MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2012

Appell Civili Numru. 5/2000/2

Reverendu Monsinjur Dun Karm Curmi bhala Segretarju Amministrattiv tal-Kurja Veskovili ta' Ghawdex u ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess Kurja Veskovili tad-Djocesi ta' Ghawdex u b'nota prezentata fit-3 ta' Frar 2009 Reverendu Dun Giusepp Cauchi assuma l-atti tal-kawza flok Monsinjur Dun Karm Curmi stante l-hatra tieghu bhala Segretarju Amministrattiv tal-Kurja Veskovili ta' Ghawdex u ghan-nom tal-istess

v.

Ta' Frenc Real Estate Company Limited

Il-Qorti:
Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tas-socjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Company Limited minn sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fl-20 ta' Marzu 2009 li biha cahdet l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta u laqghet it-talba tal-attur appellat nomine fis-sens li kkundannat lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attur nomine s-somma ta' hamsin elf, tliet mija u tmienja u sebghin Ewro u sbatax-il centezmu (€50,378.17) flimkien ma' l-imghax fuq is-somma ta' hdax-il elf, tmien mija u erbatax-il Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€11,814.84) mill-24 ta' Gunju 2008 sad-data tal-hlas ta' din is-somma.

Is-sentenza appellata

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u li fiha hemm riprodotti c-citazzjoni tal-attur nomine, l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, u l-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, qeghdha tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni prezentata fis-17 ta' Jannar 2000 li permezz taghha l-attur ippremetta u talab:

"B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Lulju elf disa mija tmienja u tmenin (1988) il-Kurja Veskovili ta' Ghawdex bieghet lis-socjeta' konvenuta porzjon art msejha 'Il-Habel tal-Kappillan' fil-limiti ta' Nadur, Ghawdex tal-kejl ta' madwar seba' mija u sebgha u hamsin metru kwadru (757m.k.) kif ahjar hemm deskritta, u dan bil-prezz ta' sitta u tletin elf lira maltija (Lm36,000) illi minnhom is-socjeta' kumpratrici hallset tmintax-il elf lira maltija (Lm18,000) fuq il-kuntrat u obbligat ruhha li thallas il-bilanc fi zmien hames snin mill-att.

“Dan il-pagament kien soggett ghall-kondizzjoni illi fuq l-art de quo johorgu il-permessi tal-bini fiz-zmien stipulat ta’ hames snin, u effettivament dawn il-premessi kienu gew regolarment rilaxxjati.
“Is-socjeta’ konvenuta hallset biss erbat elef lira maltija (Lm4,000) mill-ammont bilancjali u qeghda tirrifjuta illi thallas il-bilanc ta’ erbatax-il elf lira Maltija (Lm14,000).

“L-attur interpella lis-socjeta’ konvenuta sabiex thallas ammont dovut bl-interessi kalkolati bit-tmienja fil-mija fis-sena b’effett mit-22 ta’ Lulju 1993, u b’ittra ufficjali ta’ Awissu 1996 anke ikkapitalizza l-interessi illi lahqu immaturaw sat-22 ta’ Lulju 1996 - cjoe’ tlett elef tlett mija u sittin lira maltija (Lm3,360) b’tali mod u manjiera illi wara dik id-data l-interessi ghandhom jigu kalkolati fuq kapital ta’ sbatax-il elf tlett mija u sittin lira maltija (Lm17, 360).

“Peress illi dan id-debitu hu wiehed cert likwidu u dovut u safejn jaf l-attur nomine is-socjeta’ konvenuta ma ghandha ebda eccezzjoni xi tqajjem ghat-talba illi dan il-kreditu jithallas.

“Ghalhekk l-attur talab lil din il-Qorti sabiex:

“1. Taqta’ u tiddecidi din il-kawza bid-dispensa mis-smiegh a tenur tal-artikolu 167 tal-Kodici u Organizzazzjoni u Procedura Civili;

“2. Tikkundana lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur nomine is-somma ta’ sbatax-il elf tlett mija u sittin lira maltija (Lm17,360) dovuti kwantu ghal Lm14,000 bilanc mill-prezz stabbilit fuq il-kuntratt fuq citat; Lm3,360 interessi fuq dan l-ammont sat-22 ta’ Lulju 1996 liema interessi gew imbaghad kapitalizzati bl-ittra ufficjali Dokument D; oltre interessi fuq din is-somma ta’ Lm17,360 b’effett mit-22 ta’ Lulju 1996 sad-data tal-effettiv pagament.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-23 ta’ Frar 2000 (fol. 19) u li permezz taghha il-kumpannija konvenuta eccepiet :

“1. Illi din is-socjeta’ qed tikkontesta t-talbiet attrici sew ghal dak li jirrigwarda l-bilanc mitlub u kif ukoll ghal dak li jirrigwarda l-imghaxijiet applikabbli.

“2. Illi b’riferenza ghall-bilanc mitlub ghandu jigi rilevat li skond l-artikolu "i" gie miftiehem illi kemm il darba ma jinhargux il-permessi tal-bini fuq l-art kollha ttrasferita fi zmien hames snin mid-data ta’ l-att, allura kellu jkun hemm riduzzjoni fil-hlas tal-bilanc a proporzjon ma’ dik il-parti li dwarha ma jinharigx permess.

“3. Illi inoltre bl-artikolu "v" tal-kuntratt ta’ trasferiment citat mill-attur nomine gie pattwit li:

“f’kaz illi meta jinhargu l-permessi tal-bini fuq l-istess art l-"alignment" tat-triq tigi rtirata iktar il-gewwa u cioe’ lejn in-naha tan-nofsinhar mill-linja markata "A" sa "B" fuq il-pjanta msemmija l-venditur nomine jobbliga ruhu li jirrifondi lill-kumpraturi nomine parti mill-prezz pattwit a proprozjon ma l-art li tintilkef fl-alignment.
“Bejn il-partijiet hemm nuqqas ta’ qbil dwar kemm effettivament mill-bilanc tal-prezz huwa rifondibbli. Dan kien hemm skambju ta’ diversi ittri bejn il-kontendenti dwar liema ittri ma ssemma xejn mill-attur nomine.

“4. Illi gialadarba l-bilanc pagabbli li ghandu jithallas ma hux cert l-inqas ghandu jithallas imghax.

“Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Novembru 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

“Ikkunsidrat.

“1. F’din il-kawza l-attur qieghed jitlob hlas ta’ bilanc ta’ prezz u mghax ghall-bejgh ta’ porzjon art imsejha ‘Il-Habel tal-Kappillan’, Nadur, Ghawdex tal-kejl ta’ madwar 757 metri kwadru. Proprjeta’ li nbieghet lis-socjeta konvenuta permezz ta’ kuntratt tat-22 ta’ Lulju

1988 fl-atti tan-nutar Michael Refalo (fol. 8) fejn gie pattwit :-

“a. Il-bilanc tal-prezz ta’ tmintax-il elf lira Maltija (Lm18,000) jithallas *“...mhux iktar tard minn hames snin millum bla interessi”*. F’din il-kawza qieghed jintalab hlas ta’ Lm14,000 bhala bilanc tal-prezz.

“b. Il-hlas kellu jsir biss f’kaz li johorgu l-permessi tal-bini fuq l-istess art sa zmien hames (5) snin mid-data tal-kuntratt (klawzola i).

“c. *“inoltre jigi miftiehem illi fil-kas illi meta jinhargu l-permessi tal-bini fuq l-istess art l-alignment tat-triq tigi irtirat aktar il-gewwa u cioe’ lejn in-naha tan-nofsinhar mill-linja markata “A” sa “B” fuq il-pjanta imsemmija, il-venditur nomine jobbliga ruhu illi jirrifondi lill-kompraturi nomine parti mill-prezz patwit a proporzjoni tal-art illi tintilef fl-alignment.”* (klawzola v).

“Min-naha tas-socjeta konvenuta qeghda tinvoka klawzola (i) u (v) u ssostni li bejn il-partijiet hemm nuqqas ta’ qbil in kwantu tippretendi li ghandu jkun hemm tnaqqis tal-prezz ghaliex parti mill-art ittiehdet sabiex minnha tghaddi triq. Il-pjanta annessa ma’ l-att ta’ akkwist tinsab a fol. 86 tal-process, fejn tidher ukoll il-linja A-B li tissemma fi klawzola (v) tal-att ta’ akkwist. Il-linja A-B hi l-linja tal-bini, cjoe’ fejn il-partijiet ftehemu li kellu jibda l-bini sabiex ma jkunx hemm revizjoni tal-prezz skond it-termini ta’ klawzola (v) [mit-tramuntana ghan-nofsinhar].

“Il-perit Teddie Busuttil, li kien gie nkarigat mis-socjeta konvenuta sabiex jinhargu l-permessi ta’ bini, spjega li *‘Wara li hargu il-permessi, gie s-sur Frans Cauchi mill-PAPB biex jaghtini l-linja ufficcjali tal-bini fuq il-post u sibna li l-linja dahlet izjed il gewwa mit-territorju li konna qed nahsbu li huwa tajjeb biex jinbena.’* (fol. 79).

“Il-perit Joseph Dimech, inkarigat mill-attur, permezz ta’ ittra datata 4 ta’ Marzu 1994 (fol. 77) iddikjara:

"Wara li inti kont inkarigajtni biex nara kemm il-linja tat-Triq Cocco Palmieri, Nadur kienet naqset mil-proprjeta li xtrat id-ditta ta' Frenc, jiena tlabt lil Works Department pjanta tal-linja kif approvata ufficjalment.

***"Meta jiena qabbilt din il-pjanta ma dik kif kont qassamt l-plots, jiena, sibt illi il-kumpannija ta' Frenc ma tilfu xejn ghaliex il-linja baqghet kif kienet fil-pjanta tal-kuntratt.**"*

"Min-naha tieghu l-perit tekniku Edward Scerri[1] irrelata li:

"L-esponent wettaq izjed minn ezercizzju wiehed biex ikun jista' jasal ghal konkluzzjoni jekk l-art mixtrija mis-socjeta konvenuta ittehdilhiex izjed art il gewwa mil-linja A sa B tal-pjanta tal-kuntratt biex giet iffurmata t-triq. L-esponent jirrizultalu li iktar huwa probabbli li permezz ta' l-emenda tal-linja li giet approvata fil-21 ta' Lulju, 1989 (sena wara l-kuntratt) il-linja ta' l-alignment giet spostjata 'il barra mil-linja A sa B b'mod li kibret l-art fabbrikabbli milli l-faccata tal-bini nbniet fuq il-linja A sa B. Dan jghodd ukoll ghal-linja tal-MEPA li kienet in vigore originarjament skond l-istess pjanta Dok FC1. Ghalhekk dak li kien ipotezzat fl-artikolu (v) tal-kuntratt tat-22 ta' Lulju 1988 atti Nutar Michael Refalo fir-realta' ma sehhx.' (fol. 58[2])."

"Permezz ta' ittra datata 19 ta' Gunju 2008 (fol. 104) id-difensur tas-socjeta konvenuta baghatet cekk ghas-somma ta' €28,623.08 *'rapprezentanti l-bilanc tal-prezz li hu dovut fuq il-kuntratt tat-22 ta' Lulju 1988 atti Nutar michael Refalo lill-Kurja ta' Ghawdex abbazi tal-konkluzjoni raggunta mill-Perit tal-klijenti tieghi.'*. Dan wara li fis-seduta tat-13 ta' Gunju 2008 iddikjarat li : *'….f'dan l-istadju s-socjeta konvenuta ser thallas l-ammont mill-bilanc ta' erbatax-il elf lira Maltin (Lm14,000) kontemplati fil-kuntratt li fil-fehma taghha jikkorrispondi ghall-kejl li gie verament assenjat lilha mill-atturi u dan abbazi tal-konkluzjoni raggunta mill-perit taghha AIC Teddie*

[1] Inkarigu moghti fis-seduta tat-22 ta' Frar 2000 (fol. 17).
[2] Rapport prezentat fil-11 ta' April 2008.

Busuttil.' (fol. 89). Cekk li jirrizulta li gie msarraf fl-24 ta' Gunju 2008 (fol. 106).

"Ghalhekk illum il-kwistjoni hi dwar hlas tal-bilanc tal-prezz fl-ammont ta' tlett elef disgha mija u tmienja u tmenin euro (€3,988) u l-imghax fuq is-somma ta' €32,611.23 b'effett mit-22 ta' Lulju 1993 (in kwantu l-ewwel hames (5) snin huma minghajr imghax) li parti minnu gie kapitalizzat.

"1. Jibda biex jinghad li dwar il-pagament li sar f'Gunju 2008 (€28,623.08), il-qorti m'ghandix dubju li l-imghax hu dovut. Il-hlas maghmul mis-socjeta konvenuta sar skond il-parir li kien ta l-perit Teddie Busuttil, inkarigat mill-istess kumpannija. F'dan il-kuntest ma jirrizulta li ma kien hemm l-ebda ostakolu li l-kumpannija ma thallix dawn is-snin kollha jghaddu qabel thallas l-ammont ta' flus li ma kenitx qeghda tikkontesta. Fis-seduta tad-29 ta' April 2006, Angelo Cefai (direttur tal-kumpannija) ikkonferma li kienu jafu li kien ghad fadal bilanc u *'Ahna qabbadna l-perit taghna Teddy Busuttil biex jara kemm il-linja resqet il gewwa. Naghmel riferenza ghall-pjanta esebita bhala Dok AC12 li tikkonsisti fi pjanta li turi kif sar l-ispostjar tat-triq u f'kemm tikkonsisti id-diskrepanza fil-kejl bejn l-art skond (kif) inhi indikata fil-kuntratt u l-art fil-pussess taghna.'* (fol. 63). Mill-provi ma jirrizultax li l-kumpannija konvenuta kienet ghamlet xi offerta ta' hlas tas-somma mhux kontestata u li kien hemm rifjut ta' accettazzjoni min-naha ta' l-attur.

"Fir-rigward tal-bilanc tal-prezz li llum ghadu in kontestazzjoni (€3,988), jirrizulta li l-ezercizzju li ghamel il-perit Teddie Busuttil kien li jistabilixxi kemm mill-kejl ta' 757 metri kwadri li xtrat il-kumpannija konvenuta kienet koperta mill-permess ta' bini li nhareg mill-PAPB. In kontro-ezami mistoqsi *'kemm kienet l-area tal-plots A, B, C u D iktar lejn in-nofsinhar mil-linja AB fuq il-pjanta ?'*, wiegeb : *'Dan jiena ma kkalkolajtux ghax ma kienx jinteressani.'* (fol. 80[3]). Qal ukoll : *'Jien li ghamilt ikkomparajt il-built up area mal-kejl mibjugh bil-kuntratt.'*

[3] Seduta tas-17 ta' Gunju 2006.

(fol. 79). Fil-pjanta AC12 (data Gunju 1998) a fol. 78 jirrizulta li l-perit Teddie Busuttil ghamel dawn il-kalkoli :-

'Area of deed ……………………...757 sq.m
Final area after road widening…...721 sq.m
36 sq.m.'.

"Fuq din il-pjanta Angelo Cefai xehed : *'Naghmel riferenza ghall-pjanta esebita bhala Dok AC12 li tikkonsisti fi pjanta li turi kif sar l-ispostjar tat-triq u f'kemm tikkonsisti id-diskrepanza fil-kejl bejn l-art skond kif inhi indikata fil-kuntratt u l-art fil-pussess taghna.'* (fol. 63). Ghalkemm b'riferenza ghal dan id-dokument il-perit Busuttil xehed li l-kejl ta' 721 metri kwadri jinkludi art li s-sidien kellhom jakkwistaw min-naha ta' nofsinhar minghand terzi, ma tressqitx prova sodisfacenti. Certament li l-verzjoni tal-perit Busuttil m'hijiex l-ahjar prova. Lanqas ir-rapprezentant tas-socjeta konvenuta ma semma dan il-fatt meta xehed fis-seduta tad-29 ta' April 2001 (fol. 63). Dan apparti l-fatt li mir-relazzjoni li ghamel il-perit tekniku jirrizulta li l-faccata tal-bini hi iktar lejn it-tramuntana mil-linja A-B. Fatt li jfisser li l-*foot print* ghal dak li hu zvilupp zdied u mhux tnaqqas.

"Pero' mill-kuntratt ta' bejgh hu evidenti li l-partijiet kienu jafu li ma tistax tinbena l-art kollha, tant li ffissaw il-linja A-B bhala *alignment* tat-triq. Fatt li jikkonferma li l-partijiet kienu jafu li parti mill-art oggett tal-kuntratt hi ntiza sabiex tittiehed ghat-triq. Kien proprju ghalhekk li giet pattwita klawzola (v), fis-sens li jekk l-*alignment* jigi rtirat il gewwa mil-linja A-B, l-attur obbliga ruhu li jirrifondi lis-socjeta konvenuta parti mill-prezz *pro rata* ta' l-art li tintilef. F'dan il-kuntest hi flokha l-osservazzjoni li ghamel il-perit tekniku Edward Scerri : *'L-esponent jirrimarka li l-kwistjoni mhix jekk ittehditx xi art ghat-twessigh tat-triq mill-art mibjugha izda jekk ittehditx izjed art ghat-twessiegh izjed lejn in-nofsinhar mill-linja A sa B murija fil-pjanta tal-kuntratt. Il-pjanta tal-kuntratt diga' kienet turi li kien ser isir twessigh tat-triq sal-linja A sa B. Ghalhekk il-pjanta prodotta mis-socjeta konvenuta ma tipprovax li ttiehdet izjed art il gewwa mil-linja A sa B ghat-twessigh tat-triq ghax imkien ma saret fuqha l-interpretazzjoni ta' din il-linja A sa B*

imma semplicement li ttiehdet art ghat-twessigh tat-triq, fatt li diga' kien previst fil-pjanta tal-kuntratt.' (fol. 55). Ragunament li japplika wkoll b'riferenza ghat-tieni eccezzjoni, u l-kumpannija konvenuta ma ressqet l-ebda prova li kien hemm lok li ssir riduzzjoni tal-prezz bil-mod pattwit fi klawzola (i) tal-ftehim. Ir-riduzzjoni kellha ssir jekk jinhareg permess *'fuq parti biss mill-art de quo.'*. M'huwiex koncepibbli li meta sar l-akkwist l-intendiment tal-partijiet kien li l-permess tal-bini kellu jinkludi dik il-parti mill-art oggett tal-kuntratt li minnha kellha tghaddi t-triq. Tant hu hekk li l-linja A-B li hemm riferenza ghaliha fil-kuntratt u li tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt (fol. 86), kienet proprju qeghda tistabilixxi l-alignment tat-triq. Dan jikkonferma li fiz-zmien li sar il-kuntratt il-partijiet kienu jafu li parti mill-art kellha titttiehed ghat-triq, ghalkemm fir-realta' ittiehdet inqas art minn dak indikat fil-pjanta. Rilevanti wkoll hu li fi klawzola (v) il-permess tal-bini gie allacjat mal-linja A-B li mill-istess klawzola hi evidenti li ghal partijiet kienet l-*alignment* tat-triq.

"Ghal dak li jittratta jekk hemmx lok li tigi applikata klawzola (v) [rifuzjoni lill-kumpannija konvenuta ta' parti mill-prezz], is-socjeta konvenuta ma ressqet l-ebda argument validu ghalfejn il-qorti ghandha tiskarta l-konkluzjoni tal-perit tekniku li l-*alignment* tat-triq ma kienx tressaq fid-direzzoni ta' nofsinhar mill-linja A-B kif murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Dan apparti l-fatt li kif jirrizulta mill-pjanta ES2 (fol. 88) il-faccata tal-blokk appartamenti li l-kumpannija konvenuta bniet fuq l-art, ressqet lejn it-tramuntana tal-linja A-B ; *'Skond din il-pjanta bis-survey sovraimpost fuqha jidher b'mod car li mhux talli il-linja li fuqha inbnit il-faccata ufficjali mhix il gewwa (lejn in-nofsinhar) mil-linja A sa B talli qieghda izjed 'il barra.'* (fol. 56). F'dan il-kuntest hi wkoll rilevanti x-xhieda ta' l-ufficjal tal-Awtorita' ta' l-Ambjent u Ippjanar, Francis Cauchi : *'Qed nesebixxi pjanta Dok FC1. Nispjega li din it-triq turi l-allinjament tat-triq wara li giet emendata fuq alignment file B/3917/88/AL approvata mid-direttur fil-21 ta' Lulju 1989. Il-linja precedenti tidher b'sinjal iswed iktar lejn nofsinhar kif indikata bi vlegga u l-kliem alignment as interpreted from small scale on 30/6/89.'* (fol. 82). Il-perit tekniku kkonferma li meta ghamel paragun

bejn il-linja ufficjali tal- Awtorita’ ta’ l-Ambjent u Ippjanar u l-pjanta li kien hejja l-perit Joseph Dimech (fol. 61), *‘…il-linja ufficcjali tal-pjanta tal-MEPA hija izjed il barra (izjed lejn it-tramuntana) u mhux iktar il gewwa (igifieri lejn in-nofsinhar) mil-linja A sa B.’* (fol. 57).

“2. Ghal dak li hu mghax, l-Artikolu 1139 tal-Kodici Civili jipprovdi li kreditur ghandu jedd ghall-hlas ta’ mghax b’rata ta’ tmienja (8%) fis-sena meta l-obbligazzjoni hi ghall-hlas ta’ somma determinata. Ammont li ghandu jithallas minghajr il-htiega li l-kreditur jaghti prova li jkun sofra xi telf (Artikolu 1140 tal-Kodici Civili). Fejn l-obbligazzjoni hi ta’ xorta kummercjali, l-imghax jibda jiddekorri *ipso jure*, cjoe’ meta kellha tigi esegwita (Artikolu 1139 tal-Kodici Civili). Inoltre, imghaxijiet maghluqa jistghu jaghtu mghax fejn ikollhom jinghataw mhux inqas ghal zmien ta’ mhux inqas minn sena jekk issir talba gudizzjarja (Artikolu 1142 tal-Kodici Civili).

“Ghalkemm hu evidenti li kien hemm nuqqas ta’ qbil bejn il-kontendenti dwar l-ammont li ghandu jithallas, dan m’ghandux ifisser li m’huwiex dovut imghax. Mill-atti jirrizulta li l-oggezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta ma kienux fondati u fir-realta’ l-bilanc tal-prezz (€32,611,23) kien kollu dovut. Dan apparti l-fatt li fuq il-bilanc tal-prezz li ma kienx hemm kontestazzjoni dwaru (thallas permezz ta’ cekk datat 18/6/2008 – fol. 105), ma kien hemm l-ebda raguni ghalfejn il-kumpannija konvenuta thalli dawn is-snin kollha jghaddu qabel tiddecidi li ghandha thallas l-ammont li dwaru ma kienx hemm kontestazzjoni.

“Fil-kaz taghna l-qorti m’ghandix dubju li n-negozju li sar permezz tal-kuntratt tat-22 ta’ Lulju 1988, kien ta’ xorta kummercjali. Il-kumpannija konvenuta xtrat l-art ghal skop ta’ spekulazzjoni. Dan apparti li l-kumpannija konvenuta hi kummercjant, u skond l-Artikolu 7 tal-Kodici tal-Kummerc : *‘Kull att ta’ kummercjant jitqies li hu att kummercjali hlief meta mill-att stess ikun jidher li hu m’ghandux x’jaqsam mal-kummerc.’*.

“Ghalhekk fuq is-somma ta’ Lm14,000 l-imghax beda jiddekorri mit-22 ta’ Lulju 1993 (data meta kellu jsir il-hlas).

Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fis-7 ta’ Awwissu 1996 (fol. 12) l-attur kkapitalizza l-imghax ghall-perjodu mit-22 ta’ Lulju 1993 sat-22 ta’ Lulju 1996, cjoe’ l-imghax ghall-perjodu ta’ tlett snin fl-ammont ta’ Lm3,360. **Ghalhekk sa dak iz-zmien l-ammont li kien dovut lill-attur kien ta’ sbatax-il elf tlett mija u sittin lira Maltija (Lm17,360) [€40,437.92]**. L-imghax fuq din is-somma baqa’ ghaddej. Ghalkemm l-atturi fin-nota ta’ sottomissjonijiet[4] isostnu li fil-11 ta’ Mejju 2006 ipprezentaw ittra ufficjali ohra li permezz taghha regghu kkapitalizzaw l-imghax, ma ressqu l-ebda prova ta’ dan. Dikjarazzjoni li saret wara li nghalaq l-istadju tal-provi. Il-qorti ser tiskarta din l-allegazzjoni in kwantu ma saritx prova. Kif rajna, is-socjeta konvenuta ghamlet hlas permezz ta’ cekk datat 18 ta’ Gunju 2008 (fol. 104) ghas-somma ta’ €28,623.08 li ssarraf fl-24 ta’ Gunju 2008[5]. Ghalhekk hu dovut :

- Somma kapitali ta’ ……………………………….€11,814.84[6]
- Imghax fuq €40,437.92 bejn 23/7/96-23/6/08………..€38,563.33[7]

- Imghax fuq €11,814.84 mill-24/6/08 sad-data ta’ hlas.

“Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u tilqa’ t-talba tal-attur f’dan is-sens :

“Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-attur is-somma ta’ hamsin elf tlett mija u tmienja u sebghin euro u sbatax-il centezmu (€50,378.17) flimkien ma’ imghax fuq is-somma ta’ hdax-il elf tmien mija u erbatax-il euro u erbgha u tmenin centezmu (€11,814.84) mill-24 ta’ Gunju 2008 sad-data tal-hlas ta’ din is-somma.

“Spejjez kollha huma a karigu tas-socjeta konvenuta.”

---

[4] Prezentata fit-3 ta’ Frar 2009.
[5] Fin-nota prezentata mill-attur fis-6 ta’ Jannar 2009 (fol. 107) hemm konferma li l-offerta giet accettata.
[6] Peress li mis-somma ta’ €40,437.92 thallset is-somma ta’ €28,623.08.
[7] Imghax ta’ €3,235.03 kull sena.

L-appell tas-Socjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Company Limited

3. Is-Socjeta` appellanti hassitha aggravata bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali tal-20 ta' Marzu 2009 u interponiet appell minnha permezz ta' rikors datat is-7 ta' April 2009 fejn talbet li din il-Qorti "joghgobha tilqa' dan l-appell bil-konsegwenza li tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjes kollha kontra l-istess attur, jew alternattivament billi tirriduci l-ammont kundannat bhala pagabbli lill-attur abbazi ta' l-aggravvji fuq imsemmija."

L-aggravji tas-Socjeta` appellanti

4. L-aggravji tas-socjeta` appellanti jistghu jigu riassunti kif gej.

5. **Fl-ewwel aggravju** taghha s-socjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti ma tatx attenzjoni xierqa lill-klawsola (i) tal-kuntratt li kienet mertu tat-tieni eccezzjoni taghha u li permezz taghha s-socjeta` kkontestat fost l-ohrajn li hija debitrici versu l-attur ghas-somma reklamata f'din ic-citazzjoni ta' Lm14,000, peress li skont il-klawsola msemmija, il-bilanc tal-prezz kellu jithallas biss fil-kaz li johorgu l-permessi tal-bini fuq l-istess art sa zmien hames snin mid-data tal-kuntratt u ghalhekk jekk saz-zmien imsemmi l-permess jinhareg biss fuq parti mill-art *de quo* s-socjeta` konvenuta kellha thallas *pro rata* a proporzjon mal-kejl illi fuqu jinhargu tali permessi. Skont l-appellanti l-permess ghall-izvilupp tal-art ma kopriex l-art kollha u ppretendiet li qabel il-hlas tal-bilanc tal-prezz kellu jsir kalkolu ta' kemm kellu jkun il-hlas proprju.

6. **It-tieni aggravju** tas-socjeta` appellanti jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti cahdet ir-raba' eccezzjoni li l-ebda imghax ma seta' kien dovut fuq il-bilanc inkwistjoni peress li l-bilanc dovut kien incert u dan ghaliex, skont l-appellanti, meta d-debitu jkun incert u illikwidu l-imghaxijiet ma jkunux dovuti fuqu mill-gurnata tat-talba

izda mill-jum "tal-likwidazzjoni u ta' l-approvazzjoni taghha."

7. Fit-tielet aggravju s-socjeta` appellanti ssostni li minghajr pregudizzju ghat-tieni aggravju taghha u f'kaz li din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-ammont ma kienx kontestat u dejjem kien likwidu u dovut, messha saret dikjarazzjoni li l-ammont mhux in kontestazzjoni sar cert mid-data li fiha gie stabbilit bhala cert bil-konsegwenza, skont l-appellellanti, li tal-anqas "l-imghax kellu jibda jiddekorri minn meta s-socjetà konvenuta ghamlet il-konkluzjonijiet taghha dwar il-bilanc li effettivament kien dovut lill-attur u cioè meta saret il-pjanta pprezentata bhala Dok AC 12 li ggib id-data ta' Gunju 1998."

<u>**Ir-risposta u appell incidentali tal-attur nomine appellat**</u>

8. Fir-risposta tieghu tas-27 ta' April 2009 l-appellat talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta appellanti izda permezz tal-istess risposta appella wkoll incidentalment mis-sentenza tal-ewwel Qorti u talab li din il-Qorti tirriforma l-istess sentenza f'dik il-parti fejn illikwidat l-ammont dovut lilha mis-socjeta` appellanti.

9. Rigward l-aggravji dedotti fl-appell tas-socjeta` konvenuta appellanti, l-attur nomine wiegeb kif gej.

10. Inkwantu ghall-<u>ewwel aggravju</u> l-attur nomine jsostni li dan l-aggravju tas-socjeta` konvenuta jistrieh fuq interpretazzjoni snaturata tal-ewwel paragrafu (i) tal-kuntratt tat-22 ta' Lulju 1988 li ghandu jinqara u jigi nterpretat fid-dawl ta' dak kollu kontenut fl-intier tal-kuntratt u mhux separatament minnu. L-attur nomine jghid li mill-kuntratt jirrizulta li parti mill-art tal-kejl ta' madwar 36 metru kwadru illi tinsab fuq in-naha tat-Tramuntana tal-art in vendita kienet minn dejjem intiza ghall-formazzjoni tat-triq, u kwindi ma kienet qatt intiza sabiex isir xi bini fuqha u jzid li dan hu sostnut ukoll minn provi ohra fil-process.

11. Dwar it-tieni aggravju l-attur nomine jinsisti li ma kien hemm xejn x'izomm lis-socjeta` konvenuta milli sa mill-bidunett tal-kawza twettaq l-ezercizzju illi hija fil-fatt wettqet fit-18 ta' Gunju 2008 (cioe` illi thallas il-bilanc illi hija stess irrikonoxxiet illi huwa dovut minnha) biex b'hekk kien jifdal biss in diskussjoni ammont relativament zghir u l-imghaxijiet li ddekorrew kontra l-konvenuta kienu jkunu ferm izghar. Minflok, jghid l-attur nomine, is-socjeta` konvenuta ghazlet li tippersisti filli tipprokrastina fl-ezekuzzjoni tal-obbligu taghha li thallas dak dovut minnha u ghalhekk hija unikament responsabbli ghall-konsegwenzi li skont il-ligi jiskaturixxu minn dak il-mankat pagament da parti taghha u cioe` l-hlas tal-imghax fuq il-kapital dovut minnha.

12. Skont l-attur nomine, it-tielet aggravju ghandu jigi michud bhala infondat u bla bazi peress li l-ewwel Qorti kienet korrettement iddecidiet li l-bilanc tal-prezz skont il-kuntratt kien dovut fl-intier tieghu.

13. Inkwantu ghall-appell incidenatli, l-attur nomine talab ir-riforma tas-sentenza appellata billi tigi konfermata fejn cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta u riformata fejn illikwidat l-ammont dovut mis-socjeta` konvenuta lill-attur nomine billi minflok (i) tiddikjara illi l-ammont realment dovut huwa ta' €55,439.48 u mhux €50,378.17c u dan oltre l-imghaxijiet fuq din is-somma b'effett mit-22 ta' Lulju 2008 sad-data tal-pagament effettiv u (ii) in linea sussidjarja, f'kaz biss illi tigi michuda l-ewwel talba, tiddikjara illi l-imghaxijiet b'effett mill-24 ta' Gunju 2008 huma dovuti fuq l-ammont ta' €50,378.17c u mhux biss fuq l-ammont ta' €11,814.84c.

14. L-ewwel talba fuq imsemmija tistrih fuq ittra ufficjali tal-11 ta' Mejju 2006 li skont ir-risposta tal-appell kopja taghha bir-referta relattiva kienet qed tigi esibita flimkien mar-risposta mentri mit-timbru tal-prezentata fuq ir-risposta stess (fol. 19 tal-process tal-appell) ma jirrizultax li l-istess kopja giet fil-fatt esibita mar-risposta msemmija u anqas tirrizulta tali kopja x'imkien iehor fil-process.

Risposta tas-socjeta` konvenuta ghall-appell Incidentali tal-attur nomine

15. Is-socjeta` konvenuta wiegbet li l-appell incidentali tal-attur nomine ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-istess attur nomine peress li z-zewg aggravji tal-appell incidentali huma nfondati u jimmeritaw li jigu michuda.

Fatti

16. Kronologikament irrizulta li bis-sahha ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-22 ta' Lulju 1988 id-Djocesi ta' Ghawdex bieghet lis-socjeta` Ta' Frenc Real Estate Company Limited "il-bicca art formanti parti mill-art imsejha "Il-Habel tal-Kappillan" fin-Nadur, Gozo, tal-kejl ta' **circa** [sottolinear ta' din il-Qorti] sebgha mija u sebgha u hamsin metri kwadri (757sq.m.) ... bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u indikata bl-ittri 'A', 'B', 'C' u 'D' fuq pjanta annessa ma' att tieghi tal-ghoxrin (20) ta' Lulju tas-sena korrenti, 1988."[8] Il-kuntratt *inter alia* kien suggett ghal zewg kundizzjonijiet li taw lok ghall-kontrovesja tal-kawza in dizamina, u cioè:

(a) Il-proviso tal-klawsola (i) li rrizerva favur ix-xerrej id-dritt ta' rizarciment ta' parti mill-prezz f'kaz li ma jinhargux il-permessi necessarji : " ... b'dan però illi l-istess somma tithallas biss f'kaz u kondizzjoni illi johorgu il-permessi tal-bini fuq l-istess art sa zmien hames snin millum u ghalhekk jekk saz-zmien imsemmi jinhareg permess tal-bini fuq parti biss mill-art 'de quo' il-kompraturi nomine jkunu obbligati ihallsu fi zmien imsemmi pro rata a proporzjon mal-kejl illi fuqu jinhargu tali permessi tal-bini..."[9], u

(b) il-klawsola (v) ipprovdiet li "inoltre [sottolinear ta' din il-Qorti] jigi miftiehem illi fil-lkas [recte: "fil-kaz"] illi meta jinhargu l-permessi tal-bini fuq l-istess art l-*'alignment'* tat-triq tigi irtirata aktar il-gewwa u cioè lejn in-naha tan nofsinhar mill-linja markata "A" u "B" fuq il-pjanta imsemmija, il-venditur nomine jonbbliga [recte: "jobbliga"]

[8] A fol. 8 tal-process
[9] A fol. 9 tal-process

ruhu illi jirrifondi lill-kompraturi nomine parti mill-prezz patwit a proporzjoni tal-art illi tintilef f'l-*'alignment'*;"

17. Fuq l-imsemmi kuntratt mill-prezz konvenut ta' €83,857.44 (ekwivalenti ghall-munita l-qadima ta' Lm36,000), thallas l-ammont ta' €41,928.72 (ekwivalenti ghall-munita l-qadima ta' Lm18,000) u bil-patt li l-bilanc li kien ghad baqa' kellu jithallas fi zmien hames snin minghajr imghax.

18. Mid-dokumenti jirrizulta li fit-13 ta' Lulju 1992 is-socjeta` kummercjali Ta' Frenc Real Estate Company Limited permezz ta' protest gudizzjarju[10] filwaqt li ghamlet referenza ghall-pattijiet imsemmija fil-kuntratt ippremettiet li fuq l-art li hija akkwistat minghand l-entita` ekklezjastika u cioe`, il-Kurja Veskovili tad-Djocesi ta' Ghawdex, bniet blokk ta' appartamenti u talbu l-helsien mill-privilegg li kien qieghed ixekkilha milli tbiegh l-appartamenti taghha. Sussegwentement, permezz ta' att pubbliku l-privilegg kien gie ridott[11].

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

<u>Dwar l-appell principali tas-socjeta` konvenuta</u>

L-ewwel aggravju

19. Fl-ewwel aggravju taghha s-socjeta` konvenuta appellant tilmenta li il-permess inkwistjoni inhareg fuq parti biss mill-art *de quo* u peress li ghalhekk hija kellha thallas *pro rata* a proporzjon mal-kejl illi fuqu inhargu tali permessi, qabel il-hlas tal-bilanc tal-prezz kellu jsir kalkolu ta' kemm kellu jkun il-hlas proprju. Billi bejn il-partijiet kien hemm nuqqas ta' qbil dwar kemm effettivament mill-bilanc tal-prezz kien rifondibbli l-bilanc pagabbli ma kienx cert u ghalhekk ma kienx pagabbli imghax sakemm jigi accertat kemm kien il-bilanc tal-prezz dovut..

---

[10] Dok. F a fol. 14 tal-process
[11] Dok. C a fol. 11 tal-process

20. Fil-kuntratt tal-akkwist, is-socjeta` konvenuta appellanti kienet inghatat id-dritt li thallas il-bilanc tal-prezz "mhux aktar tard minn hames snin" mid-data tal-att. Sal-perjodu li l-istess socjeta` appellanti kienet ipprezentat protest gudizzjarju[12] kontra l-attur nomine u otteniet ir-riduzzjoni fil-privilegg specjali li kien qieghed jaghmel tajjeb ghad-dejn favur l-entita` appellata[13], is-socjeta` appellanti kienet gja` bniet il-blokk ta' appartamenti fuq l-art inkwistjoni. Ghalhekk is-socjetà appellanti sa dak il-perjodu (cioe`, ftit qabel l-iskadenza tal-hames (5) snin zmien biex isir il-hlas tal-bilanc tal-prezz), mhux biss kienet taf x'permessi kienu hargulha izda kienet gja` tinsab f'pozizzjoni li tkun taf jekk mill-art akkwistata tnaqqsitilhiex xi porzjoni bil-hrug tal-permessi jew le u, jekk tnaqqsitilha xi bicca mill-art, kemm kien il-qies li tnaqqas tenut kont li l-ezercizzju biex tigi pprezentata l-applikazzjoni ghall-permess tal-bini u tal-hrug effettiv tal-permess kien taht is-sorveljanza tal-perit arkitett tal-istess socjeta` appellanti.

21. Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-kontenut tal-korrispondenza li ghaddiet bejn is-socjeta` appellanti u l-attur nomine. Fil-process din il-korrispondenza tinsab markata bhala Dokumenti AC1 sa AC13. Minn din il-korrispondenza jirrizultaw diversi tentattivi sabiex il-periti arkitetti tal-partijiet jiltaqghu bil-ghan li jqabblu l-pjanti rispettivi taghhom u jiehdu l-kejl mill-gdid halli jiddeterminaw jekk l-art inkwistjoni naqsitx fil-kejl taghha meta nhargu l-permessi u nghata l-allineament tat-triq. Il-periti tal-partijiet baqghu ma ltaqghu qatt biex jaghmlu dan l-ezercizzju u jqabblu n-noti taghhom.

22. Minn ittra li ghandha d-data tal-4 ta' Marzu 1994 jirrizulta li l-Perit J. P. Dimech ikkonkluda l-inkarigu li taghtu l-entita` appellata u wara li qabbel il-pjanta ufficjali mahruga mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet, li kien ta l-linja, mal-pjanta li kien ghamel huwa stess meta qasam l-art f'diversi porzjonijiet, kien tal-fehma li s-socjeta` appellanti ma kienet tilfet xejn "ghaliex il-linja baqghet kif kienet fil-

---
[12] A fol. 14 tal-process
[13] A fol. 11 tal-process

pjanta tal-kuntratt."[14] Din l-ittra kienet giet murija lill-Perit T. Busuttil mir-rapprezentanti tas-socjeta` appellanti[15]. Minkejja li huwa kien ra din l-ittra, il-Perit Busuttil fuq inkarigu tas-socjeta` appellanti ghamel il-pjanta tieghu ftit izjed minn erba' snin wara u cioe` f'Gunju 1998[16] u kkompara l-*built up area* mal-kejl mibjugh skont l-att tal-akkwist u wasal ghall-konkluzjoni "li l-linja dahlet izjed il gewwa mit-territorju li konna qed nahsbu li huwa tajjeb biex jinbena"[17].

23. Permezz ta' ittra mibghuta mill-konsulent legali tas-socjeta` Ta' Frenc Real Estate Limited[18] l-entita` ekklezjastika kienet giet mitluba tikkonferma li sad-19 ta' Novembru 1994 mill-bilanc tal-prezz tal-art akkwistata, "l-hlas dovut huwa ta' Lm14,000." [i.e. €32,611.23 – u dan peress li sa dakinhar mill-bilanc originali ta' €41,928.72 kien gja` thallas l-ammont ta' €9,317.49].

24. Bis-sahha ta' ittra gudizzjarja tas-7 ta' Awwissu 1996[19], il-Kurja Veskovili tad-Djocesi ta' Ghawdex interpellat lil Ta' Frenc Real Estate Company Limited sabiex thallasha s-somma ta' €32,611.23 (ekwivalenti ghall-munita l-qadima ta' Lm14,000) bilanc tal-prezz flimkien mal-ammont ta' €7,826.69 (Lm3,360) imghaxijiet kapitalizzati sat-22 ta' Lulju 1996.

25. Eventwalment il-Kurja Veskovili tad-Djocesi ta' Ghawdex inizjat il-proceduri odjerni.

26. Din il-Qorti tosserva li din il-procedura kienet giet ipprezentata seba' snin wara li skada z-zmien li fih il-bilanc tal-prezz kellu jithallas. Il-kawza saret mill-kreditur sabiex huwa jithallas il-kumplament li kien ghad baqaghlu jiehu flimkien mal-imghaxijiet li minnhom ammont kien gja` giet kapitalizzat. Minkejja li kien fl-interess taghha li sa gheluq il-hames sena mid-data tal-kuntratt, meta kellu jkun sar il-hlas finali, taccerta ruhha dwar il-hlas minnha

[14] Dok. AC13, a fol. 77
[15] Ara Dok. KC5, a fol. 79
[16] ibid
[17] A fol. 79
[18] Dok. E a fol. 13 tal-process
[19] Dok. D a fol 12 tal-process

dovut, is-socjeta` appellanti ma ghamlet xejn sabiex minnufih tiggustifika l-allegazzjoni taghha li meta hargu l-permessi u nghatat il-linja sofriet tnaqqis fil-kejl. Ghajr ghall-protest gudizzjarju ghar-riduzzjoni tal-privilegg specjali, is-socjeta` appellanti ma inizjat ebda proceduri gudizzjarji kontra l-entita` appellata sabiex jigi stabbilit kemm kellu jitnaqqas mill-bilanc dovut fuq il-kuntratt tal-akkwist.

27. Inoltre, din il-Qorti ssibha stramba kif ebda korrispondenza min-naha tas-socjeta` appellanta ma indikat kemm fil-fehma taghha kien hemm kejl nieqes, l-izjed meta wiehed iqis li s-socjeta` appellanti messha kienet taf li hemm kejl inqas immedjatament wara li hargu l-permessi tal-bini u d-Dipartiment tal-PAPB indika l-linja ufficjali[20] u anke sahansitra meta nbniet il-parti fabbrikabbli. Kellhom jghaddu ghaxar snin[21] biex is-socjeta` appellanti tikkummissjona perit biex jaghmlilha pjanta bil-kejl tal-*built-up area* u jqabbel l-istess pjanta ma' din li tinsab imsemmija fil-kuntratt tal-akkwist. Dan il-*modus operandi* tas-socjeta` konvenuta jtendi jaghti ragun lix-xhud tal-entita` appellata meta dan stqarr waqt il-kontro-ezami tieghu li: "*l-ghajta kienet li ma jithallas xejn imam eventwalment saru diskussjonijiet u kien hemm qbil li jekk jinstab li verament kien hemm nuqqas fil-kejl, jitnaqqas il-prezz.*"[22] Irrizulta li mill-bilanc ta' €32,611.23 li kien ghad baqa', is-socjeta` konvenuta ma hallset xejn. Kien biss ghoxrin sena mid-data tal-kuntratt li s-socjeta` appellanti ddecidiet li thallas l-ammont ta' €28,623.08. B'hekk, kien ghad fadlilha thallas l-ammont ta' €3,988.15.

28. Din il-Qorti tosserva li waqt l-ewwel seduta tat-12 ta' Dicembru 2000 quddiem il-Perit Tekniku, "Il-partijiet qablu li l-vertenza mertu ta' din il-kawza tirrigwarda l-punt jekk l-art akkwistata mis-socjeta` konvenuta bil-kuntratt tan-nutar Michael Refalo tat-22 ta' Lulju 1988 kinitx kif imsemmi fil-par. 5 ta' dak il-kuntratt u liema parti minn dik akkwistata nkiseb il-permess tal-bini dwarha."[23] U, kien

[20] Ara x-xhieda tal-Perit T. Busuttil f'Dok. KC5, a fol. 79
[21] Dok KC5 fol 79
[22] Dok KC8 fol 85
[23] Ara Dok. KC 1, a fol. 59

ghalhekk li l-Perit Tekniku rrapporta li: "… Il-kompitu tieghi ghalhekk huwa li nara jekk fil-fatt l-*alignment* kienx il gewwa – igifieri iktar lejn in-Nofsinhar – minn din il-linja A sa B."[24] Meta espleta l-inkarigu tieghu, fir-rapport tieghu il-Perit Tekniku kkonkluda li dak ipotezzat fl-Artikolu (v) tal-kuntratt tat-22 ta' Lulju 1988 atti Nutar Michael Refalo, jigifieri li l-*alignment* tat-triq tigi rtirata aktar 'il gewwa u cioe` lejn in-naha tan-Nofsinhar mill-linja mmarkata "A" sa "B", fir-realta` ma sehhx.

29. Minkejja din id-dikjarazzjoni li l-ezercizzju kellu jkun limitat ghal jekk il-kejl tnaqqasx lil hinn mil-linja A sa B u l-konkluzjoni tal-perit tekniku li l-linja ma kinitx giet spostjata 'l gewwa lejn in-Nofsinhar mil-linja A sa B, is-socjeta` appellanti ressqet u sejset l-ewwel aggravju taghha esklussivament fuq dak li qalu l-Perit T. Busuttil u Angelo Cefai u cioe`, li rrizulta li hemm sitta u tletin metru (36m²) inqas mill-kejl konvenut fl-att tal-akkwist u ghalhekk ilmentat li l-ewwel Qorti kienet injorat it-tieni eccezzjoni li kienet ghamlet fir-risposta taghha.

30. Fir-Rapport tieghu, il-perit tekniku jaghmel referenza ghal dak li stqarr il-Perit Busuttil u ghall-pjanta li dan tal-ahhar kien ghamel u li tinsab fil-process immarkata Dok. AC12, u cioe`, "*Filwaqt li l-perit Busuttil fil-pjanta tieghu wara li naqqas il-parti tar-road widening li hu ikkalkula biss ghal 36 metri kwadri, huwa were bhala area fabbrikabbli 721 metri kwadri.*"[25]

31. Fl-ewwel lok, ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-fehma tal-ewwel Qorti li din ma kellhiex quddiemha prova sodisfacenti li minhabba l-kejl inqas is-socjeta` appellanti kellha tixtri u takkwista porzjoni art ohra minghand terzi persuni. Din il-Qorti taqbel ukoll mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li:

"*Però mill-kuntratt ta' bejgh hu evidenti li l-partijiet kienu jafu li ma tistax tinbena l-art kollha, tant li ffissaw il-linja A-B bhala alignment tat-triq. Fatt li jikkonferma li l-partijiet*

---

[24] A fol. 54 tal-process
[25] A fol. 57

kienu jafu li parti mill-art oggett tal-kuntratt hi ntiza sabiex tittiehed ghat-triq. Kien proprju ghalhekk li giet pattwita klawsola (v), fis-sens li jekk l-alignment jigi rtirat il gewwa mil-linja A-B, l-attur obbliga ruhu li jirrifondi lis-socjet konvenuta parti mill-prezz pro rata ta' l-art li tintilef."

32. Ma' dan ir-ragjonament tal-ewwel Qorti, din il-Qorti zzid li fil-kuntratt tal-bejgh fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-22 ta' Lulju 1988, fid-deskrizzjoni tal-porzjoni art mibjugha, il-kejl taghha hu kwalifikat bil-kelma "circa". Dwar il-kelma "cirka" din il-Qorti rriteniet li ghar-rigward ta' stabili din il-kelma kienet taghti lok ghal tolleranza ta' hamsa fil-mija[26].

33. Ghaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti u tirrespingi l-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanti.
It-Tieni Aggravju

34. Bit-tieni aggravju taghha, is-socjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti cahditilha r-raba' eccezzjoni fejn hija eccepiet: "*illi galadarba l-bilanc pagabbli li ghandu jithallas ma hux cert l-inqas ghandu jithallas imghax*." Hija sostniet li d-debitu kien incert u ghalhekk kellu japplika l-principju *in illiquidis non fit mora*. Min-naha taghha l-entita` appellata fir-risposta taghha rribattiet billi wiegbet li "*mhux korrett jinghad illi kuill meta xi wahda mill-partijiet tohloq kontestazzjoni dwar l-ammont dovut, isegwi necessarjament illi l-ammont dovut huwa 'incert', u allura ma ghandhomx jiddekorru imghaxijiet. Il-posizzjoni korretta hija illi l-interessi ma jibdewx jiddekorru lill-kreditur unikament jekk il-kreditu ma huwiex likwidu u lanqas facilment likwidabbli*."

35. Fil-kors tal-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju, din il-Qorti gja` rriteniet li ma kienux ingiebu provi li l-kejl tal-parti fabbrikabbli naqas. Ghalhekk ma hemmx lok ghar-riduzzjoni fl-ammont pretiz skont l-att tal-akkwist. L-ammont dovut u likwidat hu ta' €32,611.23 u cioè kif mitlub mill-entita` appellata.

---

[26] **Giuseppe Micallef v. Elena Grech et**, Qorti tal-Appell, 28 ta' Marzu 1958, u s-sentenzi hemm citati.

36. Fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru 2001 fl-ismijiet **Francis Xavier Aquilina v. Andrew Mamo nomine** din il-Qorti kienet qalet hekk:

"Fejn imbaghad l-ammont effettivament likwidat ikun jirrizulta li hu sostanzzjalment l-istess bhal dak pretiz mill-kreditur, il-Qorti setghet tqis li kienu jokkorru cirkostanzi fejn kellha tassigura li d-debitur ma jigix avvantaggjat semplicement mir-riluttanza tieghu li jhallas bl-iskuza li l-ammont ma kienx determinat gudizzjarjament, billi jiffranka l-hlas ta' l-imghax sakemm l-ammont jigi definittivament likwidat."

37. Fil-kaz odjern din il-Qorti sabet li s-socjeta` appellanti ma ghamlet xejn fiz-zmien propizju biex tissostanzzja l-allegazzjonijiet taghha u lanqas biss ghamlet pagament sabiex tnaqqas mill-bilanc dovut minnha. Mill-provi prodotti irrizulta car li riedet tiftah in-negozjati mill-gdid biex totjeni rohs imqar fir-rata tal-imghaxijiet.[27] Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tippermetti lis-socjeta` appellanti tiehu vantagg u tevita li thallas l-imghaxijiet li akkumulaw mat-trapass ta' bosta snin u qieghdha tirrespingi wkoll dan it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju

38. Is-socjeta` konvenuta appellanti ma qablitx mal-ewwel Qorti dwar minn meta ghandu jibda jiddekorri l-imghax. Hija ssostni li l-imghaxijiet kellhom jibdew jiddekorru minn Gunju 1998 meta kienet saret il-pjanta tal-Perit T. Busuttil [Dok AC 12]. L-entita` appellata fir-risposta taghha rribattiet billi wiegbet li l-ewwel Qorti sabet li l-bilanc tal-prezz kien dovut fl-intier tieghu u qablet mad-decizjoni tal-istess Qorti. Din il-Qorti wara li ezaminat il-provi b'certa reqqa ma ssib ebda gustifikazzjoni legali ghaliex l-imghaxijiet ghandhom jibdew jiddekorru mid-data li ssuggeriet is-socjeta` appellanti. Ghalhekk, ghar-ragunijiet gja` moghtija, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-imghaxijiet kellhom jiddekorru mid-data miftiehma

[27] Ara l-ittra tat-23 ta' April markata Dok AC5 a fol. 69 tal-process

bonarjament fil-kuntratt tal-akkwist u ghalhekk it-tielet aggravju hu michud ukoll.

Appell Incidentali

39. Fl-appell incidentali taghha, l-attur nomine hassu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti skartat it-talba tieghu ghall-kapitalizzazzjoni tal-imghaxijiet wara l-allegata ittra ufficjali tieghu tal-11 ta' Mejju 2006 ghal dan il-ghan. L-attur nomine talab ukoll ir-riforma ta' parti mis-sentenza fejn l-ewwel Qorti kienet ordnat li l-imghaxijiet jiddekorru fuq l-ammont ta' €11,814.84 biss b'effett mill-24 ta' Gunju 2008 sad-data tal-hlas effettiv.

40. Fir-risposta taghha ghall-appell incidentali, is-socjeta` appellanti nsistiet li l-ewwel Qorti ma setghetx tikkunsidra l-kapitalizzazzjoni tal-imghaxijiet bis-sahha tal-ittra gudizzjarja tas-16 ta' Mejju 2006 peress li dan id-dokument ma kienx gie pprezentat waqt il-gbir tal-provi u in sostenn ta' dan iccitat l-Artikoli 562 u 559 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghal gurisprudenza Maltija.

41. Mill-provi, lil din il-Qorti jirrizultalha li la fl-ewwel istanza u lanqas mal-appell incidentali ma gietipprezentata kopja legali tal-ittra gudizzjarja allegata tal-11 ta' Mejju 2006. Fl-ewwel istanza, dan id-dokument jissemma l-ewwel darba fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-entita` attrici (a fol. 134) u skont l-istess nota giet esebita u markata bhala Dok GC6 u annessa mal-istess nota ta' sottomissjonijiet. Minn ezami tat-timbru tal-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet jidher car li n-nota kienet giet ipprezentata nhar it-3 ta' Frar 2009 bla dokumenti [ara a fol. 136 tal-process]. Dan ifisser li l-ewwel Qorti qatt ma kellha quddiemha bhala prova l-imsemmija ittra gudizzjarja. Ghalhekk kellha ragun l-ewwel Qorti meta qalet li: "*Ghalkemm l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet isostnu li fil-11 ta' Mejju 2006 ipprezentaw ittra ufficjali ohra li permezz taghha regghu kkapitalizzaw l-imghax, ma ressqu l-ebda prova ta' dan. Dikjarazzjoni li saret wara li nghalaq l-istadju tal-provi. Il-*

qorti ser tiskarta din l-allegazzjoni in kwantu ma saritx prova.”

42. Din il-Qorti tosserva wkoll li anki meta l-entita` appellata ressqet ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali taghha naqset mill-gdid li tipprezenta l-kopja legali tal-allegata ittra gudizzjarja tal-11 ta’ Mejju 2006 minkejja li l-ewwel u t-tieni aggravji taghha huma msejsa fuq dan id-dokument u minkejja li fl-istess risposta jinghad li qed tigi prezentata bhala Dokument DGC1 kopja awtentika tal-istess ittra ufficjali. Ghal darb’ohra, minn ezami tat-timbru tal-prezentata tar-risposta tal-appell u appell incidentali pprezentata nhar is-27 ta’ April 2009 jidher li r-risposta u l-appell incidentali gew ipprezentati bla dokumenti [ara a fol. 19 tal-process tal-appell]. Per konsegwenza ta’ dan in-nuqqas din il-Qorti m’ghandhiex quddiemha l-prova ta’ din l-ittra gudizzjarja u fid-dawl tan-non-kuranza ripetuta kemm fl-ewwel istanza kif ukoll f’din l-istanza li l-attur nomine jipprezenta l-prova tal-istess ittra ufficjali din il-Qort ma hix tal-fehma li ghandha hi stess tissupplimenta dan in-nuqas gravi tal-attur nomine billi hi stess tindaga jekk l-istess ittra ufficjali tirrizultax mir-registru taghha kif donnu jippretendi l-istess attur nomine fil-verbal li sar quddiem din il-Qorti fl-14 ta’ Novembru 2011.

43. Ghalhekk qieghdha tichad l-appell incidentali ser jigi respint fl-intier tieghu.

<u>Decide</u>

44. Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, prevja li tichad l-appell principali tas-socjeta` konvenuta Ta’ Frenc Real Estate Company Limited kif ukoll tichad l-appell incidentali tal-attur appellant *nomine* tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata.

45. L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi waqt li l-ispejjez tal-appell principali tas-socjeta` Ta’ French Real Estate Company Limited ghandhom jithallsu mill-istess socjeta` waqt li dawk tal-appell incidentali tal-attur *nomine* jkunu a karigu tal-istess attur *nomine*.

< Sentenza Finali >

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