



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMHALLEF
ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 28 ta' Settembru 2023

Rikors Nru. 771/2020 GM

Av Ryan Falzon (K.I. 247586M) u Eve Marie Falzon (K.I.26413A)

vs

Maria Alexandra Wirth (K.I. 0777857M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Ryan Falzon u Eve Marie Falzon li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

Dikjarazzioni tal-Fatti

1. Permezz ta' att ta' kompravendita tal-5 ta' Ġunju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Pierre Attard, l-esponenti xtraw mingħand l-intimata Maria Alexandra Wirth żewġ proprjetajiet, ossia d-dar bin-numru uffiċjali tlieta u sebghin (73) fi sqaq Numru 3, fi Triq San Ġużepp, Żabbar ("id-Dar") u l-garaxx bin-numru uffiċjali erbgħa u sebghin (74) fi Triq San Ġużepp, Żabbar ("il-Garaxx"), u dana għall-prezz kumplessiv ta' sitt mija u disghin elf Euro (€690,000) (kopja tal-att anness u mmarkat Dok. RFl);
2. Skont l-att suċitat, id-Dar għandha kejl superfiċjali ta' tliet mija tnejn u erbgħin metru kwadru (342 sqm). Dan il-kejl gie indikat u garantit fuq l-att tal-bejgħ, wara li

tali kejl kien ġie indikat lill-esponenti waqt in-negozjati tal-bejgħ tad-Dar u l-prezz tal-istess Dar ġie maqbul abbażi ta' dan il-kejl;

3. Sussegwentement, wara li l-Perit tal-esponenti hejja survey tad-Dar ai fini ta' applikazzjoni ta' żvilupp, irriżulta lill-esponenti illi s-superfiċja tad-Dar hija sostanzjalment anqas, u cioè' ta' tliet mija u wieħed punt ħamsa metru kwadru (301.5 sqm) (kopja tas-survey annessa u mmarkata Dok. RF2).

Raġuni tat-Talba

1. Irriżulta illi d-Dar hija iżgħar b'aktar minn waħda minn għoxrin mill-kejl pattwit fl-imsemmi kuntratt bejn il-kontendenti u għaldaqstant l-esponenti għandhom id-dritt jitolbu tnaqqis tal-prezz minnhom imħallas lill-intimata minħabba d-differenza fis-superfiċja tad-Dar mibjugħa lilhom;

2. Minkejja li ġiet debitament interpellata sabiex tnaqqas il-prezz li ġie mħallas lilha mill-esponenti u sabiex tirrifondi lill-esponenti l-ammont tal-prezz imħallas żejjed, inkluż permezz ta' ittra legali mibgħuta nhar il-5 ta' Frar 2020, l-intimata baqgħet sad-data ta' dan ir-rikors ġuramentat, inadempjenti (kopja tal-imsemmija ittra annessa u mmarkata Dok. RF3);

3. Fid-dawl ta' ċirkostanzi, l-esponenti ma kienx fadlilhom alternattiva għajr illi jintavolaw l-kawża oderjna.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kejl superfiċjali tal-fond numru 73, Sqaq Numru 3, Triq San Ġużepp, Żabbar, huwa iżgħar, aktar minn waħda minn għoxrin mill-kejl mifthiem bejn il-kontendenti fl-att tal-bejgħ tal-5 ta' Ġunju 2019, u dan wara li jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti l-kejl attwali tal-imsemmi fond, okkorrendo, bl-opera ta' perit nominandi;

2. Tiddikjara illi per konsegwenza, ir-rikorrenti għandhom dritt jesigū tnaqqis fil-prezz minnhom imħallas lill-intimata u rifiżjoni lilhom mill-intimata tal-parti tal-prezz imnaqqas;

3. Tikkomputa, prevja okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi l-ammont illi għandu jitnaqqas mill-prezz imħallas mir-rikorrenti lill-intimata għall-bejgħ tal-fond numru 73, Sqaq Numru 3, Triq San Ġużepp, Żabbar permezz tal-kuntratt suċitat, u dan wara li jiġi kkomputat il-prezz imħallas għall-istess fond mill-prezz kumplessiv mifthiem fil-kuntratt suċitat;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Lorraine Flores Martin u Audrey Brockdorff bħala mandatarji speċjali tal-assenti Maria Alexandra Wirth li permezz tagħha eċċepew illi :

1. It-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż;
2. M'huwiex minnu li l-kejl tad-dar in kwistjoni ġie indikat lir-rikorrenti mill-intimata waqt in-negożjati tal-bejgħ, kif se jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża;
3. Lanqas m'huwa minnu l-prezz tal-proprjeta' mibjugħa mill-intimata lir-rikorrenti ġie maqbul a bażi ta' kejl;
4. Il-proprjeta' mibjugħa mill-esponenti lir-rikorrenti ġiet mibjugħa ad corpus u mhux ad mensuram;
5. Ir-rikorrenti kienu ben konxji tal-kejl attwali tar-proprjeta` lilhom mibjugħa qabel ma ffirmaw il-kuntratt t'akkwist tal-5 ta' Ġunju 2019, kif se jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża;
6. Filwaqt li l-intimata ffirmat kull kuntratt mar-rikonenti in buona fede, r-rikorrenti aġixxew in mala fede sabiex eventwalment jintavolaw il-kawża odjerna;
7. Għalhekk ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt li jesigū tnaqqis u/jew rifiżjoni tal-prezz minnhom imħallas lill-intimata;
8. L-intimata wiegħbet għal kull interpellazzjoni tar-rikorrenti, pero' r-rikorrenti pproċedew bil-kawża odjerna;

Fil-5 ta' Ġunju 2019 l-atturi xtraw mingħand il-konvenuta dar numru 73 fi sqaq numru 3 li jagħti għal Triq San Ġużepp, Haż-Żabbar u garaxx numru 74 fl-imsemmija Triq bil-prezz kumplessiv ta' €690,000.

L-ewwel parti tal-kuntratt tirregola self mill-Bank u t-tieni parti tirregola l-bejgħ. It-tieni parti tibda billi tiddekrivi x'kien qiegħed jinbiegħ:

- *House official numbered seventy three (73) and named Tamarind (previously named il-Bejta), in Alley number three (3) in Saint Joseph Street Zabbar as free and unencumbered and with all its rights and*

appurtunances. Included with the said house is the garden contiguous to it which forms part of the same Property and including the free airspace overlying the house, but excluding the free airspace overlying the entrance of the same house. Thus save for the entrance which underlies third party property, the Property does not overlie and does not underlie third party property and thus save for the entrance it includes its overlying airspace and roof and underlying land, and built on a plot measuring three hundred and forty two square meters (342 sq.m).

- *The two car garage including its storage and its underlying terrain officially numbered seventy four (74) accessible directly from St Joseph Street Zabbar free and unencumbered with all its rights and appertunances, as not overlying and as underlying third party property.*

The house together with its land and garden and the garage are hereinafter collectively referred to as the “Property”.

Il-kuntratt ġie ppubblikat min-Nutar Jean Pierre Attard. Ikkontro-eżaminat, spjega li l-kelma “Property” tirreferi kemm għad-dar kif ukoll għall-garaxx, skont id-definizzjoni, minkejja li d-definizzjoni ta’ xi tfisser “Property” saret iktar ‘l isfel fit-test tal-kuntratt minn meta tissemma’ l-ewwel darba.

The Vendor guarantees in favour of the Purchasers, who accept, that the house has a surface area of not less than three hundred and forty two square meters (342 sq.m) and that it does not qualify as a historical and / or archaeological site.

Hemm kontradizzjoni lampanti bejn dawn iż-żewġ partijiet tal-kuntratt. Filwaqt li fil-parti fejn gie stabbilit x'kien qiegħed jinbiegħ, hemm inniżżel li l-**“Property”** (id-dar u l-garaxx) inbniet fuq plot tal-kejl ta' 342 metru kwadru, fi klawzola 10 hemm li d-dar (bla ma jissemma' l-garaxx) għandha kejl ta' mhux inqas minn 342 metru kwadru.

F'każ ta' ambigwita` f'kuntratt, il-Qorti trid tinterpretah skont l-intenzjoni tal-partijiet. Jekk din ma tkunx tista' tiġi stabbilita, l-interpretazzjoni ssir favur id-debitur tal-obbligazzjoni.

Ġiet esibita kopja fotostatika tal-kuntratt, mhux awtentikata.¹

Fil-kuntratt, il-kejl tal-garaxx mhuwiex indikat. Ebda pjanta m'hemm annessa.

Il-konvenuta kienet akkwistat id-dar u l-garaxx b'żewġ kuntratti separati ppubblikati fl-istess jum. L-ebda wieħed mill-kuntratti ma jsemmi kejl, iżda fihom hemm riferenza għall-Form E, annessa mal-kuntratti.² Magħha kien hemm annessa pjanta bil-kejl: 291 metri kwadri għad-dar; 51 metri kwadri għall-garaxx. Dawn il-kejljiet flimkien jammontaw għal 342 metru kwadru; preċiżament il-kejl indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi.

¹ Fol.7 et seq.

² Ċjoe` l-applikazzjoni li ssir mar-Regjistru tal-Artijiet min-nutar li jkun se jippubblika l-kuntratt biex tintalab informazzjoni jekk il-proprjeta` tkunx taqa' f'area ta' registrazzjoni jew le.

Il-konvenuta tgħix barra minn Malta u halliet f'idejn oħtha. Oħtha qabbdet *estate agents* biex jieħdu hsieb jirriklamaw id-dar u l-garaxx u jsibu xerrej. La l-attriċi u lanqas oħtha ma qatt semmew xi kejl lill-aġenti jew lill-atturi.

L-atturi xehdu li saru jafu bil-proprjeta` wara li raw ir-riklam tal-aġent Ian Fenech. Ċemplulu u ħadhom jarawha. Skont l-atturi, fir-riklam Fenech indikalhom il-footprint ta' 342 metru kwadru għad-dar. Ma setgħux isibu r-riklam ta' Fenech iżda esebew riklami ta' aġenti oħrajn. Fil-fatt, mhux ir-riklami kollha huma l-istess. Hemm min jindika kejl ta' 342 għad-dar biss u hemm min jindika l-istess kejl għad-dar u l-garaxx. Fenech ċaħad dak li stqarru l-atturi. Mal-affidavit tiegħu esebixxa r-riklam tiegħu, li jindika l-footprint ta' 270 metri kwadri għad-dar.

In-Nutar Jean Pierre Attard intgħażel mill-atturi. L-attur kien jaf lin-Nutar għax kien jgħaddilu xi xogħol.

Kemm oħt il-konvenuta kif ukoll l-aġenti kienu preżenti għall-iffirmar tal-konvenju. Ilkoll xehdu li l-konvenju kien għa miktub min-nutar qabel marru l-uffiċċju tiegħu, inkluż il-kejl ta' 342 metri kwadri.

In-Nutar Attard xehed li qabel gie ppubblikat il-kuntratt, **l-attur** tah żewġ pjanti; waħda tad-dar bil-kejl ta' 296 metri kwadri u l-oħra tal-garaxx ċirka 42 metri kwadri. Total ta' 338 metri kwadri u ċjoe` 4 metri kwadri biss inqas mill-kejl ta' 342 metri kwadri. Dawn ġew użati għall-form E.

Skont l-aġent Ian Fenech, wara l-konvenju l-attur ha perit xi ħames darbiet, fil-preżenza tiegħu (Fenech) li kejjel kull rokna tad-dar. L-attur jammetti li kejjel il-bir, huwa personalment, iżda **ma jiftakarx** qabbadx perit biex ikejjel.

Wara l-konvenju u qabel il-kuntratt, l-atturi għexu għal diversi xhur fil-post b'titlu ta' kera.

Skont ċertifikat irrilaxxjat mill-Perit Anthony Robinson fid-19 ta' Diċembru 1919 – iktar minn sitt xhur wara l-kuntratt - il-footprint tad-dar huwa ta' 301.5 metri kwadri. Ma jsemmi xejn dwar il-garaxx.

Jirriżulta li la l-bejgiegħa, la l-prokuratriċi tagħha, u lanqas l-aġenti ma ndikaw li d-dar kellha footprint ta' 342 metru kwadru. L-attur jallega li l-aġent Fenech indika dan il-kejl fir-riklam tiegħu iżda rriżulta mill-kopja tal-istess riklam esibita in atti li l-kejl minnu indikat kien ta' 270 metru kwadru. Il-provi kollha juru li ċ-ċifra ta' 342 fil-konvenju u fil-kuntratt deffisha l-attur. L-aġent allega u l-attur ċaħad li kejjel “kull rokna” tad-dar qabel il-kuntratt. Billi l-attur xehed li “ma jiftakarx” ħax il-perit ikejjel diversi drabi wara l-konvenju u qabel il-kuntratt, il-Qorti temmen lill-aġent. Anke għaliex l-allegazzjoni dwar il-prezz ukoll giet żmentita mill-istess agent, u dan mhux bid-diskors biss imma bl-aħjar prova. Il-Qorti ma tistax tagħti kredibilita` lill-attur: *falsum in uno, falsum in omnibus*. Għalhekk il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-atturi kienu jafu sewwa kemm kien il-kejl tad-dar qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt, jekk mhux ukoll qabel gie ppubblikat il-konvenju.

Jirriżulta għalhekk li l-kejl tad-dar indikat fi klawżola 10 tal-kuntratt kien żbaljat. Jirriżulta wkoll li l-bejjiġġha ma kellha l-ebda ħjiel dwar il-kejl tad-dar, li kienet qiegħdha tbiegħ bhala *corpus* uniku flimkien mal-garaxx. Il-kejl ma kinitx qiegħdha tiegħu in kunsiderazzjoni. L-iżball kien tal-atturi. Huwa ċar li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jinbiegħ *corpus* ben determinat fl-estenzjoni tiegħu u li x-xerrejja raw b'għajnejhom u kejl bil-perit qabel il-kuntratt.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tiċhad it-talbiet tal-atturi.

Spejjeż a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA