenza appellata huma lkoll nulli u ineffettivi, din il-Qorti ma tarax lok li tindaga dwar l-aggravji mqajma mill-konvenuti Galea.

Deċide

Għar-raġunijiet premessi din il-Qorti tiddisponi mill-appell tas-soċjetà attriċi billi tilqa' l-eċċezzjoni tal-appellati Galea u tiddikjara nulli l-proċeduri

mibdija mis-soċjetà attriċi u tordna t-tħassir tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tas-16 ta' Diċembru, 2021, kif ukoll il-kanċellament tal-kawża mil-lista tal-Qorti, billi fil-mori tal-kawża ġiet nieqsa l-leġittimità attiva tas-soċjetà attriċi fil-kawża promossa minnha stess ġaladarba din ma baqgħatx teżisti. B'konsegwenza ta' dan ma hemmx lok li jiġi konsidrat ulterjorment l-appell tal-konvenuti billi l-aggravji kollha ħlief dak dwar in-nullità tal-appell attriċi huma marbuta mas-siwi tal-konvenju.

L-ispejjeż kollha għandhom ikunu a kariku tal-kumpanija attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm