MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 2027/1996/1

Tal-Franciz Construction Limited

v.

**Charlie Vella, Orazio Vella, Suor Maria Vella, Saviour Vella, Catherine Bugeja u Carmel Vella u b'digriet tal-14 ta' Gunju, 2007 il-gudizzju ghal Carmelo Vella
li miet fil-mori tal-kawza, gie trasfuz f'isem uliedu Orazio Vella,
Eman Vella u Jennifer Saliba.**

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1.1. Dan hu appell ad istanza tas-socjeta` attrici minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Dicembru 2004 li fiha gew michuda t-talbiet attrici bl-ispejjez kontriha.

Dan l-appell jikkoncerna somma ta' flus fl-ammont ta' ghaxart elef u hames mitt lira (Lm10,500[1]) imqeghda mis-socjeta` attrici b'depozitu u akkont tal-prezz intier fuq att ta' konvenju dwar bejgh ta' ghalqa, li tinsab fil-kuntrada maghrufa bl-isem 'tal-Balal', limiti ta' Birkirkara u San Giljan, liema konvenju sar fit-18 ta' Novembru 1994, u gie ratifikat fid-29 ta' Novembru 1994.

Klawsola partikolari fl-imsemmi konvenju, li skada bla ma sar il-kuntratt finali ta' bejgh, kienet tikkontjeni klawsola penali ekwivalenti ghall-ammont imqieghed bhala depozitu. Din il-klawsola tispecifika li kemm-il darba l-kompratur jibqa' inadempjenti u bla ebda raguni valida ma jersaqx ghall-kuntratt finali allura kellu jitlef dana l-ammont ta' Lm10,500. Il-konvenuti appellati dehrilhom li s-socjeta` attrici ma kellhiex raguni valida biex ma tersaqx ghall-kuntratt finali u ghalhekk zammew l-ammont imholli bhala depozitu imma dan ghamluh a bazi tal-klawsola penali surreferita. Is-socjeta` attrici, invece, tikkontendi li kien hemm raguni valida l-ghala hija ma addivjenitx ghall-kuntratt finali u ghalhekk kienet intitolata bil-ligi li titlob ir-rifuzjoni tad-depozitu fl-ammont fuq imsemmi.

1.2. Ghal intendiment ahjar ta' dana l-appell, qeghda tigi riportata *in toto* is-sentenza ta' l-ewwel Qorti li fiha gie ritenut u deciz hekk:

"Il-Qorti,

"**A. CITAZZJONI:**

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici li biha ppremettiet illi:

[1] Illum €24,458.42

"1. Peress illi s-socjeta` Tal-Franciz Construction Limited iffirmat konvenju mal-konvenuti li jgib id-data tat-18 ta' Novembru 1994 li permezz tieghu l-konvenuti ntrabtu li jbieghu lis-socjeta` attrici, li ppromettiet li tixtri u takkwista l-porzjoni ta' art maghrufa bl-isem "Ta' Gnien San Pawl", tal-kejl ta' sebat itmiem jew 7868 m.k. liema art tinsab fil-kuntrada maghrufa bl-isem "Tal-Balal" fil-limiti ta' Birkirkara/San Giljan, indikata ahjar fi pjanta annessa mal-istess konvenju, bil-prezz u kondizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju, liema konvenju gie ratifikat fid-29 ta' Novembru 1994, billi gew identifikati ahjar il-vendituri.

"2. Peress illi fid-29 ta' Novembru 1994, u cioe` meta gie ratifikat il-konvenju, il-konvenuti rcevew minghand is-socjeta` attrici s-somma ta' Lm10,500 'bhala depositu akkont tal-prezz intier tal-ghalqa in kwistjoni'.

"3. Peress illi waqt li kienu qed isiru r-ricerki, irrizulta li l-art kienet ferm izghar mill-qies kif stabbilit b'mod car u ezatt fil-konvenju, u ghalhekk il-konvenuti kienu u ghadhom fl-impossibilita` li jonoraw dak li obbligaw ruhhom li kienu sejrin jaghmlu.

"4. Peress ghalhekk illi l-pagament imhallas akkont huwa restitwibbili lis-socjeta` attrici stante li l-kuntratt ma setax jigi pubblikat, minhabba li l-vendituri ma setghux ibieghu l-art kif deskritta fl-att tal-konvenju, u kwindi kien hemm raguni valida skond il-ligi li s-socjeta` attrici ma tixtrix l-art in vendita.

"5. Peress illi l-konvenuti interpellati sabiex jirrifondu lura l-istess ammont bl-imghax mid-data tal-pagament, baqghu inadempjenti.

"6. Peress illi dan il-konvenju, comunque llum skada u ma ghadux aktar vinkolanti fuq il-partijiet billi dan kien validu sat-18 ta' Novembru 1995.

"7. Peress illi ghalhekk il-konvenuti huma debituri tas-socjeta` attrici fuq imsemmija u fl-imghax kummercjali, u dan id-debitu huwa cert, likwidu u dovut u fl-opinjoni tas-socjeta` attrici l-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet

x'jaghtu u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kodici tal-Procedura Civili.

“Prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenuti kienu fl-impossibilita` li jadempixxu l-obbligi taghhom u cioe` li jbieghu l-art intiera li huma kkontrattaw li ghandhom ibieghu lill-kumpraturi; is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti:

“1. Taqta' u tiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kodici tal-Procedura Civili u cioe` bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza; u

“2. Tikkundannhom ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' Lm10,500 (ghaxart elef u hames mitt Lira) rapprezentanti d-depozitu akkont li s-socjeta` attrici hallset lill-konvenuti ai termini tal-fuq citat konvenju – kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

“Bl-imghax legali mid-29 ta' Novembru 1994, meta gie effettwat il-pagament, sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjez komprizi dawk taz-zewg ittri legali kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` attrici.

“**B. ECCEZZJONIJIET:**

“Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Charlie Vella, Orazio Vella, Suor Maria Vella, Saviour Vella, Catherine Bugeja u Carmel Vella li eccepew:

“Illi l-ammont mitlub ma hux dovut billi kien specifikat fil-konvenju li d-depositu jintilef jekk l-attur jonqos li jersaq ghall-kuntratt; fil-fatt il-konvenuti interpellawh b'ittra ufficjali fiz-zmien utili biex jaddivjeni ghall-kuntratt izda inutilment.

“Illi ma hemm l-ebda avarija ta' kejl li tiggustifika li l-attur ma jidholx ghall-kuntratt, u kwalsijasi differenza fil-kejl ma teccedix il-hamsa fil-mija (5%) permessa mil-ligi.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Semghet l-abili difensuri.

“Ikkunsidrat

“**C. PROVI:**

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ Bartolomeo Caruana. Ukoll Bartholomeo Caruana pprezenta affidavit fejn fih semma li s-socjeta` Tal-Franciz Construction Limited kienet interessata li tixtri porzjon art maghrufa bl-isem ‘‘Ta’ Gnien San Pawl”. Semma li hu kien involut f’dan il-kaz u l-konvenuti kienu qalulu li l-art in kwistjoni originarjament kienet tal-qies ta’ madwar sebat itmiem u nofs izda kienu talbuh biex fuq il-konvenju jnizzel sebat itmiem u hu ma oggezzjonax. Semma li fit-18 ta’ Novembru 1994 ghan-nom tas-socjeta` attrici u flimkien mal-konvenuti kienu ffirmaw il-konvenju li permezz tieghu l-konvenuti ntrabtu li jbieghu l-art imsemmija ta’ kejl ta’ sebat itmiem jew 7868 metri kwadri. Qal li qatt ma kien issemma l-qies ta’ cirka sebat itmiem u dan peress li l-konvenuti kienu sostnew li kienu certi li l-art kien fiha mill-inqas sebat itmiem.

“Qal li fid-29 ta’ Novembru 1994, il-konvenju kien gie ratifikat, billi kienu gew identifikati ahjar il-vendituri u kien hallas lill-konvenuti s-somma ta’ Lm10,500 bhala depositu akkont tal-prezz intier ta’ l-ghalqa. Semma li waqt li kienu qed isiru r-ricerki irrizultalu li l-art kienet ferm izghar mill-qies stabbilit u ma setax ikun li l-prezz originali li kienu ftehmu fuqu kien ser jibqa’ l-istess. Semma li meta ffaccja lill-konvenuti, huma ammettew li l-art in kwistjoni mhux talli kienet inqas minn sebat itmiem u nofs, izda kienet ukoll izghar mis-sebat itmiem. Peress li kien hemm diskrepanza konsiderevoli l-konvenuti ma setghux jonoraw dak li obbligaw ruhhom li kienu ser jaghmlu. Semma li l-pagament imhallas akkont huwa restitwibbli lura lis-socjeta` attrici peress li l-kuntratt ma setax jigi

pubblikat. Qal li hu kiteb lill-konvenuti diversi drabi biex jirrifondu lura d-depositu li kellhom f'idejhom minhabba li ma kinux il-propjetarji tal-art u minhabba li l-konvenju kien skada fit-18 ta' Novembru 1995.

"Catherine Bugeja, Carmelo Vella u Salvu Vella pprezentaw affidavit separatament li fih qalu li huma flimkien kienu dahlu f'konvenju ghall-bejgh tal-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Gnien San Pawl" ma' Bertu Caruana f'isem Tal-Franciz Construction Company Limited. Semmew li qabel ma dahlu fil-konvenju kienu qalulu li l-art fiha cirka sebat itmiem u dan id-diskors sar ghand in-nutar Burlo` fil-prezenza taghhom. Qalu li dakinhar tal-konvenju Caruana kien tahom Lm10,500. Ziedu li zmien wara Caruana beda jmur bil-kawteli ghax qal li ma kienx hemm il-bejgh taghha u ried li jnaqqas il-prezz bi Lm15,000. Huma ma qablux u qalu li wara li ma hallasx kif miftiehem, qabbdu lill-Perit Albert Fenech Vella u s-surveyor biex ikejluha u dawn sabu li kien fiha l-kejl ta' 7639.19 metri kwadri. Qalu li l-avukat taghhom baghat ittra ufficjali lil Caruana biex ihallas il-pagamenti li kienu skadew u jersaq ghall-kuntratt pero` dan baqa' ma hallasx. Wara Caruana kien baghat ittra fejn qal li mhux ser jersaq ghall-kuntratt ghax il-kejl ma kienx sewwa.

"Gie pprezentat affidavit tan-Nutar Dr Marco Burlo` fejn qal li fit-18 ta' Novembru 1994 kien gie ffirmat konvenju bejn il-kumpanija Tal-Franciz Construction Limited rapprezentata minn Bartolomeo Caruana u l-familja Vella dwar bejgh ta' ghalqa maghrufa bl-isem "Ta' Gnien San Pawl", liema konvenju gie ratifikat nhar id-29 ta' Novembru 1994 minn membri ohra tal-familja Vella peress li kien instab li kellhom sehem ukoll. Qal li l-familja Vella kienu wrew il-konvenju lill-konsulent legali taghhom qabel ma ffirmawh. Dwar il-kejl kien gie deciz li fuq il-konvenju jitnizzel il-kejl ta' sebat itmiem. Semma li hu bhala regola jikkwalifika l-kejl bil-kelma "circa" izda f'dan il-kaz ma nizzilhiex minhabba li l-ghalqa ma kellhiex tkun inqas minn sebat itmiem.

“Rat id-digriet tad-29 ta’ Novembru, 1996 fejn gew nominati bhala esperti l-Perit David Pace u Dr. Yana Micallef Stafrace.

“Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku David Pace li fiha semma:

“5. “Stante t-talba ta’ l-attur imressqa waqt l-access sabiex l-art tigi mkejjla u tigi stabbilita l-kejl taghha kif ukoll il-fatt illi l-art tikkonsisti f’barriera kbira mqassma fuq zewg livelli u ghalhekk ikun hemm il-htiega illi tigi mkejjla bi precizjoni stante l-kontestazzjoni jekk l-art fihiex sebat itmien (7T) preciz jew mod iehor, l-esponent inkariga lis-Surveyor Randolph Camilleri sabiex johrog *survey* ta’ l-art u jigi stabbilit il-kejl tal-proprieta`. Wara li fl-access tas-27 ta’ Mejju 1999 l-esponent indika l-konfini tal-barriera lis-Surveyor Randolph Camilleri u dana ghamel il-kejl inharget il-pjanta li l-esponent qed jesebixxi ma’ dina r-relazzjoni bhala Dokument “PT1”.

“6. L-art in kwistjoni kif diga` inghad tikkonsisti f’barriera qadima mqassma f’zewg livelli u accessibbli mit-Triq ta’ l-Ibragg permezz ta’ xatba li tidhol ghal fuq rampa li tinzel mal-konfini fuq in-naha tal-Majjistral u taghti l-ewwel ghall-parti ta’ barra li hija gholja aktar mill-parti ta’ gewwa u f’dina l-parti l-gholja hemm kamra mal-hajt man-naha tal-Lvant waqt li mbaghad hemm rampa tibqa’ niezla ghall-parti t’isfel fejn hemm kamra wkoll fil-konfini n-naha tal-Majjistral ezatt fejn dina tikser fid-direzzjoni tax-Xlokk.

“7. Mis-survey illi sar irrizulta li l-art kollha kif delineata fil-pjanta annessa fiha kejl ta’ sebat elef u hames mija wiehed u tmenin metru kwadru (7581 m.k.) ekwivalenti ghal sitta punt sebgha hamsa tomniet (6.75T). Dan il-kejl huwa ta’ tlieta punt sebgha hamsa fil-mija (3.75%) anqas mill-kejl ta’ sebat itmien (7T) u kwindi qieghed fil-limiti ta’ hamsa fil-mija (5%) li tiddisponi l-ligi. Dan qieghed jinghad pero` minghajr pregudizzju ghall-kontestazzjonijiet dwar il-kundizzjonijiet precizi tal-kuntratt u li dwarhom ghandha tirrelata l-espert legali.”

“Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr Yana Micallef Stafrace li fiha ikkonkludiet li:

““L-esponenti tirreferi ghas-sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Nazzareno Vella noe vs Joseph Abela noe tal-14 ta’ Jannar 2002 fejn jinghad:

““L-ewwel kwistjoni li kellha tigi deciza u li kienet vitali ghad-determinazzjoni tal-mertu kienet dwar x’kien precizament il-ftehim bejn il-kontendenti.”

“Dan hu wkoll l-pern ta’ din il-kawza. Mix-xhieda ta’ l-atturi hareg car li kien hemm ftehim li fil-fatt l-art in kwistjoni kellha tkun ta’ iktar minn sebat itmiem u li tnizzel sebat itmiem sabiex ma jkunx hemm inkwiet.

“F’dan il-kuntest hu importanti hafna x-xhieda tan-Nutar Marco Burlo`. Fl-affidavit tieghu xehed li sar xi diskors fuq kejl ta’ l-ghalqa izda fl-ahhar gie deciz li fil-konvenju jitnizzel il-kejl ta’ sebat itmiem. Generalment kien jikkwalifika l-kejl bil-kelma “circa” izda f’dan il-kaz ma nizzilhiex peress li l-kejl ma kellux ikun anqas minn 7 itmiem.

“Fil-kontro-ezami specifika hekk:

““Jiena zgur li ntqal id-diskors li l-kejl ma kellux ikun inqas minn sebat itmiem. Jiena nizzilt dak li qalu l-partijiet u cioe` li kien hemm sebat itmiem”.

“Ix-xhieda tal-konvenuti li l-atturi finalment ma kinux interessati fil-kejl hi inverosimili ghall-ahhar.

“Minimament jidher li kien hemm konflitt serju fl-intendiment fir-rigward tal-oggett tal-konvenju.

“Fl-istess kawza fuq citata l-Onor. Qorti, f’cirkostanza simili qalet li tali dubbju kellu jimmilita favur il-kumpratur u segwiet tghid:

““apparti l-principju li l-kuntratti kellhom jigu maghmula u ezegwiti buona fidi, il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi, in

materja ta’ promessa ta’ bejgh il-kontraenti jkunu disponibbli b’informazzjoni korretta u veritiera biex jassiguraw illi l-kunsens ta’ kull wiehed minnhom fir-rigward tal-oggett in vendita jkun wiehed ben informat. Il-kontraenti allura ma kellhomx jinhbew wara l-ambigwita` bit-tama li fil-mument tal-verita` kellha tipprevali l-kelma tal-konvenju anki jekk din ma kenitx sewwa tirrifletti dak li kienu almenu apparentament, intendew il-kontraenti.”

“Inoltre rigwardanti d-depozitu l-Onor Qorti qalet is-segwenti:

““Din il-Qorti tosserva wkoll illi t-telfien ta’ parti mill-prezz depozitat mill-kompratur f’kaz li jonqos li jersaq ghall-kuntratt definittiv bla raguni valida fil-ligi kienet klawsola li timporta penali li kellha allura tigi interpretata b’mod restrittiv u limitattiv fl-effetti taghha. F’kaz ta’ dubju, kif kjarament jirrizulta fil-kaz taht ezami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fi hlas tal-penali”.

“Ukoll

““Fil-kaz taht ezami hi (l-Qorti) waslet ghall-konvinciment illi l-istat ta’ incertezza fir-rigward tal-kapacita ta’ zvilupp ta’ proprjeta` (fil-kaz odjern il-kejl tal-art in kwistjoni) - mhux necessarjament accidentali u xi ftit ukoll provokat mill-atteggjament tal-venditur - wassal ghal zball dwar is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim in kwantu, fl-ahjar ipotesi ghas-socjeta` appellata *(venditur)* jidher li l-kontraenti ma kellhomx identita` ta’ fehma dwar dak li kien mahsub li jigi trasferit u dak li kien mahsub li jigi akkwistat.”

“F’dawn ic-cirkostanzi t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.”

“**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

“Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghal rifuzjoni ta’ depozitu tas-somma ta’ ghaxar telef u hames mitt lira (LM10,500), liema depozitu thallas bhala akkont tal-prezz intier ta’ l-ghalqa in kwistjoni, li tinsab fil-kuntrada maghrufa bl-isem “Tal-Balal” fil-limiti ta’ Birkirkara/San Giljan, liema konvenju sar fit-18 ta’ Novembru 1994, u li gie ratifikat fid-29 ta’ Novembru 1994.

“Illi din il-kawza qed issir stante li s-socjeta` attrici qed titlob li tithallas lura l-ammont ta’ ghaxart elef u hames mitt lira (LM10,500), stante li qed isostnu li l-istess kuntratt definittiv konsegwenti ghall-istess konvenju qatt ma sar, u dan ma sehhx, minhabba li l-vendituri ma setghux ibieghu l-art kif deskritta fl-att tal-konvenju, u ghalhekk din kienet raguni valida skond il-ligi ghaliex is-socjeta` ma xtratx l-art in vendita.

“Illi min-naha l-ohra, l-konvenuti qed isostnu li s-socjeta` attrici mhux intitolata ghar-rifuzjoni ta’ l-istess depozitu, stante li tali depozitu kellu effett bhala penali li jintilef jekk l-attur jonqos li jersaq ghall-kuntratt, stante li l-konvenuti gew interpellati wkoll b’ittra ufficjali. L-istess konvenuti komplew ighidu li d-differenza fil-kejl li rrizultat wara l-konvenju ma kenitx teccedi l-hamsa fil-mija (5%) permessi mil-ligi.

“F’dan il-kuntest, l-argument ta’ l-atturi, huwa li huma kellhom raguni tajba ma jersqux fuq l-att finali billi l-art in kwistjoni ma kienx fiha l-kejl stipulat fuq il-konvenju, cioe` sebat itmiem. Fil-konvenju, l-partijiet ftehmu s-segwenti:

““……l-vendituri, flimkien u solidament bejniethom, jintrabtu li jbieghu u jitrasferixxu lix-xerrej li jaccetta u jintrabat li jixtri u jakkwista l-ghalqa mhux fabrikabbli u minghajr permessi maghrufa bl-isem “Ta’ Gnien San Pawl”, fil-kuntrada maghrufa bl-isem “Tal-Balal” fil-limiti ta’ Birkirkara/San Giljan, tal-kejl ta’ sebat itmiem jew 7868m2”, (a fol 6).

“Il-perit tekniku, wara li ghamel l-accessi necessarji, irrapporta li l-art kollha fiha kejl ta’ sebat elef u hames mija, wiehed u tmenin metru kwadru (7581m.k.)

ekwivalenti ghal sitta punt sebgha hamsa tomniet (6.75 T). Dan ifisser li dan il-kejl huwa ta' tlieta punt sebgha hamsa fil-mija (3.75%) anqas mill-kejl ta' sebat itmiem (7T), u kwindi qieghed fil-limiti ta' hamsa fil-mija (5%) li tiddisponi l-ligi.

"Illi rrizulta mill-provi, min-naha tal-konvenuti li kien sar diskors bejn il-partijiet dwar il-kejl ta' l-art f'darba wahda ghand in-nutar. Illi fl-affidavit taghhom, il-konvenuti, xehdu: "Qabel ma dhalna fil-konvenju kien staqsiena l-art kemm kien fiha u ahna konna ghidnilu li kien fiha cirka sebat itmiem………….Wara morna ghand in-nutar u ghamilna l-konvenju. Id-diskors dwar kejl kien kollu bic-circa". (a fol 32 sa 34).

"Irrizulta wkoll, li fil-konvenju, ma tnizzilx il-kliem "circa sebat itmiem". Fix-xhieda tieghu, viva voce, Salvu Vella, wiehed mill-konvenuti, qal li: "L-atturi u ahna ftehmna fuq il-prezz u ghidnilu circa sebat itmiem, imbaghad l-attur qalilna li b'li hemm jehodha, la tista' tickien u anqas tikber". Min-naha l-ohra, l-attur, fl-affidavit tieghu esebit a fol 26 tal-process, qal, "fil-kuntratt tnizzel l-ammont ta' sebat itmiem sabiex zgur li l-qies dikjarat ma jkunx b'xi mod inqas minn dak attwali".

"F'dan il-kuntest, ta min isemmi x-xhieda tan-nutar Marco Burlo`: "Fl-ahhar gie deciz illi fuq il-konvenju jitnizzel il-kejl ta' sebat itmiem (7T). Jien bhala regola, nikkwalifika l-kejl bil-kelma "circa" pero` f'dan il-kaz, ma nizzilthiex ghax ghandi amment li l-kejl ta' l-ghalqa in kwistjoni ma kellux ikun anqas minn sebat itmiem". (a fol 37).

"Kompla ighid fil-konto-ezami, li: "Jiena nizzilt sebat itmiem peress li f'mument waqt id-diskursata quddiemi, x-xerrej staqsa lill-konvenut jekk zgur kienx hemm sebat itmiem, u dawn irreferewh ghall-ktieb tal-kera fis-sens illi dan seta' jikkonferma li kien hemm sebat itmiem", (a fol 86).

"Issa fi ftehim bil-miktub il-kontenut johrog mill-istess kitba. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili Inferjuri tat-28 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet **Frendo vs Caruana** jinghad li

huwa principju ta’ dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta’ l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat. Ara wkoll sentenza ta’ din il-Qorti kif presjeduta tat-22 ta’ Gunju, 2004 fl-ismijiet **Simpson vs Saliba**. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kummercjali fl-ismijiet **Albert Brincat vs Anthony Saliba** deciza fl-14 ta’ Novembru, 1983 jinghad li jistghu jigu prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta' kitba, jew ghall-impunjazzjoni ta' kitba: izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga car – ara artikolu 1002 tal-Kap 16. Ukoll min jallega fatt ghandu l-piz tal-prova fuq spallejh – **Gustav Ricci vs Harry Latzen** deciza minn din l-Qorti I M Caruana Curran fit-18 ta’ Frar, 1965.

“Ir-regola kardinali hi li prova dokumentarja ma tistax titwaqqa’ bi prova kontra dak li tghid il-kitba, jekk mhux ghal ragunijiet serji [App. Civ. 28.2.1997 fil-kawza fl-ismijiet **Grech Sant noe vs Farrugia noe et** LXXXI-ii-394, Appell Superjuri Civili 30.1.1967 fil-kawza fl-ismijiet **Zammit et vs Zammit et** LI-I-61 u Appell Kummercjali 28.10.1960 fil-kawza fl-ismijiet **Lungaro Mifsud noe vs Polidano** XLIV-I-267.

“Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-ftehim li ntlahaq fil-konvenju huwa car u ghalhekk il-Qorti m’ ghandhiex taltera l-principji legali biex tipprova ssib xi intenzjoni tal-partijiet li ma gietx espressa fil-kuntratt. Il-lokuzzjoni uzata hija cara bizzejjed u wahedha toqghod sufficjentement fuq saqajha u li hemm bzonn biss huwa interpretazzjoni legali tad-dicitura tal-konvenju. Il-Qorti hija obbligata biss li tezamina l-intenzjoni tal-partijiet meta l-affarijiet mhumiex hekk. L-unika raguni li tista’ thajjar lill-Qorti li ma tapplikax dawn il-principji hija d-depozizzjoni moghtija min-Nutar Burlo` li fil-fehma ta’ din il-Qorti jekk kien daqshekk konvint minn kliem il-partijiet bil-mod kif xehed seta’ facilment inizzel fil-konvenju dak li xehed dwaru.

"Ghalhekk il-Qorti trid bil-fors tapplika l-principji legali ghax hemm il-prezunzjoni li dak li riedu l-partijiet gie mnizzel fuq il-konvenju u dak li ma sarx bil-kitba mhux parti mill-ftehim ta' bejniethom. Provi orali jservu biex jelucidaw punti oskuri ta' kitba li fil-fehma ta' din il-Qorti ma kienx hemm mill-mod kif gie redatt il-konvenju. Il-prova dokumentarja hija sufficjentement cara. Mir-relazzjoni tal-Perit Arkitett jirrizulta li l-varjazzjoni kienet ta' 3.75%. Issa l-artikolu 1402 tal-Kap. 16 jiddisponi li:

""Fil-kazjiet 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:…"

"Fil-fehma tal-Qorti hi ghandha l-obbligu li tapplika tali artikolu u huwa ovvju li jekk il-varjazzjoni fil-kejl hija ta' 3.75% din ma taqbizx il-5% imsemmija fl-artikolu. Din il-Qorti anqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-attur li dan l-artikolu japplika fil-kazijiet tal-kuntratti u mhux tal-konvenji.

"**E. KONKLUZJONIJIET:**

"Illi ghalhekk din il-Qorti tilqa' t-tieni eccezzjoni "li ma hemm l-ebda avarija ta' kejl li tiggustifika li l-attur ma jidholx ghall-kuntratt, u kwalsijasi differenza fil-kejl ma teccedix il-hamsa fil-mija (5%) permessa mil-ligi", u ghalhekk naturalment tichad it-talba attrici.

"Minhabba l-fatti partikolari tal-kaz spejjez bla taxxa."

<u>L-APPELL TAS-SOCJETA` ATTRICI</u>

2.1. Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u interponiet appell minnha fejn talbet ir-revoka tas-sentenza appellata bl-

akkoljiment tat-talbiet taghha fl-att tac-citazzjoni, jigifieri billi l-konvenuti jigu kkundannati li "jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' ghaxart elef u hames mitt lira Maltin (Lm10,500[2]) rapprezentanti d-depozitu akkont li s-socjeta` attrici hallset lill-konvenuti ai termini tal-konvenju relattiv, flimkien ma' l-imghax legali mid-29 ta' Novembru 1994 sad-data ta' l-effettiv pagament, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati".

2.2. L-aggravji tas-socjeta` attrici, li sfortunatament jinsabu sparpaljati qalb diversi siltiet twal u riferenzi ghad-depozizzjonijiet tax-xhieda moghtija fl-ewwel istanza, jistghu jigu sintetizzati kif gej:

(I) li mill-provi akkwiziti kellu jirrizulta bic-car li fil-fatt, il-ftehim dwar il-kejl kien wiehed preciz, u mhux approssimattiv, kif riedu jaghtu x'tifhem il-konvenuti;

(II) li, kif tajjeb irrelatat il-perit legali, il-verzjoni attrici dwar il-ftehim rigwardanti l-kejl kienet ferm iktar kredibbli minn dik avvanzata mill-konvenuti; u dan kif jirrizulta mill-provi u ghalhekk it-talbiet taghhom messhom gew milqugha – kif wara kollox ikkonkludiet il-perit legali nominata mill-Qorti biex tirrelata dwar il-kaz;

(III) li trattandosi hawn ta' klawsola penali, kull dubju kellu jmur favur dik il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fi hlas tal-penali.

(IV) li mill-provi jirrizulta aktar minn ovvju li l-intenzjoni tal-partijiet kienet dik li jigi stabbilit qies <u>preciz</u> tal-kejl ta' l-art in kwistjoni, ad eskluzjoni ta' kull element ta' approssimazzjoni u dan sar "proprju sabiex jintwera bic-car illi l-kejl ma kellux ikun inqas minn dak deskritt fid-dettal mill-partijiet".

(V) dwar il-pagament imhallas mis-socjeta` appellanti lill-konvenuti, jirrizulta bic-car li dan kien depozitu akkont tal-prezz intier – hekk ara d-dicitura tal-konvenju kif ukoll it-tieni ftehim ta' ratifika. Darba li l-konvenju *de quo* ma giex segwit b'kuntratt finali, *ergo* dan id-depozitu ghandu jigi rifuz lilha, jigifieri lill-attrici.

3. Jigi osservat li ma saret ebda risposta bil-miktub da parti tal-konvenuti appellati ghar-rikors ta' appell. L-appell

[2] Illum €24,458.42

pero` gie trattat mid-difensuri rispettivi tal-partijiet quddiem din il-Qorti.

KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

4. Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza jinsabu riportati *in extenso* fil-parti preliminari ta’ din is-sentenza, u ghalhekk mhux il-kaz li jigu ripetuti mill-gdid. Mill-istess fatti pero` ghandu jirrizulta pacifiku illi:

(i) il-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti kien wiehed validu;

(ii) li dan il-konvenju skada minghajr ma sar il-kuntratt finali ta’ bejgh;

(iii) li qabel skada, il-konvenuti (i.e. il-vendituri fil-konvenju) interpellaw lis-socjeta` attrici biex din tersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att finali;

(iv) li s-socjeta` attrici bhala fatt ma ressqitx biex isir l-att finali ta’ trasferiment ta’ l-ghalqa *de quo*.

5. Ghall-fini ta’ pratticita`, din il-Qorti sejra l-ewwel tezamina l-ahhar aggravju tas-socjeta` attrici fejn din qeghda tissottometti li trattandosi hawn ta’ somma mqeghda bhala depozitu akkont tali prezz miftiehem ghall-fini ta’ trasferiment, allura kien ifisser li darba li l-att finali ma sehhx, kellu jsegwi li d-depozitu – a differenza ta’ kapparra – kellu jigi rifuz lid-depozitant.

Issa, ir-raguni attwali li fuqha qeghdin jistriehu l-konvenuti ghaz-zamma ta’ din is-somma hija msejsa kjarament fuq il-<u>klawsola penali</u> li giet inkorporata fil-konvenju *de quo* – ara Dok MB, fol. 99 tal-process et seq, u li kienet tispecifika hekk:

“Jibqa’ espressament miftiehem illi kemm-il darba x-xerrej jonqos li jidher fuq l-att finali ghar-raguni mhux valida skond il-ligi jew skond dan il-konvenju allura l-ewwel pagament fis-somma ta’ Lm10,500 li ser ihallas (<u>recte</u> jithallas) mix-xerrej lill-vendituri, jintilef irreversibbilment mix-xerrej a favur tal-vendituri li jkollhom id-dritt li jzommuh u dan mhux bhala kapparra izda bhala danni prelikwidati mhux sindakabbli minn xi Qorti; il-bqija tad-depozitu li jkun lahaq thallas pero`, ghandu jigi rifuz”.

Klawsola penali aktar cara minn din f'dik li hija dicitura ma jistax ikollok, u kwindi, hu ferm difficli ghal din il-Qorti biex tipprova tifhem minimament minn x'hiex qeghda tillanja s-socjeta` appellanti taht dana l-aggravju. Id-distinzjoni li hemm bejn id-depozitu u l-ammont dovut in linea ta' penali f'kaz ta' inadempjenza tohrog nettament, u kwindi kemm l-argumenti kollha sollevati mill-appellanti kif ukoll il-kazistika citata dwar hlas imqieghed bhala depozitu fuq att ta' konvenju huma ghal kollox inutli u inapplikabbli ghall-kaz in ezami.

6. L-aggravji l-ohrajn – li kif gia` gie rimarkat *supra* gew sparpaljati b'mod pjuttost konfuz fir-rikors ta' appell, jistghu jingabru fis-segwenti zewg lanjanzi, jigifieri

(i) li l-kejl ta' l-ghalqa in vendita` kien wiehed preciz, u dan mhux biss ghax tnizzel bl-akbar precizjoni, fl-att tal-konvenju imma wkoll ghax hekk ukoll jirrizulta li kienet il-volonta` tal-partijiet kontraenti; u

(ii) li f'kull kaz, l-Artikolu 1402 tal-Kodici Civili, Kap. 16, ma kienx applikabbli ghall-kaz in ezami l-ghaliex hawn si trattava ta' konvenju u mhux ta' kuntratt. Aktar tard, fir-rikors ta' appell, is-socjeta` attrici zzid tghid li hawn non si trattava ta' kuntratt finali.

7. Dwar l-ewwel aggravju, din il-Qorti sabitha wkoll difficli biex tifhem l-insistenza tas-socjeta` attrici li hawn si trattava ta' ftehim dwar bejgh ta' ghalqa ta' kejl preciz u stabbilit car u tond min-naha tal-partijiet. Din il-perplessita` taghha tidderiva mill-fatt li fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti ghamlitha cara li darba li l-kejl stipulat jissemma' espressament u b'mod car u inekwivoku, ma kien hemm assolutament l-ebda htiega ghall-Qorti li toqghod tindaga x'setghet kienet sewwa sew il-volonta` tal-partijiet kontraenti. Din il-Qorti setghet tifhem li s-socjeta` attrici hasset il-bzonn li tidhol f'dan l-ezercizzju darba li l-kontroparti konvenuta bdiet tissottometti li, bil-maqlub ta' dak li xehdu x-xhieda tas-socjeta` attrici, id-diskors dwar il-kejl ta' l-ghalqa kien fis-sens ta' "cirka", u kwindi wiehed fuq bazi approssimattiva u mhux wahda fissa, imma darba li l-ewwel Qorti – gustament, fil-fehma ta' din il-Qorti – irriteniet li, fejn it-terminologija uzata kienet wahda cara, ma hemmx lok ta'

provi dwar x'setghet kienet l-intenzjoni tal-partijiet, allura ma kienx hemm raguni l-ghala l-appellanti terga' tishaq fuq dan il-punt. L-ewwel Qorti, filwaqt li ddeklinat milli tindaga dwar x'setghet kienet jew ma kinitx l-intenzjoni tal-partijiet, ghamlitha cara li dak li jorbot lill-partijiet kien dak li tnizzel bil-miktub fl-att tal-konvenju. Il-kejl kien wiehed specifikat, jigifieri sebat itmiem u tnizzlu sahansitra l-qisien f'metri. Fuq tali kejl ftehmu bejniethom il-partijiet. Flok imxiet fuq din il-linja, is-socjeta` attrici imbarkat fuq process elaborat biex turi li l-ftehim minn dejjem kien li ta' lanqas il-misurazzjoni ta' l-ghalqa ma kellhiex tkun inferjuri ghal sebat itmiem, u li qatt ma sar diskors dwar kejl approssiattiv, u li fi kwalsiasi kaz, kull dubbju kellu jirrizolvi ruhu favur id-debitur. Imma kif gja ntqal dan kien ezercizzju barra minn loku. Dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti taht dan l-aspett kien ghal kollox korrett. Lanqas ma jirrizulta li sar xi appell incidentali dwar dak li ddecidiet l-ewwel Qorti mill-kontroparti konvenuta. Ironikament, il-linja zbaljata mehuda mis-socjeta` appellanti u dak li finalment gie ritenut mill-ewwel Qorti, in propozitu, <u>iwasslu ghall-istess konkluzjoni</u>, jigifieri dik li skond ma gie miftiehem mill-partijiet fil-konvenju l-ghalqa *de quo* kellha estensjoni, jew kejl, "ta' sebat itmiem (7T) jew 7868m^2".

8. It-tielet u l-ahhar aggravju – wiehed ta' indole legali – huwa dwar l-applikabbilita` o meno ta' l-Artikolu 1402 tal-Kap. 16 ghall-kaz in ezami. Mill-provi akkwiziti rrizulta li l-estensjoni ta' l-art kienet anqas minn dak il-kejl li jissemma fl-att tal-konvenju. Skond ma rrelata l-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti, l-ghalqa *de quo* (ara konkluzjoni peritali, a fol. 79 tal-process)
"fiha kejl ta' sebat elef u hames mija wiehed u tmenin metru kwadru (7581 m.k.) ekwivalenti ghal sitta punt sebgha hamsa tomniet (6.757). Dan il-kejl huwa ta' tlieta punt sebgha hamsa fil-mija (3.75%) anqas mill-kejl ta' sebat itmiem (7T)....".

Issa, fuq l-opinjoni wkoll tal-perit tekniku (a differenza minn dak relatat mill-perit legali li ddecidiet favur is-socjeta` attrici), l-ewwel Qorti dehrilha li kellha tapplika dak li hemm specifikat fl-artiklu 1402 tal-Kap 16 li jiddisponi li gej,

"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 ghax-xejje 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..."

L-ewwel Qorti rriteniet li dan l-artikolu jghodd ghall-kaz in ezami. Din il-Qorti hija decisament tal-fehma kuntrarja. Minn ezami ta' l-Artikolu 1402 u l-artikoli relattivi ghalieh, ghandu jirrizulta li l-Kodici Civili (Kap. 16) hawn ried jirreferi ghal kazijiet ta' bejgh, b'dan li l-kelma "kuntratt" ghandha tittiehed li qeghda talludi ghal "kuntratt ta' bejgh". Att ta' konvenju – ghalkemm huwa wkoll xorta ta' kuntratt (a differenza minn dak li erronjament osservat dwaru s-socjeta` appellanti fl-ewwel parti tar-rikors ta' appell) – m'huwiex pero` kuntratt ta' bejgh imma biss wiehed ta' weghda ta' bejgh.

Kif in segwitu sewwa targomenta s-socjeta` appellanti – din id-darba korrettement – att ta' konvenju m'huwiex kuntratt finali u huwa intiz proprju biex il-partijiet, maggjorment il-parti kompratrici, taghmel il-verifiki u l-accertamenti kollha opportuni dwar l-oggett tal-bejgh, fosthom il-kejl tieghu, jekk hemm bzonn. Fi kliem iehor, hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-Artikolu 1402 surreferit m'huwiex applikabbli ghall-kaz in ezami. Dan l-artikolu japplika invece fejn il-bejgh, tramite l-kuntratt finali, ikun gie fis-sehh u huwa relatat mal-possibbilita` o meno li tigi istitwita l-azzjoni *aestimatoria*, li incidentalment timplika minnha nfisha li sehh l-att tal-bejgh. Issa li kieku, fil-kaz in ezami, kellu jirrizulta li mal-kejl tqeghdet espressament il-kwalifika approssimattiva ta' "cirka", allura wiehed kien ikollu jara kemm dina l-approssimazzjoni ghandha tinghata valur imma gia` ntqal li f'dan il-kaz, il-kejl kien wiehed fiss u prestabbilit. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza fl-

ismijiet **Vittorio Micallef v. Emmanuele Camilleri** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta’ Marzu 1945,
“illi la darba l-estensjoni tal-fond giet dikjarata fil-konvenju, l-attur ghandu jbiegh il-fond b’dik l-estensjoni, u mhux b’estensjoni notevolment icken”.

F’dak il-kaz, kienet giet mizjuda l-kelma “cirka” mentri fil-kaz mertu ta’ dana l-appell ma hemm ebda lok ta’ avariji. Awturi bhall-Pothier, Troplong u Zachariae, citati f’din is-sentenza lkoll jaqblu ma’ dan l-insenjament. L-awtur Borda - Cattaneo (Diritto Civile, Vol. III, p. 1151) jghid li fl-Italja l-kelma “cirka” kienet timporta tolleranza ta’ hamsa fil-mija. Trattandosi ta’ weghda ta’ bejgh tramite att ta’ konvenju <u>fejn l-approssimazzjoni giet dikjaratament eskluza</u>, differenza ta’ tlieta punt sebgha hamsa fil-mija (3.75) minn dak li gie stipulat bhala kejl hija tali li kienet tiggustifika lis-socjeta` appellanti milli ma tersaqx ghall-kuntratt finali ghal fini ta’ trasferiment, kif ukoll li titlob ir-rifuzjoni ta’ l-ammont imhallas minnha akkont tal-prezz intier. Ghalhekk isegwi li l-aggravju taghha taht dana l-aspett huwa fondat u l-appell interpost minnha ghal fni ta’ revoka huwa gustifikat.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi dana l-appell billi, filwaqt li tilqa’ l-appell tas-socjeta` appellanti ghar-ragunijiet fuq imsemmija, tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa’ t-talba attrici u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta’ €24,458.42, bl-imghax legali mid-29 ta’ Novembru 1994 sad-data tal-pagament effettiv. L-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-konvenuti appellati solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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