MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Appell Civili Numru. 745/1989/1

Pierre u Grace konjugi Mangion

v.

Mario Mallia ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` M.M. Holdings Limited u Raymond u Joseph ahwa Zammit

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

"Peress illi l-atturi waqt li kienu ghadhom gharajjes permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice tal-11 ta’ Gunju, 1987 hawn anness DOK A1 sa 5

xtraw minghand minghand il-konvenut nomine bicca art deskritta fl-imsemmija dokumenti, u

"Peress illi fl-istess kuntratt din il-porzjon ta’ art tissejjah bhala Plot 35 u hija indikata fl-annessa pjanta u sabiex il-partijiet ikunu jistghu jiddentifikaw l-istess, u

"Peress illi nonostante l-kejl approssimattiv indikat fil-kuntratt imsemmi, il-ftehim bejn il-partijiet kien li tinxtara mill-atturi l-‘’plot’’ indikata fuq il-pjanta u kull kejl akbar verjuri jmur a favur l-atturi, u

"Peress illi l-konvenut nomine ha appalt minghand l-atturi fejn bena dar fuq l-art in kwistjoni, izda fil-bini ma utilizzaxx l-art kollha propjeta` tal-atturi, izda halla parti zghira barra ad inaspunta ta’ l-atturi kif jirrizulta, waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u

"Peress illi kif jidher mill-annessa ittra Dok. B l-konvenuti Zammit qeghdin jallegaw li huma xtraw minghand il-konvenut nomine dik il-bicca art ta’ l-atturi li fuqha l-konvenut nomine ma beniex kif intqal u dan permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien ta’ l-14 ta’ April 1989;

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

"1. Tiddikjara okkorrendo bl-opra ta’ periti nominandi illi l-propjeta` tal-porzjon ta’ art indikata bhala Plot 35 fil-kuntratt fuq imsemmi u kif jirrizulta mill-annessa pjanta hi totalment u esklussivament tal-atturi;

"2. Konsegwentement tiddikjara illi l-kuntratt bejn il-konvenuti fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tal-14 ta’ April 1989 in kwantu li jikkoncerna trasferiment tal-porzjon ta’ l-art in kwistjoni huwa null u bla effett.

"Bl-ispejjes inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-11 ta’ April 1989 kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Raymond u Joseph ahwa Zammit li in forza taghha eccepew illi:
"1. Illi d-domandi attrici huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt fil-konfront taghhom u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-attur stante li l-porzjoni tal-art li huma akkwistaw minghand il-konvenut l-iehor permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien fl-14 ta' April 1989 sar regolarment u wara li saret ir-ricerka relattiva.

"2. Salv kull eccezzjoni ulterjuri."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Mallia nomine li in forza taghha eccepixxa illi:
"1. illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

"2. illi ghalkemm fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice tal-11 ta' Gunju 1987, il-porzjoni art mibjugha mill-konvenut nomine lill-atturi tinsab deskritta bhala ''Plot 35'' ta' l-art imsejha ''Ta Bla Saqaf'' sive ''Tal-Qasbija'' fl-Iklin, Hal-Lija, dina fil-fatt kienet diga' fi stat avvanzat ta' bini, u l-*area* u l-fond taghha deliminati b'hitan divizorji;

"3. illi nonostante l-kejl approssimattiv indikat fil-kuntratt imsemmi, il-ftehim bejn il-partijiet kien li tinbiegh mill-konvenut nomine lill-atturi l-art hekk gia deliminata permezz ta' l-istess hitan divizorji, li fi kwalunkwe kaz kien di piu' tal-kejl indikat fil-kuntratt.

"4. Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien tal-14 ta' April 1989, il-konvenut biegh lill-konvenuti l-ohra Raymond u Joseph ahwa Zammit porzjoni art li kienet ghadha propjeta' tieghu, u illi ghaldaqstant l-istess kuntratt ghandu validita' pjena fil-ligi."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Dicembru 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-atturi kienu xtraw minghand il-konvenut Mallia noe bicca art u kien hemm ftehim li nonostante il-kejl approssimattiv indikat fuq il-kuntratt, kull kejl akbar verjuri kellu jmur favur l-atturi. Mallia imbaghad inghata l-appalt minghand l-atturi biex jibnilhom dar fuq l-art li xtraw izda skond l-atturi Mallia ma kienx uza l-art kollha u halla parti zghira minnha barra ad insaputa taghhom li hu biegha lill konvenuti l-ohra Zammit. Il-konvenuti kkontestaw dawn il-fatti u jghidu li l-atturi ma xtrawx plot izda post li kien diga pjantat bil-konfini tieghu gja ezistenti u ghalhekk kienu jafu x'kienet il-porzjoni taghhom li xtraw u li l-bicca art li Mallia biegh lil Zammit ma kienitx inkluza fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-atturi.

"Kontestazzjoni

"Il-kontestazzjoni bejn il-partijiet tikkonsisti illi fil-waqt li l-atturi jghidu li d-daqs tal-plot li xtraw ghandu jigi determinat mill-intenzjoni tal-partijiet u dak kif rifless fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist u dak tal-appalt u fil-kliem uzat fil-konvenju antecedenti, il-konvenuti, minn naha l-ohra, jirritjenu li meta sar il-kuntratt l-atturi kienu jafu x'qeghdin jixtru ghaliex il-plot kienet gja pjantata skond il-kuntratt ta' appalt maghmul mill-istess atturi skond pjanta maghmula mill-Perit Xerri.

"Konkluzzjoni tal-perit legali

"Il-Perit legali rrileva li kuntrarjament ghal dak li soltu jsir, fil-kuntratt in kwistjoni l-kejl globali ta' l-art ma giex imnizzel u lanqas ma saret pjanta sewwa imma biss pjanta indikattiva. Ghalkemm l-art giet deskritta bhala rettangolari dina fil-fatt mhiex hekk meta wiehed jara l-qisien li tnizzlu fuq l-istess kuntratt. Ghalhekk wiehed irid joqghod fuq dak li gie stipulat bejn il-partijiet fl-istess kuntratt. Hu jghid li ghalkemm fil-kuntratt din il-porzjon art tissejjah bhala Plot 35 u hija indikata fl-annessa pjanta, il-Perit ma jaqbilx li l-ftehim kien biex tinxtara plot. Hu jirritjeni li l-entita` ta' l-art li akkwistaw l-atturi ghandha tigi determinata bil-qisien li tnizzlu tal-faccata u tal-hitan divizorji fil-kuntratt tal-11 ta' Gunju, 1987 liema qisien gew

rispettati u anke superati kif jirrizulta mill-pjanta li fuqha l-atturi bnew id-dar taghhom.

"Konsiderazzjonijiet

"Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu raggjunti huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghimillhom taghha. Fil-fatt jirrizulta li meta l-atturi waslu biex jaghmlu l-kuntratt finali tax-xiri ta’ l-art, l-*area* u l-fond kien ben delineat b’hitan divizorji u fid-data tal-kuntratt id-dar kienet lesta *shell form* u l-atturi ma kienux qed jixtru semplicement *plot*. Qabel il-kuntratt huma kienu inkarigaw lill konvenut Mallia jaghmel alterazzjonijiet ghal pjanta originali u dawn effettivament kienu diga saru meta l-atturi gew biex jiffirmaw il-kuntratt. Il-konvenut Mallia xehed a fol. 115 para 32 dwar ix-xoghol li kien lahaq sar sakemm gie iffirmat il-kuntratt u li gew certifikati mill-perti. Hu esebixxa dok MM1 sa MM4 biex jikkonferma li x-xoghol li diga tlesta. Hu kkonferma li l-ebda wiehed mill-hitan ma jasal sal-hajt tas-sejjieh tal-feles (ara fol. 120 para 49).

"F’dawn ic-cirkostanzi, u f’nuqqas ta’ kontestazzjoni ulterjuri, it-talbiet ta’ l-atturi ma jistghux jintlaqghu."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, filwaqt li tilqa' it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati;

Rat ir-risposta ta' Raymond u Joseph ahwa Zammit li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom esposti, talbu li t-talbiet kontenuti fir-rikors ta' l-appell ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-atturi, waqt li kienu ghadhom gharajjes, ghamlu konvenju ghax-xiri ta' bicca proprjeta` l-Iklin li fuqha l-kumpanija venditrici kellha tibnilhom dar. Wara li tlestiet id-dar in *shell form*, sar il-kuntratt li gie ppubblikat fil-11 ta' Gunju, 1987. Meta sar dan l-att, id-dar kienet mhux biss lesta, izda maghluqa b'hajt li tiffridha mill-proprjeta` ohra ta' l-istess socjeta` venditrici. Sentejn wara l-pubblikazzjoni ta' dan l-att, l-atturi skoprew li d-dar, hekk imdawwra b'cint, ma kenitx tokkupa l-kejl kollu ta' l-art indikat fil-kuntratt u gie eskluz feles art li l-kumpanija venditrici in segwitu bieghet lill-konvenuti ahwa Zammit b'kuntratt tal-14 ta' April, 1989. L-atturi qed jippretendu li dik il-bicca art hija taghhom u li kwindi l-akkwist li ghamlu l-ahwa Zammit ta' dik il-bicca art huwa null.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici wara li kkunsidrat li l-*area* u l-fond kienu ben delineati b'hitan divizorji u fid-data tal-kuntratt id-dar kienet lesta *shell form*, u li l-atturi xtraw dak il-korp bini u mhux plot ta' certu qies.

L-atturi appellaw u baqghu jsostnu li huma xtraw art ta' kejl partikolari, u ghan-nieqes li qed jokkupaw iridu jigu kkumpensati.

Il-Qorti tinnota li fil-kuntratt ta' bejgh ma giex indikat il-kejl superficjali tal-plot 35 li xtraw l-atturi. Fil-kuntratt jinghad biss li l-plot ghandha faccata ta' 21 pied u fond ta' cirka 80 pied, fejn tmiss mal-plot 34, u ta' 75 pied, fejn tmiss mal-plot 36, u ghalkemm fil-konvenju zdiedu l-kliem "jew kwalunkwe kejl akbar veritjier", dawn il-kliem ma gewx riprodotti fil-kuntratt. L-atturi taw lis-socjeta` attrici appalt biex din tibnilhom dar fuq dan is-sit, u l-bini sar skond pjanta u permess li kellu ppreparat l-perit tas-socjeta` konvenuta, salv li saru xi emendi li xtaqu l-atturi. Jidher li fil-kostruzzjoni tal-bini gew rispettati l-qisien indikati fil-kuntratt, anzi skond is-socjeta` konvenuta, gew utilizzati izjed, izda l-atturi jippretendu li l-plot taghhom kellha tkun akbar minn hekk.

Din il-Qorti ma tarax li l-atturi rnexxielhom jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Ma jirrizultax li saret deskrizzjoni

ezatta ta' l-art in vendita`, tant li giet deskritta bhala rettangolari, meta fil-fatt ma kenitx hekk meta wiehed jara l-qisien li tnizzlu fil-kuntratt. L-atturi nghataw pjanta tal-bini li kellu jittella', imma ghalkemm l-attur jaqbel li dak li nbena jixbah dak li hemm fuq il-pjanta, jghid li l-pjanta kellha suppost tindika izjed tul, u precizament sal-hajt tas-sejjieh li kien hemm fuq wara. Din il-pretensjoni, pero`, ma tirrizultax sostnuta lanqas bil-kuntratt ta' l-akkwist. L-attur xehed li fil-pjanta li ghaddietlu s-socjeta` konvenuta "hemm dan il-kejl", jigifieri l-kejl indikat fil-kuntratt, "anzi izjed" u li l-bini li sar "jixbah dak li hemm fuq il-pjanta", u kwindi ma jistax jghid li hu nghata anqas minn dak li kkontratta ghalih.

Inoltre, meta l-atturi xtraw il-proprjeta`, jirrizulta mhux biss li d-dar kienet gia` mibnija *in shell form*, imma kienu itellghu l-hitan divizorji. Huma kienu raw qabel li t-thammil li sar tal-plot ma kienx jestendi sal-hajt tas-sejjieh fuq il-parti ta' wara tal-plot (fejn hemm il-kontestazzjoni), izda nonostante dan, ressqu ghall-kuntratt biex, fil-verita`, mhux jixtru plot, izda dar kif mibnija u mdawwra b'hajt. Qabel ma ressqu ghall-kuntratt, kellhom jindunaw li l-hajt ta' wara baqa' ma kienx jestendi sal-hajt tas-sejjieh, izda ma ressqu ebda ilment u accettaw li jixtru dak li kien jidher maghluq bejn il-hitan. Dak li attwalment gie mibjugh qatt ma kien plot izda dar kompluta gebel u saqaf, imdawwra bil-hitan kollha, inkluz il-hajt tal-gnien taghha, bil-feles in kwistjoni ezistenti u apparenti fuq in-naha ta' wara tal-binja, kif kien ezistenti u apparenti wkoll fuq in-naha ta' wara tal-proprjetajiet adjacenti ghad-dar ta' l-atturi. Fil-fatt, il-konvenut Raymond Zammit spjega li l-hitan tal-gonna tat-tlett postijiet mibnija u li jmissu mal-feles in kwistjoni huma linja wahda u mhux imtarrgin; l-ebda wiehed minn dawn il-hitan ma jasal sal-hajt tas-sejjieh tal-feles, u s-sidien tal-proprjetajiet adjacenti qatt ma avvanzaw ebda pretensjoni fuq dan il-feles.

Kollox ma kollox, din il-Qorti tara li l-atturi hadu dak li raw u accettaw li jixtru, u kwindi t-talbiet taghhom ma jistghux jintlaqghu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti.

L-ispejjez jithallsu kollha mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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