QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 26 ta` April 2018

Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 71/2017 JZM

Avukat Dottor Robert Zammit (KI 246088M)

kontra

Costantino Abela (KI 344328M)

Magdalene Camilleri (KI 546033M)

Maria Dolores sive Doris Borg (KI 786834M)

Emanuel Abela (KI 855035M)

Paul Abela (KI 142437M)

Nazzarena sive Rina Borg (KI 670238M)

Emanuel Abela (KI 488248M) f`ismu proprio u ghan-nom ta` huh imsiefer Carmelo Abela (Passaport Malti nru. 588427)

Joseph Abela (KI 139547M)

Helen Gatt (KI 604649M)

Edward Abela (KI 98354M)

Alexander Abela (KI 743557M)

John Abela (KI 530964M)

Margaret Cassar (KI 58353M)

James Cassar (KI 124284M), Antoine Cassar (KI 98887M), Sarah Cassar (KI 134592M) u Andrea Cassar (KI 897349M)

Anne Elizabeth sive Annelise Abela (KI 30169M)

David Abela (KI 66767M) f`ismu proprio u bhala mandatarju ta` huh assenti Alan Raphael Abela (KI 295366M)

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-20 ta` Jannar 2017 li jaqra :–

*Illi bi tlett konvenji datati 22 ta` Settembru 2016, l-1 ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bhala* ***dokumenti A, B u C*** *ghal komprovendita tar-razzett bir-raba anness mieghu kif indikat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala dokument A fil-konvenju liema razzett ghandu mhux inqas minn 445 metri kwadri ta` bini li jinsab fil-kuntrada Tax-Xurraf fil-limiti tas-Siggiewi bir-raba anness mieghu, tal-kejl ta` 47,918 metri kwadri jew kejl verjuri, liema razzett huwa accessibbli minn u ghandu faccata fuq triq pubblika maghrufa bhala Triq tax-Xurraf u jmiss ma` triq ohra pubblika maghrufa bhala Triq tal-Lewza jew Triq tal-Lanza u ma sqaq bla isem, konfinanti dan ir-razzett minn Nofsinhar ma` Triq ix-Xurraf, Punent ma` Triq tal-Lewza sive Triq tal-Lanza u mill-irjieh l-ohra ma` beni ta` terzi, isimhom mhux maghruf inkluzi t-tlet ibjar u l-benefikati edilizji hemm sitwati, liberu u frank minn cnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tie ghu, pero` baqa` miftiehem bejn il-partijiet illi jekk il-proprjeta` fuq imsemmija* ***fiha foot print ta` inqas minn 422.75 metri kwadri ta` ambjenti imsaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa , il-mittenti jkollu d-dritt li jakkwista l-proprjeta` bi tnaqqis tal-prezz pro rata skond it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn 445 metri kwadri, b`kalkolu mahdum bi prezz hawn miftiehem diviz b`445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja.***

*Illi dawn il-konvenji gew debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond **dokument D, E u F.***

*Illi ai termini tal-konvenji fuq imsemmija markati bhala **dokumenti A, B u C** f`dan ir-rikors guramentat ai termini ta` l-istess konvenji l-attur kellu jqabbad is-Surveyor Jean Vella biex jirredigi rapport datat 25ta` Ottubru 2016 hawn anness u mmarkat bhala **dokument G** minn fejn jirrizulta illi minflok binja ta` 445 m.k. , kif l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghulu effettivament tezisti u kienet tezisti binja mibnija fuq 175.46 metri kwadri.*

Illi konsegwentement ta` dan, galadarba l-footprint kien inqas minn 422.75 m.k. ta` ambjenti imsaqqfa mill-propjeta` fuq imsemmija jew li xi darba kienu msaqqfa, l-attur ikollu d-dritt li jakkwista l-proprjeta` bit-tnaqqis tal-prezz pro rata skond it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett, anqas minn 445 m.k b`kalkolu mahdum bi prezz hawn miftiehem diviz b`445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja.

*Illi dan kollu kellu jsir fi zmien tlett xhur stipulati fl-imsemmija konvenji hawn fuq riferiti u b`ittra ufficjali tal-11ta` Novembru 2016 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument H** debitament notifikata lill-intimati kollha, l-attur kellu jinnotifika lill-intimati entro t-terminu ta` tlett xhur stipulati fl-imsemmi konvenju bil-bdil tal-prezz b`konsegwenza li l-footprint tal-ambjeni msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa kien inqas minn dak pattwit fil-konvenju tat-22 ta` Settembru 2016, l-1ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Dottor Mario Bugeja.*

*Illi l-prezz indikat fl-imsemmija konvenji **dokumenti A, B u C** komplessivament ta` €1,395,350 gie diminuit ghall-prezz ta` €548,733.14c u dan ai termini tal-konvenji fuq imsemmija u tal-kundizzjonijiet miftehma bejn il-kontendenti.*

*Illi oltre li gew notifikati bid-**dokument H** l-intimati, gie notifikat ukoll il-Kummissarju tat-Taxxi Interni u n-Nutar Mario Bugeja.*

*Illi l-attur ai termini tal-konvenji fuq imsemmija, **dokumenti A, B u C** ossija klawzola 17 tal-istess konvenji ghandu dritt isejjah lil intimati ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-konvenji fuq imsemmija qabel iz-zmien tat-terminazzjoni tal-konvenju tat-22ta` Marzu 2018.*

*Illi huwa b`ittra tas-27ta` Dicembru 2016 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument I** mibghuta lill-intimati kollha sejjhilhom biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali fid-19ta` Jannar 2017 fl-ufficju "Aries House" Mdina Road, Zebbug fil-hamsa ta` wara nofsinhar (5.00pm) fejn in-Nutar Mario Bugeja jippubblika l-att finali relattiv pero` baqghu inadempjenti u dan minkejja li huwa rega` interpellahom b`ittra ufficjali tad-9ta` Jannar 2017 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala **dokument J** biex jersqu ghall-kuntratt tal-att finali relattiv u dang hall-esekuzzjoni ta` l-istess konvenji **dokumenti A, B u C** bil-prezz diminwit ta` €548,733.14c.*

Illi l-attur qed isofri danni bl-inadempjenza tal-intimati stante li huwa kien bi hsiebu jizzewweg f`din is-sena u kien bi hsiebu biex imur jghix fil-fond in kwistjoni u minhabba l-inadempjenza tal-intimati, huwa ma jistax jaghmel dan.

Illi konsegwentement jinhtieg li jigu likwidati d-danni minhabba l-inadempjenza tal-intimati liema danni jigu llikwidati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :-

*(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenji datati 22 ta` Settembru 2016, l-1 ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bhala **dokumenti A, B u C** ghal komprovendita tar-razzett bir-raba anness mieghu kif indikat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala dokument A fil-konvenju liema razzett ghandu mhux inqas minn 445 metri kwadri ta` bini li jinsab fil-kuntrada Tax-Xurraf fil-limiti tas-Siggiewi bir-raba anness mieghu, tal-kejl ta` 47,918 metri kwadri jew kejl verjuri, liema razzett huwa accessibbli minn u ghandu faccata fuq triq pubblika maghrufa bhala Triq tax-Xurraf u jmiss ma` triq ohra pubblika maghrufa bhala Triq tal-Lewza jew Triq tal-Lanza u ma sqaq bla isem, konfinanti dan ir-razzett minn Nofsinhar ma` Triq ix-Xurraf, Punent ma` Triq tal-Lewza sive Triq tal-Lanza u mill-irjieh l-ohra ma` beni ta` terzi, isimhom mhux maghruf inkluzi t-tlet ibjar u l-benefikati edilizji hemm sitwati, liberu u frank minn cnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tie ghu, pero` baqa` miftiehem bejn il-partijiet illi jekk il-proprjeta` fuq imsemmija **fiha foot print ta` inqas minn 422.75 metri kwadri ta` ambjenti imsaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa , il-mittenti jkollu d-dritt li jakkwista l-proprjeta` bi tnaqqis tal-prezz pro rata skond it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn 445 metri***

kwadri, b`kalkolu mahdum bi prezz hawn miftiehem diviz b`445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja *huma esegwibbli bejn il-kontendenti taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.*

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati obbligati biex jersqu ghall-att finali ai termini ta` l-istess konvenji hawn fuq imsemmija bil-prezz ridott b`konsegwenza tas-survey maghmul mis-surveyor Jean Vella skond rapport tieghu tal-25 ta` Ottubru 2016 fejn gie dikjarat illi l-ambjenti imsaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa ghandhom kejl komplessiv ta` cirka 175.46 m.k. li gie debitament notifikat lill-intimati b`ittra ufficjali tal-11ta` Novembru 2016.

(3) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-prezz ridott li l-attur ghandu jhallas lill-intimati ghall-komprovendita fuq imsemmija skond il-konvenji datati 22ta` Settembru 2016, l-1ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bhala* ***dokumenti A, B u C*** *m`ghandux jeccedi €548,733.14c.

(4) Tikkundanna lill-intimati biex jersqu ghall-att finali relattiv skond il-konvenji datati 22ta` Settembru 2016, l-1ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bhala* ***dokumenti A, B u C*** *bil-prezz ridott ghal €548,733.14c f`data, hin u lok stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha hemm stipulati.

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

(6) Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att finali.

(7) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghall-hlas tad-danni inkorsi mir-rikorrenti komprizi imma mhux limitati ghall-inesekuzzjoni tal-att finali relattiv stante li huwa ma jistax imur jghix fil-fond in kwistjoni minhabba l-inadempjenzi taghhom u jkollu jikri post alternattiv.

(8) Tillikwida jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti konsistenti li huwa ma jistax imur jghix fil-fond in kwistjoni minhabba l-inadempjenzi tal-intimati u jkollu jikri post alternattiv.

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

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-11ta` Novembru 2016 u tad-9ta` Jannar 2017 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti Costantino Abela, Magdalene Camilleri, Maria Dolores sive Doris Borg, Emanuel Abela, Paul Abela, Nazzareno sive Rina Borg, James Cassar, Antoine Cassar, Sarah Cassar, Andrea Cassar, Anne Elizabeth sive Annelise Abela, David Abela f`ismu proprio u bhala mandatarju ta` huh assenti Alan Raphael Abela fl-10 ta` Marzu 2017 li taqra hekk :–

1. Illi huwa minnu li l-konvenuti dahlu fi tlett konvenji mal-attur; dawn kienu tlett konvenji separati u indipendenti minn xulxin. It-test tal-konvenji huwa dak skond id-dokumenti esebiti. L-obbligi assunti fit-tlett konvenji kienu indipendenti minn xulxin u kull wiehed mill-konvenuti kien marbut biss bil-konvenju li huwa ffirma u mhux bil-konvenji l-ohra, dan dejjem bid-debita riserva fir-rigward tal-validita u interpretazzjoni tal-istess konvenji.

2. Illi dwar ir-registrazzjoni tal-konvenji l-attur ghandu jressaq prova tal-istess kif ukoll prova tad-data tar-registazzjoni.

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

4. Illi l-pretensjoni ghall-ambjenti msaqqfa hija kompletament kontestata; l-konvenuti fehemu li r-riferenza kienet qieghda ssir ghall-hajt limitrofu tar-razzett li kien jirrizulta del resto mis-survey li huma kienu ga ghamlu tal-art u mhux ghal xi ambjent differenti jew ghall-parti biss mill-ambjenti nkluzi fil-hajt limitrofu.

5. Illi huwa minnu li l-attur ppretenda li jbiddel il-prezz bl-ittra ufficjali ghal-liema huwa jaghmel referenza imma dan gie rezistit mill-konvenuti.

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

7. Illi huwa minnu li l-attur baghat l-ittri ufficjali ghall-liema huwa jaghmel riferenza li jridu kollha jigu ezebiti in atti.

8. Illi naturalment l-atturi m`humiex partecipi ghall-hsibiet u progetti matrimonjali tal-attur li jridu jigu minnhom provati sa kemm rilevanti ghall-ezitu tal-kawza, li l-esponent jissottomettu ma humiex;

9. Illi ghalhekk it-talbiet kollha tal-atturi qeghdin jigu kkontestati.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet li qeghdin jigu sollevati mill-konvenuti huma s-segwenti :

i. L-azzjoni hija nulla u irritwali billi bhala azzjoni kollettiva l-attur kellu jispecifika dak li kien qieghed jitlob mill-konvenut separatament u mhux flimkien; huwa evidenti li kien hemm tliet konvenji separati u se maj kull konvenju jrid jigi esegwit indipendentement mill-konvenji l-ohra u ma setax l-attur kif qieghed jippretendi li jaghmel jitlob l-esekuzzjoni tat-tlett konvenji li xi whud mill-konvenuti m`humiex firmatarji taghhom u m`humiex marbutin bihom.

ii. Illi l-konvenju huwa wiehed null u bla sahha billi l-prezz mhux wiehed cert u stabbilit skond il-ligi; fejn il-prezz jithalla ghad-determinazzjoni ta` esperti, l-espert li jistabilixxi l-prezz jrid jigi nominat bil-kunsens taz-zewg partijiet jew in difett ta` tali kunsens bid-decizjoni tal-Qorti li tghaddi biex taghmel dik in-nomina.

iii. Illi r-rikors sar fuori termine billi l-kuntratt skont kif mibghut mill-attur stess kellu jsir izjed il-boghod fid-9 ta` Jannar, 2017 waqt li l-ittra ufficjali saret wara dik id-data, u ghalhekk ir-rikors huwa fuori termine fis-sens li l-ittra ufficjali ma gietx prezentata qabel id-data f`liema kellu jigi ppublikat il-kuntratt u r-rikors ukoll huwa fuori termine; jekk l-attur jargumenta li l-kuntratt kellu jsir qabel id-disa` (9) ta` Jannar 2017, il-prezentata tar-rikors hija fuori termine.

iv. *Illi l-attur ma jistax jitlob l-ezekuzzjoni tal-kuntratt u d-danni fl-istess hin ghaliex wahda teskludi lill-ohra.*

v. *Illi l-konvenju huwa frott ta` ngann perpeterat ghad-dannu tal-konvenuti.*

vi. *Illi l-kunsens tal-konvenuti gie karpit bi zball materjali dwar oggetti ta` sustanza tal-kuntratt de quo da parti tal-konvenuti.*

vii. *Illi l-attur qieghed jinterpreta l-konvenju skorrettement ghaliex l-atturi kienu evidentement qeghdin jirreferu ghall-hajt ta` barra li kien hemm fir-razzett u dak kien il-kejl li nghata fuq il-konvenju waqt li l-attur uza parametri li ma kienux jirriflettu dak li ftehmu ghalih il-konvenuti.*

viii. *Illi l-konvenut Costantino Abela huwa inkapaci li jikkuntratta u ghalhekk il-kunsens tieghu huwa null u bla effett u l-konvenju ghalhekk ukoll null.*

ix. *Illi l-ishma fil-konvenju ma jirriflettux korrettament il-proporzjon f`liema l-konvenuti jiddetjenu l-istess propjeta` u ghalhekk ukoll l-istess konvenju huwa null.*

x. *Illi fi kwalsijasi kaz kull dannu pretiz irid jigi ppruvata mill-attur u ma jistax jippretendi danni meta huwa stess indika bhala data li kellu jsir l-kuntratt t-22 ta` Marzu, 2018.*

xi. *Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati.*

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat in-nota li pprezentaw il-konvenuti Emanuel Abela f`ismu proprju u f`isem huh imsiefer Carmelo Abela, Joseph Abela, Helen Gatt, Edward Abela, Alexander Abela, John Abela u Margaret Cassar fl-14 ta` Marzu 2017 li permezz taghha ammettew it-talbiet attrici kif dedotti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Rat illi l-partijiet inghataw direzzjoni sabiex igibu provi u jittrattaw it-tieni eccezzjoni sabiex tinghata sentenza dwar din l-eccezzjoni.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra dwar it-tieni eccezzjoni.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum dwar it-tieni eccezzjoni bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

L-attur xehed illi huwa mar jara ghall-ewwel darba l-ghalqa u r-razzett Tax-Xurraf, Siggiewi f`Awissu 2016 fuq insistenza tas-sensar. Hemm iltaqa` ma` Pawlu Abela, li huwa ko-proprjetarju ta` l-ghalqa. Dan Pawlu Abela spjegalu l-konfini tal-ghalqa. Urih il-konfini minn fejn il-karozzi li kienu pparkjati fil-genb ta` l-ghalqa, ossija fejn Triq il-Lewza tiltaqa` ma` Triq is-Sqaq tax-Xurraf.

Kompla jixhed illi Pawlu Abela ndika li l-ghalqa kien fiha hamsin tomna, u tlett kwari ta` tomna bini.

Huwa staqsa dwar l-istat tal-bini u Pawlu Abela qallu li kien fi stat hazin ; kien hemm anke bicciet mill-kmamar li kienu waqghu. Qallu li qatt ma saru tiswijiet fuq dawk il-kmamar.

Kompla jghid li huwa qal lil Pawlu Abela li l-intenzjoni tieghu kienet li minn tlett kwarti ta` tomna huwa jakkwista permess ghal *farmhouse* ghal kull 150 metru kwadru bini skont il-*policy* tal-Awtorita` tal-Ippjanar li tirregola proprjeta` *outside development zone.*

Ftehmu fuq prezz ta` Lm 600,000 ekwivalenti ghal EUR 1,397,624.

Stqarr illi Abela talbu jikkomunika ma` l-avukat tieghu Av. Phyllis Aquilina. Huwa tkellem ma` Av. Aquilina u din baghtet abbozz ta` konvenju.

Qal li Dr Aquilina tkellmet mal-klijenti taghha biex tinghata dettalji fuq il-proprjeta. Infatti kienet skambjata korrispondenza.

Kompla jghid illi dwar l-ambjenti msaqqfa, huwa ried li jkun hemm kjarifika fl-abbozz fis-sens illi jkun hemm ammont ta` ambjenti msaqqfa ghar-raguni tal-permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar billi ghal kull 150 metru kwadru ta` ambjenti msaqqfa huwa seta` jottjeni permess ghal *residential unit.*

Spjega li Dr Aquilina rreferiet it-talba tieghu lill-klijenti taghha. Skont ma jaf, dawn qalulha li hafna mill-bini kien imwaqqa`.

Fisser illi huwa ma setax jibni jekk il-*footprint* tkun inqas minn dak li Abela kienu weghdu, u ghalhekk il-prezz miftiehem ma kienx ikun prezz tas-suq. Huwa insista li jekk ma kenitx ser tkun inkluza klawsola fejn ikun garantit li l-*footprint* tal-ambjenti li xi darba kien hemm mibnija jew li huma mibnija fuq l-art de qua kienu ta` 445 m.k., huwa ma kienx lest li jhallas il-prezz mitlub. Ghalhekk huma waslu fi ftehim li jekk ma jkunx hemm dak il-*footprint* ta` 445 m.k., kellu jinhareg il-proporzjon tal-ambjenti mibnija jew li xi darba kienu mibnija, u huwa kellu jinfurma lill-venditur fi zmien tlett xhur mill-firma tal-konvenji jekk l-ambjenti mibnija jew li xi darba kienu mibnija kienux skond dak li kien imwieghed li jinbiegh.

Kompla fisser illi huwa kien infurmat li skont il-ligi kien jirrizulta li jekk wiehed jixtri xi haga b`certu daqs li jirrizulta wara li jkun izghar jew ikbar, il-prezz jkun jista` jigi rivedut. Ghall-fini ta` kjarezza u certezza bejn il-partijiet, huwa xtaq li kollox ikun miktub car sabiex ma jkunx hemm bzonn ta` interpretazzjoni.

Stqarr illi Dr. Aquilina ziedet ghalhekk il-klawsola “*ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa*”. Il-frasi “*ambjenti msaqqfa*” kienet tirreferi ghal dawk il-partijiet fl-ghalqa li kienu msaqqfa filwaqt li l-frazi “*li xi darba kienu msaqqfa*” tnizzlet minhabba dak li kien inghad mil-ko-proprjetarji li hafna mill-kmamar li kien hemm fl-ghalqa kienu waqghu biz-zmien izda kienu xi darba jezistu.

Kompla stqarr illi wara xi zmien sar appuntament ghand in-Nutar Dr Mario Bugeja li ghalih kienet prezenti wkoll Dr Aquilina.

Billi ma kienux prezenti s-sidien kollha, kellhom jigu ffirmati zewg konvenji ohra sabiex tkun giet koperta l-proprjeta` kollha. Ghaz-zewg konvenji, Dr Aquilina ma kinitx prezenti ghalkemm il-konvenji kienu identici ghall-ewwel konvenju ffirmat mill-maggoranza tas-sidien vendituri.

Qal illi meta n-nutar kien qed jaqra l-klawsoli tal-ewwel konvenju, Dr Aquilina qaghdet tfiehem klawsola wara l-ohra lill-klijenti taghha, kif ghamel in-nutar meta spjega l-kontenut tal-att lil dawk prezenti.

Spjega li fiz-zewg konvenji l-ohra, in-nutar qara u fiehem il-kontenut tal-konvenji lill-firmatarji. X`hin inqrat il-klawsola dwar il-mekkanizmu li bih kien ser jizdied jew jonqos il-prezz, kien hemm min staqsa ghalfejn ma kienx sar *survey*. Izda mbaghad kien spjegat li dik il-klawsola kienet fis-sens li jekk jghaddu tlett xhur u x-xerrej ma jkellimx lill-vendituri, allura jkun ifisser li l-prezz kien ser jibqa` dak miftiehem. Fl-istess waqt jekk wara li jsir *survey*, ikun jirrizulta li hemm aktar jew anqas art, allura l-prezz kellu jizdied jew jonqos skont il-kaz.

Kulhadd accetta l-kondizzjonijiet tal-konvenji. U kienu ffirmati.

Xehed illi wara li saru l-konvenji, huwa ordna li jsir *survey* biex ikun determinat bl-ezatt l-ambjenti msaqqfa li fih ir-razzett, liema ambjenti fil-konvenji kienu deskritti li fihom 445 m.k. Skont is-*survey* li kien datat 25 ta` Ottubru 2016, irrizulta li kien hemm madwar 175 m.k. ta` ambjenti li kienu msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa. Ghalhekk il-pjani li kellu illi jizviluppa djar abitabbli nbidel ghaliex huwa seta` jizviluppa biss dar abitabbli wahda biss u mhux tlieta, kif kien behsiebu jaghmel skont il-policy tal-Awtorita` ta` l-Ippjanar.

Kompla jixhed illi huwa tkellem ma` Pawlu u Emmanuel Abela, u ppropona li jinhatar *surveyor* indipendenti, anke jekk ihallsu hu stess, sabiex jekk kellhom xi dubbji dwar is-*survey* li ghamel, kull dubju jigi eliminat izda dawk ma riedu jinkarigaw lil hadd.

Ghalhekk tkellem mal-Av. Edward Debono li tah parir biex jipprezenta ittra ufficjali fejn jinforma lil kull wiehed mill-vendituri dwar id-differenza fil-kejl. Fil-fatt hekk sar u kienet prezentata ittra ufficjali fil-11 ta` Novembru 2016 u cioe` fi zmien it-tlett xhur stipulati fil-konvenju. L-ittra ufficjali kienet ukoll notifikata lin-nutar u lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Xehed li huwa kien mar ghand in-nutar sabiex dan jikteb ittra lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex ikun informat illi kellhom isiru emendi fir-registrazzjoni tal-konvenji ladarba rrfizulta li l-ambjenti mibnija jew li xi darba kienu mibnija kienu anqas minn dak li kienu ftehmu dwarhom.

Ghalhekk il-prezz tal-bejgh kellu jinzel minn EUR 1,397,624 ghal EUR 548,733.14.

Kompla jixhed illi huwa xtaq li jibda xoghol ta` restawr fuq dawk il-partijiet tas-sit li ma kellhomx bzonn ta` permess mil-Awtorita` tal-Ippjanar. Applika wkoll, sabiex issir *swimming pool.*

Qal li wara li pprezenta ittra ufficjali fid-9 ta` Jannar 2017 huwa kellu hjiel li l-vendituri ma kienux sejrin jersqu ghall-kuntratt.

Propju ghaliex il-vendituri ma tfaccawx ghall-kuntratt, huwa pproceda bil-kawza.

Konsegwenza tal-agir tal-konvenuti, huwa kien ser jigi kostrett jikri post simili ghal dak li kien ser jibni ghalih u ghall-familja tieghu.

Spjega li minn ricerka li ghamel, sab li biex jikri *farmhouse* bhal dik li kien ser jibni kien jammonta ghal EUR 5,000 fix-xahar.

Qal li kemm hu u kif ukoll il-mara futura tieghu trabbew fi djar simili, u ghalhekk huwa ma hassx li kellu jmur joqghod go appartament ghaliex il-vendituri tad-dar li kellha tkun tieghu fil-futur had decizjoni li ma joqghdux ma` dak li ftehmu.

Stqarr illi kien hemm uhud mill-ko-proprjetarji ohra li ressqu ghall-att finali u bieghulu sehemhom indiviz flimkien mad-drittijiet litigjuzi ta` din il-

kawza. Ghamlu dan abbazi ta` kuntratti li saru fil-21 ta` Marzu 2017 u 22 ta` Marzu 2017.

Il-ko-propjetarji li bieghlu l-ishma taghhom kienu : 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 Margareth Cassar.

Qal li dak li kien jonqos sabiex ikunu esegwiti l-konvenji fuq ir-rimanenti ishma ndivizi tas-sit de quo ghall-prezz ridott ta` EUR 548,733.14 ta` 69/81.

Illum huwa kien il-proprjetarju ta` 12/81 indiviz.

Xehed illi meta mar fil-post de quo huwa ltaqa` ma` Pawlu Abela u mas-sensar.

Spjega li huwa ra l-ambjenti mill-boghod u meta talab biex imur aktar fil-vicin, Abela qallu li l-bini ilu mibni 150 sena u hafna minnu waqa`.

Stqarr illi huwa kien ghamilha cara li ma kinitx problema li l-post kien imwaqqa` sakemm hemm tlett kwarti ta` tomna bini.

Qal illi dak il-hin stess ftehmu fuq il-prezz ta` LM 600,000 bil-patt li jkun hemm tlett kwarti ta` tomna bini.

Stqarr li l-*policy* tal-MEPA kienet tghid illi kull 150 m.k. li xi darba kienet imsaqqfa seta` jinhareg permess ghal residenza wahda. Huwa kellu l-intenzjoni li jaqsam il-proprjeta` f`diversi residenzi hlief ghal bicca wahda li kien ser jghix fiha hu. Spjega li meta Dr. Aquilina tkellmet mal-klijenti taghha, dawn insistew illi jekk hemm aktar art, il-prezz kellu joghla. Din il-kwistjoni kienet trattata f`email tad-19 ta` Settembru 2016.

Qal li meta sar l-ewwel konvenju, huwa talab li tkun imnizzla l-kelma "*msaqqfa*" minhabba l-*policy* tal-MEPA. Dak il-hin, qamu xi uhud mill-vendituri li ssuggerew li jsir *survey* qabel. Huwa aqccetta izda Emanuel u Paul Abela riedu li l-konvenju jsir. Wara li kienu ffirmati l-konvenji kollha (billi mhux il-vendituri kollha marru ghall-ewwel konvenju u allura kellhom

isiru ohrajn) huwa nkariga lil Jean Vella bhala *surveyor* u dan ha l-kejl ta` l-bini. Kien hemm bicciet mil-bini li kienu mwaqqghin u li gew ikkunsidrati peress li fil-konvenju kien hemm referenza ghall-ambjenti li kienu xi darba mibnijin.

Xehed li mis-*survey* irrizulta li kien hemm diskrepanza kbira fil-kejl. Minn 445 m.k., irrizulta li kien hemm biss madwar 175 m.k. Huwa ghalhekk ipprezenta ittra ufficjali fejn ta din l-informazzjoni u pprezenta is-*survey* datat 25 ta` Ottubru 2016. Meta tkellem ma` Paul u Emanuel Abela, dawn qalulu li huma ma kellhomx ghagla jbieghu, u li jekk ma jsirx ftehim, kienu lesti jmorru l-Qorti.

Qal li huwa kien talab biex isir il-kuntratt finali skont il-kejl tas-*survey* u bi prezz ridott fi zmien aktar kmieni peress li fl-istess konvenju kien hemm imnizzel li huwa seta` jiltob li l-kuntratt isir qabel iz-zmien miftiehem. Talab hekk peress li minhabba n-nuqqas fil-kejl, l-izvilupp kien ser jiehu hsiebu hu personalment u mhux il-kumpannija tal-proprjeta` li huwa ghandu.

Fisser illi kien hemm uhud mill-vendituri li qablu li huwa ghandu ragun u ghamlu l-kuntratt finali mieghu. Infatti llum huwa proprjetarju ta` 12-il sehem minn 81. Ipprezenta ittra ufficjali fid-9 ta` Jannar 2017 biex il-vendituri jersqu ghall-kuntratt finali ta` bejgh.

Fil-**kontroezami**, huwa xehed illi huwa darba biss jara s-sit. L-ghalqa kienet pjuttost kbira ; u mnejn kien seta` jara r-razzett fid-distanza. Kompla jixhed illi huwa kien imwieghed li l-binja kien fiha tlett kwarti ta` tomna. Billi ma kienx rega` mar fuq il-post, huwa nsista ma` Dr Aquilina li l-kejl tal-binja kien importante ghalih. Peress li kien infurmat li parti mill-bini kien imwaqqa`, huwa ma kellux ghalfejn imur jara l-post.

Spjega li sar biss *survey* wiehed fuq dan il-post. Kien qal lill-vendituri li jekk iridu jqabdu *surveyor* iehor kien lest ihallsu hu stess. Qabel inkariga lis-*surveyor*, huwa ma kienx informa lill-vendituri. Ma kellu ebda obbligu f`dak is-sens. Huwa ma talabx cavetta fuq il-konvenju izda biss id-dritt li jmur *surveyor* fuq il-post. Dan seta` jidhol billi jaqbez cint li kien hemm fis-sit.

Stqarr illi huwa jaghmel hafna negozju fil-propjeta` u huwa ma jmurx jara kull proprjeta` li jkun ser jixtri.

Kompla jghid illi kienu l-vendituri li qalulu li kien hemm 450 m.k. ta` bini. Qal li l-intimati kienu tawh *survey* li pprezenta bhala Dok DB2 li fih kien hemm imnizzel 445 m.k. rapprezentanti l-bini li kien imsaqqaf jew li xi darba kien imsaqqaf. Il-konvenju u s-*survey* li taw il-konvenuti jghid l-istess haga.

Ikkonferma li fuq is-*survey,* il-parti li hja mibnija hija differenti mill-parti li mhix mibnija peress li dik il-parti mhix mibnija kienet waqghet. Il-bini kompla jaqa` u ghadu jaqa` sal-lum. Fil-pjanta m`hemmx immarkat li mhux mibni ghaliex waqa`. Din l-informazzjoni nghatat lilu mill-vendituri. Bhala stat ta` fatt, il-445 m.k. juru dak li huwa mibni u dak li seta` fl-imghoddi kien mibni.

Av. Dr. Edward Debono xehed illi l-*email address* li hemm fuq il-kopji ta` korrispondenza li gew ezebiti huwa fil-fatt dak ta` Av. Dr. Phyllis Aquilina. Qal li minkejja li l-iskambju ta` korrispondenza kien bejn l-attur u Dr. Aquilina, l-attur kien jikkonsulta mieghu dwar id-dicitura li kellha tintuza.

Nutar Dr. Mario Bugeja kkonferma li t-tlett konvenji ezebiti bhala Dok A, B u C huma kopji awtentici ta` l-iskritturi redatti minnu.

Xehed illi l-vendituri kienu assistiti mill-Av. Dr. Phyllis Aquilina li flimkien mieghu spjegat il-kontenut ta` l-ftehim.

Kien imfisser illi jekk il-proprjeta` jkun fiha *footprint* ta` inqas minn 422.75 m.k. ta` ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa, allura l-attur kellu d-dritt li jakkwista l-proprjeta bit-tnaqqis tal-prezz *pro rata* skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn 445 metri kwadri, b`kalkolu mahdum bi prezz li miftiehem diviz b`445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja.

Dan kollu kien spjegat lill-vendituri u huwa cert li l-vendituri fehmu l-import tal-ftehim ghaliex dik il-kundizzjoni kienet importanti ghax-xerrej, tant li kien hemm komunikazzjoni bejn l-attur u Dr Aquilina. Qal li l-ftehim dwar it-tnaqqis fil-prezz tal-bejgh tar-razzett u art kien ripetut fit-tlett konvenji.

Huwa rregistra l-konvenji fi zmien 21 jum mid-data tal-firma taghhom.

Kompla jghid li l-attur kien inkariga *surveyor* sabiex johrog il-kejl ta` dak li xi darba kien mibni jew li ghadu mibni fuq l-art u mis-*survey* rrizulta li l-*footprint* tal-binja ta` ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa kienet ta` 175.46 m.k.

Ikkonferma li kien notifikat b`ittra ufficjali li pprezenta l-attur fil-11 ta` Novembru 2016.

Xehed li huwa kiteb lill-Kummissarju tat-Taxxi u nfurmah li in vista tas-*survey* il-prezz kellu jigi ridott ghal EUR 548,733.14c.

Ghalkemm kien iffissat appuntament biex isir l-att finali, l-attur infurmah li kien inghata x`jifhem illi l-konvenuti ma kinux ser jersqu ghall-att finali. L-attur imbaghad ipprezenta l-kawza tal-lum.

Qal ukoll li whud mill-konvenuti bieghu sehemhom mir-razzett u mill-art kif ukoll id-drittijiet litigjuzi tal-kawza.

Huwa kkonferma l-veracita` tal-kuntatti ezebiti bhala Dokument RZ1 sa RZ3.

Jean Vella kkonferma r-rapport datat 25 ta` Ottubru 2016 dwar ir-razzett u l-art fil-kontrada tax-Xurraf limiti tas-Siggiewi fejn irrizultalu li l-ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa kienu jammontaw ghal 175.46 metri kwadri.

Antoinette Polidano mid-Dipartiment tat-Taxxi ipprezentat kopji tar-registrazzjonijiet li saru ta` tlett konvenji mertu ta` din il-kawza.

Kienu registrati fit-terminu ta` 21 gurnata li tistabilixxi l-ligi.

Ipprezentat id-dokumenti kollha li kien hemm fil-*file*.

Il-konvenut Emanuel Abela xehed illi hu u qraba tieghu ffirmaw konvenju ma` l-attur.

Qabel sar il-konvenju, l-attur ftiehem dwar il-prezz u ma riedx jara l-post ghaliex kien diga` rah.

Huwa sostna li l-bini li fih is-sit ghandu hemm sal-lum, ghalkemm fi stat delapidat.

Huwa gab kopja tal-pjanta tal-binja kif kienet fl-1901 u fl-1957 mill-Arkivji Nazzjonali.

Qal illi l-prezz miftiehem kien dak ta` €1,395,000. Dak kien il-prezz li nkiteb fil-konvenju ekwivalenti ghal Lm 600,000. Meta sar il-ftehim dwar il-prezz, il-binja baqghet kif kienet izda l-bitha interna mtliet kollha sigar li taghhom ghandu r-ritratti.

Stqarr illi wara li kien iffirmat il-konvenju, huwa rcieva minghand ix-xerrej illi l-prezz kien ser jinzel ghal €548,000.

Huwa rcieva ittra ufficjali flimkien ma` rapport li kien sar minn xi hadd kunjomu Vella. Huwa ma nkarikax lil dan Vella. Kien l-attur li ta l-inkariku bla ma qalilhom jew ikkonsulta maghhom. Wara sar jaf li dan Vella kien inkarigat jaghmel *survey*.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, ikkonferma li waqt il-konvenju, kienet prezenti Av. Dr. Phyllis Aquilina, li ghalkemm qrat il-konvenju, hija ma fissritux. L-attur kien qalilhom li jekk hemm il-qies mibni bl-ezatt ta` kemm qed jghidu l-vendituri, huwa jhallas dak il-prezz, izda jekk jirrizulta li hemm ambjenti anqas jew izjed li huma mibnija jew li kienu xi darba mibnija, il-prezz ghandu jinbidel. Min-naha tieghu, huwa nsista li l-ftehim kien iffirmat fuq dak li ra b`ghajnejh l-attur. Il-konvenju kien ghal zmien tlett xhur. L-attur kellu jikkonferma l-kejl ta` l-ambjenti msaqqfa billi jgib *surveyor* fuq il-post.

Kompla jixhed illi l-attur kien ra b`ghajnejh il-binja kif inhi u kien ra b`ghajnejh li l-bitha kien saret gnien. Il-vendituri ma oggezzjonawx biex il-kuntratt isir fi zmien sena u nofs wara. Mistoqsi ghalfejn accetta li jiffirma l-klawsola dwar it-tlett xhur zmien jekk skont hu l-attur kien jaf x`qed jixtri, huwa sostna li qghad fuq il-parir ta` Dr Aquilina. Din ma sabet l-ebda oggezzjoni dwar il-konvenju.

In-nutar qara l-konvenju.

Ikkonferma li huwa sema` tinqara l-klawsola li fiha kien hemm imnizzel li l-attur kellu tlett xhur zmien biex jiccekkja dwar il-kejl ta` l-ambjenti. L-attur kellu jinkariga *surveyor*. Kellu jibghat ittra ufficjali fi zmien tlett xhur, liema ittra ufficjali fil-fatt kienet prezentata. Huwa rcieva l-ittra ufficjali. Wara mar flimkien ma` ohrajn ghand l-attur. Mar jurih pjanta li fuqha tidher il-binja tal-*farmhouse*.

Huwa ma nkariga l-ebda surveyor sabiex jikkontradici jekk hemm bzonn is-surveyor li nkariga l-attur. Ma sarx hekk ghaliex ma kienx hemmx ghalfejn billi l-vendituri kienu jafu x`hemm mibni.

Huwa fehem il-klawsola ta` tlett xhur, u ma ghamel ebda oggezzjoni dwarha, peress li kien hemm l-avukata taghhom prezenti li suppost kienet qeghda taqbez ghall-interessi taghhom. Dr Aquilina tathom parir hazin.

<u>In riezami</u>, stqarr illi wara li sar il-konvenju, is-*sales manager* tal-attur, Chris Cachia, talab li jiltaqa` mieghu. Meta ltaqghu ppropona li x-xhud jinghata somma flus biex igieghel lil hutu jiffirmaw. Huwa rrifjuta li jinganna lil hutu. Ftit jien wara l-istess proposta saret lil huh l-iehor.

<u>Il-konvenut Paul Abela</u> xehed li huwa ltaqa` ma` l-attur fid-29 ta` Awissu 2016. Sar ftehim mieghu dwar il-prezz tal-post fl-ammont ta` Lm 600,000 ekwivalenti ghal €1.32 miljun. L-attur talbu biex jiehu *surveyor* sabiex jara l-post, izda ma jafx jekk hadux fuq il-post jew le. Huwa kien qal lill-attur biex jiehu lil min irid fuq il-post, ghaliex il-bini la kien ser jizdied u lanqas jonqos.

Kompla jghid li l-konvenju sar ghoxrin gurnata wara li ltaqghu.

Wara l-konvenju, l-attur kien baghtilhom ittra li l-hitan tar-raba` kienu jinsabu fi stat hazin. Imbaghad baghtilhom ittra ohra li ser izommhom responsabbli ghall-akkomodazzjoni ghaliex huwa kien ser jizzewweg u ma setax imur joqghod fil-post li kien ser jakkwista minghandhom.

Stqarr li huwa ma kienx wera pjanti lill-attur ghax dan diga` kellu pjanti tal-ghalqa u tal-post peress li kien diga` mar fuq il-post.

Kompla stqarr illi wara li pprezenta l-kawza, l-attur kien ippropona li jaghtih EUR 100,000 minn wara dahar hutu u l-affarijiet jibqghu mexjin, izda huwa rrifjuta li jaghmel dan.

Spjega li fuq il-konvenju tnizzel prezz ta` EUR 1,326,000 izda wara l-attur ippretenda li l-prezz jinzel ghal ghal EUR 582,000 peress li l-attur qal li kien ha *surveyor* li qal li ma hemmx il-qies li ra. Ir-riduzzjoni fil-prezz kienet rifjutata.

Fil-**kontroezami** kkonferma li ffirma l-konvenju ezebit u li dawk il-persuni kollha msemmija fuq l-istess konvenju kienu prezenti u ffirmaw l-istess konvenju.

Ikkonferma wkoll li kienu assistiti mill-Av. Dr. Phyllis Aquilina.

Qal li hadd ma fehmhom il-kwistjoni ta` *footprint.* Huwa ffirma ghall-prezz li kienu ftehmu dwaru. Huwa ma fehmx il-klawsola tal-*footprint.*

Xehed illi ma staqsiex lill-Dr Aquilina dwar dik il-klawsola minkejja li ma kienx fehemha. Hu u l-vendituri l-ohra hallew f`idejn Dr Aquilina.

Ikkonferma li kien hemm klawsola li tghid li l-attur kellu jiehu *surveyor* u li l-prezz seta` jonqos jew jizdied skont il-*footprint* ta` l-ambjenti mibnija jew li kienu mibnija.

Mistoqsi ghalfejn ma ngiebx s*urveyor* qabel sar il-konvenju, huwa wiegeb li hu u l-familja tieghu dejjem xtaqu jbieghu is-sit kif inhu. L-attur qatt ma qallu li kien ser iqabbad *surveyor.*

Ikkonferma li meta sar il-konvenju, kien hemm xi ko-proprjetarji li ma kienux marru. Ghalhekk ma dawk li ma marrux saru zewg konvenji ohra.

Stqarr illi meta wera l-ittra ufficjali tal-attur li kien ircieva lil Dr Aquilina, qaltlu li dak kien ingann. Qal li kull ittra ufficjali li rcieva ghaddieha lill-Prof. Ian Refalo. Meta qalu lil Dr Aquilina li kienu ser jiggieldu l-kwistjoni, hija haslet idejha u thallset tax-xoghol taghha.

Qal li qabel il-konvenju, huwa kien iltaqa` xi erba` jew hames darbiet ma` Dr Aquilina. Kull darba li hija kienet tircievi *email,* kienet tibghat ghalihom.

Kompla jghid li diversa kienet il-korrispondenza mal-attur. L-ewwel li talab l-attur kien li jinghata permess ibiegh l-art bicca bicca izda huma rrifjutaw. Qatt ma ssemmiet il-*footprint* fuq l-*emails* skambjati.

III. <u>It-tieni eccezzjoni</u>

L-eccezzjoni li qeghda tkun deciza llum tghid hekk :-

> *Illi l-konvenju huwa wiehed null u bla sahha billi l-prezz mhux wiehed cert u stabbilit skond il-ligi ; fejn il-prezz jithalla ghad-determinazzjoni ta` esperti, l-espert li jistabilixxi l-prezz jrid jigi nominat bil-kunsens taz-zewg partijiet jew in difett ta` tali kunsens bid-decizjoni tal-Qorti li tghaddi biex taghmel dik in-nomina.*

IV. <u>Dritt u gurisprudenza</u>

Fid-decizjoni li tat fil-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza **<u>Beacom et vs Spiteri Staines</u>** il-Qorti tal-Appell qalet illi :-

> *Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda.*

Fin-noti dwar id-Dritt Civili (1978 – Pg. 287), **<u>Prof Victor Caruana Galizia</u>** jghid –

> *Contracts entered into according to law have the force of law with respect to the parties. They bind the parties reciprocally in the same way as the law binds all citizens. This principle is based on the*

theory of the autonomy of the will, which on its own creates rights and obligations … (omissis) Contract is therefore law for the parties, and just as a law may derogate another law, so may a contract, which may be considered as private law, derogate ordinary law : `dispositio hominis tollit dispositionem legis`. The contracting parties may by their agreement, i.e. by the contractual rule established by them, derogate the legal rule, both by substituting another rule or by not substituting anything ; and they may do so as long as the prohitibition of the law, or public policy or morality is not an obstacle.

Il-vertenza mertu ta` din il-kawza tittratta dwar tliet konvenji ta` kompravendita.

<u>L-Art 1357 tal-Kap 16</u> ighid :-

(1) Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda,jekk tigi accettata, iggib, f`dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu lijhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmienmiftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-ildarba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigixipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Fl-Art 1357(1) hemm referenza cara ghall-possibilita` li l-prezz mertu tal-weghda tal-bejgh ikun jew (i) prezz determinat jew (ii) prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli precedenti.

Id-disposizzjonijiet in kwistjoni huma :-

L-Art 1353 tal-Kap 16 li jghid :-

> *(1) Il-prezz ghandu jigi stabbilit u specifikat mill-partijiet.*
>
> *(2) Izda, il-prezz jista` jithalla fil-gudizzju ta` persuna wahda jew izjed imsemmijin mill-partijiet ; u f`dan il-kaz, jekk din il-persuna jew xi wahda minn dawn il-persuni ma tkunx trid jew ma tkunx tista` tistabbilixxi dan il-prezz, il-bejgh ma jkunx jiswa.*
>
> *1354. Il-prezz jista` wkoll jithalla fil-gudizzju ta` perit wiehedjew izjed mhux specifikat mill-partijiet u, f`dan il-kaz, jekk il-partijiet ma jiftehmux dwar il-perit jew periti li ghandhom jigumahtura, il-hatra ssir mill-qorti.*

L-Art 1355 tal-Kap 16 li jghid :-

> *Fil-kazijiet kollha illi l-prezz jigi mholli fil-gudizzju ta` zewg persuni jew izjed, dan il-prezz, jekk il-persuni jkunu izjed minn tnejn, jigi maghmul fuq il-fehma tal-maggoranza ; izda jekk il-persuni jkunu tnejn biss u ma jkunux jaqblu bejniethom, jew, jekk jkunu izjed minn tnejn u ma jkunux jaqblu, b`mod li ma tkunx tista`tohrog maggoranza ta` voti, isir kalkolu ta` wahda ghall-ohra bejn is-somom li tkun ipproponiet kull persuna minnhom. »*

Ghalhekk il-prezz huwa fattur importanti u essenzjali ghall-validita` ta` kuntratt ta` bejgh. Dan ighodd ukoll fil-kaz ta` weghda ta` bejgh.

Fil-kaz ta` bejgh ghandhom jigu identifikati l-oggett tal-bejgh u l-prezz, ghalkemm il-ligi tikkontempla wkoll sitwazzjonijiet dwar kif ghandu jigi stabbilit il-prezz.

L-**Art 1358 tal-Kap 16** jipprovdi li d-disposizzjonijiet tal-Art 1357 ighoddu wkoll *"… ghall-weghda ta` begjh bi prezz gust"*.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta` Marzu 2003 fil-kawza **E Grech Cristal Bath Ltd vs Grezzju Patiniott** inghad illi :-

> *Il-weghda ta` bejgh, skond l-artikolu 1357, trid tirreferi ghal "haga bi prezz determinat", waqt li f`dan il-kaz, il-haga u l-prezz ma giex determinat. Il-Qorti mhux konvinta li sar ftehim dwar il-valur tal-oggetti, u lanqas ma qablu li l-prezz kellu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed, u lanqas ma saret riferenza ghall-"prezz gust" bhala l-valur tal-oggett (artikolu 1357 u 1358 tal-Kodici Civili); il-prezz, ossija valur, kellu jkun dak miftiehem bejn il-partijiet, u fin-nuqqas ta` tali ftehim, il-Qorti ma tistax tinponi l-valur taghha. Il-valur tal-oggett thalla ghall-libera diskrezzjoni taghhom, u meta jkun hekk, u ma jigux stabbilit kriterji, il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-partijiet*
>
> …
>
> *L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **"Baldacchino vs Camilleri"** deciza fil-5 ta` Ottubru, 1998, qalet li biex weghda ta` bejgh tkun valida, jehtieg, fost affarijiet ohra, li l-ftehim jiddentifika l-oggett li kellu jigi stabbilit, u l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim; dawn l-elementi, qalet il-qorti, jridu johorgu mill-kitba tal-ftehim. F`dan il-kaz, mhux biss l-oggett ma giex identifikat, izda l-"ftehim" ma jghid xejn dwar kif il-prezz (il-valur li kellu jinghata lill-oggett) kellu jigu determinat.*
>
> *Hekk ukoll, l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza **"Azzopardi vs Bezzina et"**, deciza fil-15 ta` April, 1997, qalet li biex weghda ta` bejgh tkun valida, il-partijiet iridu jkunu ftehmu fuq kollox, partikolarment l-oggett preciz tal-vendita`, u ma jistghux ihallu l-ftehim fuq affarijiet importanti ghal wara. Ftehim, cioe`, li jipprospetta diskussjonijiet u ftehim ulterjuri dwar partijiet importanti fil-kuntratti, ma hu ftehim xejn.*

Il-prezz huwa essenzjali ghall-kuntratt ta` bejgh tant illi l-**<u>Art 1346 tal-Kap 16</u>** ighid illi :-

> *Il-bejgh hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti haga lill-ohra bi prezz li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.*

Huwa meta jkunu miftehma l-oggett u l-prezz li l-kuntratt ta` bejgh jitqies perfett.

L-**<u>Art 1347 tal-Kap 16</u>** ighid :-

> *Il-bejgh hu perfett bejn il-partijiet, u, kwantu ghall- bejjiegh, il-proprjetà tal-haga tghaddi ghand ix-xerrej, malli jsir il-ftehim fuq il-haga u fuq il-prezz, ghalkemm il-haga tkun ghad ma gietx ikkunsinnata u lanqas ma jkun ghad thallas il-prezz; u minn dak il-hin il-haga nfisha tibqa` ghar-riskju u ghall-uzu tax-xerrej.*

L-ispejjez tal-periti jew tal-persuni li jigu nkarigati biex jiffissaw il-prezz tal-bejgh huma regolati bl-**<u>Art 1361(2) tal-Kap 16</u>** u cioe` jithallsu in kwantu ghal nofs mill-bejjiegh u in kwantu ghal nofs mix-xerrej.

Dwar kif jigi stabbilit il-prezz, **<u>Prof Victor Caruana Galizia</u>** fin-**<u>Notes on Contract of Sale</u>** ighid :-

> *The price must be determinate and expressed by the parties. As the price is an essential element of sale the parties must agree with regard to it and they must express such agreement : there must be both the interneal and external consent.*
>
> *The parties may determine the price in two ways : in a direct manner when they fix the sum (this is the more regular way, because in this way the consent of the parties necessarily refers to the price : they are aware of the price to which they give their consent) ; and in an indirect manner by means of a reference to something which is certain and determinate, i.e. to the price current at a given time and in a given place. The possibility of determining the price in this w ais admitted by traditional law, and it is also*

conformable to the general principles, because, for the validity of an obligation, it is sufficient that the object be such that it may be specified.

Moreover, in this way the parties may obtain the objective certainty of the amount of the price, and up to a certain extent the subjective certainty as well because by referring themselves to something which is certain they may always have an approximate idea of the amount of the price.

…

Whatever be the way in which the price is determined, i.e. directly or indirectly, it is always established by the parties, who may, however, remit themselves to the judgement of a third party. On this question the two Roman schools of thought, the Sabinians and the Proculeans, disagreed. Sabinus and Cassio held that this could not be done, whilst Ophilius and Proculeus held that it could. Justinian decided the question in favour of the Proculeans by means of the Constitutio Unica « De Contrahenda Emptione » and out law confirms this view

…

This faculty of leaving the determination of the price in the hands of a third party is very useful to the parties : there may be two persons who seriously intend to contract sale and have an interest in concluding it immediately, but who may not have come to an agreement on the price, either because they ignore the value of the ting or because they disagree as to certain elements which may have an influence upon the determination of the price. If this faculty were not given to them they would have to wait until each of them is in a condition to determine the price (« con cognizione di causa).

The parties may remit themselves to the judgement of a third party in two ways : -

a) By remitting themselves to one or more specified persons ;

b) By remitting themselves to one or more unspecified persons.

(a) When the parties entrust the determination of the price to one or more specified persons, if one of them does not want to undertake the charge, one of the parties cannot demand against the other that another person be substituted…The sale remains without an object and therefore without effects, because it is presumed that the parties wanted to remit themselves to the individual judgement of that specified person and not to that of a « bonus vir » in the abstract.

(b) When the parties remit themselves to the judgement of one or more unspecified persons it is necessary to determine them in order that the sale may have its effects. If the parties do not agree in the choice, it is made by the Court on the demand of one of the parties against the other, because the parties do not in this way leave the question in the hands of this or that person in particular but in the hands of a 'bonus vir' in the abstract.

In either case, if the decision is left to more than one person, if these disagree, the price is determined according to the opinion of the majority ; if there is no majority, the price is determined according to the average of the sums proposed by each of them.

As to the binding effect of the valuations made by a third party, according to the doctrine prevailing among the interpreters of Roman Law, it was admitted on grounds of equity, that the price could be altered in case it was evidently unjust either through gross error or through fraud.

The same doctrine generally prevails among modern writers, who teach that the third party must be considered as an attorney of the parties who cannot impugn the determination of the price except in case he is guilty of evident fraud or mistake, especially those established by the parties (vide Planiol et Ripert, Vo l. X, para 38). »

Dwar il-weghda ta` bejgh u xiri, l-istess gurista jkompli jghid :

In order that a promise to sell or to buy may produce those effects there must be a valid and perfect contract of its kind, i.e. a unilateral contract, and therefore its requisites are : -

1) *Capacity of the parties …*

2) *Consent …*

3) *Object. The object must be capable of being the object of the sale, because otherwise the agreeemnt cannot give rise to the obligation of concluding the sale.*

4) *The Price. This may be fixed by the parties either directly or indirectly ; it may also be left to the judgement of specified third parties or of unspecified third parties. The promise to sell or to buy may also me made for a just price (Section 1408), in which case, according to Pothier, it requires the implicit agreement that the price must be determined by one or more experts to be subsequently appointed by the parties.*

Prezz jew konsiderazzjoni jista` jkun determinat jew ikun determinabbli abbazi tal-ftehim (ara : Qorti tal-Appell : **Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et** : 5 ta` Ottubru 1998 ; u **Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda et vs Carmelina sive Carmela Azzopardi** : 29 ta` Ottubru 2004 ; kif ukoll Prim`Awla tal-Qorti Civili : **John Azzopardi vs George Zammit noe** : 24 ta` April 2001 ; u **Philip Micallef et vs Antoine Micallef** : 30 ta` April 2002)

Il-legislatur indika dawk is-sitwazzjonijiet fejn kuntratt ta` bejgh ghandu jitqies bhala null :-

(i) fejn il-bejgh ikun maghmul bejn il-konjugi hlief fil-kazi specifikati fl-Art 1366 tal-Kap 16 ;

(ii) fejn il-bejgh ikun maghmul direttament jew b`persuni interposti, lil tuturi jew kuraturi, ta` beni ta` persuni li jkunu taht it-tutela jew il-kurazija taghhom, jew lil mandatarji ta` dawk il-beni li huma jkunu inkarigati jbighu (Art 1368 tal-Kap 16) ;

(iii) fejn il-bejgh jew cessjoni jkun ta` kawzi jew ta` jeddijiet jew azzjonijiet litigjuzi li jsiru, sew direttament jew bil-mezz ta`persuni interposti, favur ta` mhallfin jew magistrati (Art 1369 tal-Kap 16) ;

(iv) fejn il-bejgh ta` beni immobbli ma jsirx b`att pubbliku [Art 1363(1) tal-Kap 16] ;

(v) fejn ix-xiri jsir pro persona nominanda [Art 1363(2) tal-Kap 16] ;

(vi) fejn il-bejgh jkun ta` haga fil-kummerc li t-trasferiment taghha huwa projbit minn xi ligi specjali (Art 1370 tal-Kap 16) ;

(vii) fejn il-bejgh jkun ta` haga futura li tibqa` ghal kollox bla ezistenza [Art 1371(1) tal-Kap 16] ;

(viii) fejn il-bejgh jkun ta` haga ta` haddiehor (Art 1372 tal-Kap 16) ;

(ix) fejn il-bejgh jew cessjoni jkun jirrigwarda jedd ghas-successjoni ta` persuna hajja (Art 1373 tal-Kap 16) ;

(x) fejn il-bejgh jew cessjoni jkun jirrigwarda jeddijiet dwar somom ta` flus moghtija jew legati mhollija espressament ghall-manteniment, jew pensjonijiet moghtija mill-Gvern (Art 1374 tal-Kap 16) ; u

(xi) il-haga mibjugha tkun spiccat ghal kollox fiz-zmien tal-kuntratt tal-bejgh (Art 1375(1) tal-Kap 16).

Fost dawn id-diversi sitwazzjonijiet espressament imsemmija fil-ligi dwar nullita` ta` kuntratt ta` bejgh, ma hemmx imsemmi n-nuqqas li jkun hemm prezz stabbilit minn persuna li tkun giet inkarigata minn parti wahda mill-kontendenti biss.

Jidher ukoll li l-legislatur mar oltre u jfisser illi anke fil-kazijiet fejn il-kuntratt ta` bejgh jkun diga` sar, dak il-kuntratt ma jkunx null f`kaz li jirrizulta li kien hemm aktar jew anqas kejl minn dak li suppost gie akkwistat bil-kuntratt. F`kazijiet bhal dawn, hemm disposizzjonijiet dwar x`jigri fejn il-bejgh ikun sar *ad mensuram* jew f`kaz li l-bejgh ma jkunx sar *ad mensuram*, liema disposizzjonijiet iwasslu mhux ghan-nullita` tal-kuntratt ta` l-bejgh izda ghal tnaqqis jew zieda fil-prezz.

Id-disposizzjonijiet huma :-

L-Art 1400 tal-Kap 16 li jghid :-

> *(1) Jekk il-bejgh ta` immobbli jsir billi tinghad il-kwantità b`tant flus ghal kull tant kejl, il-bejjiegh hu obbligat jikkunsinna lix-xerrej, jekk dan ikun irid hekk, il-kwantità msemmija fil-kuntratt.*
>
> *(2) Meta dan ma jistax isir, jew meta x-xerrej ma jitlobx dan, il-bejjiegh ghandu jnaqqas il-prezz skont kemm kejl ikun hemm anqas.*

L-Art 1401 tal-Kap 16 li jghid :-

> *Jekk, ghall-kuntrarju, fil-kaz imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, il-kwantità tinsab li hija izjed minn dik miftiehma fil-kuntratt, ix-xerrej ghandu jhallas iz-zjieda tal-prezz :*
>
> *Izda, jekk il-bicca li jkun hemm izjed tkun aktar minn wahda minn ghoxrin tal-kwantità msemmija fil-kuntratt, ix-xerrej jista` jerga` lura mill-bejgh.*

L-Art 1402 tal-Kap 16 li jghid :-

> *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 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:*
>
> *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 quale, bla hsara, jekk il-bejgh ma jkunx sar fl-irkant bil-qorti, ta` kull rimedju moghti mil-ligi f`kaz ta` lezjoni.

<u>L-Art 1403 tal-Kap 16</u> li jghid :-

Meta, skont id-dispozizzjonijiet tal-ahhar artikolu qabel dan, ikollha tithallas zjieda fil-prezz ghaz-zejjed fil-kejl, ix-xerrej jista` jaghzel jew li jerga` lura mill-kuntratt jew, jekk izomm il-fond, li jhallas iz-zjieda tal-prezz, bl-imghaxijiet.

Huwa mill-aktar evidenti mill-premess illi huwa biss fil-kazi ndikati fil-ligi, del resto estremi u rari, illi weghda ta` bejgh u kuntratt ta` bejgh jitqiesu nulli.

IV. <u>Rizultanzi</u>

Il-Qorti ghandha tiddeciedi l-eccezzjoni fit-termini u fil-parametri taghha.

Il-gurisprudenza tal-qrati taghna hija kategorika ghall-ahhar. Teskludi li l-Qorti tista` tiddeciedi barra mill-kontestazzjoni ta` bejn il-partijiet.

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Mejju 2004 fil-kawza **<u>Veronique Amato Gauci et vs Marco Zammit et</u>** il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet :-

Illi ghal dak illi jirrigwarda l-azzjonijiet civili, l-procedura tillimita hafna l-inizjattivi li l-Qorti tista tiehu minn rajha. Fost dawn, per ezempju, hemm il-gurisdizzjoni, fejn jekk jirrizultalha illi m`ghandhiex kompetenza jew gurisdizzjoni biex tisma` kawza, l-Qorti tista` "ex-officcio" tqajjem din il-kwistjoni peress illi hi ta` ordni pubbliku. L-istess fil-kaz ta` Mandat in Factum fejn il-Qorti tista` "ex-officcio" tezamina r-ragunijiet ghall-hrug ta` dan il-

Mandat (ara Xuereb vs Xuereb Appell 27 ta` Marzu, 2003) …

1. "Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f`kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b`mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenokke non si tratta minn kwestjonijiet ta` ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" – "Joseph Gatt –vs- Joseph Galea", Appell Civili, 12 ta` Lulju 1965; "Regina mart Francis Cacciottolo –vs- Francis Cacciottolo", Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976 ;

2. "Il-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta` ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwestjoni legali tkun tista` tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhiex rakkomandabbli li tista` twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess" –"Anthony Hammett noe –vs- Vincent Genovese pro et noe", Appell Kummercjali, 31 ta` Jannar 1991 :

"Fis-sistema gudizzjarja taghna l-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hijiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta` ordni pubbliku. Dana billi, bhala norma, il-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet. Huwa r-rwol tad-difensur tal-parti u mhux tal-gudikant li jiskogita difizi u eccezzjonijiet dwar kwestjonijiet legali. Diversament il-Qorti tkun qeghda tesponi ruha ghal certi riskji ovvji meta tiddeciedi kawza fuq eccezzjoni li tissolleva hi stess, meta m`hijiex awtorizzata espressament li taghmel hekk" – "Edwin Grech –vs- Antida Saglimbene et", Qorti tal-Kummerc, 9 ta` April 1992.

Decizjoni ohra nghatat ukoll mill-Qorti ta` l-Appell Inferjuri fil-kawza fl-ismijiet **<u>Borg vs Halmann Limited</u>** fl-20 ta` Ottubru 2003 fejn inghad li :

> *"Hu principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza f`kawza l-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b`mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet; minn naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwestjoni ta` ordni pubbliku fejn allura l-gudikant hu obbligat li jirrileva `ex officio`. Ara "Cacciattolo utrinque", Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976."*

(ara wkoll : 25 ta` Mejju 2001 : **<u>Galea et vs Calleja pro et</u>** : Qorti ta` l-Appell)

Fid-decizjoni li tat fit-2 ta` Frar 1990 fil-kawza **<u>Gatt vs Debono et</u>** din il-Qorti rriteniet illi :-

> *"Skond il-principji tal-Gustizzja l-ebda Qorti m`ghandha d-dritt li tissolleva eccezzjonijiet "ex officio" hlief dawk li l-ligi stess timponi fuqha bhala dover, li huwa dejjem konness ma` xi kwistjoni ta` l-ordni pubbliku, bhal ma huwa l-problema ta` gurisdizzjoni jew kompetenza. Meta l-Qorti tissolleva eccezzjonijiet li mhumiex ordnat mil-ligi dan l-ezercizzju jfisser li l-Qorti ma tibqax ekwidistanti bejn il-partijiet u tkun qed tikser bl-aktar mod palezi l-principju ta` "audi alteram partem", kif ukoll principju iehor tal-Gustizzja li huwa "nemo judex in causa propria" ghaliex naturalement il-Qorti tkun tissolleva eccezzjoni hija u tiddecidiha hija stess. »*

Fis-sentenza li tat fil-11 ta` Gunju 1996 fil-kawza **<u>John Grech vs Saviour Abela</u>** il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri rrevokat id-decizjoni tal-Ewwel Qorti billi din kienet iddecidiet barra mill-binarji tal-eccezzjonijiet.

Inghad hekk :-

"Jidher li l-Ewwel Qorti minghjar ma kien hemm eccezzjoni ad hoc u minghajr ma giet mitluba, iddecidiet fuq il-validita` o meno ta` l-iskrittura Dok P1. Fuq dan jizdied biss illi l-istess konvenut meta kkontesta l-kawza fil-prim` istanza ma semma xejn dwar kemm kien jikkunsidra valida jew mhux valida l-iskrittura Dok P1 li biha intrabat kif hemm fiha, izda kkontesta biss l-ammont ta` l-appogg. Fil-fehma ta` din il-Qorti, ghalhekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex dritt li minghajr ma l-partijiet jikkontestaw il-validita` ta` l-iskrittura msemmija, tiddeciedi li hi invalida fil-ligi u wisq anqas kellha d-dritt illi tiddeciedi li kienet invalida minhabba vizzju tal-kunsens da parti tal-konvenut, li kif inghad hu stess ma kkontestahiex, gal dik li hi validita`

…

Jidher ukoll li l-Ewwel Qorti ghamlet konsiderazzjonijiet dwar il-kostruzzjoni jew l-istat ta` kostruzzjoni hazin tal-hajt li effettivament gie mwaqqa` mill-konvenut u danni li seta` sofra l-konvenut – kif jidher mill-istess sentenza. Bir-rispett kollu, pero` din il-Qorti ma tarax illi dan kien fit-termini tal-vertenza li kienet quddiem l-Ewwel Qorti u dak li gie kkunsidrat minnha kien effettivament kompletament extra petita u ma kienx jifforma anqas parti mid-dibattitu li sar fil-prim` istanza. Din il-Qorti tifhem is-sens ta` gustizzja li ppruvat turi l-Ewwel Qorti fil-materja in disputa bejn il-partijiet, pero` wiehed irid joqghod ghal-limitazzjoni li timponi l-ligi procedurali li ma tippermettix illi jsir dak illi sar f`dan il-kaz."

Dan premess, minn ezami tat-tieni eccezzjoni kif dedotta, jirrizulta li dak li qed ikun eccepit huwa l-fatt illi l-espert inkarigat biex jistabilixxi l-prezz ma kienx wiehed nominat bil-kunsens taz-zewg partijiet jew fin-nuqqas nominat mill-Qorti, izda kien espert li nkarigat mill-attur wahdu.

Il-Qorti tghid illi l-eccezzjoni hija nfondata.

L-espert li jirreferu ghalih l-Art 1353 et seq tal-Kap 16 huwa l-espert li jitqabbad sabiex jiffissa propju l-**<u>prezz</u>** ta` l-oggett mertu tal-bejgh.

Fil-kaz tal-lum, is-surveyor ma kienx inkarikat biex jiffissa l-prezz.

L-inkariku tieghu kien illi jaghmel il-kejl tal-ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa.

It-tlett konvenji jghidu testwalment hekk :-

> *"Jibqa` miftiehem bejn il-partijiet, li, jekk jirrizulta li l-binja fil-Proprjeta` fiha footprint ta` anqas minn erba` mija u tnejn u ghoxrin punt sebgha hamsa metri kwadri (422.75 m.k.) ta` ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa, il-Kumpratur ikollu d-dritt li jakkwista l-Proprjeta` bi tnaqqis tal-prezz pro rata skond it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn erba` mija u hamsa u erbghin metri kwadri (445 m.k.) b`kalkolu mahdum bil-prezz hawn miftiehem diviz b`445 u moltiplikat bil-kejl attwali tal-binja: b`dan pero` li sabiex il-Kumpratur jezercita dan il-jedd huwa jkun obbligat jikkonsenja survey tal-art li juri tali differenza fil-kejl sa zmien tlett (3) xhur mil-lum. Bl-istess mod, jekk jirrizulta li l-binja fil-Proprjeta` fiha footprint ta` aktar minn erba` mija u sebgha u sittin punt tnejn hamsa metri kwadri (467.25 m.k.) ta` ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa, il-prezz dovut mill-Kompratur ghall-Proprjeta` hawn mibjugha jizdied pro rata bil-kalkolu fuq deskritt.*
>
> *Jibqa` miftiehem ukoll li, jekk il-Kompratur jonqos li jezercita l-jedd fuq imsemmi ghal tnaqqis fil-prezz bil-konsenja tas-survey fiz-zmien miftiehem, allura huwa jitqies li accetta l-kejl attwali tal-Proprjeta`, hu kemm hu, u jkun marbut iwettaq din il-weghda tal-bejgh bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra hawn miftiehma."*
>
> (Klawsola tal-konvenju datat 22 ta` Settembru 2016 redatt minn Nutar Mario Bugeja a fol 77 ; Klawsola tal-konvenju datat 1 ta` Ottubru 2016 redatt minn Nutar Mario Bugeja a fol 81 ; u Klawsola tal-konvenju datat 5 ta` Ottubru 2016 redatt minn Nutar Mario Bugeja a fol 84 u 85).

L-inkariku tal-espert kien biss li jistabilixxi kejl u mhux prezz.

Fil-kaz tal-lum, il-prezz kien diga` 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 ghall-ghadd tal-kompropjetarji vendituri li kien differenti fuq kull konvenju. Fir-realta` kull kompropjetarju venditur kien ser jiehu l-istess skont is-sehem indiviz li kellu fis-sit in kwistjoni.

Il-prezz kien wiehed cert u stabbilit.

Il-kejl biss ta` l-ambjenti msaqqfa jew li kienu xi darba msaqqfa kien il-fattur li ma kienx ghadu stabbilit bl-ezatt.

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

> *"Wara li ghamilt is-survey tar-razzett li jinsab fil-kuntrada "Tax-Xurraf", fil-limiti tas-Siggiewi, Malta, jirrizulta li l-binja fil-Proprjeta` fiha footprint ta` mija u hamsa u sebghin metru punt erba` sitta metri kwadri (175.46 m.k.) ta` ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa. Jirrizulta li parti mir-razzett huwa mwaqqa` pero` huwa car li kien mibni u ghalhekk hadtu fil-kalkolazzjoni tieghi. Din biss hija l-unika parti li tidher li xi darba kienet mibnija."*

Hekk kif dedotta t-tieni eccezzjoni sejra tkun respinta.

Dak tal-lum mhuwiex kaz fejn tqabbad espert biex jistabilixxi l-prezz tal-bejgh.

Kull fejn il-ligi riedet li l-bejgh ikun null, qalitu kjarament, espressament u minghajr ekwivoci.

Dak li hareg mill-provi dwar it-tieni eccezzjoni u dak li rrizulta mill-istess eccezzjoni jwassal lill-Qorti biex teskludi n-nullita` eccepita.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi billi tichad it-tieni eccezzjoni, spejjez ghall-konvenuti.

Tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur