FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI.

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' Dicembru, 2001.

Kawza Numru: 2

Citaz. Nru. 125/97GV

Doc. 173-01

Macaroni Premier and Maltova Products Limited

vs

Joseph u Eva sive Yvette, konjugi Aguis

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess 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 minghandhom tlett porzjonijiet art markati 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 fond ekwivalenti ghal mitejn u sebgha u ghoxrin punt erbgha tlieta metri kwadri (227.43 m.k.) il-parti fabbrikali.

b) il-plot numru 17 ta’ 103 piedi b’25 pied fond ekwivalenti ghal mija u tnejn u disghin punt wiehed hamsa metri kwadri (192.15 m.k.) il-parti fabbrikali, 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.)

Premess illi *road surface,* ghalkemm inkluz fil-bejgh, hija eskluza mill-imsemmi kejl.

Premess illi l-imsemmi bejgh sar versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet 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.

Premess 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.

Premess illi ghalhekk is-socjeta’ attrici ghandha d-dritt tesigi, a tenur ta’ l-Artikolu 1402 tal-Kodici Civili, tnaqqis tal-prezz minnha mhallas lill-konvenuti.

Is-socjetajiet attrici talbu lil din il-Qorti:

1. jigi dikjarat u deciz illi l-kejl ta’ kull wahada mit-tlett plots fuq imsemmija hu izghar b’aktar minn wahda minn ghoxrin mill-kejl miftiehem bejn il-kontendenti fil-kuntratt tal-11 ta’ Settembru, 1995 u dan wara li jigi stabbilit minn din il-Qorti l-kejl attwali ta’ kull wahda mill-istess plots, okkorrendo bl-opera ta’ perit nominand;

2. jigi dikjarat u deciz 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. jigi stabbilit minn din il-Qorti 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. jigu l-konvenuti solidalment ikkundannati jhallsu lis-socjeta’ attrici s-somma hekk stabbilita fit-talba precedenti.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni guramenta tas-socjetajiet attrici a fol. 4 tal-process;

Rat in-nota ta’ l-eccezjonijiet tal-konvenuti Joseph Aguis et. a fol. 18 tal-process fejn 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 din il-Qorti diversament preseduta;

3. illi fil-bejgh minnhom maghmula, 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*.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet a fol. 23 li bih gie nominat il-Perit A. Stivala;

Rat ir-relazzjoni a fol. 36A u r-relazzjoni addizzjonali a fol. 91;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

TALBIET

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti :-

1. tiddikjara u tiddeciedi 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 u dana wara li jigi stabbilit minn din il-Qorti l-kejl attwali ta' kull wahda mill-istess plots, okkorrendo bl-opera ta' perit nominand;

2. tiddikjara u tiddeciedi 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. jigi stabilit minn din il-Qorti l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz imhallas mis-socjeta' attrici lill-konenuti ghat-tlett plots *de quo* minhabba l-imsemmi kejl nieqes li rrizulta, jekk hemm bzonn bl-opera ta' perit nominad;

4. jigu l-konvenuti kkundannati jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma hekk stabbilita fit-talba precedenti.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew li l-kawza odjerna hija intempestiva u ma giet preceduta minn ebda interpellazzjoni bonarja jew ufficjali; illi l-qisien indikati fil-kuntratt ta' akkwist datat 11 ta' Settembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, konkluz bejn il-kontendenti, huma ezatti u riportati ezattament minn relazzjoni ta' l' A.I.C.Joseph Jaccarini li giet maghmula fl-atti ta' kawza ta' divizjoni maghmula quddiem dina l-Qorti diversament presjeduta; illi fil-bejgh minnhom maghmula, l-eccipjenti utilizzaw l-istess qisien dettaljati mill-A.I.C. Joseph Jaccarini; illi f'kull

kaz u minghajr pregudizzju l-eccipjenti jipprofessaw l-*buona fede* taghhom fil-kuntratt *de quo*.

KONSIDERAZZJONIJIET

Eccezzjonijiet

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qalu li l-kawza odjerna hija intempestiva u ma giet preceduta minn ebda interpellazzjoni bonarja jew ufficjali. Dwar dina l-eccezzjoni l-Qorti tirrileva li mhux necessarju u l-ligi ma tirrikjediex li jkun hemm interpellazzjoni qabel jibdew il-proceduri. Eventwalment tista' tqum biss kwistjoni ta' spejjez.

Il-konvenuti eccepew ukoll li l-qisien indikati fil-kuntratt ta' bejgh huma ezatti u riportati ezattament minn relazzjoni tal-A.I.C. Joseph Jaccarini li giet maghmula fl-atti ta' kawza ta' divizjoni maghmula fuq ordni tal-Qorti. Alfred Xuereb (a fol. 42) xehed li hu kien qal lill-konvenut li l-pjanta li kien tah li tidher a fol. 11 ma kienitx taqbel mal-pjanta tad-divizjoni ta' l-istess art li kienet saret mill-Perit Jaccarini. Hu kien insista mal-konvenut li l-plots in kwistjoni jinbieghu skond it-tqassim ta' plots li kien ghamel il-Perit Jaccarini. Meta kellmu Agius pero' l-plots in kwistjoni kienu diga inxtraw mill-atturi.

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 fol. 6.

Inoltre l-konvenuti ma ddikjarawx fil-kuntratt li huma kienu qeghdin jaghmlu tajjeb ghal xi kejl inqas minn dak indikat fil-kuntratt. Ghalhekk japplika f'dan il-kaz il-provvediment tas-subartikolu 2 tal-artikolu 1402. Dan ighid hekk:

"Izda, ma jkunx hemm jedd ghal zjieda jew ghal tnaqqis ta' prezz, ghalkemm id-differenza tkun aktar minn wahda minn ghoxrin, f'izjed jew f'anqas tal-valur hawn fuq imsemmi, jekk il-haga tkun giet mibjugha fl-irkant taht is-setgha tal-qorti *jew jekk tkun giet mibjugha espressament bla garanzija tal*-kwantità jew jekk il-haga tkun giet mibjugha *tale qual*e, bla hsara, jekk il-bejgh ma jkunx sar fl-irkant bil-qorti, ta' kull rimedju moghti mil-ligi f'kaz ta' lezjoni."

F'eccezzjoni ohra l-konvenuti eccepew illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju l-eccipjenti jipprofessaw l-*buona fede* taghhom fil-kuntratt *de quo*. 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.

Ghalkemm ma gietx moghtija eccezzjoni *ad hoc*, il-konvenuti semmew fin-nota taghhom li hemm nullita' tal-kuntratt relattiv billi l-kunsens tas-socjeta attrici kien vizzjat minhabba zball ta' fatt (ara nota fol. 102). Il-Qorti tirrileva li ma gietx moghtija eccezzjoni formali f'dan is-sens; ma setghetx titqajjem dina l-kwistjoni f'nota ta' osservazzjonijiet u fl-ahhar nett *se mai* kien dritt ta' l-atturi li jesperixxu l-azzjoni li riedu jaghmlu u mhux tal-konvenuti.

Mertu

Jibqa' r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti fil-mertu li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti.

Il-kwisjtoni kollha hija x'interpretazzjoni ghandha tigi moghtija ghall-kejl tal-plots indikati (erronjament) fil-kuntratt.

Illi fil-kaz in ezami jirrizulta li l-kejl fil-kuntratt li ffirmaw il-partijiet Dok. a fol. 6 fih zbalji matematici fil-kalkolazzjoni kif ukoll fil figuri li intuzaw. Per ezempju l-kejl tal-plot 14 moghti bhala 107 x 25 ft ma jaghtix 227.43 m.k. kif hemm fil-kuntratt imma 248.61 m.k. L-istess ghall plots 17 u 18. Apparti dana meta l-plots gew imkejjla mill-perit nominat minn dina l-Qorti, nstab li l-plots kellhom kejl differenti. Il-plot 14 kienet 111.5 x 21 ft.; plot 17 kienet 99 x 21 ft.; u plot 18 kienet 99 x 21 ft. Ghalkemm il-plots kellhom daqs differenti minn dak indikat fil-kuntratt, l-arja superficjali kienet bejn wiehed u iehor kwazi l-istess bhal dak indikat fil-kuntratt cioe' 604.05 ghal 611.73 m.k.

Il-konvenut xehed li huwa dejjem tkellem ma' l-atturi fuq li kien ser ibiegh aktar minn 500 m.k. ghat tlett plots. *Invece* l-atturi insistew li huma kienu xtraw dawn il-plots ghax kienu ta' 25 pied faccata kull wiehed u kien dan li inkoraggihom li jixtru l-plots in kwistjoni.

L-atturi ghalhekk qed jippretendu li l-kejl fil-kuntratt ghandu jigi kalkolat f'piedi u mhux f'metri kwadri, mentri l-konvenuti qed jinsistu li l-interpretazzjoni li trid tinghata lill-artikolu 1402 li fuqu l-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom hija li l-arja superficjali hija l-uniku kejl rilevanti ghall finijiet tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1402 billi l-qisien linjari m'humiex sufficjenti wahedhom.

Tikkunsidra

L-azzjoni ta' l-atturi hi bazata fuq l-artikolu 1402 tal-Kap 16 li ighid 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 il-*corpus* bit-tismija wara

tal-kejl, it-tismija tal-kejl ma taghti lok ghal ebda zieda 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".

Interpretazzjoni ta' kuntratti.

Art. 1002 tal-Kodici Civili jghid li

"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-intenzjoni tal-partijiet".

Issa din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubbju illi s-sens tal-klawsola li tkun jista' 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 l-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 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 determinanti biex tixtri plot u huma indikativi 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 25 pied faccata kull wahda u dan kien li nkorraggih biex jixtri l-plots in kwistjoni. Fil-kuntratt il-plots gew indikati 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-faccata b'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 tista' tibni *terraced houses*, il-faccata hija importanti hafna. Ghalxejn ikollok 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-konvenut 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 riduzzjonijiet fuq il-prezz li jinsab fl-istess kuntratt.

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

(a) bazat fuq il-kejl superficjali moghti fil-kuntratt;
(b) bazat fuq il-kejl linjari moghti fil-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 tikkunsidra 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-art li l-konvenuti bieghu lill-atturi skond il-kuntratt li minflok kellha 25 pied faccata kellha 21 pied biss kull plot.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddecidi prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tilqa' t-talbiet attrici, tiddikjara u tiddeciedi 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;

tiddikjara u tiddeciedi 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;

tistabbilixxi li 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 huwa ta' Lm11,700;

tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma hekk stabbilita' fit-talba precedenti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.