MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 125/1997/1

Macaroni Premier and Maltova Products Limited
v.
Joseph u Eva sive Yvette, konjugi Agius

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni prezentata fl-20 ta' Jannar, 1997 quddiem il-Prim Awla tal-Qort Civili, s-socjeta` attrici wara li ppremettiet illi in forza ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Pierre Falzon fil-11 ta' Settembru, 1995 (Dok A) il-konvenuti flimkien u *in solidum* bejniethom bieghu, cedew,

assenjaw u ttrasferew a favur tas-socjeta` attrici li bl-istess titolu ta’ bejgh accettat, akkwistat u xtrat minn ghandhom tlett porzjonijiet art immarkati bhala *plots* numri 14, 17 u 18 liema porzjonijiet art jifformaw parti mill-artijiet maghrufa bhala tar-Rampa fil-kontrada omonima limiti ta' Hal-Qormi tal-kejl:-
(a) il-*plot* numru 14 ta’ 107 piedi b’25 pied ekwivalenti ghall-mitejn u sebgha u ghoxrin punt erbgha tlieta metri kwadri (227.43 m.k.) il-parti fabbrikabbli.
(b) Il-*plot* numru 17 ta’ 103 piedi b’25 pied ekwivalenti ghal mija u tnejn u disghin punt wiehed hamsa metri kwadri 195.15 m.k. il-parti fabbrikabbli; u
(c) Il-*plot* numru 18 ta’ 103 piedi b’25 pied fond ekwivalenti ghal mija u tnejn u disghin punt wiehed hamsa metri kwadri 192.15 m.k.

Illi “r-*road surface*” ghalkemm inkluza fil-bejgh, hija eskluza mill-imsemmi kejl; illi l-imsemmi bejgh sar versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmi att fosthom:- (a) versu l-prezz ta’ LM39,000 li thallsu fuq l-att; u (b) li l-marki kellhom isiru mill-konvenuti a spejjez taghhom; illi wara li saru dawn il-marki li jindikaw il-konfini ta’ kull *plot* minn *surveyor* imqabbad mill-konvenuti rrizulta illi l-imsemmija tlett *plots* huma kollha izghar b’aktar minn wahda minn ghoxrin mill-kejl pattwit fl-imsemmi kuntratt bejn il-kontendenti; illi ghalhekk is-socjeta` attrici ghandha dritt tezigi, a tenur ta’ l-Artikolu 1402 tal-Kodici Civili, tnaqqis tal-prezz minnha mhallas lill-konvenuti; dan premess s-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:-
1. tiddikjara u tiddecidi illi l-kejl ta’ kull wahda mit-tlett *plot*s fuq imsemmija hu izghar b’aktar minn wahda minn ghoxrin mill-kejl miftiehem bejn il-kontendenti fil-kuntratt tal-11 ta’ Settembru, 1995 u da wara li jigi stabbilit minn din il-Qorti l-kejl attwali ta’ kull wahda mill-istess *plots*, okkorrendo bl-opera ta’ perit nominandi;
2. tiddikjara u tiddecidi illi per konsegwenza s-socjeta` attrici ghandha dritt tesigi (a) tnaqqis tal-prezz minnha mhallas lill-konvenuti u (b) rifuzzjoni mill-konvenuti tal-parti tal-prezz imnaqqas.
3. Tistabilixxi l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz imhallas mis-socjeta` attrici lill-konvenuti ghat-tlett *plots* de

quo minhabba l-imsemmi kejl nieqes li rrisulta, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ perit nominand.
4. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma hekk stabbilita fit-talba precedenti.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-2 ta’ Ottubru 1997 l-konvenuti eccepew:-
1. Illi fl-ewwel lok jidher illi l-kawza odjerna hija intempestiva, u ma giet preceduta minn ebda interpellazzjoni bonarja jew ufficcjali;
2. Illi l-qisien indikati fil-kuntratt ta’ akkwist datat 11 ta’ Settembru 1995 fl-Atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon konkluz bejn il-kontendenti huma ezatti u riportati ezattament minn relazzjoni tal-A.I.C. Joseph Jaccarini li giet maghmula fl-atti tal-kawza ta’ divizjoni maghmula quddiem dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta;
3. Illi fil-bejgh minnhom maghmul, l-eccipjenti utilizzaw l-istess qisien dettaljati mill-A.I.C. Joseph Jaccarini kif fuq imsemmi;
4. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jirrizultaw infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu debitament respinti bl-ispejjez;
5. Illi f’kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti jipprofessaw minn issa l-buona fede taghhom fil-kuntratt de quo.

Is-sentenza appellata.

B’sentenza tal-14 ta’ Dicembru, 2001 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza billi wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghat it-talbiet attrici, iddikjarat u ddecidiet li l-kejl ta’ kull wahda mit-tlett *plots* hu izghar b’aktar minn wahda minn ghoxrin mill-kejl miftiehem bejn il-kontendenti fil-kuntratt tal-11 ta’ Settembru, 1995; iddikjarat u iddecidiet li per konsegwenza s-socjeta` attrici ghandha dritt tesigi (a) tnaqqis tal-prezz minnha mhallas lill-konvenuti u b) rifuzjoni mill-konvenuti tal-parti tal-prezz imnaqqas;

stabbilit l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz imhallas mis-socjeta` attrici lill-konvenuti ghat-tlett *plots* de quo minhabba l-imsemmi kejl nieqes li rrizulta fl-ammont ta' LM11,700; u finalment ikkundannat lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata – bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Qabel ma ghaddiet ghall-mertu proprju tal-kwistjoni li johrog mir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti, l-ewwel Qorti kkunsidrat u ddisponiet mill-eccezzjonijiet l-ohra billi:-
a. Dwar l-eccezzjoni tal-intempestivita` sollevata fl-ewwel eccezzjoni l-Qorti qalet "li mhux necessarju u l-ligi ma tirrikjediex li jkun hemm interpellazzjoni qabel jinbdew il-proceduri. Eventwalment tista' tqum kwistjoni ta' spejjez." Minkejja dan il-konvenuti gew akkollati l-ispejjez kollha tal-kawza. Dwar dan il-konvenuti appellanti hassew ruhomm aggravati u fil-parti konkluzziva tar-rikors ta' l-appell osservaw li huma ma ghandhomx ibatu l-ispejjez tal-kawza billi, kemm-il darba kienu gew interpellati qabel ma gew istitwiti l-proceduri dawn setghu jigi evitati.
b. Dwar it-tieni w tielet eccezzjoni hawn fuq riportati l-ewwel Qorti qalet illi "Il-pjanta tal-Perit Jaccarini ma ssemmitx fil-kuntratt bejn il-partijiet u ghalhekk ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet huma dawk biss naxxenti mill-kuntratt Dok A a fol. 6."
c. Dwar il-hames eccezzjoni dik li tipprofessa l-bona fede da parti tal-konvenuti l-ewwel Qorti osservat "Illi f'dana l-kaz l-Artikolu li fuqu l-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom ma tirrikjediex li jkun hemm il-mala fede, ghalhekk ma tidholx kwistjoni ta' bona fede."

Meta l-ewwel Qorti giet biex tikkunsidra l-mertu proprju tal-kwistjoni qalet hekk:
"L-azzjoni ta' l-atturi hi bazata fuq l-Artikolu 1402 tal-Kap 16 li jghid hekk:

"Fil-kazijiet l-ohra kollha, sew jekk il-bejgh ikun ta' corpus determinat u limitat, jew sew jekk il-bejgh ikun ta' fondi maghzulin u mifrudin minn xulxin, jew sew jekk, fil-bejgh, jissemma l-ewwel il-kejl, inkella jissemma l-ewwel l-corpus bit-tismija wara tal-kejl, it-tismija tal-kejl ma taghti lok ghal ebda zieda mal-prezz favur il-bejjiegh ghaz-zieda fil-kejl,

lanqas ghal ebda tnaqqis ta' prezz favur ix-xerrej ghan-nieqes fil-kejl, hlief meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn wahda minn ghoxrin, f'izjed jew f'anqas, tal-valur tal-hwejjeg kollha mibjugha flimkien."

"Interpretazzjoni ta' kuntratti.

"Art. 1002 tal-Kodici Civili jghid

""Meta l-kliem tal-konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu, skond l-uzu, fiz-zmien tal-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."

"Dan hu l-principju bazilari li ghandu jirregola l-interpretazzjoni tal-kuntratti. L-Art 1003 jipprovdi strapp ghal dan il-principju fil-kaz illi s-sens tal-kelma tal-konvenzjoni ma jkunx jaqbel ma' l-intenzjoni tal-partijiet.

""Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intezjoni tal-partijiet"

"Issa din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubbju illi s-sens tal-klawsola li tkun tista' biss jigi interpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha fil-kuntratt u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha. U dan irid jigi pruvat mhux fil-verita` bi prova estraneja ghall-kuntratt innifsu imma jrid jidher car mill-pattijiet kollha l-ohra tal-kuntratt mehudin flimkien.

"Tikkunsidra

"Il-Qorti ghalhekk trid tara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet la darba rrizulta li kien hemm dawn l-izbalji.

"Fil-kuntratt il-plots gew indikati mhux biss bhala corpus kollu izda l-ewwel gew indikati bil-kejl ta' wisa' u fond kull plot.

"Il-kejl moghti b'dan il-mod hu kejl aktar ezatt. Il-wisgha u l-fond huma elementi kostituttivi tal-plot, mentri l-arja superficjali hi r-rizultat ta' dawn iz-zewg elementi flimkien. Bil-wisgha u l-fond tkun taf l-arja superficjali imma bl-arja superficjali biss ma tkunx tafx (sic) il-wisa' u l-fond u kif inhi komposta l-plot.

"Bil-wisa' u l-fond ikollok ideja preciza tal-plot- kif inhi maghmula u mqassma. Il-wisa' u l-fond huma elementi determinant biex tixtri plot u huma indikattivi tal-kwalita` tal-plot, cioe x'tista tohrog minnha. L-arja superficjali ma taghtix dina l-informazzjoni.

"L-attur Raymond Sammut xehed li l-konvenut kien qallu quddiem il-property negotiator li l-plots kien fihom hamsa u ghoxrin pid faccata kull wahda u da kien li nkorraggih biex jixtri l-plots in kwistjoni. Fil-kuntratt il-plots gew ndikati li kellhom faccata ta' 25 pied mentri fir-realta` kien fihom biss 21 pied.

"Il-perit Stivala qal fir-rapport tieghu li meta l-plots gew ridotti mill-faccatab'erba' piedi, l-potenzjal tal-plots gie ridott sostanzjalment. L-importanza tal-kejl tal-faccata tal-plots hija hafna izjed minn dika tal-fond u fil-fatt issuggerixxa riduzzjoni sostanzjali.

"Plots kif inhuma ta' l-attur, hdejn xulxin, fejn tisa' tibni terraced houses, il-faccata hija importanti hafa. Ghalxejn ikkollok arja kbira meta dina [ma] l-arja ma jkollix sbokk jew access adekwat fuq il-faccata.

"Il-konvenut xehed li hu qatt ma semma faccati ta' 25 pied, izda meta sar il-kuntratt u gie indikat dana l-kejl fuq il-kuntratt il-konvneut m'oggezzjonax u ffirma l-kuntratt.

*"**Relazzjoni tal-Perit***

"Il-Perit ikkonferma li fil-faccata l-plots ma kellhomx 25 piedi imma 21 pied.

"Il-Qorti kienet tat lill-perit inkarigu ulterjuri biex jaghti taghrif fuq il-qisien linjari u arja superficjali li jinsabu fil-kuntratt u biex jikkumparahom mal-qisien attwali li ha hu stess fuq is-sit in kwistjoni u jasal ghal riduzzjoni jew riduzzjoni fuq il-prezz li jinsab fl-istess kuntratt.

"Il-perit lesta dana l-esercizzju li jinsab a fol. 91 et seq fejn huwa indika tlett xenarji:

(a) bazat fuq il-kejl superficjali moghti fil-kuntratt;
(b) bazat fuq il-kejl linjari moghti fuq il-kuntratt u
(c) bazat fuq il-frontage jew faccata tal-plots.

"Fl-ewwel kaz m'ghandha ssir ebda riduzzjoni billi hemm differenza minima fil-kejl bejn il-kejl superficjali tal-kuntratt u l-kejl attwali;

"Fit-tieni kaz hemm differenza ta' 123.19 bejn il-kejl superficjali (proprja) tal-kuntratt u l-kejl attwali u trid issir riduzzjoni ta' LM7,800;

"Fit-tielet kaz hemm differenza bejn il-faccata ta' 25 piedi imsemmija fil-kuntratt u l-21 piedi li attwalment ghandhom il-plots. Trid issir riduzzjoni ta' LM8,580.

"Meta wiehed jikkunsidra A ma C flimkien trid issir riduzzjoni ta' LM8,580; jekk tikunsidra B ma C ir-riduzzjoni trid tkun ta' LM11,700.

"Fil-kaz in ezami hu applikabbili l-Artikolu 1402 billi s-socjeta` attrici sabet differenza ta' aktar minn wahda minn ghoxrin bejn il-kejl imsemmi fil-kuntratt u dak sewwa.

"Fil-kaz in ezami ghandha ssir ghalhekk riduzzjoni ta' LM11,700 billi hemm ix-xenarju B u C. Dina s-somma tirrifletti d-differenza fil-prezz fil-valur ta' l-arrt li l-konvenuti bieghu lill-atturi skond il-kuntratt li minflok kellha 25 pied faccata kellha 21 pied biss kull plot."

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq msemmija u b'hekk b'rikors ipprezentat fit-28 ta'

Dicembru, 2001 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza imsemmija u filwaqt li tichad it-talbiet attrici, tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

Is-socjeta` attrici ppresentat risposta ghar-rikors tal-konvenuti fejn, filwaqt li rrilevat li s-sentenza appelata hija gusta u timmerita konferma, talbet li ghar-ragunijiet esposti fir-risposta taghha, l-appell jigi respint u s-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti.

Mill-provi prodotti jidher li b’kuntratt ippubblikat fil-11 ta’ Settembru 1995 minn Nutar Dottor Pierre Falzon il-konvenuti bieghu lis-socjeta` attrici tlett *plots* numerati 14, 17 u 18 mill-artijiet maghrufa bhala tar-Rampa, fil-limiti ta’ Hal Qormi. Fid-deskrizzjoni tal-proprjeta` li kienet qeghed tigi trasferita, liema *plots* gew indikati sew bil-kejl lineari kif ukoll bil metragg kwadru, l-istess kuntratt pero` jidher li ghandu ammont ta’ zbalji fih u dana billi:-

a) il-kejl lineari tal-*plots* ma jikkorrispondix ma dak li effettivament instab.

b) L-ammontar ta’ metri kwadri ta’ kull *plot* indikat fil-kuntratt ma jirrispekkjax il-kejl lineari tal-*plots* kif jissemma’ fil-kuntratt;

c) Il-kejl f’metri kwadri indikat fil-kuntratt ma jaqbilx u huwa izghar mill-kejl li effettivament instab in situ.

Dawn id-diskrepanzi rrizultaw wara l-kuntratt, billi, meta saru l-marki tal-*plots* mis-surveyor inkarigat mill-konvenuti, is-socjeta` attrici indunat li l-faccata ta’ kull *plot* minflok 25 pied, kif jissemma’ fil-kuntratt, kienet biss ta’ 21 pied, dan apparti xi avarija zghira fit-tul tal-fond ta’ kull *plot*. Din id-differenza fil-kejl tal-faccata wasslet lis-socjeta` attrici tikkonkludi li effettivament l-art li kienet akkwistat kienet anqas minn dik trasferita bil-kuntratt imsemmi b’aktar minn wahda minn ghoxrin, u dana billi, kif irrizulta sussegwentement mill-kejl li ha l-espert tal-Qorti, filwaqt li

l-area ta' l-art realment eziztenti kienet tammonta ghall-604.05 metri kwadri, l-'area' li wiehed jasal ghaliha meta jimmoltiplika il-piedi msemmija ghal dik li hija faccata u l-fond ta' kull *plot* skond kif jissemma' fil-kuntratt, jirrizulta li suppost gew trasferiti 727.2 m.k. Minhabba f'din id-diskrepanza gew istititwiti dawn il-proceduri a tenur ta' l-Artikolu 1402 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghati d-dritt lill-kompratur jew lill-venditur, skond il-kaz, li jitlob riduzzjoni jew zieda fil-prezz meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn wahda minn ghoxrin, f'izjed jew anqas, tal-valur tal-hwejjeg kollha mibjugha flimkien.
Il-kwistjoni kkomplikat ruhha billi fil-kuntratt imsemmi oltre kejl lineari tal-*plots* insibu wkoll l-'area' ta' kull *plot* trasferita f'metri kwadri. In realta` l-'area' hekk indikata ghal kull *plot* ma tirrispekkjax il-kejl li wiehed jasal ghalih meta timmoltiplika t-tul tal-faccata mal-fond kif indikat f'pidi billi l-ammontar tal-metri kwadri tat-tlett *plots* mehuda flimkien jghati total ta' 611.73 metri kwadri u mhux 727.2 m.k. li jissemmew aktar 'l fuq. B'dana kollu t-total ta' 611.73 m.k. li jissemmew fil-kuntratt joqrob hafna lejn l-'area' li effettivament instabet "on site" b'differenza ta' cirka 6.7 metri kwadri liema avarija ma tiggustifikax l-akkoljiment ta' talba msejsa fuq l-Artikolu 1402. Il-kontroversja bejn il-kontendenti ghalhekk hija wahda ta' interpretazzjoni tal-provvedimenti ta' l-Artikolu in kwistjoni u jekk dan, fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz ghandux japplika, dan billi s-socjeta` attrici tikkontendi li, ghal fini tal-komputazzjoni tal-'area' li giet lilha trasferita, ghandha tittiehed l-'area' rizultanti mill-moltiplikazzjoni tal-kejl lineari imsemmi fil-kuntratt, filwaqt li l-konvenuti jikkontendu li jrid jittiehed qies biss tal-'area' f'metri kwadri li jissemma fil-kuntratt.

Din id-differenza fl-"approach" hija wahda fonadmentali ghall-akkoljiment jew cahda tat-talbiet attrici billi, kif rajna aktar 'l fuq, jekk wiehed jimmoltiplika l-kejl lineari f'piedi rappresentanti l-wisa' u l-fond kif indikat fil-kuntratt jirrizulta li l-'area' li suppost giet trasferita kellha tkun ferm akbar minn dik li effettivament instab in situ w ghalhekk u billi din id-differenza teccedi wahda minn ghoxrin (cioe` 5%) s-socjeta` attrici tkun intitolata ghar-rifuzjoni ta' parti

mill-prezz minnha mhallas. Mentri jekk jittiehed biss l-area fi "square meters" li jissemma fil-kuntratt, id-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tirrizulta tant zghira u sahansitra anqas mill-5% imsemmi fl-Artikolu 1402 li ma jkun hemm ebda possibbilita` ta' rifuzjoni ta' parti mill-prezz.

Ikkunsidrat.

Il-principju generali li jirregola il-bejgh jitlob li l-bejjiegh jikkunsinna l-haga fil-kwantita` kollha miftiehma (Art. 1399). Fil-kaz in ezami izda c-cirkostanzi ta' kif gie redatt il-kuntratt u r-rizltanzi peritali ipoggu fid-dubbju jekk il-konvneuti, qua bejjiegha, ssosdisfawx dan l-obbligu. Biex tigi determinata din il-kwistjoni l-Qorti ghandha mhux biss thares lejn l-artikolu citat mis-socjeta` attrici izda ghandha zzomm quddiem ghajnejha r-regoli kollha li jisghu b'xi mod jitfghu dawl fuq din il-kwistjoni.

Fil-kaz li ma jigix osservat l-obbligu enuncjat fl-Artikolu 1399 il-ligi tipprospetta zewg xenarji distinti meta s-sanzjoni tar-rifuzjoni jew ta' hlas aktar jidhlu fis-sehh meta f'bejgh tirrizulta avarija bejn dak miftiehem u dak trasferit. Dawn huma l-Artikoli 1400 u 1402 tal-Kodici Civili. Fl-ewwel ipotezi u cioe` dik kontemplata bl-Artikolu 1400 li jikkoncerna bejgh *ad mensuram*, il-ligi ma taghmel ebda kwalifika u huwa dispost li meta bejgh ta' immobbli jsir billi <u>tinghad il-kwantita b'tant flus ghal kull tant kejl</u>, il-bejjiegh hu obbligat jikkunsinna lix-xerrej, jekk dan ikun irid hekk, il-kwantita` msemmija fil-kuntratt. Biss meta dan ma jistax isir, jew meta x-xerrej ma jitlobx dan, <u>il-bejjiegh ghandu jnaqqas il-prezz skond kemm kejl ikun hemm inqas.</u> F'din ic-cirkostanza ghalhekk naraw li r-rifuzjoni trid tirrispekkja kull parti tal-prezz tal-parti li ma gietx konsenjata, u l-ligi ma timponi ebda kwalifika hlief meta x-xerrej jghazel li jerga' lura mill-bejgh, liema fakolta` hija koncessa lilu meta l-bicca li jkun hemm izjed minn dik miftiehma tkun aktar minn wahda minn ghoxrin tal-kwantita` msemmija fil-kuntratt (Art. 1401).

L-Artikolu 1402 jirregola l-kazijiet l-ohra kollha, cioe` dawk it-trasferimenti <u>mhux *ad mensuram*</u> billi jiddisponi li "*sew*

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

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

L-ewwel Qorti, wara esposizzjoni tal-principji li jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti[1] waslet ghall-konkluzzjoni li t-tezi tas-socjeta` attrici kienet tirrispekkja aktar l-intenzjoni tal-partijiet billi l-faccata ta' *plot* ghandha aktar relevanza.

Din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti, ghalkemm ghandu jinghad li l-konsiderazzjonijiet li ghamlet dik il-Qorti kienu jkunu relevanti ghall-fini tal-komputazzjoni tal-ammont rifondibbli mill-konvenuti jekk u meta jigi deciz li ghandu japplika l-Artikolu 1402. Din il-Qorti ma taqbilx mal-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti ghas-semplici raguni li l-Artikolu 28 (1) tal-Kap 55 (l-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili) li jelenka x'ghandu jkun fih att nutarili, fil-paragrafu (f) jiddisponi li dan jehtieg li jkollu deskrizzjoni preciza tal-haga li dwarha jsir l-att b'mod li ma tistax tittiehed b'ohra u, f'kaz ta' att *inter vivos*

[1] ezercizzju dan li fl-opinjoni ta' din il-Qorti kien ghal kollox superfluwu w irrilevanti billi (a) il-Qorti mhijiex tenuta tissostitwixxi l-volonta` taghha ghal dik tal-kontraenti senjatament fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz fejn jirrizulta 'de vizu' mill-kuntratt li jezisti konflitt enormi bejn kejl u iehor u (b) meta jirrizulta li hemm konflitt bejn dak li riedet takkwista s-socjeta` attrici u cioe` *plots* ta' 25 pied faccata u dak li riedu jbieghu l-konvenuti u cioe` art tal-'area' ta' cirka 500 metru kwadru b'mod li l-intenzjoni tal-partijiet qatt ma setghet tirrizulta mill-att innifsu.

dwar immobbli, dawn ghandom jigu mfissra "*jekk raba', bit-tismija tal-post li fil-limiti tieghu jkunu qeghdin, bl-isem taghhom, jekk ikollhom (u jekk jista' l-isem tad-distrett), il-kejl taghhom, u tlieta, ghall-anqas, mill-irjieh taghhom, kif ukoll pjanta dettaljata tal-proprjeta`, flimkien ma survey sheet ufficjali li turi l-qaghda ta' l-imsemmija proprjeta` b'mod li tkun stabbilita l-identita` taghha.*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Minn dan jidher li fi trasferimenti ta' art huwa l-kejl u cioe` l-'area' superficjali tal-art li huwa mehtieg li jigi indikat *ad validitatem* u kull deskrizzjoni ohra bhal ma huwa t-tul tal-faccata u tal-fond u fatturi ohra li jiddeskrivu n-natura u l-konfigurazzjoni ta' l-art, ghalkemm ta' relevanza ghal min qed jakkwista, huma ta' natura sekondarja li jistghu facilment jigu sodisfatti bil-pjanta u survey sheet li l-istess ligi li tirregola l-professjoni nutarili tirrikjedi. Issa minn ezami tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-11 ta' Settembru, 1995, li l-ewwel Qorti korrettament iddikjarat bhala dak, u dak biss, li ghandu jirregola r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, jidher li din mhux biss tindika l-*plots* li kienu qeghed jigu trasferiti izda wkoll tindika 'skala' ta' 1:1250 li bi ftit attenzjoni da parti tas-socjeta` attrici kien juri li l-*plots* in kwistjoni ma kellhomx faccata ta' 25 pied izda anqas. Mentri l-istess pjanta setghet facilment turi 'area' superficjali ekwivalenti ghal dak imsemmi fil-kuntratt *de quo*. Dan il-fatt ukoll jimmilita kontra dak li rriteniet l-ewwel Qorti u cioe` li l-partijiet kienu miftehem li l-*plots* kellhom ikollhom faccata ta' 25 pied.

Dan premess din il-Qorti issa trid tara jekk il-kejl superficjali li effettivament instab *in situ* jghatix dritt ghar-riduzzjoni fil-prezz u cioe` jekk id-differenza bejn il-kejl sewwa ta' din 'area' superficjali u l-'area' imsemmija fil-kuntratt fuq imsemmi, hijiex aktar minn wahda minn ghoxrin kif jikkontempla l-Artikolu 1402 biex b'hekk isegwu s-sanzjonijiet imsemmija fl-istess artikolu. Ghal dan il-ghan issir referenza ghal dak li gie sottomess mill-espert tekniku fit-tieni rapport tieghu meta, wara li kkonstata li l-kejl superficjali moghti fil-kuntratt viz. 227.43 metru kwadru, 192.15 metri kwadri u 192.15 metru kwadru, li mehuda flimkien jammontaw ghal 611.73 metru kwadru

(fol. 93), u cioe` x-xena A, ikompli jghid li "*Meta wiehed jikkonsidra xena 'A' wiehed jara li bejn il-kejl tal-kuntratt u il-kejl attwali hemm differenza ta' 7.69 metru kwandru, i.e. hafna inqas mill-kejl ta' 30.59 metru kwadru li jirraprezenta il-5% tal-kejl tal-kuntratt (611.73 metru kwadru). Ghalhekk jekk wiehed japplika biss din ix-xena, ir-riduzzjoni fil-prezz ma ghandhux jigi applikat ghax il-valur tal-plots jibqa' l-istess*." Fic-cirkostanzi t-talbiet attrici bazati fuq l-Artikolu 1402 ma jistghux jigu milqugha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi akkolt, is-sentenza appellata revokata u ghalhekk it-talbiet attrici qed jigi michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------