MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2011

Appell Civili Numru. 189/2005/1

Bartolomeo u Isabella konjugi Micallef

v.

J.C.R Limited; John Azzopardi u Margaret Azzopardi

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-22 ta' Frar 2005, li taqra hekk:

"Peress illi l-atturi xtraw il-fond Shop 1 (numru wiehed) fi Triq l-Esperanto, Tal-Qroqq Msida, u dan skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Muscat tal-21 ta' Novembru

2003, u minkejja l-kundizzjonijiet tal-kuntratt, u l-pjanta annessa mieghu, wara li sar l-istess kuntratt instab li l-konvenuti biddlu minn dak li suppost kellu jigi konsenjat.

“Illi fost in-nuqqasijiet kien hemm kejl inqas minn dak fuq il-pjanta tal-kuntratt, il-konvenuti ma hallewx li jitqabbad id-drenagg u ghalhekk l-atturi kellhom jaghmlu medda ghalihom bi spejjez konsiderevoli, u li ghalkemm il-pjanta kienet turi li l-fond kellu jkun livell mat-triq, fil-fatt, minhabba xoghlijiet ohra li ghamlu l-konvenuti, dan il-fond gie li ghandu access b’turgien, u minkejja li ghandhom *shaft* komuni ma thallewx juzaw l-istess ghall-komunikazzjonijiet mehtiega.

“Illi l-atturi ma rcevewx il-bini skont kif patwit, u *inoltre* sofrew u qed isofru danni minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti.

“Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghala din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:-

“1. Tiddikjara li l-fond konsenjat lill-atturi ma kienx skont il-kuntratt u l-pjanti pattwali, u konsegwentement tirriduci l-prezz tal-vendita b’tant kemm jiswew dawn in-nuqqasijiet u b’kemm jitnaqqas il-valur tal-fond imsemmi, u tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu s-somma li tigi hemm stabbilita.

“2. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sofrew u ghad isofru l-atturi minhabba l-agir illegali taghhom u kontra l-kuntratt ta’ bejniethom, u tillikwida l-istess danni jekk hemm bzonn permrezz ta’ perit li jigi nominat.

“3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma li tigi likwidata *in linea* ta’ danni.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi fl-ewwel lok, ghal dak li jirrigwarda l-kejl tal-fond mibjugh, l-eccipjenti jecepixxu li ma huwiex minnu li huma bieghu kejl nieqes lill-atturi, u dan dejjem jekk tista' fil-fatt tigi promossa din l-azzjoni meta fl-att ta' bejgh ma hemm l-ebda ndikazzjoni tal-kejl fid-deskrizzjoni tal-immobbli li mibjugha, tenut kont ukoll li meta gie ffirmat l-istess att ta' bejgh l-immobbli kienu gja` mibnija.

"2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, zgur li xorta wahda ma hemmx avarija fil-kejl li tammonta ghal wahda minn ghoxrin tal-valur mill-kejl mibjugh.

"3. Illi ghal dak li jirrigwarda d-drenagg, jirrizulta illi fl-att ta' bejgh ma gie koncess l-ebda dritt lill-atturi li jqabblu mas-sistema tad-drenagg tal-*block* li minnu kien jifforma parti l-fond mibjugh lill-atturi.

"4. Illi anke ghal dak li jirrigwarda l-pretensjoni attrici ghall- "*shaft komuni"*, l-att ta' bejgh ma jsemmi xejn dwar l-akkwist mill-atturi ta' *shafts* in komunjoni ma' ohrajn, jew id-dritt ta' xi uzu ta' *shafts*.

"5. Illi *inoltre*, ghal dak li jirigwarda l-kejl, is-sistema tad-drenagg, is-*shafts* u l-konfigurazzjoni tal-fond mibjugh, l-atturi kienu jafu sewwa x'kienu qieghdin jixtru u jakkwistaw ferm qabel l-iffirmar tal-att definittiv ta' bejgh, hekk kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Huwa pacifiku li l-accettazzjoni da parti tax-xerrej ta' oggetti li ma jkunux skont il-ftehim ghandha titqies bhala akkwijexxenza ghall-prestazzjoni inezatta (jekk kien hemm tali inezattezza), u konsegwentement ma jispettax aktar lix-xerrej ir-rikors ghar-rimedju kontra l-vendituri. Din l-eccezzjoni qieghda tigi sollevata minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti tal-eccipjenti.

"6. Illi *inoltre*, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma jirrizultax illi dawna l-mankanzi (li jibqghu dejjem kontestati) huma sostanzjali u/jew essenzjali."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Jannar 2009, li in forza taghha cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi;

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

"Illi din hija kawza fejn l-atturi qed isostnu li huma xtraw minghand il-konvenuti l-fond Shop 1, Triq l-Esperanto, Tal-Qroqq, Msida b'kuntratt datat 21 ta' Novembru 2003 u qed jghidu li dak li kien mibjugh lilhom ma kienx irvevew il-bini skond kif pattwiet u dan peress (a) li kien nuqqas ta' kejl minn dak indikat fil-pjanta; (b) il-konvenuti ma thallewx iqabbdu d-drenagg u kellhom jghaddu medda bi spejjez taghhom; (c) il-fond kellu jkun fil-livell tat-triq izda minflok gie b'access b'turgien; u (d) li minkejja li ghandhom xaft komuni ma thallewx juzaw l-istess ghall-komunikazzjoni mehtiega.

"Illi l-konvenuti laqghu ghal dan billi sostnew li dwar kejl, il-kuntratt ma ggarantixxa l-ebda kejl tal-immobbli mibjugh, u dan anke jekk tista' tigi proposta din l-azzjoni, peress li meta sar l-istess kuntratt il-fond kien mibni u ghalhekk il-kejl tieghu seta' jigi kkonstatat mill-atturi; ma hemmx averja ta' 5%; dwar drenagg ma' hemm ebda dritt li l-atturi jqabbdu mas-sistema tad-drenagg tal-fond; l-istess dwar xafts peress li ma hemm imkien indikat li l-istess atturi akkwistaw xi sehem jew l-uzu tal-istess xafts. Gie sostnut ukoll li l-atturi segwew il-bini tal-istess fond u b'hekk kienu jafu ezatt x'ser jixtru b'dan li huma akkwijexx ghal dak kollu li gie lilhom mibjugh u kkonsenjat u allura ma jistghux illum iressqu din l-azzjoni. Fl-ahharnett sostnew li l-lanjanzi msemmija ma humiex la essenzjali u lanqas sostanzjali.
"Illi din il-Qorti sejra tara din il-kawza attrici skont l-**artikolu 1390 tal-Kap. 16** u cjoe' dwar l-allegazzjoni li dak konsenjat lill-atturi ma' kienx tal-kwalita' pattwita, u fejn l-azzjoni disponibbli lill-attur hija dik li jircievi l-haga bi prezz inqas bi stima ta' periti, li hija proprju l-ewwel talba attrici peress li l-atturi jidher li hadu din it-tieni alternattiva msemmija mill-ligi u mhux l-ewwel alternattiva li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni. Ma' dan jizdied jinghad li din l-

azzjoni twassal biss ghal tnaqqis fil-prezz u ghal dawk li huma azzjonijiet naxxenti mill-kuntratt ta' bejgh huma disponibbli biss din l-azzjoni jew l-*actio aestimaria* jew *redibitoria* u mhux azzjoni ta' danni (**"Micallef & Zammit Limited vs Ronald Abela et"** – A. C. – 9 ta' Jannar 2009); **"Reuben Briffa et vs Joseph Mallia et"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002); **"Spiccat JCB Limited vs Power Centre Co. Ltd et"** – P.A. (RCP) – 22 ta' Marzu 2002).

"Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-ewwel ma kien sar bejn il-partijiet kien konvenju datat 21 ta' Ottubru 2002 fejn l-istess atturi kienu obbligaw li jixtru minghand il-konvenuti parti minn pjan terran li kienet ghadha trid tinbena flok is-sit numru 37 u 39, "The Hive", fi Triq l-Esperanto, Msida, u kif indikat fuq pjanta annessa mal-istess konvenju bhala "Shop 2 u 3" u dan fi stat ta' gebel u saqaf. Dan il-bejgh kellhu jsir verso l-prezz ta' Lm85,000.

"Illi jirrizulta li fil-mori tal-istess konvenju kien beda jsir ix-xoghol u l-istess atturi kienu jsegwu sew l-istess xoghol, skond kif jirrizulta mix-xhieda ta' impjegati tal-kuntratturi Elbors Construction Limited li ghamlu l-istess xoghol, bhal Raymond Cutajar, Joseph Caruana, u il-Perit Tano Zammit u d-direttur tas-socjeta' konvenuta Carmelo Attard, tant li jirrizulta li sar bdil fl-istess kostruzzjoni, fosthom li minflok zewg fondi, gie mibni fond wiehed peress li iz-zewg fondi indikati fil-konvenju gew minfudin flimkien fuq talba tal-atturi, tnehha x-xaft li kien ser jghaddi minn nofs il-hanut, u sar xi tibdil minhabba li l-progett kif approvat kien jinkludi *intermediate floor,* u ghall-ewwel l-atturi ma riedux jakkwistaw l-istess u kellha titkisser parti mis-saqaf, u wara li l-atturi ddecidew li jixtru ukoll l-istess *intermediate floor* u allura l-prezz tal-immobbli trasferit hekk fl-istat li kien fil-mument tal-bejgh gia aggustat ghall-dak ta' Lm105,000.

"Illi dan huwa wkoll ikkonfermat mix-xhieda tal-Perit David Pace, perit tal-progett, li fl-affidavit tieghu datat 14 ta' Awissu 3006 (fol. 53) sostna li fil-mori tal-konvenju kien gie avvicinat mill-konvenuti, li kienu l-klijenti tieghu, li kellhom xi kwistjoni mal-atturi dwar il-qisien tal-hanut u

dan minhabba *l-intermediate floor* li kienet saret fil-frattemp, (u dan fi stadju qabel ma' l-istess atturi ddecidew li jixtru l-istess parti tal-pjan ukoll – kif fil-fatt sar bil-kuntratt pubblikat) u f'dak l-istadju l-istess konvenuti, sabiex jikkuntentaw lill-atturi, kien kostretti jkissru parti mill-istess sular li kien jinkludi li jitqattghu vireg u konkos ta' parti mit-travu. L-istess perit jghid li b'rizultat ta' dan ix-xoghol l-arja interna tal-hanut naqset sew u huwa jispjega sew tali tnaqqis – tant li jidher li dak li kien importanti ghall-atturi kien li jakkwistaw il-fond indikat kif rieduh huma bhal *corpus* u mhux b'riferenza ghal xi kejl; u dan huwa iktar relevanti u decisiv meta rrizulta li l-oggett tal-konvenju kien differenti mill-oggett tal-kuntratt, fejn fl-istess kuntratt iktar u iktar saret biss riferenza ghall-immobbli u bl-ebda mod ghall-qisien tal-istess.

"Illi jirrizulta fil-fatt li bil-kuntratt ta' l-akkwist datat 21 ta' Novembru 2003 sar mill-konvenuti lill-atturi il-bejgh ta' *"that part of the ground floor area indicated as Shop number two (2), as shown on the herewith annexed plan marked as document letter A, which area includes the front porch and back yard, as well as the intermediate level over the ground floor level, which intermediate level is shown on the attached plan B, forming one entity since it is accessible from the ground level before mentioned. The whole property is shown on the attached elevation plan marked C, in Esperanto Street, Msida, free and unencumbered, with all its rights and appurtances, in shell form of construction and with vacant possession. The property is covered by a commercial permit Class Four (IV)".*

"Illi minn dan jidher car li dak li gie mibjugh mill-istess konvenuti lill-atturi kien l-immobbli deskritt fl-istess kuntratt u indikat fl-istess pjanta u dan bhala hanut kif deskritt fl-istess konvenju b'dak li dan kien effettivament bejgh ta' *corpus* determinat u limitat, u dan bla ebda rilevanza ghall-kejl tal-istess immobbli, tant li fil-verita' fl-istess konvenju ma' hemm ebda riferenza ghall-istess kejl, u ma inghatat specifikatament lanqas l-ebda garanzija ghal xi kejl. Il-fatt li giet annessa pjanta mal-istess kuntratt kienet intenzjonata sabiex tindika l-istess *corpus* specifiku mertu

tal-bejgh u fil-fatt tali mmobbli gie mibjugh u trasferit kif kien attwalment mibni mill-konvenuti, u huwa sinfikanti f'dan il-punt li jigi nnutat li l-istess atturi kienu segwew il-bini tieghu, u effettivament accettaw li jakkwistaw l-istess fl-istat li dan kien u bit-tibdiliet li kienu saru fih mid-data tal-konvenju sal-pubblikazzjoni tal-kuntratt – tant li fl-istess kuntratt ma ssemmiet ebda riserva dwar il-kejl jew dimensjonijiet tal-istess immobbli.

"Illi din il-Qorti thoss li minn qari tal-istess kuntratt jirrizulta car li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b'mod preciz x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jigi trasferit bhala korp il-hanut hemm indikat, b'mod li ma hemm bzonn ta' ebda interpretazzjoni (**artikolu 1002) "Avukat Dottor Joselle Farrugia vs Dr. Pascal Demajo et nomine"** (P.A. (PS) -0 9 ta' Dicembru 2002).

"Illi apparti dan huwa wkoll sinfikanti l-fatt li l-oggett mertu tal-konvenju u l-oggett mertu tal-kuntratt huma ben differenti minn xulxin, tant li fil-konvenju kien ser isir bejgh ta' zewg hwienet, mentri fil-kuntratt sar bejgh ta' hanut wiehed (ghaliex z-zewg hwienet gew maghqughin) flimkien ma' l-akkwist ta' *intermediate floor* (li giet mibnija fil-mori tal-konvenju) li giet tifforma parti mill-istess hanut, b'zieda fil-prezz tal-istess, u dan kollu jindika li x-xogholijiet li saru sabiex finalment sar il-bejgh tal-istess hanut skont il-kuntratt mertu tal-kawza odjerna, sehhew bil-kunsens u ghas-sodisfazzjon tal-atturi u kif gie konstatat mill-istess atturi, li certament dwar kejl setghu jaghmlu l-verifiki taghhom mehtiega, la darba fid-data tal-kuntratt l-istess fond jirrizulta li kien mibni fi stat ta' gebel u saqaf u hekk fil-fatt trasferit.

"Illi kkonstatat dan kollu fuq dan l-ilment *da parte* tal-atturi li l-fond in kwistjoni inghata lilhom b'kejl inqas minn dak allegatament mibjugh lilhom, u dan mehud fil-kuntest ta' azzjoni li l-oggett tal-bejgh mhux tal-kwalita' pattwita skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1390 tal-Kap. 16,** din il-Qorti thoss li tali azzjoni kif imposta ma' tistax tirnexxi, peress li l-oggett tal-bejgh kien proprju il-hanut deskritt fl-istess kuntratt imsemmi u ma kien hemm ebda bejgh ta' immobbli suggett ghall-qisien tal-istess, b'dan li

mkien ma’ jirrizulta li kien hemm xi bejgh ta’ immobbli b’garanzija ta’ xi kejl tal-istess.

“Illi fl-ahharnett jigi nnutat li ghall-grazzja tal-argument jekk b’xi mod wiehed jista’ jhares ghad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1402 tal-Kap. 16** li jirreferi ghall kaz fejn l-kejl ta’ oggett in vendita jkun espressament imsemmi (li ma huwiex il-kaz odjern) u jigi allura kuncess li b’xi mod tali bejgh kien marbut ma’ xi kejl (haga li din il-Qorti ma jirrizultalhiex), ma jistax lanqas ikun hemm tnaqqis fil-prezz minhabba xi nuqqas ta’ tali kejl, peress li dan effettivament kien inqas minn 5% indikat fl-istess artikolu u dan ghaliex skont il-kalkoli li saru mill-Perit Tekniku, il-fond gie trasferit bil-qoxra mibnija mal-hajt divizorju originali li wkoll tifforma parti mis-sit mibjugh (li tkopri area ta’ 2.2%), b’dan ghalhekk li din ghandha titqies din il-parti hekk mibnija ghandha u hija kkonsidrata bhala area akkwistata wkoll mill-atturi, u allura skont l-istess perizja teknika, mehud dan in konsiderazzjoni, l-allegat tnaqqis fil-kejl seta’ jammonta biss ghall-percentwali ta’ 3.5% u ghalhekk skont dan l-artikolu (dejjem kieku applikabbli) ma’ hemm lok ta’ ebda tnaqqis fil-prezz. Dwar il-konstatazzjoni ta’ kejl u din il-qoxra il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti (f’pagna 6 u 7 tan-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom – in kwantu konsistenti ma dak hawn deciz).

“Illi dwar l-ilment tas-sistema tad-drenagg ma jirrizultax li fl-istess kuntratt ta’ akkwist l-atturi inghatalhom xi dritt li jqabbdu s-sistema ta’ drenagg ma’ xi sistema ohra, u dan l-atturi kienu jafu biha ghaliex l-istess fond gie trasferit f’dak l-istat lilhom fid-data tal-kuntratt.

“Illi dwar l-ilment li l-fond in vendita kellu jkun fil-livell tat-triq u minflok dan huwa accessibbli b’turgien, jirrizulta li in effetti ma’ hemm xejn li jindika li l-istess fond kellu jigi hekk trasferit; anzi il-provi jindikaw li l-istess atturi kienu jafu bl-istat tal-fond li huma akkwistaw proprju ghaliex segwew il-bini tieghu, u ma’ ghamlu ebda ilment dwar dan, la waqt ix-xoghol, fil-mori tal-konvenju, u wisq inqas fil-kuntratt ta’ l-akkwist – tant li l-istess immobbli gie akkwistat mill-atturi fl-istat li kien jinsab – u ma hemm

ebda deskrizzjoni li tali fond kellu jkun livell mat-triq – tant li din bl-ebda mod ma tirrizulta mill-istess kuntratt.

“Illi fl-ahharnett dwar l-ilment li l-atturi ma thallewx juzaw ix-xaft komuni li huma akkwistaw u li ma thallewx jaghmlu uzu mill-istess, ma jirrizultax ippruvat li l-istess atturi akkwistaw xi sehem jew xi dritt ta’ uzu fuq dan ix-xaft u fil-fatt ma hemm ebda indikazzjoni ta’ l-istess fl-istess kuntratt u ghalhekk l-ewwel talba attrici fuq dan l-ilment u fuq l-ilmenti kollha l-ohra qed tigi michuda.

“Illi kwantu ghat-talbiet attrici anke fejn gew mitluba danni (apparti l-fatt li din ma’ hijiex disponibbli lill-atturi bil-mod kif proposta, u dan minhabba li l-azzjonijiet ta’ danni f’materja ta’ bejgh huma limitati ghall-dawk indikati u specifikati mill-ligi, kif fuq gja gie indikat,) jinghad ukoll li tenut kont tal-fatt li l-istess atturi kienu qed isewgu l-bini tal-istess immobbli, u li sa u fil-mument tal-bejgh huma kienu konxji ta’ dan kollu, li fi kwalunkwe kaz li facilment verifikabbli minnhom, dan necessarjament ifisser ukoll li l-istess atturi accettaw l-immobbli hekk kif trasferit lilhom u b’hekk akkwiexxew ghall-istat tal-bini kif minnhom verifikat u akkwistat **(“Andrew Camilleri vs Sayles Daniel Edwin” –** P.A. (P.S)– 27 ta’ Gunju 2003) u dan ghaliex ma jistax jigi accettat li l-atturi konxji ta’ dan kollu l-ewwel jakkwistaw u jiehdu pussess tal-istess immobbli, u mbaghad wara jfittxu ghad-danni billi jqajjmu dawn il-lamenteli, li kienu konxji taghhom, jew li setghu facilment jigu verifikati minnhom u mbaghad biss wara jaghmlu azzjoni ta’ danni. Dan peress li wiehed ghandu jaghmel il-*via* tieghu gudizzjarja u ma jistax jaqbad linja, u huwa stess imur kontra taghha (**“Il-Kummissarju tal-Pulizija vs Joseph Rizzo”** – P.A. (RCP) 30 ta’ Ottubru 2000; **“Saviour Mousu vs Form Limited”** (P.A. (RCP) – 21 ta’ Dicembru 2001).

“Illi kwantu l-azzjoni attrici tindika talba ghad-danni (skont it-tieni u t-tielet talba attrici) jigi riaffermat li din hija insostenibbli legalment anke taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1390 tal-Kap. 16** u dan peress li tali azzjoni ma tistax treggi jekk wiehed izomm il-post jew l-oggett ghandu u fl-istess hin jitlob id-danni **(“Charles Mangion et vs**

Awtorita' tad-Djar" – P.A. (GV) – 27 ta' Gunju 2001); (**"Andrew Camilleri vs Sayles Daniel Edwin" –** P.A. (P.S)– 27 ta' Gunju 2003); **"L & D Attard Co. Limited vs Eurometal Co. Ltd"** (A.C. – 28 ta' Jannar 2005); **"M.A.S. Communications Ltd vs The Malta External Trade Corporation Limited et"** – A.I.C. (PS) – 9 ta' Frar 2005). B'hekk anke l-ahhar zewg talbiet qed jigu michuda."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

"...tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha fejn cahdet l-ewwel talba u minflok tilqa' l-istess, u konsegwentement tibghat l-atti quddiem l-ewwel Qorti halli tigi stabbilita r-riduzzjoni tal-prezz, tikkonfermaha dwar it-tieni u t-tielet talba, u tirrevokaha dwar il-kap tal-ispejjez, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati."

Rat ir-risposta tal-kumpanija konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, sostniet li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi f'dan il-kaz, l-atturi xtraw fond, intiz ghall-uzu kummercjali, gebel u saqaf u dan b'kuntratt ippubblikat fil-21 ta' Novembru 2003. L-atturi qed jallegaw li l-fond fih kejl inqas milli jirrizulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt, u qed jitolbu tnaqqis fil-prezz imhallas minhabba d-differenza fil-kejl. Kif gie deskritt il-fond fil-kuntratt tal-akkwist jinsab riprodott fis-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ewwel Qorti ma laqghetx it-talba tal-atturi ghax qieset li l-fond gie mibjugh bhala corpus, u ma giex mibjugh tant kejl ta' art; f'kull kaz, qalet l-ewwel Qorti, id-differenza fil-kejl hi ta' anqas minn 5% u allura ma hemmx lok ta' aggustament fil-kejl.

L-atturi appellaw mis-sentenza bl-enfasi jaghmluha fuq il-principju *pacta sunt servanda*, b'mod li allura huma kienu intitolati ghal post kif indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt.

Trattat l-appell, din il-Qorti tqis li l-principju *pacta sunt servanda* ma ghandux jigi applikat b'mod awtomatiku li jipprexindi mic-cirkostanzi tal-kaz. F'dan il-kaz, il-partijiet dahlu f'konvenju (datat 21 ta' Ottubru 2002) li in forza tieghu l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw parti mill-pjan terran ta' zewg fondi li kellhom jinbnew fuq art l-Msida; il-prezz kien ta' Lm85,000. Il-bini ittella mis-socjeta` konvenuta izda taht skruttinju tal-atturi li kellhom hanut ftit metri 'l boghod mis-sit. Dak li nbena ma jirriflettix il-konvenju, ghax flok zewg stabbilimenti nbena wiehed kbir u nbiegh bil-prezz ta' Lm105,000. Kollox sar bil-kunsens tal-atturi bhala xerrejja eventwali. Tant ippartecipaw l-atturi fil-bini tal-fond li l-perit inkarigat mix-xoghol, l-AIC David Pace, xehed li l-atturi riedu li jkissru parti mil-livell tal-mezzanin, u tant insistew l-atturi li, avvolja dan kien sejjer inaqqas l-ispazju tal-hanut fuq dak il-livell, kellhom jitqattghu vireg u konkos ta' parti minn travu biex ix-xoghol jigi kif rieduh l-atturi.

Meta x-xoghol kien lest, l-atturi ressqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh u accettaw li jixtru l-hanut *"as shown on the herewith annexed plan"*. Mal-kuntratt, fil-fatt, giet esebita kopja tal-pjanta li fuqha inhareg il-permess ghall-izvilupp mill-Awtorita` Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA). Il-hanut akkwistat irrizulta li kellu kejl inqas minn dak li wiehed johrog mill-pjanta esebita; id-differenza hija ta' 3.5%.

Mill-ezami tad-deskrizzjoni tal-fond fil-kuntratt hu car, fil-fehma ta' din il-Qorti, li dak li nbiegh kien corpus determinat, u la ma gie koncess tant kannegg ta' art deskritta u lanqas art deskritta b'tant kannegg. Bil-formulazzjoni uzata fil-kuntratt, l-oggett tal-kuntratt kien il-fond muri fuq il-pjanta annessa, cioe`, il-corpus, u l-kejl li jista' johrog mill-pjanta kienet mera specifikazzjoni ulterjuri. Din il-Qorti taghmel referenza ghal kawza

Rendle v. Vella, deciza minn din il-Qorti fis-16 ta' Novembru 2004, fejn il-Qorti qieset bhala corpus specifiku il-bejgh ta' *"the field shown coloured pink on the annexed plan"* u fejn fil-kuntratt kien hemm indikazzjoni tal-kejl indikat bil-frazi *'approximately'*. F'dik is-sentenza saret referenza ghall-kawza **Quintano v. Farrugia**, deciza wkoll minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru 1968, fejn ukoll intqal li sar bejgh ta' corpus avvolja fil-kuntratt kien hemm indikazzjoni ta' kejl minghajr il-kwalifika *'approximately'* jew kwalifika simili.

F'dan il-kaz, il-kuntratt ma jaghti ebda indikazzjoni ta' kejl, u dan il-kejl wiehed jista' jasal biss ghalih billi jahdem fuq il-qisien li jirrizultaw mill-pjanta mahduma *to scale*. Aktar u aktar, allura il-bejgh kien ta' corpus determinat kif rawh u accettawh l-atturi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Mangion v. Mallia**, deciza fit-30 ta' Mejju 2008, meta xerrejja jixtru fond gebel u saqaf u ma jinsistux fuq li l-kejl jigi indikat bil-preciz fuq l-att, huma jkunu xtraw dak li raw u accettaw, u ma jistghux wara jilmentaw minn xi avarija fil-kejl. L-atturi raw x'kien mibni u accettawh u ma jistghux issa jaggranfaw ma' kejl li johrog minn pjanta, meta l-kejl la gie diskuss u lanqas ikkunsidrat waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Tajjeb li jinghad ukoll li skont il-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti biex jassistiha fl-indagini taghha, id-differenza fil-kejl – wara aggustament minhabba l-hxuna tal-hajt – kien ta' 3.5% *at ground floor level*, u 5% *at intermediate level*. Id-differenza fil-kejl *at intermediate level* kienet ukoll rizultat tal-fatt li l-atturi insistew li ticcarrat parti minn dan il-livell, kif rajna aktar qabel. Dawn m'ghandhomx jinghaddu kif qed jallegaw l-atturi, ghax juru d-differenza fil-kejl mahdum f'livelli differenti. Dawn il-percentaggi ma jindikawx avarija aktar minn dak kontemplata mil-ligi, <u>kieku</u> d-deskrizzjoni kienet tkun billi l-ewwel jissemma il-corpus bit-tismija wara tal-kejl (Artikolu 1402 tal-Kodici Civili).

Hi l-fehma tal-Qorti, pero`, li hawn si tratta minn bejgh ta' corpus determinat u limitat minghajr tismija ta' kejl, fejn l-atturi xtraw dak li raw u riedu; ir-riferenza ghall-pjanta

serviet biss biex turi u tindika l-hanut, u ghal xejn aktar. L-atturi riedu l-hanut kif migbur, u hekk gie registrat li huma xtraw – pacta sunt servanda!

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

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-atturi appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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