QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Hamis, 7 ta' Diċembru 2023

Numru 6

Rikors numru 71/2017/1 JZM

Avukat Dottor Robert Zammit

v.

Costantino Abela u b'digriet tad-19 ta' Ġunju, 2018 l-atti tal-kawża f'isem Costantino Abela ġew trasfużi f'isem Mary Schembri, Eugenio Abela, Victor Abela, Mario Abela, u Lino Abela; Magdalene Camilleri; Maria Dolores sive Doris Borg; Emanuel Abela; Paul Abela; Nazzarena sive Rina Borg; Emanuel Abela f'ismu proprio u għan-nom ta' ħuh imsiefer Carmelo Abela; Joseph Abela; Helen Gatt; Edward Abela; Alexander Abela; John Abela; Margaret Cassar; James Cassar, Antoine Cassar, Sarah Cassar u Andrea Cassar; Anne Elizabeth sive Annelise Abela; David Abela f'ismu proprio u bħala mandatarju ta' ħuh assenti Alan Raphael Abela

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti minn: (i) sentenza preliminari tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' April, 2018 li permezz tagħha dik il-Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti; kif ukoll (ii) mis-sentenza finali tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Mejju, 2019, li permezz tagħha astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi kontra wħud mill-konvenuti, billi fil-mori tal-kawża resqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali skont is-sehem rispettiv tagħhom mill-proprjetà; ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet l-ewwel talba billi ddikjarat eżegwibbli l-konvenju tat-22 ta' Settembru, 2016 skont il-kundizzjonijiet kollha miftehma; iddikjarat l-ammont ta' metri kwadri ta' dik il-parti tal-proprjetà li hija jew li xi darba kienet imsaqqfa, li huwa anqas minn dak imsemmi fil-konvenju; u kkonludiet li l-attur għandu d-dritt li jikseb il-proprjetà bi tnaqqis tal-prezz *pro rata* skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini, b'kalkolu maħdum skont il-formola miftehma fil-konvenju. Għaldaqstant l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenuti li fadal sabiex jersqu għall-att finali bil-prezz imnaqqas.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-20 ta' Jannar, 2017 l-attur fisser li huwa deher fi tliet konvenji datati 22 ta' Settembru 2016, l-1 ta' Ottubru 2016 u

l-5 ta' Ottubru 2016 redatti min-Nutar Mario Bugeja għall-bejgħ u xiri tar-razzett bir-raba' miegħu kif indikat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta mehmuża. Ir-razzett ġie deskritt li għandu mhux inqas minn 445 metri kwadri ta' bini li jinsab fil-kuntrada tax-Xurraf, fil-limiti tas-Siġġiewi bir-raba' anness miegħu, tal-kejl ta' 47,918 metri kwadri jew kejl verjuri, inklużi t-tlett ibjar u l-benefikati edilizji hemm sitwati, liberu u frank minn ċnus u piżijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Il-partijiet ftehmu li jekk il-proprjetà msemmija fiha *footprint* ta' anqas minn 422.75 metri kwadri ta' ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa, l-attur jkollu d-dritt li jakkwista l-proprjetà bi tnaqqis tal-prezz *pro rata* skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn 445 metri kwadri, b'kalkolu maħdum bil-prezz miftiehem diviż b'445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja. Dawn il-konvenji ġew reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

3. L-attur ifisser li abbażi ta' dak miftiehem fil-konvenji huwa qabbad lis-Surveyor Jean Vella, li ħejja rapport datat 25 ta' Ottubru, 2016, minn fejn irriżulta li minflok binja ta' 445 m.k. kienet teżisti binja mibnija fuq 175.46 m.k. Fid-dawl ta' din ir-riżultanza u fid-dawl ta' dak miftiehem, l-attur jgħid li huwa uża l-jedd tiegħu skont il-konvenji, u għalhekk fiż-żmien tliet xhur hekk kif miftiehem, bagħat ittra uffiċjali tal-11 ta' Novembru, 2016, li permezz tagħha għarraf lill-konvenuti bit-tibdil tal-prezz minħabba li l-*footprint* tal-ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa kien anqas minn dak miftiehem fil-konvenji. Kemm il-konvenuti kif ukoll il-

Kummissarju tat-Taxxi Interni kienu notifikati b'din l-ittra uffiċjali.

4. L-attur ikompli li l-prezz tnaqqas minn €1,395,350 għal €548,733.14 u dan skont it-termini u l-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenji.

5. L-attur jgħid li b'riħet il-klawżola 17 tal-konvenji huwa sejjaħ lill-konvenuti għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-konvenji qabel iż-żmien tal-għeluq tal-konvenji, ċjoè t-22 ta' Marzu, 2018. Għaldaqstant permezz ta' ittra tas-27 ta' Diċembru, 2016 mibgħuta lill-konvenuti kollha, huwa sejħilhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali fid-19 ta' Jannar, 2017 fl-uffiċċju tan-Nutar Bugeja. Minkejja dan huma baqgħu inadempjenti u dan anke jekk reġa' sejħilhom permezz ta' ittra uffiċjali tad-9 ta' Jannar, 2017 biex jersqu għall-kuntratt in eżekuzzjoni tal-konvenji bil-prezz imnaqqas.

6. Jagħlaq billi jtenni li huwa qiegħed iġarrab danni bl-inadempjenza tal-konvenuti billi kien bi ħsiebu jiżżewweġ f'dik is-sena u kien bi ħsiebu jmur jgħix fil-fond inkwistjoni iżda ma setax jagħmel dan. Għaldaqstant saħaq li kellhom jiġu likwidati d-danni.

7. L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«(1)Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenji datati 22 ta' Settembru 2016, l-1 ta' Ottubru 2016 u 5 ta' Ottubru 2016 redatti min-Nutar Mario Bugeja*

hawn annessi u mmarkati bħala dokumenti A, B u C għal komprovendita tar-razzett bir-raba' anness miegħu kif indikat bl-aħmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala dokument A fil-konvenju liema razzett għandu mhux inqas minn 445 metri kwadri ta' bini li jinsab fil-kuntrada Tax-Xurraf fil-limiti tas-Siġġiewi bir-raba' anness miegħu, tal-kejl ta' 47,918 metri kwadri jew kejl verjuri, liema razzett huwa aċċessibbli minn u għandu faċċata fuq triq pubblika magħrufa bħala Triq tax-Xurraf u jmiss ma' triq oħra pubblika magħrufa bħala Triq tal-Lewża jew Triq tal-Lanza u ma' sqaq bla isem, konfinanti dan ir-razzett min-Nofsinhar ma` Triq ix-Xurraf, Punent ma' Triq tal-Lewża sive Triq tal-Lanza u mill-irjieħ l-oħra ma' beni ta' terzi, isimhom mhux magħruf inklużi t-tlett ibjar u l-benefikati edilizji hemm sitwati, liberu u frank minn ċnus u piżijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, però baqa' miftiehem bejn il-partijiet illi jekk il-proprjetà fuq imsemmija fiha footprint ta' inqas minn 422.75 metri kwadri ta' ambjenti imsaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa, il-mittenti jkollu d-dritt li jakkwista l-proprjetà bi tnaqqis tal-prezz pro rata skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn 445 metri kwadri, b'kalkolu maħdum bi prezz hawn miftiehem diviż b'445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja huma eżegwibbli bejn il-kontendenti taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati obbligati biex jersqu għall-att finali ai termini tal-istess konvenji hawn fuq imsemmija bil-prezz ridott b'konsegwenza tas-survey magħmul mis-surveyor Jean Vella skont rapport tiegħu tal-25 ta' Ottubru 2016 fejn ġie ddikjarat illi l-ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa għandhom kejl komplessiv ta' cirka 175.46 m.k. li ġie debitament notifikat lill-intimati b'ittra uffiċjali tal-11 ta' Novembru 2016.

(3) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-prezz ridott li l-attur għandu jħallas lill-intimati għall-komprovendità fuq imsemmija skont il-konvenji datati 22 ta' Settembru 2016, l-1 ta' Ottubru 2016 u 5 ta' Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bħala dokumenti A, B u C m'għandux jeċċedi €548,733.14c.

(4) Tikkundanna lill-intimati biex jersqu għall-att finali relattiv skont il-konvenji datati 22 ta' Settembru 2016, l-1 ta' Ottubru 2016 u 5 ta' Ottubru 2016 redatti min-Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bħala dokumenti A, B u C bil-prezz ridott għal €548,733.14c f'data, ħin u lok stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha hemm stipulati.

(5) Tinnomina lin-Nutar Mario Bugeja sabiex jippubblika l-att finali relattiv bil-prezz ridott hawn fuq imsemmi u taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha l-oħra hemm stipulati.

(6) Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att finali.

(7) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għall-ħlas tad-

danni inkorsi mir-rikorrenti kompriżi imma mhux limitati għall-eżekuzzjoni tal-att finali relattiv stante li huwa ma jistax imur jgħix fil-fond inkwistjoni minħabba l-inadempjenzi tagħhom u jkollu jikri post alternattiv.

(8) Tillikwida jekk hemm bżonn permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti konsistenti li huwa ma jistax imur jgħix fil-fond inkwistjoni minħabba l-inadempjenzi tal-intimati u jkollu jikri post alternattiv.

(9) Tikkundanna lill-intimat biex iħallas dawk id-danni hekk likwidati sakemm jiġi ppubblikat l-att finali relattiv.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' Novembru 2016 u tad-9 ta' Jannar 2017 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.»

8. Il-konvenuti Costantino Abela, Magdalene Camilleri, Maria Dolores sive Doris Borg, Emanuel Abela, Paul Abela, Nazzarena sive Rina Borg, James Cassar, Antoine Cassar, Sarah Cassar, Andrea Cassar, Anne Elizabeth sive Annelise Abela, David Abela f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħuh assenti Alan Raphael Abela ppreżentaw risposta maħlufa fl-10 ta' Marzu, 2017 li permezz tagħha wieġbu hekk:

«1. Illi huwa minnu li l-konvenuti daħlu fi tliet konvenji mal-attur; dawn kienu tliet konvenji separati u indipendenti minn xulxin. It-test tal-konvenji huwa dak skont id-dokumenti esebiti. L-obbligi assunti fit-tliet konvenji kienu indipendenti minn xulxin u kull wieħed mill-konvenuti kien marbut biss bil-konvenju li huwa ffirma u mhux bil-konvenji l-oħra, dan dejjem bid-debita riżerva fir-rigward tal-validità u interpretazzjoni tal-istess konvenji.

2. Illi dwar ir-reġistrazzjoni tal-konvenji l-attur għandu jressaq prova tal-istess kif ukoll prova tad-data tar-reġistrazzjoni.

3. Illi mhux minnu li l-konvenut qatt taw xi kunsens biex jitqabbad bħala surveyor Jean Vella; dan tqabbad unilateralment mill-attur mingħajr konsultazzjoni jew kunsens tal-konvenuti.

4.Illi l-pretensjoni għall-ambjenti msaqqfa hija kompletament kontestata; il-konvenuti fehmu li r-riferenza kienet qiegħda ssir għall-ħajt limitrofi tar-razzett li kien jirriżulta del resto mis-survey li huma kienu ġa għamlu tal-art u mhux għal xi ambjent differenti jew għall-parti biss mill-ambjenti nklużi fil-ħajt limitrofi.

5. Illi huwa minnu li l-attur ppretenda li jbiddel il-prezz bl-ittra uffiċjali għal-liema huwa jagħmel referenza imma dan ġie reżistit mill-konvenuti.

6. Illi d-diminuzzjoni fil-prezz hija kontestata.

7. Illi huwa minnu li l-attur bagħat l-ittri uffiċjali għal-liema huwa jagħmel riferenza li jridu kollha jiġu esebiti in atti.

8. Illi naturalment l-atturi mhumiex parteċipi għall-ħsibijiet u proġetti matrimonjali tal-attur li jridu jiġu minnhom pruvati sakemm rilevanti għall-eżitu tal-kawża, li l-esponent jissottomettu mhumiex;

9. Illi għalhekk it-talbiet kollha tal-atturi qegħdin jiġu kkontestati.

Għalhekk l-eċċezzjonijiet li qegħdin jiġu sollevati mill-konvenuti huma s-segwenti:

i. L-azzjoni hija nulla u irritwali billi bħala azzjoni kollettiva l-attur kellu jispeċifika dak li kien qiegħed jitlob mill-konvenut separatament u mhux flimkien; huwa evidenti li kien hemm tliet konvenji separati u semmai kull konvenju jrid jiġi eżegwit indipendentement mill-konvenji l-oħra u ma setax l-attur kif qiegħed jippretendi li jagħmel jitlob l-eżekuzzjoni tat-tliet konvenji li xi wħud mill-konvenuti mhumiex firmatarji tagħhom u mhumiex marbutin bihom.

ii. Illi l-konvenju huwa wieħed null u bla saħħa billi l-prezz mhux wieħed ċert u stabbilit skont il-liġi; fejn il-prezz jitħalla għad-determinazzjoni ta' esperti, l-espert li jistabilixxi l-prezz jrid jiġi nominat bil-kunsens taż-żewġ partijiet jew in difett ta' tali kunsens bid-deċiżjoni tal-Qorti li tgħaddi biex tagħmel dik in-nomina.

iii. Illi r-rikors sar fuori termine billi l-kuntratt skont kif mibgħut mill-attur stess kellu jsir iżjed il-bogħod fid-9 ta' Jannar, 2017 waqt li l-ittra uffiċjali saret wara dik id-data, u għalhekk ir-rikors huwa fuori termine fis-sens li l-ittra uffiċjali ma ġietx ippreżentata qabel id-data f`liema kellu jiġi ppublikat il-kuntratt u r-rikors ukoll huwa fuori termine; jekk l-attur jargumenta li l-kuntratt kellu jsir qabel id-disgħa (9) ta' Jannar 2017, il-preżentata tar-rikors hija fuori termine.

iv. Illi l-attur ma jistax jitlob l-eżekuzzjoni tal-kuntratt u d-danni fl-istess ħin għaliex waħda teskludi lill-oħra.

v. Illi l-konvenju huwa frott ta' ngann perpeterat għad-dannu tal-konvenuti.

vi. Illi l-kunsens tal-konvenuti ġie karpit bi żball materjali dwar oġġetti ta' sustanza tal-kuntratt de quo da parti tal-konvenuti.

vii. Illi l-attur qiegħed jinterpreta l-konvenju skorrettement għaliex l-atturi kienu evidentement qegħdin jirreferu għall-ħajt ta' barra li kien hemm fir-razzett u dak kien il-kejl li ngħata fuq il-konvenju waqt li l-attur uża

parametri li ma kinux jirriflettu dak li ftehmu għalih il-konvenuti.

viii. *Illi l-konvenut Costantino Abela huwa inkapaċi li jikkuntratta u għalhekk il-kunsens tiegħu huwa null u bla effett u l-konvenju għalhekk ukoll null.*

ix. *Illi l-ishma fil-konvenju ma jirriflettux korrettement il-proporzjon f`liema l-konvenuti jiddetjenu l-istess proprjetà u għalhekk ukoll l-istess konvenju huwa null.*

x. *Illi fi kwalsiasi każ kull dannu pretiż irid jiġi ppruvat mill-attur u ma jistax jippretendi danni meta huwa stess indika bħala data li kellu jsir l-kuntratt fit-22 ta' Marzu, 2018.*

xi. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati.»*

9. Illi l-konvenuti Emanuel Abela f'ismu proprju u f'isem ħuh imsiefer Carmelo Abela, Joseph Abela, Helen Gatt, Edward Abela, Alexander Abela, John Abela u Margaret Cassar ippreżentaw nota fl-14 ta' Marzu, 2017, li permezz tagħha ammettew għat-talbiet attriċi kif dedotti għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

10. Fit-23 ta' Marzu, 2017 l-attur ippreżenta nota li biha għarraf lill-Qorti li huwa kien akkwista ishma indiviżi mill-proprjetà mertu tal-proċeduri tal-lum b'żewġ kuntratti tal-21 ta' Marzu, 2017 u bit-tielet wieħed tat-22 ta' Marzu, 2017[1] ilkoll magħmula fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja; kif ukoll id-drittijiet litiġjużi tal-kawża tal-lum. Huwa xtara l-ishma ta' Andrea sive Andrew Cassar, James Cassar, Antoine Cassar, Sarah Cassar, Joseph Abela, Helen Gatt, Alexander Abela, Emmanuel Abela, Carmelo Abela, Edward Abela, John Abela u Margaret Cassar,

[1] Dok RZ1 sa RZ3 f'paġni 56 *et sequitur* tal-proċess.

11. Fis-26 ta' April, 2018 l-Ewwel Qorti tat deċiżjoni preliminari li permezz tagħha ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

12. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

> *«Dan premess, minn eżami tat-tieni eċċezzjoni kif dedotta, jirriżulta li dak li qed ikun eċċepit huwa l-fatt illi l-espert inkarigat biex jistabbilixxi l-prezz ma kienx wieħed nominat bil-kunsens taż-żewġ partijiet jew fin-nuqqas nominat mill-Qorti, iżda kien espert li ġie nkarigat mill-attur waħdu.*
>
> ***Il-Qorti tgħid illi l-eċċezzjoni hija infondata***.
>
> *L-espert li jirreferu għalih l-Art 1353 et seq tal-Kap 16 huwa l-espert li jitqabbad sabiex jiffissa proprju l-**__prezz__** tal-oġġett mertu tal-bejgħ.*
>
> *Fil-każ tal-lum, is-surveyor ma kienx inkarigat biex jiffissa l-prezz.*
>
> *L-inkarigu tiegħu kien illi jagħmel il-kejl tal-ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa.*
>
> *It-tliet konvenji jgħidu testwalment hekk :-*
>
>> *«Jibqa' miftiehem bejn il-partijiet, li, jekk jirriżulta li l-binja fil-Proprjetà fiha footprint ta' anqas minn erba' mija u tnejn u għoxrin punt sebgħa ħamsa metri kwadri (422.75 m.k.) ta' ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa, il-Kumpratur ikollu d-dritt li jakkwista l-Proprjetà bi tnaqqis tal-prezz pro rata skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn erba' mija u ħamsa u erbgħin metri kwadri (445 m.k.) b'kalkolu maħdum bil-prezz hawn miftiehem diviż b'445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja: b'dan però li sabiex il-Kumpratur jeżerċita dan il-jedd huwa jkun obbligat jikkonsenja survey tal-art li juri tali differenza fil-kejl sa żmien tliet (3) xhur mil-lum. Bl-istess mod, jekk jirriżulta li l-binja fil-Proprjetà fiha footprint ta' aktar minn erba' mija u sebgħa u sittin punt tnejn ħamsa metri kwadri (467.25 m.k.) ta' ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa, il-prezz dovut mill-Kompratur għall-Proprjetà hawn mibjugħa jiżdied pro rata bil-kalkolu fuq deskritt.*
>>
>> *Jibqa' miftiehem ukoll li, jekk il-Kumpratur jonqos li jeżerċita l-jedd fuq imsemmi għal tnaqqis fil-prezz bil-konsenja tas-survey fiż-żmien miftiehem, allura huwa jitqies li aċċetta l-kejl attwali tal-Proprjetà, hu kemm hu, u jkun marbut iwettaq din il-wegħda tal-bejgħ bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra hawn miftiehma."»*
>
> *(Klawsola tal-konvenju datat 22 ta' Settembru 2016 redatt min-Nutar Mario Bugeja a fol 77; Klawsola tal-konvenju datat 1 ta' Ottubru 2016 redatt min-Nutar Mario Bugeja a fol 81; u Klawsola tal-konvenju datat 5 ta' Ottubru 2016 redatt min-Nutar Mario Bugeja a fol 84 u 85).*

L-inkarigu tal-espert kien biss li jistabbilixxi kejl u mhux prezz.

Fil-każ tal-lum, il-prezz kien diġà determinat u miftiehem bejn il-partijiet.

Skont il-konvenju tat-22 ta' Settembru 2016, il-prezz miftiehem kien ta' EUR 1,326,444.00. Il-prezz fil-konvenju tal-1 ta' Ottubru 2016 kien ta' EUR 17,226.00. Il-prezz fil-konvenju tal-5 ta' Ottubru 2016 kien ta' EUR 58,679.00c. Id-differenza bejn it-tlieta kienet dovuta għall-għadd tal-kompropjetarji vendituri li kien differenti fuq kull konvenju. Fir-realtà kull komproprjetarju venditur kien ser jieħu l-istess skont is-sehem indiviż li kellu fis-sit inkwistjoni.

Il-prezz kien wieħed ċert u stabbilit.

Il-kejl biss tal-ambjenti msaqqfa jew li kienu xi darba msaqqfa kien il-fattur li ma kienx għadu stabbilit bl-eżatt.

Tant hu hekk li r-rapport tal-25 ta' Ottubru 2016 rilaxxjat mis-surveyor Jean Vella jaqra hekk:

> *«Wara li għamilt is-survey tar-razzett li jinsab fil-kuntrada "Tax-Xurraf", fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta, jirriżulta li l-binja fil-Proprjetà fiha footprint ta' mija u ħamsa u sebgħin metru punt erbgħa sitta metri kwadri (175.46 m.k.) ta' ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa. Jirriżulta li parti mir-razzett huwa mwaqqa' però huwa ċar li kien mibni u għalhekk ħadtu fil-kalkulazzjoni tiegħi. Din biss hija l-unika parti li tidher li xi darba kienet mibnija.»*

Hekk kif dedotta t-tieni eċċezzjoni sejra tkun respinta.

Dak tal-lum mhuwiex każ fejn tqabbad espert biex jistabbilixxi l-prezz tal-bejgħ.

Kull fejn il-liġi riedet li l-bejgħ ikun null, qalitu kjarament, espressament u mingħajr ekwivoċi.

Dak li ħareġ mill-provi dwar it-tieni eċċezzjoni u dak li rriżulta mill-istess eċċezzjoni jwassal lill-Qorti biex teskludi n-nullità eċċepita.»

13. Il-konvenuti talbu lill-Ewwel Qorti permess biex jappellaw minn din id-deċiżjoni preliminari, iżda b'digriet tal-21 ta' Ġunju, 2018 din it-talba ġiet miċħuda.

14. Permezz ta' sentenza finali tat-30 ta' Mejju, 2019, l-Ewwel Qorti

filwaqt li astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi kontra wħud mill-konvenuti billi fil-mori tal-kawża dawn resqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali skont is-sehem rispettiv tagħhom mill-proprjetà, ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet l-ewwel talba billi ddikjarat eżegwibbli l-konvenju tat-22 ta' Settembru, 2016 skont il-kundizzjonijiet kollha miftehma, iddikjarat l-ammont ta' metri kwadri ta' dik il-parti tal-proprjetà li hija jew li xi darba kienet imsaqqfa li huwa anqas minn dak imsemmi fil-konvenju, u kkonkludiet li l-attur għandu d-dritt li jikseb il-proprjetà bi tnaqqis tal-prezz *pro rata* skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini, b'kalkolu maħdum skont il-formola miftehma fil-konvenju. Għaldaqstant l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenuti li fadal sabiex jersqu għall-att finali bil-prezz imnaqqas.

15. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn, wara li warrbet dawk l-eċċezzjonijiet li kellhom bixra ta' natura proċedurali[2]:

> «***<u>VII. It-tmien (viii) eċċezzjoni</u>***
>
> *Qed ikun eċċepit illi l-konvenut Costantino Abela kien inkapaċi li jikkontratta fil-mument illi ffirma l-konvenju tal-20 ta' Settembru 2016. Għalhekk qed jingħad li l-kunsens tiegħu kien null bil-konsegwenza li anke l-konvenju huwa null.*
>
> ***<u>1.Provi</u>***
>
> *Il-konvenuti qegħdin joqogħdu fuq ix-xiehda tat-Tabib Dennis Vella Baldacchino*[3] *u tad-dokument li ppreżenta.*
>
> *Dr Vella Baldacchino xehed illi Costantino Abela kien pazjent tiegħu.*

[2] Li ma sarx appell dwarhom.
[3] Ara din ix-xhieda *a fol.* 345 sa 353 tal-proċess.

Costantino Abela kien jiġi z-ziju tal-mara tiegħu.

Xehed illi wara li miet Abela fl-2017, uliedu awtorizzawh sabiex jaċċessa d-dokumenti mediċi tiegħu li kien hemm fl-isptarijiet tal-Gvern.
Xehed illi minn dawn id-dokumenti jirriżulta illi kien hemm dubji dwar l-istat ta' saħħa mentali ta' Abela u li l-istat mentali ma kienx hemm 100%.

Fil-<u>kontroeżami</u>, xehed illi Costantino Abela miet fl-età ta' 88 sena. Baqa' jgħix waħdu fid-dar tar-residenza tiegħu għax il-mara tiegħu kienet ilha rikoverata f'dar tal-anzjani.

Stqarr illi Abela qatt ma ġie interdett kif ukoll illi hu bħala tabib tiegħu qatt ma ppronunzja ruħu fis-sens li kellu jiġi interdett.

Fisser li l-informazzjoni dwar l-istat mentali ta' Abela hija kollha dokumentata u l-kostatazzjonijiet tat-tobba saru meta kien ikun rikoverat fi sptar tal-Gvern għall-kura medika.

Xehed illi mid-dokumentazzjoni jirriżulta illi fis-16 ta' Awissu 2016 kien osservat illi kien qed ibati minn short term memory decrease, significant cognitive impairment u dementia.

Ikkonferma li Abela ma kienx residenti permanenti fi sptar. Kien jidħol l-isptar skont il-bżonn.

Mit-tabella bin-notamenti illi ppreżenta Dr Vella Baldacchino l-aktar notamenti rilevanti huma dawn:

May 16, 2016 Geriatric review by Dr Cordina – Cognitively impaired
May 16, 2016 Social worker note – since patient is confused, can you bring psychiatrist to review for capacity to decide
May 16, 2016 Dr Cordina AMT (Abbreviated Mental Test) – 3/4
May 17,2016 Since geriatrics have deemed patient cognitively impaired and is not independent in ADLS, patient does not understand that it is not safe for him to be discharged home where he cannot take care of himself, then he does not have capacity to discharge for himself
May 23, 2016 Acute Confusional Delirium
May 26, 2016 Probable delirium or possible early dementia
June 2, 2016 Psychiatric assessment request – thinks he is in court
June 4, 2016 Psychiatric assessment done – no conclusion
June 9, 2016 Depressed mood and dementia
June 27,2016 Discharge letter – admitted 17/05/16 – 27/06/16 ST myocardial infraction admitted to RHKG where he was admitted from MDH due … Ischaemic Colitis. Also deranged renal function. …
August 9, 2016 Ischaemic Colitis/Chronic Renal failure
August 16,2016 Short Term memory decreased. MMSE24 21/30 IMPAIRED. Clock drawing test impaired. Significant cognitive impairment. Demetia. Started Donapezil.

September 22 2016	*Konvenju Signed*
November 8, 2016	*Pt noted to be forgetful. Cannot remember what day it is.*

...

4. <u>Riżultanzi</u>

Il-prova tal-inkapaċità kuntrattwali tinkombi fuq min jallega l-inkapacità.

Il-prova tal-inkapaċità hija waħda rigoruża immens billi min jallega jeħtieġlu jressaq provi ċerti u determinanti illi fil-mument tal-kontrattazzjoni, il-persuna kienet afflitta minn inkapacità mentali fi grad tali illi kienet assolutament inkonsapevoli ta' dak illi kienet qiegħda tagħmel.

Fil-każ ta' dubju dan għandu jmur favur il-kapaċità kuntrattwali.

Riferribbilment għall-każ tal-lum, ma jirriżultax illi fiż-żmien meta kien iffirmat il-konvenju, Costantino Abela kien interdett, inabilitat jew milqut minn inkapacità legali.

Żgur għalhekk illi ma tirriżultax l-inkapacità legali.

Lanqas ma jidher illi f'dan il-każ Costantino Abela kien afflitt minn inkapaċità naturali li tellfitu mill-użu tar-raġuni.

Għalkemm ix-xhieda tat-Tabib Vella Baldacchino hija dik li hi dwar l-istat mentali ta' Abela, it-tabib, fil-kapaċità tiegħu ta' tabib kuranti tal-istess Abela, ikkonferma illi huwa qatt ma ssuġġerixxa illi Abela kellu jiġi interdett.

Il-Qorti fliet attentement in-notamenti medici.

Ma jirriżultax illi qatt inħasset il-ħtieġa illi Abela jiġi interdett.

Lanqas ma jidher illi nħasset il-ħtieġa illi Abela ma jibqax jgħix fir-residenza tiegħu waħdu. Għalkemm kellu problemi mediċi u kellu età avvanzata, kien ikkonfermat illi Abela baqa' jgħix waħdu u kien jidħol l-isptar biss meta jkun meħtieġ.

Il-Qorti tqis ukoll illi għalkemm ġew ippreżentati dawn in-notamenti, ma ġew preżentati ebda ċertifikati jew provi sodisfaċenti li juru jew jagħtu sostenn għall-eċċezzjoni tal-konvenuti li Abela kien tilef l-użu tar-raġuni kompletament.

Anke jekk kien hemm perjodi fejn seta' kien afflitt minn stat konfużjonali, delużjonijiet mentali u short term memory, ma tirriżultax il-prova fil-grad li trid il-liġi li kien kien hemm inkapaċità mentali.

Il-Qorti tqis illi ma hemmx prova sodisfaċenti u sal-grad rikjest mil-liġi li meta kien iffirmat il-konvenju de quo Costantino Abela kien afflitt minn inkapaċità mentali.

Anke din l-eċċezzjoni qiegħda tkun respinta.

VIII. Mertu

A skans ta' ripetizzjoni, il-Qorti sejra tirreferi għar-rassenja tal-provi li diġà għamlet fil-każ tas-sentenza parzjali li kienet tat fis-26 ta' April 2018.

Wara s-26 ta' April 2018, apparti d-dokumenti li diġà saret referenza għalihom, tlieta kienu l-persuni li xehdu, fosthom Dr Vella Baldacchino. Għal li xehed Dr Vella Baldacchino, il-Qorti diġà għamlet sintesi aktar kmieni.

Iż-żewġ xhieda l-oħra kienu s-sensar Frank Cassar u t-tekniku Mario Attard Trevisan.

1.Frank Cassar

***Frank Cassar** xehed viva voce illi huwa jaf kemm lir-rikorrent kif ukoll lill-intimati għaliex kien daħal bħala sensar dwar xi postijiet illi l-intimati kellhom għall-bejgħ.*

Xehed illi fl-2016 mar fis-sit mertu ta' din il-kawża. Dwar il-post tkellem mal-attur. Qal illi l-ewwel tkellem ma' ċertu Chris illi jaħdem fl-uffiċċju tal-attur. Imbagħad dan introduċih mal-attur. L-attur kien interessat u talab site plan. Billi kellu pjanta għaddiha lir-rikorrent.

Kompla jixhed illi għaddew madwar ħmistax-il jum u reġa' mar għand l-attur. Dan ikkonferma li kien interessat fl-akkwist tal-propjetà u għalhekk għamlu appuntament sabiex imorru jarawha.

Stqarr illi meta waslu fuq il-post huwa spjega lill-attur illi r-razzett bir-raba' kien jinsab bejn tliet (3) toroq – aċċessibbli sew min-naħa ta' Ħal Xluq u kif ukoll min-naħa tal-Kappella tal-Providenza. Daħlu fir-razzett u fuq il-pjanta l-attur ra dak illi kien hemm. Qal lill-attur li kien bir u xi kmamar faċċata.

Ftehmu fuq prezz ta' Lm 600,000 u l-attur qallu sabiex ma jieħux aktar nies fuq il-post. L-attur talab żmien sabiex jinnegozja s-sit. In-negozju ma rnexxiex għaliex l-attur ippropona li jixtri għal Lm450,000, mentri l-konvenuti m'aċċettawx il-proposta għax dehrilhom li kienet baxxa. Stqarr illi ma kienx involut fil-konvenju. Infatti sar jaf bih min-nies għax lilu ħadd ma qallu xejn. L-attur daħħal sensar ieħor.

Fil-kontroeżami xehed illi l-pjanta li għadda lir-rikorrent kien ġabha mingħand wieħed mill-intimati. Ikkonferma illi fuq il-pjanta hemm indikat

illi l-kejl tal-art mibnija huwa 445 m.k. Dan il-kejl kien sar mill-Perit Tancred Mifsud.

*2. **Mario Attard Trevisan***

***Mario Attard Trevisan kien maħtur mill-Qorti bħala perit tekniku sabiex iħejji land survey**.*

Ippreżenta relazzjoni li kienet konfermata bil-ġurament.

Wara li aċċeda personalment fl-ambjenti inkwistjoni, għamel is-segwenti osservazzjonijiet:

Existing Rooms: 153.859m²
Extensively Collapsed Rooms: 29.324m²
External Stairs: 13.173m²

Total Building: 196.374m²

Saret eskussjoni.

Xehed illi huwa ħa kont tat-total built up area. Madankollu, fir-rapport tiegħu qassam l-ambjenti skont l-istat tagħhom. Spjega wkoll illi t-taraġ imsemmi kemm fir-rapport kif ukoll fil-konvenju qatt ma kien imsaqqaf.

3. L-eċċezzjonijiet fil-mertu

Fil-mertu kien eċċepit mill-konvenuti li l-konvenju ma kellux jitqies validu abbażi ta' qerq. Inoltre kien eċċepit illi l-kunsens tagħhom kien affett minn żball materjali dwar l-oġġett tal-konvenju. Barra minn hekk ingħad mill-konvenuti li l-attur qiegħed jagħti interpretazzjoni skorretta tal-kundizzjonijiet tal-konvenju. L-argument tal-intimati huwa fis-sens illi l-kejl kien qiegħed jirreferi għall-ħajt ta' barra li kien hemm fir-razzett. Dan kien il-kejl indikat fil-konvenju. L-attur uża parametri differenti minn dawk illi kienu ftehmu dwarhom.

Tajjeb jingħad illi fil-mertu l-vertenza tittratta l-kejl tal-ambjenti mibnija. Għalhekk ir-riżoluzzjoni tal-vertenza tinsab impernjata fuq dak li kien miftiehem. In partikolari hemm dispożizzjoni fil-konvenju li tittratta l-kejl tal-ambjenti msaqqfa u l-konsegwenti varjazzjoni fil-prezz tal-bejgħ jekk jirriżulta illi l-ambjenti msaqqfa huma ta' kejl iċken minn dak maqbul.

...

Riżultanzi

Jibda biex jingħad illi dak pattwit bejn il-partijiet għandu jkun vinkolanti daqslikieku kienet liġi abbażi tal-prinċipju illi pacta sunt servanda.

Il-klawsoli in disputa mill-konvenju tat-22 ta' Settembru 2016, huma dawn:-

> *«Bis-saħħa ta' dan il-konvenju, il-Vendituri flimkien bejniethom qegħdin iwegħdu u jobbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu favur il-Kumpratur, li jaċċetta, u jobbliga ruħu li jixtri u jakkwista mingħandhom … ir-razzett bir-raba' anness, hekk kif indikat bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata 'Dok. A', liema razzett għandu mhux anqas minn 445 metri kwadri ta' bini, bla numru u bla isem, li jinsab fil-kuntrada 'Tax-Xurraf', fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta …*
>
> *Jibqa' miftiehem bejn il-partijiet li, jekk jirriżulta li l-binja fil-Proprjetà fiha footprint ta' anqas minn erba' mija u tnejn u għoxrin punt sebgħa ħamsa metri kwadri (422.75 m.l.) ta' ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa, il-Kumpratur ikollu d-dritt li jakkwista l-Proprjetà bi tnaqqis tal-prezz pro rata skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn erba' mija u ħamsa u erbgħin metri kwadri (445 m.k.) b'kalkolu maħdum bil-prezz hawn miftiehem diviż b'445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja: b`dan però li sabiex il-Kumpratur jeżerċita dan il-jedd huwa jkun obbligat jikkonsenja survey tal-art li juri tali differenza fil-kejl sa żmien tliet (3) xhur mil-lum. Bl-istess mod, jekk jirriżulta li l-binja fil-Proprjetà fiha footprint ta' aktar minn erba' mija u sebgħa u sittin punt tnejn ħamsa metri kwadri (467.25 m.k.) ta' ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa, il-prezz dovut mil-Kumpratur għall-proprjetà hawn mibjugħa jiżdied pro rata bil-kalkolu fuq deskritt.*
>
> *Jibqa' miftiehem ukoll li, jekk il-Kumpratur jonqos li jeżerċita l-jedd fuq imsemmi għal tnaqqis fil-prezz bil-konsenja tas-survey fiż-żmien miftiehem, allura huwa jitqies li aċċetta l-kejl attwali tal-Proprjetà, hu kemm hu, u jkun marbut iwettaq din il-wegħda tal-bejgħ bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra hawn miftehma.*
>
> *…*
>
> *Dan il-konvenju jibqa' validu għal żmien sena u nofs, ċjoè sat-22 ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018). … Il-kumpratur għandu dritt li l-att finali jiġi ppublikat f`kull żmien qabel l-iskadenza tal-konvenju u l-vendituri jkunu obbligati li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-bejgħ.»*

Jirriżulta mix-xiehda ta' Frank Cassar illi kien hu stess illi għadda lir-rikorrent pjanta tal-ambjenti inkwistjoni, illi sar survey tal-art u li fuq il-pjanta kien indikat kejl ta' 445 m.k.

Minn ħarsa lejn il-pjanta esebita minn Frank Cassar jidher illi ttieħdu qisien differenti billi l-proprjetà mertu ta' din il-kompravendita tikkonsisti f`korp ta' bini denominat bħala razzett, u r-raba' estensiva ta' madwaru. Fuq l-istess pjanta, preċiżament fuq it-tpinġija tal-bini inkluż it-taraġ estern, hemm miktub 445 sqm. Minn dan jiffigura l-kejl ta' 445 m.k.

Frank Cassar tressaq bħala xhud mill-intimati u x-xhieda tiegħu ma kinitx kontradetta jew kontestata.

Il-konvenut Paul Abela xehed illi qatt ma ġihom f`rashom illi jagħmlu

survey tal-art għaliex kellhom il-ħsieb ibiegħu l-art hekk kif kienet. Jgħid ukoll illi l-pjanti li saru kienu ilhom għandhom 'il fuq minn erbgħin sena.

Tajjeb jingħad però illi l-pjanta li Cassar għadda lir-rikorrent saret b'inkarigu ex parte tal-familja Abela. Il-pjanta għandha data: 11 ta' Diċembru 2012.

Tajjeb jingħad ukoll illi l-konvenuti aċċettaw il-kundizzjonijiet kif riflessi fil-konvenju, liema kundizzjonijiet kienu del resto diskussi magħhom stess.

Bil-pjanta li kellu l-attur, u wara illi l-partijiet qablu dwar il-bejgħ, jirriżulta illi l-intimati rrikorrew għand l-avukat ta' fiduċja tagħhom, Dr Phyllis Aquilina, mhux biss għall-parir legali iżda wkoll sabiex tkun hi li tabbozza l-konvenju.

L-iskambju ta' korrispondenza bejn ir-rikorrent u l-Av. Aquilina juri illi kien hemm skambju ta' diversi proposti u kundizzjonijiet miż-żewġ naħat.

Dawn il-provi la ġew kontradetti u lanqas kontestati.

Dan għalhekk ifisser illi l-intimati jaqblu illi kienu kkonsultati waqt il-proċess tal-abbozzar tal-konvenju u effettivament kellhom sehem attiv fin-negozjar.

Sa mill-bidu nett, kif rifless anke fl-email datata 12 ta' Settembru 2016, ir-rikorrent dejjem għamilha ċara illi ried jirriżulta ċertu qies ta' ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa. Ir-raġuni kienet illi jekk xi darba fuq dik l-art kien hemm bini b'ċerta qisien allura seta' jikkwalifika taħt skema ta' ppjanar sabiex ikun jista' japplika għall-iżvilupp tal-art. Inqas ma jkun id-daqs tal-binja, inqas bini seta' jkun hemm żvilupp tal-art.

Jirriżulta wkoll mill-email tal-14 ta' Settembru 2016 li bagħtet Dr. Aquilina illi l-intimati kienu qablu dwar il-kwistjoni tal-kejl u għalhekk ipproponiet kif kellha tiġi abbozzata l-klawsola rilevanti. Fl-email tal-Av. Aquilina tad-19 ta' Settembru 2016, hija bagħtet żewġ kopji tal-abbozz: waħda clean u l-oħra bit-track changes. Din tal-aħħar tirrifletti l-klawsola inserita minn Dr. Aquilina għar-rigward tal-kwistjoni tal-kejl tal-bini. Dan l-abbozz huwa dak illi finalment kien iffirmat.

Tajjeb jingħad illi sa dakinhar illi kellu jiġi ffirmat il-konvenju jidher illi kien hemm qbil bejn il-partijiet kollha.

Id-diżgwid jidher illi nqala' waqt illi kien qiegħed jiġi ffirmat il-konvenju fejn uħud mill-intimati ma qablux illi l-konvenju għandu jiġi ffirmat qabel ma jsir is-survey tal-ambjenti inkwistjoni.

Fil-fatt, Paul Abela kkonferma illi ried li jiġi ffirmat il-konvenju dakinhar fil-preżenza tal-avukat u oppona għar-rikjesta ta' ħutu illi l-ewwel isir survey. Aktar tard imbagħad jikkontradixxi lilu nnifsu meta jgħid li dawk preżenti ma kellhom ebda oġġezzjoni u kulħadd ried jiffirma.

Il-Qorti tinnota illi x-xhieda ta' Paul Abela hija kontradittorja bl-aktar mod evidenti, fejn l-ewwel jgħid ħaġa u ftit wara jmeri lilu nnifsu.

Il-konvenut Emanuel Abela jinsisti illi l-bejgħ kellu jkun fuq dak illi r-rikorrent ra b'għajnejh meta mar fuq il-post u ambjenta ruħu. Din ix-xhieda hija kontradetta minn Frank Cassar illi jgħid li r-rikorrent daħal fir-razzett biss peress illi kien liebes libsa u kien hemm ħafna trab ma daħalx ġewwa u ra li kellu jara fuq il-pjanta. Emanuel Abela jiftakar illi qabel ma kien iffirmat il-konvenju, l-attur kien kellimhom dwar riduzzjoni fil-prezz jekk jirriżulta illi l-bini kien iċken minn dak illi obbligaw ruħhom illi jbiegħu. Kemm Emanuel Abela u kif ukoll Paul Abela jiftakru illi l-Av. Aquilina kienet semmitilhom il-kwistjoni tal-5% u kienu jafu bil-kundizzjoni dwar riduzzjoni fil-prezz, biss sostnew illi l-kwistjoni tal-footprint qatt ma ssemmiet.

Minn qari tal-email tat-12 ta' Settembru 2016 u minn qari tal-klawsola kif inserita fil-konvenju jirriżulta illi dak propost kien rifless b'reqqa fil-konvenju. In-negozjar kien isemmi varjazzjoni ta' aktar jew anqas minn 5% mill-kejl li ġie indikat fis-survey, li fl-istess email ir-rikorrent jirreferi għalih bħala "survey huwa wieħed provdut mill-klijenti tiegħek". Issa, meta kien abbozzat il-konvenju, flok tniżżlet il-varjazzjoni ta 5%, tniżżel li l-prezz jiġi ridott pro rata jekk jirriżulta footprint ta' anqas minn 422.75 m.k. Effettivament 422.75 m.k. huwa 5% anqas mill-kejl ta' 445 m.k. kif indikat fuq il-pjanta li Cassar għadda lir-rikorrent.

Fix-xhieda tagħhom Emanuel Abela u Paul Abela jallegaw illi ma kinux jafu x'kienu qegħdin jiffirmaw u li ngħataw parir ħażin mill-Av. Aquilina. Jinsistu illi l-konvenju kien moqri lilhom mill-Av. Aquilina li kienet ukoll preżenti meta dan ġie ffirmat. Jgħidu però illi l-konvenju ma ġiex imfisser lilhom la mill-avukat tagħhom u lanqas min-nutar. Jgħidu wkoll illi huma ma jifhmux u għalhekk fdaw f`idejn l-avukat, biss din tathom parir ħażin.

Fix-xhieda tagħhom kemm Emanuel Abela u kif ukoll Paul Abela kkonfermaw illi kienu preżenti għall-iffirmar tal-konvenju u semgħu l-qari tiegħu.

Ikkonfermaw ukoll illi kienu jafu bil-kundizzjoni tar-riduzzjoni fil-prezz u kif ukoll bil-kondizzjoni li kellu jsir survey.

Mis-survey li għamel il-perit tekniku jirriżulta illi:

Existing Rooms: 153.859m²
Extensively Collapsed Rooms: 29.324m²

B'hekk illi l-parti mibnija mill-proprjetà inkwistjoni fiha kejl komplessiv ta' 183.183m.k., kejl dan illi mhux imbiegħed mill-kejl illi wasal għalih Jean Vella li kien inkarigat ex parte mir-rikorrent.

Abbażi tal-kumpless tal-provi akkwiżiti, il-Qorti ma ssibx l-elementi

tal-vizzju tal-kunsens.

Il-pern tal-kwistjoni kollha huwa l-fatt illi l-konvenuti m'għaddilhomx minn moħħhom illi kienet ser tirriżulta varjazzjoni tant drastika bejn il-kejl tal-binja kif obbligaw ruħhom illi jbiegħu u dak illi attwalment irriżulta.

Kien proprju meta ġew infurmati li l-prezz tal-bejgħ kien ser jonqos għal bejn wieħed u ieħor bin-nofs illi oġġezzjonaw u ma ridux jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Sabiex jirriżulta illi kien hemm ingann trid issir il-prova illi parti tkun xjentement użat raġġiri frawdolenti u artifizji gravi. Jeħtieġ ukoll issir il-prova illi l-ingann kien determinanti sal-punt illi kien proprju dak l-ingann illi wassal għall-ftehim.

Eżaminati ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ il-Qorti ma ssibx illi l-intimati seħħilhom jippruvaw prova illi ġew ingannati.

Mill-provi jirriżulta illi kienu proprju l-intimati illi fornew id-dettalji dwar il-kejl. Anki jekk kien Frank Cassar illi għadda l-pjanta lir-rikorrent, jibqa' l-fatt illi dik il-pjanta ġiet mingħand l-intimati. Ma jistgħux issa jgħidu illi ma kinux jafu jew li kellhom il-ħsieb ibiegħu diversament.

Il-Qorti qegħda tqis ukoll illi kienet proprju Av. Aquilina illi ħejjiet l-abbozz, tat lill-intimati gwida matul in-negozjati, tathom assistenza waqt il-qari tal-konvenju. Jekk verament ma fehmux xi klawsola setgħu talbu li tkun mfissra. Dan ma sarx. Eppure issa qegħdin jippuntaw subgħajhom lejn l-avukat tagħhom u jgħidu li din naqset fid-doveri tagħha u li tathom parir ħażin. Għal din il-Qorti din hija mġieba li mhijiex aċċettabbli għax abbażi tal-kumpless tal-provi tirriżulta mhux biss inġusta iżda fuq kollox rażenti l-inveritier.

It-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju ġew imfissra tajjeb lill-intimati li kkonfermaw illi kienu informati dwar il-klawsola tar-riduzzjoni fil-prezz. Jekk dak li finalment irriżulta ma qabilx mal-aspettattivi tagħhom hija kwistjoni oħra.

Il-fatti setgħu faċilment jiġu verifikati mill-intimati qabel l-iffirmar tal-konvenju għaliex l-intimati kellhom il-jedd jinsistu illi s-survey isir qabel l-iffirmar tal-konvenju.

Ladarba l-intimati li ma jagħmlux il-verifiki tagħhom, ma jistgħux issa jgħidu illi kienu vittmi ta' ngann jew li għamlu żball ta' fatt.

Lanqas ma huma korretti l-intimati meta sostnew illi r-rikorrent kien qiegħed jagħti interpretazzjoni ħażina lill-konvenju.

Fir-risposta ġuramentata jagħmlu l-argument illi huma kienu qegħdin jirreferu għall-ħajt ta' barra tar-razzett u kien proprju dan il-kejl illi ngħata fuq il-konvenju.

Anke jekk dan kien dak illi kien intiż da parti tal-intimati, jibqa' l-fatt illi dak illi tniżżel fil-konvenju jgħid mod ieħor.

La matul in-negozjar u l-iskambju tal-korrispondenza li ppreċeda l-iffirmar tal-konvenju, u lanqas mix-xhieda, ma jirriżulta illi f`xi waqt saret referenza għall-fatt illi l-kejl kien jestendi għal xi ħajt estern tar-razzett.

It-test tal-konvenju huwa ċar u ma jħalli ebda lok għal ekwivoku jew għal interpretazzjoni għaliex il-kejl kien relattiv għall-ambjenti msaqqfa.

<u>L-Artikolu 1002 tal-Kap. 16</u> *jipprovdi li :-*

> *«Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.»*

Fis-sentenza li tat fl-14 ta' Jannar 2002 fil-kawża fl-ismijiet ***Nazzareno Vella noe et. v. Joseph Abela noe et*** *il-Qorti tal-Appell qalet hekk :*

> *«Meta l-kliem tal-att huma ċari l-interpretu għandu joqgħod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta' kif ġie wżat mill-kontraenti, li għandu joqgħod. Jekk għall-ġudikant id-diċitura wżata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens ċar u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.»*

Fuq l-istess linja, fis-sentenza li ngħatat fl-20 ta' Ottubru 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Gemma Fenech v.. John Bugeja*** *kien ritenut :-*

> *«Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura mhuwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16.»*

Il-Qorti hija tal-fehma illi fil-każ tal-lum, l-allegazzjonijiet ta' żball, ingann u interpretazzjoni skorretta huma biss skuża sabiex l-intimati ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Għalhekk l-eċċezzjonijiet fil-mertu qegħdin ikunu miċħuda wkoll.»

16. Il-konvenuti Mary Schembri, Eugenio Abela, Victor Abela, Mario Abela, Lino Abela, Magdalene Camilleri, Maria Dolores sive Doris Borg, Emanuel Abela, Paul Abela, Nazzarena sive Rina Borg, Anne Elizabeth sive Annelise Abela, David Abela f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħuh assenti Alan Raphael Abela (minn issa 'l quddiem 'l-appellanti') appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq fid-19 ta' Ġunju, 2019 u ressqu ħames aggravji; (i) li t-tieni eċċezzjoni tagħhom li ġiet deċiża bis-sentenza preliminari kellha tintlaqa' billi fil-konvenju kien hemm nuqqas ta' determinazzjoni tal-prezz; (ii) li mingħajr ħsara għal dak li ntqal qabel, f'każ li l-Qorti tiddeċiedi li l-prezz huwa wieħed determinat, xorta waħda t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, billi fattwalment l-ammont dovut huwa ferm aktar minn dak indikat mill-attur fir-rikors promotur; (iii) li in segwitu għat-tieni aggravju, is-sejħa bl-ittra uffiċjali m'għandha l-ebda effett u ma tistax tiġi infurzata; (iv) l-inkapaċità ta' Costantino Abela; u (v) l-ingann perpetrat min-naħa tal-attur.

17. L-attur wieġeb permezz tar-risposta tiegħu tas-27 ta' Ġunju, 2019 u ta r-raġunijiet għala r-rikors tal-appell għandu jiġi miċħud.

18. Inżamm smigħ fil-5 ta' Ottubru, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet

19. Din il-kawża oriġinarjament inbdiet għall-eżekuzzjoni ta' tliet konvenju u għal-likwidazzjoni ta' danni minħabba l-inadempjenza tal-konvenuti. Fil-mori tal-proċeduri l-konvenuti li kienu dehru fuq il-konvenji tal-1 ta' Ottubru, 2016 u tal-5 ta' Ottubru, 2016 resqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali inkwantu s-sehem rispettiv tagħhom mill-proprjetà inkwistjoni.

20. L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi relatati ma' likwidazzjoni ta' danni. Ma sarx appell dwar din il-parti tas-sentenza u b'hekk din il-kwistjoni hija magħluqa.

21. Lanqas ma sar appell mill-konvenuti miċ-ċaħda tal-ewwel, it-tielet, ir-raba', is-sitta, is-seba' u d-disa' eċċezzjonijiet tagħhom fis-sentenza tal-Ewwel Qorti.

22. Għaldaqstant dak li din il-Qorti trid tiddeċiedi huwa dwar l-eżekuzzjoni tal-konvenju tat-22 ta' Settembru, 2016.

23. Fis-sentenza tad-29 ta' Ottubru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***It-Tabib Dr Carmel sive Lino Gauci Borda et v. Carmelina sive Carmela Azzopardi***, il-Qorti tal-Appell tenniet hekk: *«Huwa meħtieġ li sabiex konvenju jkun validu (li) dan jiġi redatt bil-miktub. Inoltre għandu jikkontjeni s-segwenti elementi:- (a) jirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom; (b) jikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun*

tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim; (ċ) jidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit; (d) jistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment; u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.» (ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Jannar, 2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Island Farmhouses Limited v. Michelina Xerri proprio et nomine***).

24. Huwa proprju fuq dan l-aħħar rekwiżit li l-appellanti sejsu l-**ewwel aggravju** tagħhom fir-rikors tal-appell. Dan l-aggravju jirrigwarda s-sentenza preliminari li tat l-Ewwel Qorti fis-26 ta' April, 2018. F'din is-sentenza l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni mressqa fir-risposta maħlufa, ċjoè fejn l-appellanti eċċepew in-nullità tal-konvenju billi sostnew li l-prezz mhux wieħed ċert u stabbilit skont il-liġi, u li fejn il-prezz li jrid jitħallas għad-determinazzjoni ta' esperti, l-espert li jistabbilixxi l-prezz għandu jinħatar bil-kunsens taż-żewġ partijiet u fin-nuqqas ta' tali kunsens għandha tkun il-Qorti li taħtar l-espert.

25. L-appellanti jisħqu li l-Ewwel Qorti skartat l-eċċezzjoni tagħhom billi qalet li s-*surveyor* ma tqabbadx bil-għan li jistabbilixxi l-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà iżda sabiex jikkalkula l-art u b'hekk qieset li l-artikoli applikabbli għall-każ kienu l-**Artikolu 1400 *et sequitur* tal-Kodiċi Ċivili**. Jgħidu li kif jidher mill-konvenju u mix-xhieda prodotta, id-dubji li kellu l-attur ma kinux fir-rigward tal-estensjoni tal-art mertu tal-proċeduri iżda fl-ammont ta' bini li jeżisti jew kien jeżisti fuq l-istess art bil-għan li huwa

jkun jista' jiżviluppaha. Għalhekk il-kwistjoni li għandha quddiemha din il-Qorti hija waħda dwar il-kontenut u mhux kwantità.

26. L-appellanti jgħidu li hemm nuqqas ta' qbil fir-rigward tal-prezz. Ifissru li għalkemm jista' jingħad li l-prezz kien wieħed determinat fil-mument li sar il-konvenju, ma jistax jingħad illi baqa' bħala tali fil-mument li l-appellat għażel li jqabbad *surveyor* sabiex jikkonstata l-ammont ta' bini eżistenti skont it-termini tal-konvenju. Huma għalhekk jirreferu għall-**Artikolu 1354 tal-Kodiċi Ċivili** u jisħqu li ladarba l-partijiet qablu bejniethom li kellu jinħatar *surveyor* sabiex jikkonferma l-ammont ta' bini eżistenti, din il-ħatra kellha ssir bi qbil bejn il-partijiet u f'każ ta' diżgwid mill-Qorti. Din l-għażla kienet fattur determinanti sabiex jiġi determinat il-prezz u tant huwa hekk li skont is-*survey* tal-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti hemm kejl aktar ta' bini fuq il-fond minn dak kostatat mis-*surveyor ex parte*.

27. L-appellat laqa' għal dan l-aggravju billi qal li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija tajba. Jgħid li l-konvenuti appellanti ggarantew li kien hemm 422.75 m.k ta' ambjenti msaqqfa u dan ma kienx minnu u kien għalhekk li eżiġa li jekk ikun hemm anqas minn dawk l-ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa, il-prezz kif miftiehem kellu jitnaqqas bil-mekkaniżmu miftiehem fil-konvenju. Ma jistax jingħad li l-prezz ma kienx determinat u/jew determinabbli, u/jew mhux miftiehem. Il-liġi nnifisha tagħti l-fakultà lill-kontraenti biex iħallu l-prezz għall-valutazzjoni ta' perit.

Multo magis, meta dan il-ftehim huwa diġà maqbul bejn il-partijiet, imma dak li kellu jiġi determinat huwa dak li kien kopert jew li xi darba kien kopert bil-bini, u għalhekk il-mekkaniżmu miftiehem jidħol fis-seħħ.

28. Huwa utli f'dan l-istadju li tiġi kkwotata l-klawsola rilevanti tal-konvenji:

> *«Bis-saħħa ta' dan il-konvenju, il-Vendituri flimkien bejniethom qegħdin iwegħdu u jobbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu favur il-Kumpratur, li jaċċetta, u jobbliga ruħu li jixtri u jakkwista mingħandhom … ir-razzett bir-raba' anness, hekk kif indikat bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u markata 'Dok. A', liema razzett għandu mhux anqas minn 445 metri kwadri ta` bini, bla numru u bla isem, li jinsab fil-kuntrada "Tax-Xurraf", fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta …*
>
> *Jibqa' miftiehem bejn il-partijiet li, jekk jirriżulta li l-binja fil-Proprjetà fiha footprint ta' anqas minn erba' mija u tnejn u għoxrin punt sebgħa ħamsa metri kwadri (422.75 m.l.) ta' ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa, il-Kumpratur ikollu d-dritt li jakkwista l-Proprjetà bi tnaqqis tal-prezz pro rata skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn erba' mija u ħamsa u erbgħin metri kwadri (445 m.k.) b'kalkolu maħdum bil-prezz hawn miftiehem diviż b'445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja: b'dan però li sabiex il-Kompratur jeżerċita dan il-jedd huwa jkun obbligat jikkonsenja survey tal-art li juri tali differenza fil-kejl sa żmien tliet (3) xhur mil-lum. Bl-istess mod, jekk jirriżulta li l-binja fil-Proprjetà fiha footprint ta' aktar minn erba' mija u sebgħa u sittin punt tnejn ħamsa metri kwadri (467.25 m.k.) ta' ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa, il-prezz dovut mill-Kompratur għall-proprjetà hawn mibjugħa jiżdied pro rata bil-kalkolu fuq deskritt.*
>
> *Jibqa' miftiehem ukoll li, jekk il-Kompratur jonqos li jeżerċita l-jedd fuq imsemmi għal tnaqqis fil-prezz bil-konsenja tas-survey fiż-żmien miftiehem, allura huwa jitqies li aċċetta l-kejl attwali tal-Proprjetà, hu kemm hu, u jkun marbut iwettaq din il-wegħda tal-bejgħ bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra hawn miftehma.»*

29. L-appellanti jirreferu għall-**Artikolu 1354 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li: *«Il-prezz jista' wkoll jitħalla fil-ġudizzju ta' perit wieħed jew iżjed mhux speċifikat mill-partijiet u, f'dan il-każ, jekk il-partijiet ma*

jiftehmux dwar il-perit jew periti li għandhom jiġu maħtura, il-ħatra ssir mill-qorti.»

30. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-artikolu ma japplikax għall-każ tagħna. Hekk kif qalet l-Ewwel Qorti, is-*surveyor* kellu jitqabbad biex ikejjel l-ambjenti u mhux biex jiġi ffissat il-prezz. Barra minn hekk, il-parti tal-klawsola fuq imsemmija, li ssemmi *surveyor,* turi li kien l-attur li kellu jaħtar *surveyor* u jgħaddi lill-vendituri r-rapport imħejji. Fuq kollox, l-attur xehed li saħansitra offra lill-konvenuti li jaħtru *surveyor* tal-fiduċja tagħhom u jħallsu minn butu. Din ix-xhieda ma ġietx kontradetta u l-konvenuti qalulu li ma kienx hemm il-ħtieġa.

31. Din il-Qorti tqis li m'hemmx dubju li meta ġie konkluż il-konvenju, il-partijiet ftehmu prezz. Biss, l-attur sa mill-bidu nett wera li kien importanti għalih li jkunu speċifikati l-metri kwadri tal-art li kienu msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa, u dan sabiex jikseb il-permess għall-iżvilupp, u b'hekk għamel ċert li l-prezz li kien se jħallas għalih kien se jkun ta' siwi għalih. Għaldaqstant il-partijiet ftehmu li l-attur kellu l-jedd li jekk kien se jirriżulta li l-bini kien anqas minn dak iddikjarat mill-konvenuti, il-prezz seta' jitnaqqas *pro rata*. Sabiex jeżerċita dan il-jedd, l-attur kellu jipprovdi *survey* tal-art li juri tali differenza fil-kejl sa żmien tliet xhur mid-data tal-iffirmar tal-konvenju. Il-prezz kellu jitnaqqas jew jiżdied skont il-mekkaniżmu miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju. Għalhekk il-prezz kien

determinabbli b'mod trasparenti għall-partijiet.

32. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud billi mhux siewi.

33. Permezz tat-**tieni aggravju** tagħhom, l-appellanti jsostnu li mingħajr ħsara għall-ewwel aggravju, l-azzjoni ma kellhiex tintlaqa' billi dak dovut lilhom skont il-kalkoli maħsuba mill-konvenju bejn il-partijiet huwa ferm aktar minn dak li semma l-appellat fir-rikors promotur. Jgħidu li fit-tieni u t-tielet talba tiegħu, l-appellat jgħid li l-art imsaqqfa għandha kejl komplessiv ta' 175.46 m.k u li minħabba f'hekk l-appellanti għandhom jiġu ordnati jersqu għall-att finali ta' bejgħ għall-prezz li m'għandux ikun aktar mis-somma ta' €548,733.14.

34. Isostnu li l-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti fil-kostatazzjonijiet tiegħu kkonkluda li l-ambjenti mibnija fuq l-art huma ta' kejl 196.374m.k u jekk teskludi t-turġien il-kejl jinżel għal 183.183m.k. Jekk wieħed jistrieħ fuq l-aħħar kejl ta' 183.183 m.k. l-ammont dovut lilhom huwa ta' €574,397.91. Fil-fehma tagħhom però l-kejl li għandu jittieħed in konsiderazzjoni huwa dak ta' 196.374 m.k u b'hekk il-prezz għandu jkun ta' €615,753.84, li huwa ogħla minn dak li semma l-appellat fir-rikors promotur.

35. Għaldaqstant huma jinvokaw il-prinċipju ġenerali li l-Qrati huma

marbuta li jiddeċiedu fil-parametri ta' dak mitlub fir-rikors promotur u ladarba l-appellat għażel li jagħti parametri preċiżi, il-Qorti m'għandha l-ebda diskrezzjoni li tvarja t-talbiet attriċi.

36. L-appellat jgħid li l-Ewwel Qorti ddeterminat il-prezz bil-mekkaniżmu miftiehem, u filwaqt li ordnat l-eżekuzzjoni tal-konvenju tat-22 ta' Settembru, 2016 skont il-kundizzjonijiet stipulati ddikjarat li l-proprjetà li xi darba kienet imsaqqfa fiha kejl ta' 183.8 m.k, kif jirriżulta mis-*survey* tal-Perit Mario Attard Trevisan, inqas mill-422.75 m.k miftehma u għalhekk l-attur appellat kellu dritt jakkwista l-proprjetà bi tnaqqis tal-prezz *pro rata*, u kkundannat lill-istess konvenuti appellanti biex jersqu għall-att finali bil-prezz imnaqqas skont it-termini tal-konvenju.

37. Kif inhu sew rikonoxxut fil-ġurisprudenza tagħna, il-Qrati għandhom dejjem jiddeċiedu l-mertu li jkollhom quddiemhom fil-limiti tal-kontestazzjoni ta' dak li jkun qiegħed jintalab u jiġi eċċepit mill-partijiet. (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tas-17 ta' Frar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Uffiċjal Mediku Ewlieni v. Maria Carmela Attard****).*

38. L-Ewwel Qorti fil-fatt hekk għamlet. Kellha quddiemha l-ewwel talba li titratta dwar l-eżegwibilità tal-konvenju. Huwa minnu li fit-tieni, it-tielet u anke fir-raba' talba jissemma kejl u prezz speċifiku. Madankollu, proprju fil-preambolu qabel it-talbiet, l-appellat talab *«prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna.»* Sewwasew, huwa ovvju li l-iskop ewlieni tat-talbiet huwa li l-appellanti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att

finali u li ladarba rriżulta li l-kejl huwa anqas minn dak imsemmi fil-konvenju, il-prezz jitnaqqas *pro rata* kif miftiehem.

39. Għaldaqstant meta l-Ewwel Qorti straħet fuq ir-rapport tal-perit tekniku kellha neċessarjament tikkonferma t-tnaqqis fil-prezz u tispeċifika l-kejl attwali. Dan ma jwassalx però għaċ-ċaħda tat-talbiet tal-attur.

40. Għall-kompletezza din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-kejl ta' 183.8 m.k għandu jkun il-kejl li fuqu jrid jinħadem il-prezz li għandu jitħallas.

41. B'żieda ma' dan, huwa ta' rilevanza dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Emmanuel Agius et v. Le Terrein Limited***[4]:

> *«...il-konvenju jgħid li l-oġġett tal-ftehim kien l-għalqa inkluża barriera f'Ħal-Għargħur, b'indikazzjoni tal-kejl. Iż-żewġ partijiet kienu edotti dwar l-estensjoni preċiża ta' dak li kellu jiġi trasferit. F'kuntest simili, din il-Qorti fil-kawża* ***Rendle v. Vella****, deċiża fis-16 ta' Novembru, 2004, qalet li 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 ċertu kejl mill- jew tal-porzjoni tal-art, iżda jgħid illi kienet qiegħda tiġi konċessa porzjoni art ta' ċertu kejl. Bil-formolazzjoni wżata fil-kuntratt, l-oġġett tal-kuntratt kienet l-għalqa kif murija fil-pjanta, ċjoè, corpus u l-kejl, invece, kien mera speċifikazzjoni ulterjuri (ara wkoll* ***Micallef v. JCR Limited et****., deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Mejju, 2011).*
>
> *Fil-fehma tal-Qorti, jirriżulta li f'dan il-każ l-oġġett tal-bejgħ propost kienet entità waħda ben definita u magħluqa min-naħat kollha b'ċint, li jfisser li l-bejgħ kien ad corpus. Il-ftehim ma kienx ta' tant area minn territorju, iżda ta' għalqa definittiva kif riflessa wkoll fuq il-pjanta annessa mal-konvenju. Rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta raw l-art li riedu jixtru, u raw l-estensjoni tagħha kif magħluqa b'ċint.»*

[4] Is-sitwazzjoni f'dak il-każ kienet li x-xerrej prospettiv ma riedx jersaq, iżda l-prinċipji japplikaw ukoll bl-invers.

42. Anke fil-każ tagħna, l-oġġett propost kienet entità definita u magħluqa hekk kif jirriżulta mill-pjanta eżebita.

43. Għalhekk anke dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

44. Fit-**tielet aggravju** tagħhom, l-appellanti jgħidu li dan l-aggravju jsegwi l-aggravju ta' qablu, għalhekk anke l-interpellanza permezz tal-ittra uffiċjali numru 57/17 sabiex huma jersqu għall-att finali hija mingħajr effett għaliex huma ssejħu sabiex jersqu għall-bejgħ tal-att finali għall-prezz ta' €548,733.14 meta l-prezz huwa ferm aktar.

45. L-appellat isostni li l-ittri uffiċjali tas-27 ta' Diċembru, 2016 u tad-9 ta' Jannar, 2017 kienu intiżi sabiex jiskattaw il-mekkaniżmu ta' tliet xhur bin-notifika lill-appellanti, wara r-rapport tas-*surveyor* u biex jersqu għall-att finali. Jgħid li d-diskrepanza bejn iż-żewġ rapporti hija ta' 7.72 m.k li meta mqabbla ma' dak li l-partijiet ftehmu huwa ta' anqas minn 2%.

46. Intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru, 2012 fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Stivala v. Oliver Agius*** li, *«L-iskop ta' ittra uffiċjali huwa biex iżomm sħiħ il-jeddijiet tal-mittenti fil-konfront tal-intimat.»*

47. Din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhux siewi. Hekk kif inhu ovvju, l-iskop tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Jannar, 2017 kien biex l-attur isejjaħ lill-konvenuti jaddivjenu għall-att finali. Dan għamlu biex jissodisfa dak li jistipula l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** sabiex il-venditur jiġi ordnat

jersaq għall-att finali ta' bejgħ għandha tiġi segwita l-proċedura ta' ittra uffiċjali ppreżentata qabel l-iskadenza tal-konvenju, segwita b'kawża fi żmien tletin ġurnata (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Jannar, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Bajada et v. Alfred Mallia***).

48. Għaldaqstant, l-attur bagħat l-ittra uffiċjali fil-11 ta' Novembru, 2016[5] li permezz tagħha għarraf lill-appellanti, fost oħrajn[6], li huwa qabbad lis-*surveyor* Jean Vella, li b'rapport tiegħu tal-25 ta' Ottubru, 2016 irriżulta li minflok binja ta' 445 m.k, kienet teżisti binja ta' 175.46 m.k. B'hekk għarraf lill-vendituri li huwa ried jeżerċita l-jedd mogħti fuq it-tliet konvenji biex il-prezz miftiehem ta' €1,395,350 għandu jitnaqqas għall-prezz ta' €548,733.14 skont il-konvenji. L-attur fisser li dik l-ittra kienet qiegħda ssir sabiex jonora l-obbligu tiegħu mniżżel fil-konvenju li fi żmien tliet xhur mit-22 ta' Settembru, 2016 jinnotifika lill-vendituri bis-*survey* tal-art u l-binja. Flimkien mal-ittra uffiċjali l-attur hemeż ir-rapport tas-*surveyor.*

49. Jirriżulta li l-attur bagħat ukoll ittra fis-27 ta' Diċembru, 2016 lill-vendituri li permezz tagħha ta d-data tad-19 ta' Jannar, 2017 sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt finali.

50. Sussegwentement, fid-9 ta' Jannar, 2017 l-attur sejjaħ lill-vendituri permezz ta' ittra uffiċjali[7] sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali

[5] Dok H f'paġna 88.
[6] Debitament notifikata.
[7] Dok J f'paġna 95 tal-proċess.

nhar id-19 ta' Jannar, 2017 sabiex tinbiegħ u tinxtara l-proprjetà mertu tal-konvenju, *«bil-prezz kif diminwit għal €548,733.14c b'konsegwenza tas-survey fuq imsemmi magħmul minn Jean Vella datat 25 ta' Ottubru, 2016.»* Jissemma wkoll li minflok binja ta' 445 m.k, teżisti u kienet teżisti binja ta' 175.46 m.k.

51. L-appellanti qegħdin isostnu li din l-ittra ma tistax titqies bħala li kienet biżżejjed għall-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** billi wara r-rapport tal-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, irriżulta li bħala binja hemm aktar minn dak imsemmi fl-ittra uffiċjali u anke l-prezz mhux kif imsemmi fl-ittra uffiċjali iżda huwa aktar.

52. L-appellanti iżda m'għandhomx raġun. L-għan ewlieni tal-ittra uffiċjali kien sabiex jinżammu ħajjin il-konvenji skont il-liġi u b'hekk il-jedd tal-attur li jinsisti fuq l-eżegwibilità tal-konvenji jitħares. L-appellanti kienu jafu x'kien l-oġġett tan-negozju msemmi fl-ittra uffiċjali, ċjoè l-konvenji li fuqhom huma kienu firmatarji.

53. Fuq kollox, lanqas ikun xieraq li jintlaqa' dan l-aggravju meta l-appellanti kienu jafu li kien hemm din il-possibilità li jiġri hekk, tenut kont li ġiet inkluża l-klawsola fuq imsemmija, li tagħti x'tifhem li l-metri kwadri mniżżla u l-prezz setgħu jkunu differenti. L-appellanti kienu jafu li kien hemm diskrepanza fil-metri kwadri u fil-prezz għaliex ġew infurmati mill-attur, però huma m'għamlu xejn, anke meta l-attur issuġġerixxa li jaħtru *surveyor* huma bi spejjeż għalih. Mhux sew għalhekk li l-appellanti

jippretendu li għaliex waqt il-mori tal-proċeduri rriżulta metraġġ differenti (li lanqas kien hemm xi diskrepanza kbira), allura l-ittra uffiċjali ma tissodisfax il-vot tal-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

54. Għaldaqstant dan l-aggravju wkoll qiegħed jiġi miċħud.

55. Ngħaddu issa għar-**raba' aggravju** tal-appellanti li permezz tiegħu jisħqu li l-Ewwel Qorti ddeċidiet ħażin meta ċaħdet l-eċċezzjoni tagħhom li meta sar il-konvenju Costantino Abela ma kienx kapaċi li jikkuntratta u għaldaqstant il-kunsens tiegħu huwa wieħed null u mingħajr effett. Huma ma jaqblux li ma tressqitx prova sal-grad rikjest mil-liġi għaliex ix-xhieda tat-Tabib Dennis Vella Baldacchino fir-rigward tan-notamenti li kienu ttieħdu mid-diversi strutturi tas-saħħa kienu prova biżżejjed sabiex jissodisfaw l-oneru tal-prova skont il-liġi. Ikomplu li mill-provi deher ċar illi l-uffiċjali u t-tobba tal-isptar li kienu jinvistaw lil Costantino Abela kienu tal-fehma li l-istat mentali tiegħu kien sejjer għall-agħar, tant li ftit qabel ma ffirma l-konvenju ġie kkonstatat li beda jbati mid-*dementia* u ftit aktar minn xahar wara li sar il-konvenju anqas baqa' jiftakar il-jum tal-ġurnata.

56. L-appellat wieġeb li ma nġabet l-ebda prova tal-inkapaċità ta' Costantino Abela billi t-Tabib Vella Baldacchino li kien it-tabib kuranti ta' Abela, jiġi minnu biż-żwieġ, xhud *ex parte* u l-istess Abela la kien inibit u lanqas ma twaqqaf mit-tabib kuranti.

57. Illi l-kapaċità kuntrattwali hija wieħed mill-erba' elementi kostitutivi

ewlenin u essenzjali ta' kull kuntratt għaliex jolqot fis-sħiħ dak li l-partijiet suppost li jkunu ftehmu dwaru, jiġifieri kemm dwar l-oġġett tal-ftehim u kif ukoll dwar ir-rabtiet li kull parti f'dak il-ftehim tkun qablet li toqgħod għalihom (**Artikolu 966 tal-Kodiċi Ċivili**). Biex il-kunsens jista' jingħad li jkun jgħodd, mhux biżżejjed li wieħed iħares lejn is-sura esterna tiegħu (jiġifieri li joqgħod biss minn dak li jidher) fuq il-kuntratt. Dan jingħad għaliex dak li jidher irid ikun jaqbel ma' dik id-dispożizzjoni psikoloġika fil-ġewwieni tal-persuna li tkun tixhed il-qbil tagħha ma' dak li immanifestat fid-dieher. Għalhekk, mhux bilfors li għaliex bniedem jagħmel il-firma jew il-marka tiegħu fuq kuntratt dan waħdu jkun ifisser li dik il-persuna kellha l-fehma interna jew il-kapaċità mentali li tintrabat f'kuntratt. Min-naħa l-oħra, sakemm min jallega l-inkapaċità ma jseħħlux jippruvaha kif imiss, jibqa' meqjus li l-kunsens intern kien rifless f'dak li jidher fuq l-att jew fil-kuntratt. Dan għaliex l-inkapaċità li wieħed jersaq għal kuntratt hija l-eċċezzjoni għar-regola li kulħadd huwa kapaċi li jintrabat f'kuntratt (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Frar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Schembri v. Annunziato sive Annonce Schembri et****)*.

58. Illi l-kapaċità li wieħed jintrabat f'kuntratt timplika li dik il-persuna tista' waħedha tieħu ħsieb ħwejjiġha. Il-kapaċità naturali li wieħed jersaq fuq kuntratt titlob kemm id-dehen meħtieġ biex bih il-persuna tagħraf tintrabat fil-ftehim, u kif ukoll il-libertà li tagħmel dan mingħajr ma tkun imġiegħla jew imxekkla. Il-kapaċità legali li wieħed jintrabat f'kuntratt titlob

li l-persuna ma tkunx miżmuma milli tersaq fuq kuntratt għal xi stat legali li jġibha jew jagħmilha hekk inkapaċi. Illi l-**Artikolu 968 tal-Kodiċi Ċivili** jrid li kull kuntratt magħmul minn persuna li m'għandhiex l-użu tar-raġuni huwa null. Din hija nullità relattiva, li ma tistax titqanqal minn dak li jkun ikkuntratta mal-persuna inkapaċi (**Artikolu 973 tal-Kodiċi Ċivili**), biex b'hekk ħadd ma jieħu vantaġġ miċ-ċirkostanza tal-inkapaċità ta' dak li jkun (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Novembru, 1955 fil-kawża fl-ismijiet ***Giuseppe Gauċi et v. Angelo Gauċi et*** (Kollez. Vol: XXXIX.i.286)). Illi l-inkapaċità naturali din trid tintwera sewwa minn min jallegaha. Mhux hekk biss, iżda jkun irid jipprova li dik l-inkapaċità kienet teżisti sewwasew fil-waqt li jkun sar l-att jew il-kuntratt impunjat (ara s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Frar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Schembri v. Annunziato sive Annonce Schembri et****)*.

59. Illi fost il-kriterji li wieħed irid iqis meta jitkellem dwar l-inkapaċità li persuna tersaq għal kuntratt, hemm dik li: (a) li l-kapaċità hija r-regola u l-inkapaċità l-eċċezzjoni; (b) li l-inkapaċità trid tiġi ppruvata minn min jallegaha (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tat-8 ta' Marzu, 1952 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Mifsud et v. Maria Giordano et*** (Kollez. Vol: XXXIV.ii.404)); (ċ) li biex persuna tkun kapaċi tagħmel kuntratt, mhux meħtieġ li jkun perfettament f'saħħtu minn moħħu, għax huwa biżżejjed li jkollu l-użu tar-raġuni b'mod li jkun jaf x'inhu jagħmel; u (d) li ċ-ċirkostanzi tal-inkapaċità jridu jirriżultaw minn fatti jew indizji gravi u ċirkostanzi

preċiżi u mhux ekwivoċi (ara mill-ġdid is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Frar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Schembri v. Annunziato sive Annonce Schembri et****)*.

60. Illi wara li l-Qorti qieset b'reqqa l-fatti kollha li kellha quddiemha u qisithom fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-liġi, hija tasal għall-fehma li ma ġiex ippruvat li Costantino Abela ma kellux il-kapaċità mentali biex jiffirma l-konvenju. Jingħad li ma rriżultax li huwa kien interdett, inabilitat jew milqut minn inkapaċità legali. L-uniku prova li ressqu l-appellanti kien it-Tabib Dennis Vella Baldacchino, li jiġi mill-istess Abela miż-żwieġ, li verament ra u esebixxa n-notament mill-fajl mediku ta' Abela.

61. L-appellanti ressqu bħala xhieda lil Emanuel Abela[8] u lil Paul Abela[9] u ma saritilhom ebda mistoqsija dwar Costantino Abela b'mod ġenerali u kif kien dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju. Huma kienu preżenti flimkien miegħu dakinhar. Kien hemm ħafna firmatarji fuq il-konvenju. Ħadd aktar ma xehed.

62. Mhux hekk biss, għaliex irriżulta li l-vendituri fuq il-konvenju tat-22 ta' Settembru, 2016 kienu megħjuna minn avukat tal-fiduċja tagħhom. L-iskrittura saret quddiem in-Nutar Bugeja. Jirriżulta wkoll mix-xhieda, li waqt li kien se jiġi ffirmat il-konvenju saru wkoll diskussjonijiet dwar il-klawsola tal-kejl u li l-konvenju nqara lill-partijiet.

---

[8] Fis-seduti tad-19 ta' Ġunju, 2017 u tat-12 ta' Ottubru, 2017.
[9] Fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2017.

63. Il-mistoqsija għalhekk tiġi waħedha: li kieku xi ħadd induna li Costantino Abela, li llum huwa mejjet[10], ma kienx f'sikktu mentalment ifisser dan li ħadd ma tkellem? Barra minn hekk, anke l-eqreb nies għalih (li llum huma wkoll konvenuti) għażlu li ma jixhdux dwar l-istat mentali ta' Abela f'dak iż-żmien li ġie ffirmat il-konvenju, li għalkemm ma kinux preżenti waqt l-iffirmar, b'danakollu setgħu jixħtu dawl almenu fuq l-istat tiegħu f'dawk il-ġranet. Lanqas ma ġew ippreżentati ċertifikati mediċi jew provi oħra konsistenti anke f'xhieda ta' tobba kuranti meta ddaħħal għall-kura fi sptar tal-Gvern sabiex jippruvaw li Abela tilef l-użu tar-raġuni kif allegat minnhom.

64. Għalhekk id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet waħda tajba u dan l-aggravju se jiġi miċħud ukoll.

65. Ngħaddu issa għall-**ħames aggravju**. L-appellanti jsostnu li ħareġ ċar mill-provi li mhux minnu li Robert Zammit ra l-art soġġett tal-konvenju darba waħda biss, iżda kien familjari magħha ħafna aktar minn dak li ta x'jifhem lilhom. Jirreferu għax-xhieda ta' Frank Cassar li minnha jirriżulta li l-attur kien diġà mar jara l-proprjetà qabel ma mar jaraha ma' wħud mill-appellanti u kien ukoll fil-pussess tal-pjanti. Għalhekk isostnu li filwaqt li huma kienu tal-fehma li l-partijiet mibnija tar-razzett kien fihom kejl partikolari bi prezz stabbilit, l-appellat kien diġà jaf x'kejl kien jeżisti fuq l-art u pprova jagħmi lill-appellanti b'somma stratosferika u jorbothom

[10] Skont iċ-ċertifikat tal-mewt esibit f'paġna 344 huwa miet fit-28 ta' Marzu, 2017.

permezz ta’ konvenju iżda fl-istess waqt għamel il-kalkoli tiegħu billi daħħal klawsola sabiex il-prezz jiġi varjat ai termini ta’ kalkoli partikolari.

66. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellat jiċħad li nganna lill-appellanti billi huma kienu lkoll megħjuna minn avukat ta’ fiduċja tagħhom u jirriżulta mill-atti li ġew esibiti bosta *emails* fuq l-insistenza tiegħu li huwa ried din il-klawsola tiddaħħal fil-konvenju. Il-klawsoli fil-konvenju ġew maqbula bejn l-avukati tal-partijiet. In-Nutar fisser lill-istess appellanti li kienu lkoll preżenti u ffirmaw il-konvenju.

67. Huwa magħruf li r-rekwiżiti meħtieġa sabiex kuntratt ikun jiswa huma l-kapaċità tal-partijiet li jikkuntrattaw, il-kunsens, ħaġa żgura bħala l-oġġett tal-kuntratt, u kawża leċita biex wieħed jobbliga ruħu.

68. Kwalunkwe kuntratt jew ftehim għandu favur tiegħu l-preżunzjoni tas-sinċerità u tar-realtà. Min irid iwaqqa' din il-preżunzjoni jrid iġib il-prova konkludenti u persważiva tan-nuqqas minnu allegata. Din il-prova tista' ssir bi kwalunkwe mod permess mil-liġi, anki permezz ta' xhieda; iżda dan il-prinċipju jiġi applikat b'rigur akbar meta jiġi impunjat att pubbliku, minħabba l-akbar fidi li tirriponi fih il-liġi. Għalhekk id-deduzzjonijiet kontra dak l-att għandhom ikunu speċifici u ċirkostanzjali, u l-preżunzjonijiet gravi, preċiżi u konkludenti (***Vol 27 p2 p 551 u Vol 37 p2 p 797***). Hemm bżonn, kif jgħid **Butera,** li jiġu mħarsa *«la sicurezza e*

la stabilità delle contrattazioni e la protezione di chi ha seguito la fede e la realta' dell'altro contraente.[11]»

69. L-**Artikolu 981(1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li, *«L-għemil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kienitx tikkuntratta.»* Is-subartikolu (2) tal-istess artikolu jgħid li l-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat.

70. Illi l-liġi tagħna titlob li l-prova tal-qerq issir mill-parti li tallega l-qerq[12], li wkoll trid turi li l-parti l-oħra kellha l-fehma jew intenzjoni li tqarraq[13]. Fuq kollox, «*l'accertamento del dolo come vizio del consenso deve essere preciso e rigoroso, e non può essere affidato a semplici induzioni o presunzioni od a criteri di verosimiglianza*[14].»

71. Illi huwa magħruf li l-qerq ma huwiex preżunt u jrid ikun ippruvat kif imiss[15]. Il-prova bħal din trid tkun tajba biżżejjed li turi li l-parti mixlija bil-qerq kienet nisġet skema bi ħsieb partikolari li tilgħab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim[16]. Biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li r-raġġiri u skemi mħaddma mill-parti li tkun

[11] ***Pauline Vella Moran et v. Concetta Abela***, Prim Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fis-27 ta' Novembru, 2012.
[12] Appell. Kummerċjali. 31 ta' Marzu, 1967 fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et v. Farruġia et*** (Kollez. Vol: LI.i.546).
[13] Prim'Awla 6 ta' Diċembru, 2002 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Busuttil et v. Carmen Taliana***.
[14] Cass. 8.5.1969 nru. 1570.
[15] Art. 981(2) tal-Kap 16.
[16] ***Caruana Galizia Notes on Civil Law – Obligations***, paġ. 272.

qarrqet iwasslu lill-parti l-oħra li tersaq għall-ftehim bil-fehma li l-elementi essenzjali tal-kuntratt huma kif maħsuba meta, fil-fatt, tali elementi jew uħud minnhom ma jikkorrispondux mas-sewwa[17]. Fuq kollox[18], tali qerq irid ikun ta' gravità u serjetà tali li, kieku ma kienx għalih, il-parti l-oħra ma kenitx tersaq għall-ftehim[19]. Jekk, imbagħad, il-qerq ikun tali li jwassal lill-parti mqarrqa għal żball dwar l-oġġett tal-ftehim, tali żball irid ikun wieħed skużabbli, jiġifieri wieħed li l-parti mqarrqa ma setgħetx tintebaħ bih bid-dehen ordinarju tagħha[20].

72. Illi meta d-dispożizzjonijiet tal-liġi flimkien mat-tagħlim ġurisprudenzjali jiġu applikati għall-provi fl-atti dak allegat mill-appellanti jirriżulta bla bażi. Huma jsostnu li l-attur kien jaf tajjeb kemm kien hemm kejl ta' art mibnija jew li kienet mibnija u li huwa rabathom b'konvenju billi ħajjarhom bi prezz għoli filwaqt li bil-klawsola mdaħħla l-ħlas se jkun ferm anqas.

73. Biex isaħħu t-teżi tagħhom, l-appellanti ressqu lil ċertu Frank Cassar[21], sensar, li qal li huwa kien mar fuq is-sit fis-sena 2016 u tkellem ma' impjegat tal-attur u sar jaf lill-attur għall-bidu ta' Ġunju, 2016. Dan wera interess u talbu *site plan* li kien f'idejn ix-xhud għaliex kien tahielu

[17] Prim'Awla, 4 ta' Marzu, 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***P.L. Joseph Żammit noe v. Joseph Fenech et.***
[18] Prim'Awla, 4 ta' Frar, 1965 fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud noe v. Tanti*** (Kollez. Vol: XLIX.ii.722).
[19] Prim'Awla, 13 ta' Frar, 1946 fil-kawża fl-ismijiet ***Sciberras v. Zimmermann Barbaro*** (Kollez. Vol: XXXII.ii.223).
[20] App. Ċiv. 23 ta' Settembru, 2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Tanti pro et noe et v. Sammy Mifsud et noe.***
[21] Fis-seduta tad-29 ta' Ottubru, 2018.

wieħed mill-konvenuti. Fuq din il-pjanta kien hemm imniżżel li l-kejl tal-art mibnija huwa 445 m.k. Xehed li mar mal-attur fuq il-post li daħal fir-razzett. In-negozju ma seħħx għaliex l-attur offra Lm450,000 iżda din l-offerta ma ġietx aċċettata. Emanuel Abela kkonferma din ix-xhieda.

74. L-attur fl-affidavit tiegħu[22] xehed li mar jara l-għalqa l-ewwel darba f'Awwissu 2016 fuq insistenza tas-sensar Karmenu u marru fuq il-post flimkien ma' Paul Abela. Dan tal-aħħar fissirlu l-konfini tal-għalqa. Ma jirriżultax li daħlu. Qal ukoll li ma kienx minnu dak li ġie rinfaċċjat bih minn sensar (preżumibilment Frank Cassar) li kien huwa li qallu bl-għalqa u saħaq li *«fil-fatt sa din il-ġurnata għadni qatt ma dħalt fiha.»*

75. Lil hemm mill-fatt jekk l-attur kienx mar qabel fl-għalqa, jirriżulta mill-atti, hekk kif semmiet l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha f'dettall, li l-partijiet ma ftehmux fuq data u marru jiffirmaw il-konvenju. Jirriżulta skambju ta' *emails* bejn l-avukat tal-konvenuti u l-attur li bdew bl-ewwel abbozz tal-konvenju lill-attur, b'*email* tat-2 ta' Settembru, 2016[23] minn Dr Aquilina sakemm fid-19 ta' Settembru, 2016 intbagħtet *email* minn Dr Aquilina lill-attur b'żewġ kopji tal-abbozz tal-konvenju – waħda nadifa u l-kopja l-oħra bit-*track changes*. Tniżżlet kundizzjoni dwar it-tnaqqis fil-prezz kif kien suġġerit fl-*email* tal-14 ta' Settembru, 2016 mill-Avukat Aquilina minn fejn jirriżulta li kien hemm kuntatt mal-konvenuti billi nkiteb li l-klijenti tagħha kienu lesti li jiċċaqalqu dwar tnaqqis jew żieda fil-prezz

[22] F'paġna 119 tal-atti.
[23] Dok RZ f'paġna 125 tal-atti.

pro rata jekk jirriżulta varjanza ta' aktar jew anqas minn 5% fil-kejl tal-art kollha. Anki l-modalità ta' kif kienet se tinħadem din id-diskrepanza tniżżlet fl-*email*.

76. L-ewwel konvenju ġie ffirmat fit-22 ta' Settembru, 2016 bejn l-attur u l-konvenuti appellanti (flok Costantino Abela llum hemm l-eredi tiegħu) quddiem in-Nutar Mario Bugeja. Il-konvenuti kienu megħjuna mill-avukat tagħhom. Mix-xhieda ta' Paul Abela u Emanuel Abela jirriżulta li waqt li kien qiegħed jiġi ffirmat il-konvenju wħud mill-konvenuti ma qablux li l-konvenju kellu jiġi ffirmat qabel ma jitħejja *survey* tal-ambjenti. Fil-fatt mhux kulħadd iffirma dakinhar.

77. Jgħidu x'jgħidu l-appellanti rriżulta anke mix-xhieda ta' Emanuel u Paul Abela li jiftakru lill-avukat issemmilhom il-kwistjoni tal-5% u kienu jafu bil-kundizzjoni dwar it-tnaqqis jew żieda fil-prezz, iżda qalu li l-kwistjoni tal-*footprint* ma ssemmitx qabel. Huma jsostnu li ma kinux jafu x'qegħdin jiffirmaw u li ngħataw parir ħażin mill-avukat, u li l-konvenju ma ġiex imfisser lilhom minn ħadd għalkemm jgħidu li semgħu l-qari tiegħu.

78. Din il-Qorti tqis li l-appellanti qegħdin jassumu li l-attur kien jaf minn qabel il-kejl attwali ta' dak mibni jew li kien mibni, madankollu tali prova ma tirriżultax in atti. Tqis ukoll li l-appellanti ħatru avukat tal-fiduċja tagħhom li ħejjiet l-abbozz tal-konvenju u baqgħet tgħinhom sakemm ġie ffirmat il-konvenju fil-preżenza tagħha wkoll. Filwaqt li l-Qorti għandha dubji kemm l-appellanti ma fehmux il-portata ta' dak li kienu qegħdin

jiffirmaw, jekk dan kien il-każ messhom staqsew biex jingħataw tifsira aħjar. Dan ma sarx, anzi meta nqala' d-diżgwid waqt l-iffirmar kien hemm insistenza minn uħud biex il-konvenju jiġi ffirmar. Irriżulta wkoll li l-konvenju nqara quddiemhom. Mhux hekk biss, ma jistax ma jiġix innutat li l-konvenuti setgħu għamlu s-*survey* huma qabel ma ffirmaw il-konvenju.

79. Huwa komdu għall-appellanti li jwaħħlu fl-avukat li kellhom sabiex mingħalihom jinħelsu mill-obbligi tagħhom. Kellhom biżżejjed żmien minn mindu sar l-ewwel kuntatt mill-attur sakemm ġie ffirmat il-konvenju biex iwettqu l-verifiki tagħhom. Fuq kollox, l-attur għamilha ċara għalfejn kien qiegħed jagħti importanza għall-kejl ta' art mibnija jew li kienet mibnija mill-bidu nett tat-trattattivi.

80. Ma jirriżulta minn imkien li ġie pperpetrat ingann mill-attur fil-konfront tal-appellanti. Mod ieħor, irriżulta li kienu l-appellanti li ma mxewx b'rieda tajba kif irid l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**.

81. Għalhekk anke dan l-aħħar aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-appellanti, u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi tordna lill-appellanti jersqu għall-att finali bil-prezz ridott skont it-termini u kundizzjonijiet, kif maqbul fil-konvenju tat-22 ta' Settembru, 2016 fl-atti

tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi għandhom ibatuhom l-appellanti.

Il-Qorti tordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi notifikata lin-Nutar Dr Mario Bugeja u lil Dr Anna Mifsud Bonnici.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss