MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 1286/2008/1

Emmanuel u Rita konjugi Mallia;

Francis u Celestina konjugi Mallia;

u Bonavia Properties Limited

v.

Le Terrain Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li l-atturi pprezentaw fit-30 ta' Dicembru, 2008, li jaqra hekk:

"1. Illi permezz ta' konvenju datat 18 ta' Dicembru 2007, redatt u ippreservat ghand in-Nutar Dottor Victor Bisazza (Dok A) is-socjeta` konvenuta kienet intrabtet u obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand l-atturi li da parti taghhom kienu ntrabtu u obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu a favur l-istess socjeta` konvenuta l-ghalqa inkluza l-barriera maghrufa bhala "Ta Xwieki" limiti tal-Gharghur tal-kejl superficjali ta' circa 5555 metri kwadri konfinanti mill-punent ma' sqaq, mil-Lvant ma' beni tan-Nobbli Sant Cassia jew aventi kawza minnu u mil-Ibic ma' beni ta' Emmanuele Bonnici jew aventi kawza jew irjieh aktar precizi u liema art kif tidher fuq il-pjanta annessa mal-precitat konvenju tat-18 ta' Dicembru 2007 (Dok A) u dana versu l-korrispettiv, pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti u stipulati fil-precitat konvenju ta' bejgh u ta' xiri debitament iffirmat bejn il-mittenti u s-socjeta` konvenuta datat 18 ta' Dicembru 2007;

"2. Illi s-socjeta` konvenuta kienet gia` hallset lill-atturi depozitu akkont fl-ammont ta' ghaxart elef lira maltija (Lm10,000) illum ekwivalenti ghal Euro23,294;

"3. Illi fil-mori tal-istess konvenju s-socjeta` konvenuta naqset li thallas it-tieni pagament akkont fl-ammont ta' Euro34,940.60 u dana entro t-18 ta' April 2008 skont il-pattijiet stipulati fil-precitat konvenju nonostante li giet interpellata f'dan is-sens tramite ittra ufficjali datata 23 ta' April 2008 Dok B, liema interpellanza baqghet minghajr ebda twegiba biex b'hekk bdew ghaddejjin l-imghaxiiet legali relattivi fuq l-istess ammont;

“4. Illi l-att finali kellu jigi ppubblikat sa mhux aktar tard mit-18 ta’ Dicembru 2008;

“5. Illi fil-fatt kien gie ffissat appuntament man-Nutar Victor Bisazza qabel il-precitata data tat-18 ta’ Dicembru 2008 ghall-finijiet sabiex jigi ppubblikat l-att finali relattiv pero` r-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta naqsu li jidhru ghal tali appuntament minghajr ma taw ebda raguni;

“6. Illi ghalhekk permezz ta’ ittra ufficjali ohra datata 11 ta’ Dicembru 2008, Dok C, is-socjeta` konvenuta giet interpellata mill-atturi sabiex fit-terminu pattwit, l-istess socjeta` kellha tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun ghal tali trasferiment pero` l-istess socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti;

“7. Illi ghalhekk l-atturi ma kellhomx triq ohra hlief li jirrikorru ghall-odjerni proceduri gudizzjarji halli jesegwixxu l-effetti tal-precitat konvenju.

“8. Illi l-fatti kif esposti fl-odjerni premessi jinsabu lkoll maghrufa lill-atturi.

“Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:-

“1. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex in ezekuzzjoni tal-konvenju datat 18 ta’ Dicembru 2007, hija tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ xiri minghand l-atturi u dan ai termini tal-obbligazzjonijiet minnha assunti bl-istess konvenju tal-proprjeta` hemm deskritta u dana versu l-korrispettiv u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha msemmija fl-istess konvenju inkluz kundanna ghall-pagament tal-bilanc tal-prezz u dana fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti tistabilixxi u skont dawk il-provvedimenti li l-istess Qorti jkun jidrilha xieraq u opportuni.

“2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att notarili relattiv u opportun f’jum, post u hin li jigu ffissati minn din il-Qorti u kuraturi deputati sabiex okkorrendo jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att finali.

> "Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri ufficjali datati 23 ta' April u 11 ta' Dicembru 2008 (Dok B u Dok C) u ta' mandat ta' sekwestru u mandat ta' Inibizzjoni kawtelatorji datati t-tnejn 11 ta' Dicembru 2008 bl-imghaxijiet legali dekorribli in parte mit-18 ta' April 2008 u l-kumplament mit-18 ta' Dicembru 2008 skont il-kaz kif fuq spjegat kontra r-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta li minn issa jinsabu ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

> "1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi, inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1964/08 LFS u l-Mandat ta' Sekwestru Nru. 1963/08 RCP;
>
> "2. Illi l-esponenti ghandha ragunijiet validi fil-Ligi biex ma tersaqx ghall-Att finali mal-atturi, fosthom il-fatt li t-titolu tal-atturi jidher illi huwa difettuz.
>
> "3. Illi tali difett ingieb ghall-attenzjoni tal-atturi izda dawn – li setghu kienu debitament ikunu edotti minn tali difett – ittentaw biex fl-ahhar granet ippruvaw jissanaw l-istat ta' fatt difettuz, proprju fl-ahhar gurnata, wara konvenju li dam in vigore ghal sena, b'dan illi ghandu debitament jirrizulta illi l-esponenti kien pjenament gustifikat li ma jaddivjenix ghall-kuntratt finali.
>
> "Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Novembru, 2010, li in forza taghha laqghet it-talbiet attrici u ddecidiet illi:

> "… … … wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tikkundannaha tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntrat biex tixtri mingħand l-atturi l-proprjetà msemmija fil-konvenju tat-18 ta' Diċembru 2007, bil-prezz u l-pattijiet stipulati

fl-istess konvenju, u tikkundannaha tħallas is-somma ta’ miljun, tlieta u tmenin elf, mija u tmienja u ħamsin euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€1,083,158.63), bilanċ tal-prezz, dakinhar li jkun pubblikat il-kuntratt. Tikkundannaha wkoll tħallas l-imgħax legali fuq is-somma ta’ erbgħa u tletin elf, disa’ mija u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€34,940.60) mit-18 ta’ April 2008, dakinhar li skond il-konvenju kellha titħallas dik is-somma akkont tal-prezz. Taħtar lin-Nutar Victor Bisazza biex jirċievi u jippubblika l-att relativ ta’ bejgħ-u-xiri fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt Valletta, nhar il-Ġimgħa 28 ta’ Jannar 2011 fl-10.00 *a.m.* u taħtar lill-Avukat Kevin Camilleri Xuereb bħala kuratur biex jidher f’isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att.

“21. L-ispejjeż tal-kuntratt u d-drittijiet fiskali jitħallsu kif trid il-liġi; l-ispejjeż ġudizzjarji u d-drittijiet tal-kuratur jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“4. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

“i. tikkundanna lill-konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntrat ta’ xiri mingħand l-atturi kif intrabtet bil-konvenju tat-18 ta’ Diċembru 2007, u tikkundannaha wkoll tħallas il-bilanċ tal-prezz; u

“ii. taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta’ bejgħ-u-xiri u kuraturi biex jidhru f’isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni.

“5. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk taż-żewġ ittri uffiċjali fuq imsemmija u ta’ mandati kawtelatorji ta’ sekwestru u ta’ inibizzjoni maħruġa fil-11 ta’ Diċembru 2008, kif ukoll l-imgħaxijiet mit-18 ta’ April 2008 fuq parti mill-bilanċ u mit-18 ta’ Diċembru 2008 fuq il-bqija.

“6. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

"i. it-talbiet tal-atturi huma "infondati fil-fatt u fid-dritt";

"ii. il-konvenuta għandha "raġunijiet validi fil-liġi" biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri, fosthom "il-fatt illi t-titolu tal-atturi jidher li hu difettuż"; u

"iii. l-atturi kienu mgħarrfa b'dan id-difett, iżda għamlu tentativ biex jissanaw id-difett "proprju fl-aħħar ġurnata".

"7. B'dikriet tas-27 ta' Frar 2009[1] il-qorti stiednet lill-konvenuta tfisser preċiżament x'inhu d-difett fit-titolu msemmi fit-tieni eċċezzjoni, u l-konvenuta b'nota tal-20 ta' Marzu 2009[2] fissret illi d-difett "jikkonsisti mill-fatt illi … … …l-atturi ipprovaw ibigħu lis-soċjetà konvenuta aktar art milli fil-fatt kellhom titolu għaliha". Fix-xiehda tiegħu Raymond Aquilina, direttur tas-soċjetà konvenuta, kompla jfisser illi l-art kienet maqsuma fi tnejn: parti tal-attriċi *Bonavia Properties Limited* ["Bonavia"] u l-parti l-oħra tal-atturi Mallia ["Mallia"] flimkien. Filwaqt illi t-titolu ta' Bonavia kien tajjeb, dak ta' Mallia kien għal kejl anqas milli ssemma fil-konvenju.

"8. Il-fatti relevanti seħħew hekk: B'kitba privata tat-18 ta' Diċembru 2007 Mallia u Bonavia flimkien intrabtu li jbigħu lill-konvenuta l-għalqa magħrufa *tax-Xwieki* jew *tal-Barrieri*, fil-limiti ta' Ħal Għargħur "tal-kejl superfiċjali ta' *circa* ħamest elef, ħames mija u ħamsa u ħamsin punt deċimali tmienja metri kwadri (5,555.8 m.k.)" bil-prezz ta' erba' mija u ħamsa u sebgħin elf lira (Lm475,000), daqs miljun, mija u sitt elef, erba' mija u tnejn u ħamsin euro u sitta u tletin ċenteżmu (€1,106,452.36). Dakinhar il-konvenuta ħallset akkont disat elef u ħames mitt lira (Lm9,500) u qabel kienet ħallset ħames mitt lira (Lm500) oħra, b'kollox għaxart elef lira (Lm10,000), daqs tlieta u għoxrin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€23,293.73), li nżammu min-Nutar Victor Bisazza li kellu jgħaddihom lill-bejjigħa fi żmien xahrejn. Il-konvenuta ntrabtet ukoll illi fi żmien erba' xhur tkompli tħallas ħmistax-il elf lira (Lm15,000), daqs erbgħa u tletin elf, disa' mija u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€34,940.60). Il-bilanċ kellu jitħallas fi tliet ħlasijiet ta' mija u ħamsin elf lira (Lm150,000) – daqs tliet mija u disgħa u erbgħin elf, erba' mija u sitt euro (€349,406) – kull wieħed, l-ewwel ħlas meta jsir il-bejgħ,

1 *Fol*. 16.
2 *Fol*. 362.

it-tieni wieħed fi żmien sena mill-kuntratt, u l-aħħar ħlas sa sentejn mill-kuntratt. Il-kuntratt kellu jiġi pubblikat fi żmien sena mill-konvenju.

“9. Il-proprjetà li kellha tinbigħ kienet ġiet f’idejn il-bejjigħa hekk: Mallia kienu xtraw nofs mhux maqsum tal-għalqa b’kuntratt tal-21 ta’ Awissu 2001 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà[3] u Bonavia kienet xtrat in-nofs l-ieħor b’kuntratt tad-19 ta’ April 2002 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[4]. Fil-waqt iżda illi fil-kuntratt ta’ Bonavia l-kejl tal-għalqa kollha huwa muri bħala ħamest elef, ħames mija u ħamsa metri kwadri (5,505m^2), fil-kuntratt ta’ Malllia l-kejl huwa muri bħala erbat elef, erba’ mija u sitta u disgħin metru kwadru (4,496m^2).

“10. In-Nutar Victor Bisazza, li quddiemu sar il-konvenju, xehed li din id-diskrepanza ntebaħ biha waqt li kien qiegħed jikteb il-konvenju u iddiskutiha mal-partijiet[5]. Kompla jixhed illi, għal bosta raġunijiet, la hu u lanqas il-partijiet ma qiesu l-avarija fil-kejl bħala ostakolu li minħabba fih il-konvenju ma setax isir. Il-partijiet għalhekk iffirmaw il-wegħda ta’ bejgħ-u-xiri ta’ kejl ta’ *circa* ħamest elef, ħames mija u ħamsa u ħamsin punt deċimali tmienja metri kwadri (5,555.8 m^2). Għandu jingħad illi d-direttur tas-soċjetà konvenuta jiċħad li sar jaf b’din id-diskrepanza dakinhar li sar il-konvenju u jgħid illi sar jaf ħafna wara[6].

“11. In-nutar kompla jixhed illi l-konvenuta għamlet talba lill-awtoritajiet għall-ħruġ tal-permessi fuq l-art li kellha tixtri. Meta dawn il-permessi ma ħarġux, id-direttur tal-konvenuta għarraf lin-nutar – għalkemm il-wegħda ma kinitx saret bil-kondizzjoni li jinħarġu l-permessi – illi mingħajr il-permessi l-konvenuta la kienet sejra tkompli tagħmel ħlasijiet akkont u lanqas ma kienet sejra tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Fil-fatt, meta n-nutar ta appuntament lill-partijiet għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u għalkemm l-atturi bagħtu ittra uffiċjali fil-11 ta’ Diċembru 2008 għall-għanijiet tal-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, ma deher ħadd għall-konvenuta.

“12. Wara, Mallia dehru flimkien ma’ dawk li kienu bigħulhom is-sehem tagħhom tal-proprjetà fuq kuntratt tas-26 ta’ Diċembru 2008 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà[7] li bis-saħħa tiegħu għamlu korrezzjoni fil-kuntratt tal-21 ta’

---

3 *Foll.* 18 *et seqq.*
4 *Foll.* 25 *et seq.*
5 *Affidavit* tan-Nutar Victor Bisazza, *fol.* 368.
6 *Affidavit* ta’ Raymond Aquilina, *fol.* 388.
7 *Foll.* 21 *et seqq.*

Awissu 2001 (li bih Mallia kienu xtraw is-sehem tagħhom tal-proprjetà mwiegħda lill-konvenuta) u iddikjaraw illi l-kejl tal-art kollha (li tagħha kienu xtraw in-nofs mhux maqsum) ma kienx ta' erbat elef, erba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (4,496m^2), kif muri fuq l-ewwel kuntratt, iżda ta' ħamest elef, ħames mija u ħamsa metri kwadri (5,505m^2).

"13. L-att korrettorju, pubblikat fis-26 ta' Diċembru 2008, sar wara t-18 ta' Diċembru 2008, l-aħħar jum li fih kellu jiġi pubblikat il-kuntratt ta' bejgħ lill-konvenuta.

"14. Il-kwistjoni issa hija jekk id-differenza fil-kejl bejn dak li, sat-18 ta' Diċembru 2008, kien deher li kellhom Mallia u dak li wiegħdu li jbigħu lill-konvenuta jagħtix lil din tal-aħħar il-jedd li tinħall mill-wegħda ta' xiri. Il-konvenuta tgħid illi għandha dan il-jedd waqt illi l-atturi jgħidu illi r-raġuni tassew għala l-konvenuta ma tridx tersaq għax-xiri ma hijiex id-diskrepanza fil-kejl – li issa, wara l-att korrettorju, tidher li kienet biss żball – iżda l-fatt li ma seħħilhiex li tikseb il-permessi. Il-problema jolqot biss is-sehem ta' Mallia, iżda, naturalment, billi l-konvenuta ntrabtet li tixtri l-art kollha, mhux żewġ ishma separatament, ma tistax tkun imġiegħla tixtri biss in-nofs mhux maqsum ta' Bonavia jekk tassew hemm difett fit-titolu ta' Mallia.

"15. Il-wegħda ta' xiri li għamlet il-konvenuta kienet torbotha biss sat-18 ta' Diċembru 2008; għalhekk, jekk sa dakinhar it-titolu tal-bejjigħa mwiegħda ma deherx li kien tajjeb, ma kinitx tibqa' marbuta li tixtri, u l-att korrettorju tas-26 ta' Diċembru 2008 ma kienx jerġa' jagħti ħajja lill-wegħda li kienet intemmet.

"16. Il-kwistjoni għalhekk tibqa' jekk kienx hemm dak id-difett jew le.

"17. Dak li xtraw Mallia u Bonavia – u li ntrabtu li jbigħu lill-konvenuta – kien *corpus* determinat ta' art u mhux *ad mensuram*. L-inċertezza għalhekk ma kinitx dwar jekk il-bejjigħa mwiegħda kellhomx titolu għal dak il-*corpus* iżda dwar kemm kien il-kejl tiegħu. Li kieku tassew instab illi l-kejl kien anqas minn kemm imwiegħed, il-konsegwenza ma kinitx tkun illi x-xerrej ma kienx ikollu titolu għal xi parti mill-*corpus*, jew li kien ikollu jedd jinħall mill-bejgħ, iżda kien ikollu biss jedd għal tnaqqis fil-prezz kif igħid l-art. 1402 tal-Kodiċi Ċivili.

> "18. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, il-konvenuta ma setgħetx tinħall mill-konvenju għar-raġuni biss illi l-kejl tal-*corpus* li ntrabtet li tixtri seta' kien inqas minn kemm imwiegħed, iżda setgħet biss titlob tnaqqis fil-prezz.
>
> "19. Id-direttur tal-konvenuta jgħid ukoll illi l-atturi ma wrewhx illi kienu għamlu talba għall-ħruġ ta' permessi fuq l-art u li din it-talba ma ntlaqgħetx[8]. Fil-wegħda ta' bejgħ, iżda, il-bejjigħa ma taw ebda garanzija dwar permessi, u l-wegħda ma saritx bil-kondizzjoni li jinħarġu l-permessi. Fil-fatt, il-konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni mibnija fuq nuqqas ta' permessi."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha:

> "… … … thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili tas-26 ta' Novembru 2010, billi tichad it-talbiet attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-esponenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati."

Rat ir-risposta u l-appell incidentali tal-atturi li in forza taghhom, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> "… … … tirrespingi l-aggravji tas-socjeta` appellanti kif dedotti fir-rikors tal-appell taghha u fl-istess waqt bis-sahha ta' dan l-appell incidentali tirriforma s-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili datata 26 ta' Novembru 2010 fl-ismijiet premessi billi filwaqt li tikkonferma l-istess fl-intier izzid ukoll kundanna ulterjuri fis-sens li s-socjeta` appellanti tkun trid thallas l-imghaxijiet legali fuq il-bilanc kollu tal-korrispettiv miftiehem u pattwit liema imghaxijiet jibdew jiddekorru mid-dati rispettivi ta' meta saru dovuta ai termini tal-konvenju meritu tal-kaz odjern. Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta appellanti."

---

8 *Affidavit* ta' Raymond Aquilina, *fol.* 388.

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta ghall-appell incidentali tal-atturi li in forza taghhom, ghar-ragunijiet minnha premessi talbet li l-appell incidentali ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti incidentali;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna konvenju datat 18 ta' Dicembru, 2007, li in forza tieghu l-atturi in solidum obbligaw ruhhom li jittrasferixxu lis-socjeta` konvenuta ghalqa fil-limiti ta' Hal-Gharghur tal-kejl ta' cirka 5,555.8 metri kwadri. Il-kuntratt kellu jkun iffirmat fi zmien sena mill-konvenju. L-ghalqa jinghad li kienet tal-atturi, f'sehem ta' nofs indiviz mill-familja Mallia u n-nofs l-iehor mis-socjeta` attrici Bonavia Properties Ltd. Is-socjeta` konvenuta tilmenta li l-familja Mallia mhix sid tan-nofs indiviz kollu tal-art li obbligat ruhha li tbiegh, peress illi filwaqt li s-socjeta` Bonavia Properties Ltd. kienet xtrat sehem tal-art bil-kejl ta' 5,505m^2, il-familja Mallia kienet xtrat sehem ta' 4,496m^2. Wara li skada t-terminu tal-konvenju, il-familja Mallia u l-awturi taghha ressqu ghall-att korrettorju fejn gie dikjarat li l-art akkwistata mill-familja

Mallia (sehem ta' nofs indiviz) kellha fil-fatt kejl ta' 5,505m^2. Is-socjeta` konvenuta xorta wahda ma rieditx tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh.

L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici wara li kkonstatat li s-socjeta` konvenuta kienet, fuq il-konvenju, obbligat ruhha li tixtri bicca art determinata (bejgh ad corpus), u mhux tant kejl minn estensjoni ta' art (ad mensuram).

Meta jkun hekk, jekk ikun hemm diskrepanza fil-kejl, ir-rimedju tax-xerrej mhux li ma jixtrix il-proprjeta`, izda li jitlob, f'certi cirkostanzi, tnaqqis fil-prezz kif jghid l-Artikolu 1402 tal-Kodici Civili.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza u tinsisti li l-bejgh kien ad mensuram u d-differenza fil-kejl kienet wahda sostanzjali li jintitolaha ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

F'dan il-kaz, il-konvenju jghid li l-oggett tal-ftehim kien l-ghalqa inkluza barriera f'Hal-Gharghur, b'indikazzjoni tal-kejl. Iz-zewg partijiet kienu edotti dwar l-estensjoni preciza ta' dak li kellu jigi trasferit. F'kuntest simili, din il-Qorti fil-kawza **Rendle v. Vella**, deciza fis-16 ta' Novembru, 2004, qalet li dak li, bil-kuntratt, gie koncess mhux tant kannegg ta' art deskritta, izda hu art deskritta b'tant kannegg. Il-kuntratt ma jghidx li kien qed jigi koncess certu kejl mill- jew

tal-porzjoni tal-art, izda jghid illi kienet qeghda tigi koncessa porzjoni art ta' certu kejl. Bil-formolazzjoni uzata fil-kuntratt, l-oggett tal-kuntratt kienet l-ghalqa kif murija fil-pjanta, cioe`, corpus u l-kejl, invece, kien mera specifikazzjoni ulterjuri (ara wkoll **Micallef v. JCR Limited et.**, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Mejju, 2011).

Fil-fehma tal-Qorti, jirrizulta li f'dan il-kaz l-oggett tal-bejgh propost kienet entita` wahda ben definita u maghluqa min-nahat kollha b'cint, li jfisser li l-bejgh kien ad corpus. Il-ftehim ma kienx ta' tant *area* minn territorju, izda ta' ghalqa definittiva kif riflessa wkoll fuq il-pjanta annessa mal-konvenju. Rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta raw l-art li riedu jixtru, u raw l-estensjoni taghha kif maghluqa b'cint.

In-Nutar li irrediga l-konvenju, maghzul mis-socjeta` konvenuta, xehed illi huwa nduna bid-differenza fil-kejl ghax il-vendituri prospettivi kienu ghaddewlu kopja tal-kuntratti tal-akkwist taghhom biex hu jkun jista' jibda jahdem ghall-eventwali pubblikazzjoni tal-att. Xehed li hu iddiskuta mal-partijiet din id-differrenza, izda r-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta ma qisuhiex ta' ostakolu u ffirmaw il-konvenju. Dan ikompli jikkonferma li s-socjeta` konvenuta kienet taf dak li kienet se tixtri, fis-sens li kienet taf il-konfini tal-art kif murija fuq il-pjanta, u allura ma kien hemm ebda differenza f'mohh il-partijiet dwar id-daqs tal-art li kienet se tinbiegh. Il-kunsens tal-partijiet kien

uniformi u dirett lejn il-bejgh u x-xiri tal-istess bicca art, u s-socjeta` konvenuta trid, ghalhekk, tesegwixxi l-obbligu li assumiet.

Is-socjeta` konvenuta tghid li hi talbet lill-awtorita` kompetenti permess biex tizviluppa s-sit, izda t-talba relattiva giet michuda. Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, pero`, il-konvenju mhux soggett ghall-otteniment ta' permessi ghall-izvilupp tas-sit. Is-socjeta` konvenuta intrabtet li tixtri l-art in kwistjoni minghajr kundizzjoni relatata mal-uzu tal-istess art, u ma tistax, ghalhekk, tipprova tiggranfa ma' kundizzjoni li ma tezistix.

Jirrizulta mill-provi li, fil-verita`, din kienet il-vera raguni ghala s-socjeta` konvenuta ma riedetx tixtri l-art in kwistjoni, izda peress li irrealizzat li ma setghetx tinvoka kundizzjoni li ma tnizzlitx fil-konvenju, qed tipprova taqbad ma' differenza fil-kejl fil-kuntratti tal-akkwist tal-atturi biex tipprova tevita l-obbligazzjonijiet taghha. Kif gia` gie muri, fil-kuntest tal-bejgh kif propost, din id-differenza ma tintitolax lix-xerrej prospettiv ma jixtrix il-proprjeta` meritu tal-konvenju.

Is-socjeta` konvenuta tghid ukoll illi kien hemm impediment fiskali ghall-bejgh, u dan peress li l-*causa mortis* ukoll ma kenitx korretta u giet fil-fatt emendata wara li skada l-konvenju. Dan is-suppost "ostakolu", pero`, ma giex eccepit in

prim istanza, izda biss f'dan l-istadju tal-appell. Apparti dan, id-dikjarazzjoni *causa mortis* mhux mehtieg li ssir fil-jiem ta' qabel il-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment, izda tista' ssir kontemporanjament mal-att. Il-materja fuq kollox hi *res inter alios acta* ghax-xerrej, u hi anzi r-responsabbilita` tan-Nutar li jippubblika l-att li jara li ssir d-dikjarazzjoni relattiva u jigbor it-taxxa dovuta. Din ma hijiex haga li tinteressa lix-xerrej u n-nuqqas ta' hlas ta' taxxa wara *causa mortis* ma jolqotx il-validita` tat-titolu tal-akkwirenti u allura mhux ta' ostakolu ghall-pubblikazzjoni tal-att. Fit-termini tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u Ligijiet li jirregolaw il-funzjoni tan-nutara, in-nutar li jkun se jippubblika l-att ghandu jaghmel ir-ricerki mehtiega, u f'kaz li jara li ghad hemm xi taxxa x'tithallas izomm hu dik it-taxxa mill-prezz tal-bejgh (dovut lill-venditur) hekk kif isir it-trasferiment. Din hi materja fiskali li torbot il-bejjiegh (u sa certu sens in-nutar) u mhux impediment legittimu ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv li jibqa' validu nonostante xi nuqqas fid-dikjarazzjoni *causa mortis*.

L-atturi ressqu appell incidentali marbut mal-hlas tal-imghax. Din il-Qorti tara li l-atturi ma ghandhomx ragun fuq dan l-ilment, peress illi kien hemm somma wahda biss (dik ta' €34,940.60) li l-hlas taghha kellu jsir f'data fissa, u cioe`, fit-18 ta' April, 2008. L-istess pero`, ma jistax jinghad in kwantu ghall-kumplament tal-prezz miftiehem, u dan peress li mill-istess konvenju ma jirrizultax li kien hemm data li fiha l-ammont kellu jitqies bhala cert, likwidu u dovut, jew li kellu jithallas. Il-hlas ta' partijiet ohra tal-prezz huwa marbut mad-

data tal-iffirmar tal-kuntratt, li issa gie ffissat mill-Qorti, u l-hlasijiet, allura, jridu jsiru wara l-iffirmar tal-kuntratt skont kif stabbilit fil-konvenju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell principali tas-socjeta` konvenuta, kif ukoll mill-appell incidentali tal-atturi billi tichadhom it-tnejn u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li l-gurnata ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt qed tigi mibdula u issa iffissata ghal nhar il-Gimgha 28 ta' Novembru 2014, fl-10.00am.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jithallsu kif stabbiliet l-ewwel Qorti, filwaqt li dawk relatati ghal din it-tieni istanza jithallsu, kwantu ghall-appell incidentali mill-atturi in solidum, u kwantu ghal dawk marbuta ma' l-appell principali mill-istess socjeta` konvenuta appellanti, u peress li tqies li l-appell principali kien wiehed fieragh u vessatorju, ai termini tal-Artikolu 229(9) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, tikkundanna lis-socjeta` konvenuta appellanti principalment ghall-hlas ta' spejjez doppji.

< Sentenza Finali >

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