MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-21 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 986/1998/1

Carmelo **SCIORTINO**, Maria Elena Sciortino, Lucy Anne mart Mario Brincat, Janica Angelica Maria Sciortino, Ruben Alistair James Sciortino, u Irene *sive* Aurora Sciortino

vs

APCO LIMITED

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-12 ta’ Mejju, 1998, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) tiddikjara li l-kuntratt ta’ bejgħ u xiri ippubblikat fis-16 ta’ Ottubru, 1996, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela li bih u permezz tiegħu huma biegħu lill-kumpannija mħarrka porzjoni maqsuma ta’ art f’Birkirkara fih żbalji; (b) tistabilkixxi fejn hemm nuqqasijiet fl-imsemmi kuntratt; (ċ) tordna li jkun pubblikat kuntratt pubbliku korrettorju biex jissewwew in-nuqqasijiet li jirriżultaw; u (d) tordna lill-

kumpannija mħarrka tersaq għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt korrettorju, wara li taħtar Nutar biex jippubblikah fil-jum, ħin u post li jogħġobha tiffissa u kif ukoll taħtar Kuraturi Deputati f'każ li xiħadd mill-partijiet jonqos milli jidher fuq l-att;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-22 ta' Ottubru, 1998, li biha l-kumpannija mħarrka laqgħet għat-talbiet attriċi billi qalet li hija ma kienet dehret fuq ebda kuntratt mal-atturi f'Ottubru tal-1997. Qalet ukoll li t-talbiet attriċi jmisshom jitwarrbu għaliex in-nuqqasijiet imsemmija mill-atturi huma ta' ftit fejda u ma jibdlu xejn mis-siwi tal-kuntratt, minbarra li kienu l-atturi nfushom li taw lin-Nutar tagħrif ħażin li issa qegħdin jilmentaw mill-korrettezza tiegħu. Għalhekk, m'għandhiex tbati spejjeż;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Jannar, 1999[1], li bih u fuq talba tal-atturi, awtorizzat il-bdil tas-sena indikata fl-Att taċ-Ċitazzjoni bħala s-sena li fiha sar il-kuntratt mertu tal-każ. Dak il-ħin stess il-kumpannija mħarrka irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem il-Qorti;
Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-28 ta' Mejju, 2001[2] li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza għall-31 ta' Ottubru, 2001, bil-fakulta' li l-partijiet iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub fiż-żmien mogħti lilhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-23 ta' Ottubru, 2001[3], f'sura ta' prospett li jikkomputa t-telf li ġarrbu minħabba l-kuntratt u l-pjanta mehmuża miegħu;

Rat il-provvediment tagħha (diversament presjeduta) tad-9 ta' Jannar, 2002[4], li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, waqfet milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza u ordnat li jitressqu dokumenti li dehrilha meħtieġa biex tistħarreġ sewwa l-kwestjoni u ħatret bħala Perit Tekniku lill-arkitett Godwin Abela, bi spejjeż provviżorji għall-atturi, biex

[1] Paġ. 22 tal-proċess
[2] Paġ. 151 tal-proċess
[3] Dok "CSX" f'paġġ. 162 – 5 tal-proċess
[4] Paġġ. 168 – 9 tal-proċess

jistabilixxi r-rata ta' ċens għal kull qasba kwadra ta' art mibjugħa lill-kumpannija mħarrka meħuda f'taqbil mal-art kollha li minnha kienet tagħmel parti. Ordnatlu wkoll biex ikejjel lart kollha li l-kumpannija mħarrka kisbet bil-kuntratt mertu tal-kawża, u jistabilixxi ċ-ċens xieraq li jgħabbi 'l dik l-art;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fit-30 ta' Marzu, 2005[5], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-24 ta' Mejju, 2005;

Rat il-verbal tas-smigħ tas-17 ta' Jannar, 2006, li bih l-avukat tal-atturi iddikjara li l-klijenti tiegħu kienu joqogħdu għall-konklużjonijiet milħuqa mil-perit tekniku fir-Relazzjoni tiegħu;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-atturi;

Rat id-degiet tagħha tat-22 ta' Frar, 2006, li bih tat lill-kumpannija mħarrka sat-30 ta' Marzu, 2006, żmien biex tressaq is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub;

Rat li l-kumpannija mħarrka baqgħet ma ressqet l-ebda sottomissjoni;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Ġunju, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din l-azzjoni nbdiet biex isiru tiswijiet f'att pubbliku. L-atturi jgħidu li hemm għadd ta' nuqqasijiet f'kuntratt nutarili li bis-saħħa tiegħu huma biegħu biċċa art maqsuma lill-kumpannija mħarrka. L-atturi jridu li l-imsemmija nuqqasijiet jissewwew bil-pubblikazzjoni ta' att korrettorju u biex il-kumpannija mħarrka tersaq għall-imsemmi att;

Illi l-kumpannija mħarrka twarrab dawn it-talbiet, u tqis li l-kuntratt m'għandu xejn ħażin fih u n-nuqqasijiet li jilmintaw minnhom l-atturi huma ta' siwi żgħir u ma jtellifx il-validita'

---

[5] Paġġ. 190 – 3 tal-proċess

tal-kuntratt. Tgħid ukoll li jekk tassew hemm xi nuqqasijiet, dawn jaħtu għalihom l-istess atturi għaliex it-tagħrif ingħata minnhom;

Illi mill-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti jirriżulta li b'kuntratt pubbliku tas-16 ta' Ottubru, 1996[6], fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela l-atturi biegħu lill-kumpannija mħarrka biċċa art maqsuma tal-kejl ta' madwar wieħed u sebgħin punt disgħa u disgħin metri kwadri (71.99 m^2) li sa dak inhar kienet tagħmel parti mill-ġnien tal-fond "Villa Valeview", Triq Salvu Psaila, Birkirkara, id-dar fejn joqgħod l-attur Carmel Sciortino, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Il-kuntratt sar fl-ilsien ingliż. L-art kienet tagħmel minn biċċa art akbar miksuba b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mill-attur Sciortino b'kuntratt pubbliku tal-15 ta' Marzu, 1967[7], fl-atti tan-nutar Dottor George Bonello DuPuis, li fuqha l-istess attur bena d-dar tiegħu;

Illi l-bejgħ lill-kumpannija mħarrka sar bil-prezz ta' ħmistax-il elf lira maltin (Lm 15,000) u bil-kundizzjoni li l-art kienet suġġetta għar-rata rispettiva tagħha ta' ċens perpetwu mir-rata sħiħa ta' Lm 25.20 li kienet tgħabbi l-art mixtrija mill-attur fl-1967. Kien hemm ukoll il-kundizzjoni, fost l-oħrajn, li l-kumpannija mħarrka ttella' ħajt li jifred l-art minnha miksuba mill-bqija tal-ġnien tad-dar tal-attur li minnha kienet tagħmel parti. Ir-rata ta' ċens impost fuq l-imsemmija art miksuba mill-kumpannija mħarrka, u li jitħallas lid-direttarja Mira Finance Limited kienet ta' erba' liri Maltin u ħamsin ċenteżmi (Lm 4.50) fis-sena;

Illi ftit xhur wara l-kuntratt, u meta kien qiegħed jibda x-xogħol tat-titligħ tal-ħajt li kellu jifred l-art mill-bqija tal-ġid tal-atturi, l-atturi dehrilhom li l-linja li taqsam il-ġid tagħhom minn dak tal-kumpannija mħarrka ma kenitx qiegħda tinżamm skond il-ftehim. Ftit jiem wara, l-attur Carmelo Sciortino ġab perit u qabbdu jifli l-pjanta mehmuża mal-kuntratt u jkejjel l-art li kienet ittieħdet mill-ġid tiegħu bil-mod kif kien imfassal it-titligħ tal-ħajt diviżorju. Il-perit imqabbad mill-attur ressaq il-fehma tiegħu f'relazzjoni

[6] Dokti "A" u "AA1", f'paġġ. 5 – 8 u 76 sa 81 tal-proċess
[7] Dok "CSK", f'paġġ. 179 sa 183 tal-proċess

mibgħuta lill-attur fis-27 ta' Ottubru, 1997[8]. Għaddiet kitba ta' ittri bejn l-avukati tal-partijiet[9], iżda ma ntlaħaq l-ebda ftehim. L-attur kellem ukoll lin-Nutar li ippubblika l-att biex jitolbu jfissirlu xi kliem li kien hemm fil-kuntratt u biex jitolbu jirranġa xi żbalji, partikolarment li tinbidel il-pjanta li kienet mehmuża miegħu. Il-kawża nfetħet f'Mejju tal-1998;

Illi l-ewwel <u>kunsiderazzjoni ta' xejra legali</u> li l-Qorti trid tagħmel hija li tqis il-kwestjoni fil-parametri tal-azzjoni li l-atturi għażlu li jressqu. L-azzjoni magħżula hija waħda li titlob tiswija ta' att nutarili pubbliku minħabba dawk li l-atturi jsejħulhom "inkorrettezzi". Dan qiegħed jingħad għaliex matul iż-żmien li kienet qegħda tinstema' l-kawża deher li l-atturi kienu qegħdin jiftħu kwestjonijiet li min-natura tagħhom kienu jmorru lil hinn mill-mertu ta' din l-azzjoni. Dan il-fatt semmietu din il-Qorti (diversament presjeduta) fid-degriet tagħha tad-9 ta' Jannar, 2002, li bih waqfet milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza u ħatret perit tekniku biex jgħinha. Mill-bqija, huwa prinċipju aċċettat li kull Qorti trid tiddeċiedi u taqta' kawża fuq l-azzjoni kif imfassla u mressqa quddiemha mill-parti attriċi u fid-dawl tal-kontestazzjonijiet tal-parti mħarrka;

Illi fit-tieni premessa tagħhom fiċ-Ċitazzjoni, l-atturi ifissru li l-"inkorrettezzi" ġol-kuntratt jinsabu kemm f'dak li jirrigwarda (i) id-delinejazzjoni tal-art trasferita lill-kumpannija mħarrka, (ii) kemm fil-kejl tal-istess art, (iii) kemm fir-rata taċ-ċens gravanti l-istess art, u (iv) wkoll f'tagħrif u dettalji oħra "ta' importanza mhux daqstant kbira". Mehmuż bħala wieħed mid-dokumenti mressqin maċ-Ċitazzjoni, l-atturi ressqu lista ta' disa' (9) bidliet u/jew tiswijiet li huma qegħdin jippretendu li jsiru fil-kuntratt għall-finijiet tal-ewwel talba attriċi[10];

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li, fil-fehma tagħha, f'azzjoni bħal din mibdija mill-atturi, t-tibdiliet li tista' u għandha tordna li jsiru għandhom ikunu biss dawk fejn ikun jidher ċar li seħħ xi nuqqas li, mad-daqqa t'għajn, juri li sar żball jew fejn il-

---

[8] Dok "Ċ", f'paġ. 10 tal-proċess
[9] Dokti "B" u "D", f'paġġ. 9 u 11 tal-proċess
[10] Dok "F", f'paġ. 13 tal-proċess

kliem jew ċifri ma jkunux jaqblu jew fejn dettal oġġettiv nieqes jew ħażin jista' jwassal biex l-att pubbliku li jkun jiġi ma jgħoddx x'aktarx għal raġuni ta' formalita' tal-att li jkun[11]. Ġeneralment, f'ċirkostanzi normali, il-partijiet fuq kuntratt jaslu biex jaqblu ħalli jagħmlu l-att korrettorju dwar nuqqasijiet bħal dawn bla ma jkollhom kwestjonijiet bejniethom jew mingħajr ma jkun meħtieġ li ssir kawża. B'ħarsien għal dak li trid il-liġi fl-artikolu 992(2) tal-Kodiċi Ċivili, hija ħaġa ċara li azzjoni bħal dik mibdija mill-atturi ma tistax tissarraf fi bdil tal-patti liberament miftehma bejn il-partijiet jew fil-qofol tal-oġġett tal-kuntratt maqbul bejniethom, bl-iskuża li l-bdil kien il-frott ta' xi skorrettezza. Jekk, min-naħa l-oħra, bl-azzjoni tagħhom l-atturi jridu jgħidu li l-ftehim tagħhom mal-kumpannija mħarrka kien mod ieħor u ma jinsabx rifless sewwa fil-kuntratt, jew jekk huma jqisu li dak li nkiteb fil-kuntratt ma jirriflettix il-kunsens tagħhom (kif bla tlaqliq l-attur Carmel Sciortino jirrepeti għal bosta drabi fin-"nota ta' sottomissjonijiet" tiegħu, meta jsemmi l-għadd ta' "inganni" minsuġa kontra tiegħu mill-kontro-parti, min-nutar, mill-perit u saħansitra mill-bennejja li, fit-tfassil u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, żgur li ma kellhom x'jaqsmu xejn), allura l-azzjoni tal-lum ma tiswielhom għal xejn u l-azzjoni xierqa messha kienet ta' għamla oħra;

Illi mbagħad, uħud mill-"inkorrettezzi" li jelenka l-attur ma kienu inkorrettezzi xejn, fis-sens li t-tagħrif li l-atturi jsejħu bħala żball kien, fil-waqt li sar il-kuntratt, tagħrif korrett u aġġornat. Jekk, wara li kien ippubblikat il-kuntratt, jinbidlu xi ċirkostanzi ta' xi waħda mill-partijiet jew ta' xi oġġett li jagħmel mill-ftehim, dan ma jġibx li dak li nkiteb fil-kuntratt kien ħażin jew mhux ta' min joqgħod fuqu. Jidher li, kif xehed l-attur innifsu f'waqt minnhom tul il-kawża, dawn in-"nuqqasijiet" huma dak li ħareġ wara li "**qgħadt infittex l-irqaqat** li hemm u l-iżbalji"[12]. Għalhekk, taħt dan l-aspett, it-tieni (2^{i}), t-tielet (3^{et}), u r-raba' ($4^{a'}$) "nuqqas" ravviżati mill-atturi fil-prospett tagħhom f'paġna 13 tal-proċess ma jistgħux jitqiesu mistħoqqa;

[11] Ara, per eżempju, artt. 25, 28, 30 u 40 tal-Kap 55
[12] Xhieda tiegħu 7.5.1999, f'paġ. 50 tal-proċess

Illi, b'żieda ma' dawn, l-atturi jsemmu wkoll nuqqasijiet oħrajn fil-mod kif persuna tissemma jew tissejjaħ fil-kuntratt. Dawn huma lmenti fiergħa għaliex l-indikazzjoni mhux preċiża tal-isem alternativ ta' persuna (meta l-isem proprju tagħha jissemma sewwa) ma toħloqx dak l-iżball li jwassal biex Qorti tordna l-pubblikazzjoni ta' kuntratt korrettorju. *De minimis non curat praetor*. Minbarra dan, bnadi oħra matul l-istess kuntratt, l-isem alternativ tal-imsemmija persuna (jiġifieri l-isem ta' mart l-attur Helen *sive* Lily Sciortino) huwa msemmi kif għandu jkun. Kien ikun tassew mod ieħor kieku l-isem indikat kien jolqot l-identita' essenzjali ta' xi waħda mill-komparenti fil-kuntratt. Għalhekk, it-tmien (8) u d-disa' (9ª) "nuqqasijiet" elenkati mill-atturi ma jwasslux biex isostnu l-ewwel talba tagħhom;

Illi jifdal erba' (4) "nuqqasijiet" oħrajn li l-atturi jindikaw bħala l-bażi tat-talbiet tagħhom. L-ewwel wieħed hu li jridu li l-pjanta mehmuża mal-kuntratt tinbidel bi pjanta oħra ["ilment" numru wieħed (1) fid-Dokument "F"]. Marbut ma' dan, hemm it-talba li jiżdiedu l-kliem "*Il-ħajt imsemmi jittella' tlett pulzieri u nofs lejn ix-xlokk tal-ħajt eżistenti tal-bitħa ta' Apco*" ["ilment" numru sebgħa (7) tal-istess dokument]. Iż-żewġ ilmenti l-oħrajn – u li kienu jiffurmaw il-qofol tal-azzjoni tal-atturi – huma (a) l-indikazzjoni korretta tal-kejl ta' art li kienet qegħda tikseb il-kumpannija mħarrka ["ilment" numru ħamsa (5)] u (b) l-ammont jew ir-rata ta' ċens pagabbli mill-kumpannija mħarrka għall-art minnha miksuba ["ilment" numru sitta (6)];

Illi dwar l-ewwel tnejn mill-imsemmija "ineżattezzi", l-Qorti ssib li dawn m'huma żbalji xejn. Il-pjanta mehmuża mal-kuntratt u li tagħmel parti integrali minnu ma tressqitx b'nuqqas ta' ħsieb jew minflok oħra. Il-partijiet li dehru fuq il-kuntratt iffirmawha lkoll, kif ukoll iffirmaha n-nutar. Il-pjanta kienet meħtieġa *ad validitatem* minħabba li l-art li kienet qegħda tiġi trasferita kienet art mhux mibnija. Il-pjanta turi, sostanzjalment, l-art li kienet qegħda tiġi trasferita u tirreferi għaliha. Il-pjanta tfasslet minn perit li ra l-art u kien kellem lill-partijiet qabel kien sar il-kuntratt. Kien l-attur li ġabar il-pjanta mingħand il-perit u għaddieha

lin-Nutar. L-attur jgħid li raha, imma ma qagħadx jifliha. Matul il-kawża, inħoloq kunflitt qawwi bejn il-partijiet dwar min minnhom kien qabbad lill-perit biex jirrediġi l-pjanta. L-attur jisħaq[13] li l-perit tqabbad mill-kumpannija mħarrka. Il-kumpannija mħarrka[14], il-konsulent legali tagħha[15] u n-Nutar[16] li ippubblika l-kuntratt jgħidu li l-perit tqabbad mill-atturi. Il-pjanta mehmuża mal-kuntratt innifisu tindika li l-attur Carmel Sciortino kien il-klijent tal-uffiċċju peritali li fassal dik l-istess pjanta[17]. Il-perit[18] jisħaq li kien ġie mqabbad miż-żewġ partijiet u li t-tnejn kienu kellmuh u li dak li ntwera fil-pjanta huwa r-riżultat ta' arranġament li huwa fassal bi qbil bejniethom biex jinstab arranġament ħalli l-bejgħ ma jitħassarx[19];

Illi minkejja tali disgwid, il-Qorti hija tal-fehma li l-bdil tal-pjanta mehmuża mal-kuntratt b'oħra tmur lil hinn minn żball li jista' jwassal għat-tiswija tal-kuntratt li dik il-pjanta tagħmel minnu. Dik il-pjanta hija parti essenzjali mill-ftehim u hu biss bil-qbil taż-żewġ partijiet li tista' tinbidel b'oħra. Fuq kollox, il-pjanta u d-deskrizzjoni tal-art li tinsab fil-korp tal-kuntratt jinbnew ma' xulxin u l-waħda tfisser lill-oħra. L-atturi jippretendu li l-pjanta tinbidel ma' waħda li tqabbad jagħmel il-perit imqabbad minnhom wara li kien sar il-kuntratt. In-nuqqasijiet li sab fl-imsemmija pjanta l-perit arkitett imqabbad mill-atturi[20] wara l-kuntratt ma jidhirx li kienu ta' saħħa konvinċenti, u l-perit li fassal l-istess pjanta xejjen dawk l-oġġezzjonijiet waħda waħda waqt li kien qiegħed jagħti x-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti[21]. B'żieda ma' dan, l-imsemmija oġġezzjonijiet tal-perit *ex parte* jaqilgħu daqqa ta' ħarta kbira meta wieħed iqis li l-istess perit stqarr[22] li qatt ma resaq fuq il-post biex wasal għall-kostatazzjonijiet tiegħu dwar l-imsemmija pjanta. Għal darb'oħra l-Qorti ssib li jekk bit-talba tagħhom għall-bdil tal-pjanta l-atturi qegħdin jagħmlu allegazzjoni li l-kumpannija mħarrka bniet il-ħajt

---

[13] Xhieda tiegħu fil-kontro-eżami 28.5.2001, f'paġ. 155 tal-proċess
[14] Xhieda ta' Joseph Pellicano 22.11.1999, f'paġ. 64 tal-proċess
[15] Xhieda ta' l-Avukat Marcel Żammit 28.1.2000, f'paġ. 108 tal-proċess
[16] Xhieda tan-Nutar Dr. Anthony Abela 28.1.2000, f'paġġ. 86 sa 93 tal-proċess
[17] Ara paġ. 80 tal-proċess
[18] Xhieda tal-AIC Tony Muscat fil-kontro-eżami 9.2.2001, f'paġ. 125 tal-proċess
[19] Xhieda tal-AIC Tony Muscat 17.3.2000, f'paġġ. 112 – 8 tal-proċess
[20] Ara r-rapport *ex parte* tiegħu f'paġ. 10 tal-proċess
[21] Paġġ. 136 – 9 tal-proċess
[22] Xhieda tal-perit arkitett Joseph Genovese 9.7.1999, f'paġġ. 56 u 59 tal-proċess

diviżorju 'il barra minn dik li kienet il-linja t-tajba, l-azzjoni tagħhom kellha tkun ta' xerja għal kollox differenti minn din tal-lum. F'dan ir-rigward, din il-Qorti taqbel mal-provvediment tad-9 ta' Jannar, 2002, safejn jgħid li l-pjanta esebita "mhux sindakabbli";

Illi dwar it-tieni lment (ilment numru 7), dan ukoll jidher ċar li jmur lil hinn minn tiswija ta' żball, imma jikkonsisti saħansitra f'żieda ta' klawsola li taf tibdel b'mod sostanzjali dak li l-partijiet kienu ftiehmu dwaru fuq il-kuntratt. Fuq kollox, jidher li l-attur innifsu ma għadux jinsisti fuq dan l-"iżball" għaliex xehed li l-kwestjoni "m'għadhiex tgħodd għax il-ħajt inbeda u ssaqqaf u kollox"[23];

Illi għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li lanqas l-ewwel (1^{el}) u s-seba' ($7^{a'}$) partiti tal-lista tal-ilmenti tal-atturi ma jistgħu jintlaqgħu;

Illi dwar iż-żewġ "ineżattezzi" l-oħrajn li fadal, il-Qorti kif issa komposta trid toqgħod fuq il-provvediment mogħti fid-9 ta' Jannar, 2002, u dak li seħħ bis-saħħa tiegħu wara dak inhar. B'dak il-provvediment, il-Qorti kienet ħatret perit tekniku li kellu jgħidilha (a) x'kienet ir-rata ta' ċens għal kull qasba kwadra[24] tal-art miksuba mill-kumpannija mħarrka meqjusa din ir-rata fuq iċ-ċens kollu impost fuq l-art kollha li l-attur Carmelo Sciortino kien kiseb fl-1967. Intalab ukoll (b) biex jgħid kemm hu l-kejl ta' art li għaddiet f'idejn il-kumpannija mħarrka bil-kuntratt tal-1996 "u dan kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt" u biex (ċ) joħroġ ir-rata ta' ċens xieraq fuq tali art maħdum bir-rata li jkun wasal għaliha fl-ewwel kompitu tiegħu;

Illi l-perit tekniku wasal għal dawn il-konklużjonijiet: (a) li r-rata ta' ċens għal kull qasba kwadra fuq l-art kollha miksuba mill-attur fl-1967 kienet ta' ħamsa u erbgħin ċenteżmi (Lm 0.45) kull sena; (b) il-kejl ta' art li nkiseb mill-kumpannija mħarrka kien ta' sbatax punt wieħed-tlieta qasab kwadri ($17.13q^2$)[25]; u (ċ) li l-art miksuba mill-kumpannija mħarrka jmissha tħallas rata ta' ċens ta' seba'

[23] Paġ. 40 tal-proċess
[24] Ekwivalenti għal 4.391 m^2
[25] Ekwivalenti għal 75.21 m^2

liri Maltin u wieħed u sebgħin ċenteżmi (Lm 7.71) kull sena;

Illi fil-kuntratt mertu tal-każ, jingħad li l-art miksuba kienet suġġetta "*to its respective share*" miċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm 25.20 impost fuq l-art kollha miksuba mill-bejjiegħa fl-1967. Dak il-kuntratt kien jagħmilha ċara li l-art kollha kienet tal-kejl ta' sitta u ħamsin qasba kwadra (56q^2)[26]. Il-kuntratt jgħid li l-kejl tal-art miksuba mill-kumpannija mħarrka kien ta' "approximately 71.99 square metres". Il-kuntratt jgħid li sehem il-kumpannija mħarrka miċ-ċens sħiħ dwar l-art minnha miksuba kien ta' erba' liri Maltin u ħamsin ċenteżmi (Lm 4.50);

Illi meta wieħed iqabbel dawn il-kostatazzjonijiet tekniċi tal-perit imqabbad mill-Qorti ma' dak li joħroġ mill-kuntratt, wieħed għandu jsib li t-talba tal-atturi hija mistħoqqa. Ukoll kieku wieħed kellu jqis ir-rata proporzjonali taċ-ċens dovut mill-kumpannija mħarrka fuq l-art li kisbet kif imfissra fuq il-kuntratt, wieħed ikollu tabilfors jasal għal rata ogħla ta' ċens minn dik imsemmija fil-kuntratt. Matematikament, din messha tidher bħala seba' liri Maltin u tmienja u tletin ċenteżmi (Lm 7.38) u mhux Lm 4.50. F'dan ir-rigward, il-prospett deskrittiv imressaq mill-atturi[27] jagħti stampa korretta u preċiża ta' dan l-aspett tal-ilment tagħhom. Imma mhux hekk biss: minħabba li l-kuntratt jgħid li l-art miksuba "*is better outlined from the siteplan here attached marked document letter "A", and from the two plans, here attached, marked respectively documents "B" and "C"...* ", il-kejl li l-kumannija tassew kisbet irid jitqies mill-istess imsemmija pjanta. Il-perit maħtur mill-Qorti wasal għall-konklużjoni teknika li l-kejl ta' art f'idejn il-kumpannija mħarrka huwa ta' 17.13 qasab kwadri, filwaqt li l-kejl imsemmi fil-kuntratt huwa ta' "madwar" 16.39 qasab kwadri. Din id-differenza, għalkemm ma taqbiżx il-ħamsa fil-mija (5%) tal-kejl kollu tal-art trasferita, u taqa' sewwa fil-parametri tal-kelma "madwar"[28], tagħmel ċaqlieqa wkoll fuq ir-rata xierqa ta' ċens li l-kumpannjija mħarrka jmissha titgħabba bih. Din id-differenza hija ta'

---

[26] Ekwivalenti għal 245.9 m^2
[27] Dok "Ġ", f'paġ. 24 tal-proċess
[28] Art. 1401 tal-Kap 16

Lm 0.33 oħra fis-sena, biex b'kollox ir-rata ta' ċens xierqa trid tkun seba' liri Maltin u wieħed u sebgħin ċenteżmi (Lm 7.71)[29] kull sena;

Illi l-Qorti tqis li dan in-nuqqas huwa wieħed li jsejjes sewwa t-talba attriċi u kif ukoll l-interess ġuridiku tagħhom għaliex, għalkemm iċ-ċens ma jitħallasx lill-atturi imma lil terzi persuni direttarji, mill-ħlas tas-somma ta' ċens korretta u aġġustata min-naħa tal-kumpannija mħarrka jibbenefikaw l-atturi li, bl-istess ammont, jaraw imnaqqsa r-rata li huma jridu jħallsu fuq il-bqija tal-ġid li għadu f'idejhom. Għalhekk, il-ħames (5[es]) u s-sitt (6) ilmenti tagħhom f'paġna 13 jidhru mistħoqqa, għalkemm mhux fl-ammonti imsemmijin minnhom f'dak id-dokument;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-att pubbliku tas-16 ta' Ottubru, 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela li bih l-atturi biegħu u ittrasferew lill-kumpannija mħarrka biċċa art maqsuma f'Birkirkara fih żball rilevanti li jidher mill-istess att pubbliku;

Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-imsemmi żball rilevanti jidher fir-rata ta' ċens li l-kumpannija mħarrka trid tħallas kull sena fuq l-imsemmija art, liema rata jmissha tkun indikata fis-somma ta' seba' liri Maltin u wieħed u sebgħin ċenteżmi, jew fl-ekwivalenti tagħha ta' sbatax-il Ewro u sitta u disgħin (Ewro) ċenteżmi, kull sena, minflok is-somma ta' Lm 4.50 li jidher fuq il-kuntratt;

Għall-finijiet tat-tieni talba wkoll, jirriżulta li hemm xi nuqqasijiet oħrajn tal-pinna li, waqt li jkun qiegħed jiġi pubblikat l-att korrettorju, jistgħu jissewwew f'dak l-att;

Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi u tordna li jkun pubblikat kuntratt korrettorju biex jissewwew in-nuqqasijiet li ssemmew qabel. Għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att il-Qorti qegħda taħtar lin-Nutar Dottor Joseph

[29] €17.96

Abela, li għandu jippubblika l-imsemmi kuntratt sal-25 ta' Jannar, 2008, fil-bini tal-Qorti, fil-jum u l-ħin li tiffissa l-Qorti fuq talba tal-istess nutar jew ta' xi waħda mill-partijiet. Il-Qorti qegħda taħtar ukoll lill-Avukat Danielle Grima biex tidher fuq l-att għall-eventwali kontumaċi;

L-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu mill-kumpannija mħarrka, imma dawk marbuta mal-kuntratt korrettorju jinqasmu bejn il-partijiet f'ishma ndaqs.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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