QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Jannar 2025

Numru 2

Rikors maħluf numru 771/2020/1 GM

Av. Ryan Falzon u Eve Marie Falzon

v.

Maria Alessandra Wirth

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Settembru 2023 li ċaħdet it-talbiet tagħhom għal tnaqqis fil-prezz imħallas minnhom lill-konvenuta biex xtraw immobbli mingħandha għax jgħidu illi l-proprjetà kellha kejl anqas minn dak miftiehem bejn il-partijiet. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tal-5 ta' Ġunju 2019 fl-atti tan-Nutar Jean Pierre Attard, l-atturi xtraw mingħand il-konvenuta dar u *garage* f'Ħaż Żabbar bil-prezz ta' sitt mija u disgħin elf euro (€ 690,000). Fil-kuntratt jingħad illi d-dar inbniet "*on a plot measuring three hundred and forty two square metres (342 sq.m).* L-atturi jgħidu illi l-kejl tad-dar instab li kien biss ta' tliet mija u wieħed u nofs metru kwadru (301.5 m^2) u għalhekk "id-dar hija iżgħar b'aktar minn waħda minn għoxrin mill-kejl pattwit". L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi l-kejl superfiċjali tal-fond … 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-qorti l-kejl attwali tal-imsemmi fond … … .;
>
> »2. tiddikjara illi, per konsegwenza, ir-rikorrenti għandhom dritt jesiġu tnaqqis fil-prezz minnhom imħallas lill-intimata u rifużjoni lilhom mill-intimata tal-parti tal-prezz imnaqqas;
>
> »3. tikkomputa … l-ammont illi għandu jitnaqqas mill-prezz imħallas mir-rikorrenti lill-intimata għall-bejgħ tal-fond … permezz tal-kuntratt suċitat, u dan wara li jiġi kkomputat il-prezz imħallas għall-istess fond mill-prezz kumplessiv mifthiem fil-kuntratt suċitat;
>
> »bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali … … …«

3. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »… … …
>
> »2. M'huwiex minnu li l-kejl tad-dar in kwistjoni ġie indikat lir-rikorrenti mill-intimata waqt in-negozjati tal-bejgħ … … …
>
> »3. Lanqas m'huwa minnu l-prezz tal-proprjetà mibjugħa mill-intimata lir-rikorrenti ġie maqbul a bażi ta' kejl;
>
> »4. Il-proprjetà mibjugħa mill-esponenti lir-rikorrenti ġiet mibjugħa *ad corpus* u mhux *ad mensuram*;
>
> »5. Ir-rikorrenti kienu ben konxji tal-kejl attwali tar-proprjetà lilhom mibjugħa qabel ma ffirmaw il-kuntratt t'akkwist tal-5 ta' Ġunju 2019… … …;
>
> »6. Filwaqt li l-intimata ffirmat kull kuntratt mar-rikonenti *in buona fede*, rrikorrenti aġixxew *in mala fede* sabiex eventwalment jintavolaw il-kawża odjerna;
>
> »7. Għalhekk ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt li jesiġu tnaqqis u / jew rifużjoni tal-prezz minnhom imħallas lill-intimata;

»… … …«

4. L-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Fil-5 ta' Ġunju 2019 l-atturi xtraw mingħand il-konvenuta dar … u garaxx … 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 tiddeskrivi x'kien qiegħed jinbigħ:
>
> > »"• house officially numbered … 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 … 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 ġie stabbilit x'kien qiegħed jinbigħ, hemm imniżżel li l-"*Property*" (id-dar u l-garaxx) inbniet fuq *plot* tal-kejl ta' 342 metru kwadru, fi klawżola 10 hemm li d-dar (bla ma jissemma' l-garaxx) għandha kejl ta' mhux inqas minn 342 metru kwadru.
>
> »F'każ ta' ambigwità 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.
>
> »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*[1], annessa mal-kuntratti. Magħha kien hemm annessa pjanta bil-kejl: 291 metri kwadri għad-dar; 51 metri kwadri għall-garaxx. Dawn il-kejlijiet flimkien jammontaw għal 342 metru kwadru; preċiżament il-kejl indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi.

»Il-konvenuta tgħix barra minn Malta u ħalliet f'idejn oħtha. Oħtha qabbdet *estate agents* biex jieħdu ħsieb 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-proprjetà 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-iffrimar tal-konvenju. Ilkoll xehdu li l-konvenju kien ġa miktub min-nutar qabel marru l-uffiċċju tiegħu, inkluż il-kejl ta' 342 metri kwadri.

»In-Nutar Attard xehed li qabel ġie 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 ċjoè 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 ħa 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-bejjiegħa, la l-prokuratriċi tagħha, u lanqas l-aġenti ma indikaw 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

[1] Ċjoè l-applikazzjoni li ssir mar-Reġistru tal-Artijiet min-nutar li jkun se jippubblika l-kuntratt biex tintalab informazzjoni jekk il-proprjetà tkunx taqa' f'area ta' reġistrazzjoni jew le

diversi drabi wara l-konvenju u qabel il-kuntratt, il-qorti temmen lill-aġent. Anke għaliex l-allegazzjoni dwar il-prezz ukoll ġiet żmentita mill-istess agent, u dan mhux bid-diskors biss imma bl-aħjar prova. Il-qorti ma tistax tagħti kredibilità 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 ġie ppubblikat il-kuntratt, jekk mhux ukoll qabel ġie ppubblikat il-konvenju.

»Jirriżulta għalhekk li l-kejl tad-dar indikat fi klawżola 10 tal-kuntratt kien żbaljat. Jirriżulta wkoll li l-bejjigħa ma kellha l-ebda ħjiel dwar il-kejl tad-dar, li kienet qiegħda tbigħ bħala *corpus* uniku flimkien mal-garaxx. Il-kejl ma kinitx qiegħda tieħdu in kunsiderazzjoni. L-iżball kien tal-atturi. Huwa ċar li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jinbigħ *corpus* ben determinat fl-estensjoni tiegħu u li x-xerrejja raw b'għajnejhom u kejlu bil-perit qabel il-kuntratt.

»Għal dawn il-motivi l-qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tiċħad it-talbiet tal-atturi.

»Spejjeż a kariku tal-atturi.«

5. L-atturi appellaw b'rikors tat-30 ta' Ottubru 2023 li l-konvenut wieġbet għalih fid-19 ta' Diċembru 2023.

6. L-aggravji huma marbuta ma' xulxin u l-qorti għalhekk sejra tqishom flimkien. L-atturi fissru l-aggravji hekk:

»L-ewwel aggravju

»Fil-maġġior parti tas-sentenza tagħha, il-qorti ikkunsidrat l-argumenti tal-appellata dwar jekk l-appellanti kinux jafu li l-kejl ma kienx dak pattwit fil-kuntratt ta' bejgħ. … … …

»Filwaqt li l-appellanti jikkontendu illi, mill-provi ppreżentati, il-qorti qatt ma setgħet tagħmel tali apprezzament tal-provi (liema punt ser jiġi trattat fit-tieni aggravju), il-maġġior parti ta' din il-konklużjoni tal-qorti ma tinkwadrax fil-parametri ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1402 u l-prinċipji kontrattwali applikabbli.

»Jirriżulta b'mod ċar illi l-appellata għamlet minn kollox sabiex tagħti stampa qarrieqa li dan il-kejl qatt ma semgħet bih u li qatt ġie diskuss, bħallikieku l-istess kejl iżżeffen fir-riklami tal-bejgħ, fil-konvenju u fl-att tal-bejgħ b'xi miraklu, bl-assurdità, dejjem skont it-teżi tal-appellata, li l-appellanti kienu jafu li l-appellata kienet qed tiggarantilhom xi ħaġa mhux minnha u konsegwentement kienu kuntenti jħallsu prezz ogħla biex imbgħad jiftħu din il-kawża biex jieħdu lura l-flus żejda li ħallsu fuq il-prezz tad-dar.

»Filwaqt li din il-posizzjoni tal-appellata ma tagħmel xejn sens, u f'kull każ hija inverosimili kif ser jiġi elaborat fit-tieni aggravju, dawn l-argumenti ma setgħu qatt jinkwadraw bħala eċċezzjonijiet rilevanti biex jilqgħu għat-talbiet tal-appellanti fl-ambitu ta' azzjoni *ai termini* tal-artikolu 1402 [tal-Kodiċi Ċivili].

»Mill-banda l-oħra, il-qorti żbaljat fejn donnha ikkunsidrat illi l-azzjoni skont l-artikolu 1402 ma tista' qatt tintuża meta jsir bejgħ ta' *corpus* ben determinat u / jew fil-każ ta' proprjetà illi x-xerrej ikun ra b'għajnejh qabel xtara.

»Apparti hekk, il-qorti teżenta lill-appellata mill-obbligi kontrattwali tagħha skont l-att tal-bejgħ minħabba mera dikjarazzjoni tagħha waqt ix-xhieda illi hija ma kinitx taf il-kejl tad-dar x'inhu – u allura bħallikieku dak mifthiem f'kuntratt bejn partijiet illi jikkostitwixxi liġi bejn il-partijiet ma għandu l-ebda rilevanza u ma huwiex enforzabbli għaliex id-debitur ta' dik l-obbligazzjoni, *ossia* l-appellata, illi għamlet profitt sostanzjali indebitu mill-misrappresentazzjoni tagħha (jew tar-rappreżentanti tagħha), konvenjentement qed tinsisti li ma taf b'xejn u minfuq tipprova jitfa' dell ikrah fuq l-appellanti xerrejja illi ġustament qed jeżiġu li jiġi rispettat dak mifthiem b'mod ċar bejn il-partijiet f'att pubbliku.

»Għaldaqstant, l-appellanti sejrin jgħaddu sabiex jindirizzaw dak li ġie mifthiem kif jirriżulta mill-att tal-bejgħ u n-natura tal-azzjoni mressqa minnhom.

»Il-ftehim ta' bejn il-partijiet

»Il-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni jiddeskrivi d-dar mertu ta' din il-kawża bħala "*built on a plot measuring three hundred and forty two square meters (342 sq.m.)*". Ma hemm l-ebda dubju li dan il-kejl qed jirreferi għad-dar biss, għall-kuntrarju tal-konsiderazzjonijiet manifestament erronji illi jinsabu fis-sentenza appellata. (Dan il-punt tal-aħħar ser jiġi indirizzat aktar 'il quddiem).

»Apparti hekk, klawsola numru 10 tal-istess att tal-bejgħ tipprovdi wkoll illi "*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.)*".

»Fl-istess att ta' bejgħ, l-appellanti xtraw ukoll garaxx mingħand l-appellata, iżda l-kejl imsemmi fl-att tal-bejgħ jirreferi għad-dar biss, anke peress li dan il-garaxx huwa fond separat mid-dar li addirittura jinsab fi triq oħra u huwa sottopost għal proprjetà ta' terzi (kuntrarjament għad-dar).

»Kif jirriżulta mill-affidavit tal-Perit Anthony Robinson u s-*survey* minnu mħejjija wara li ġie ffirmat l-att tal-bejgħ, irriżulta illi s-superfiċi tad-dar hija tliet mija u wieħed punt ħamsa metri kwadri (301.5 *sq.m.*), u allura kien hemm diskrepanza ta' erbgħin punt ħamsa metri kwadri (40.5 *sq. m*) mill-kejl li kien pattwit fl-att ta' bejgħ in kwistjoni.

»Filwaqt illi l-ewwel qorti, minkejja li saret talba formali da parti tal-appellanti sabiex jinħatar perit tekniku biex jirrelata fuq it-talbiet tal-appellanti, ma ħatritx tali perit, l-appellata ma kkontestatx din id-diskrepanza bejn il-kejl pattwit u l-kejl attwali u lanqas ma kkontestat l-*affidavit* tal-perit tal-appellant.

»L-appellanti jissottomettu illi dak li l-qorti kellha tistrieħ fuqu sabiex tiddetermina xi ftiehmu l-partijiet fuq l-att tal-bejgħ kien unikament il-kontenut tal-att tal-bejgħ innifsu. Li kieku l-att ma huwiex ċar u l-qorti kien jeħtiġilha xi eluċidazzjoni sabiex tifhem x'kienet l-intenzjoni tal-iskrittura pubblika li għandha quddiema, allura wieħed jifhem illi l-qorti tindaga dwar x'riedu jfissru l-partijiet sabiex tinterpreta xi provvediment li ma huwiex ċar. Madanakollu, dak li għamlet l-ewwel qorti huwa li

ssostitwiet dak li ftiehmu l-partijiet fuq l-att tal-bejgħ b'interpretazzjoni arbitrarja li rriżultat lill-qorti minn eżami tax-xhieda prodotta mill-appellata (li f'kull każ hija skorretta għall-aħħar u ma tikkombaċċjax mal-kontenut tal-att tal-bejgħ.

»Apparti hekk, ma jagħmel xejn sens illi dak pattwit f'att pubbliku – illi l-liġi tagħti fidi pubblika lill-istess – jiġi sostitwit b'interpretazzjoni verjuri li qed tittenta tagħti l-appellata li ma tirriżultax mill-att. Huwa paċifiku illi għandu jitqies illi dak li l-partijiet ftehmu fuqu ġie inkluż fl-att pubbliku, bl-istess mod illi dak li ma ġiex inkluż ma sarx ftehim fuqu. Għalhekk kwalunkwe xhieda dwar x'diskussjonijiet saru u x'ġie negozjat illi ma tirriflettix dak li jipprovdi l-att tal-bejgħ, hija irrilevanti.

»Bl-istess mod, huwa irrilevanti illi l-qorti toqgħod tinoltra ruħha fuq xi pjanti [li] kien hemm annessi mal-att li bih akkwistat id-dar l-appellata, bħallikieku din kienet xi azzjoni dwar titolu.

»L-azzjoni odjerna

»L-azzjoni mressqa mill-appellanti permezz tal-kawża odjerna hija msejsa fuq l-artikolu 1402 [tal-Kodiċi Ċivili] … … …

»… … …

»Għaldaqstant, jirriżulta illi l-ewwel qorti kienet skorretta meta kkonkludiet illi t-talbiet tal-appellanti m'humiex meritati għaliex l-appellata "kienet qiegħda tbigħ bħala *corpus* uniku" u li "l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jinbigħ *corpus* ben determinat fl-estenzjoni tiegħu". Il-provvediment tal-liġi sopraċitat espressament jipprovdi illi tali rimedju huwa applikabbli għall-bejgħ ta' *corpus* determinat jew *corpus* b'tismija ta' kejl fl-att tal-bejgħ relattiv. Apparti hekk, id-distinzjoni ta' art akkwistata *ad corpus* minn dik akkwistata *ad mensuram* isservi sabiex jiġi individwat ir-rimedju li għandu jiġi użufruwit, jiġiferi jekk hux dak taħt l-artikolu 1400 (bejgħ *ad mensuram*) jew dak taħt l-artikolu 1402 (bejgħ mhux *ad mensuram*).

»*Inoltre*, ma jirriżultax illi saret xi kwalifika fl-att tal-bejgħ illi d-dar kienet qiegħda tinbigħ bla garanzija tal-kwantità jew *tale quale*. *Ad oltranza*, l-intenzjoni tal-ftehim toħroġ b'mod ċar illi mhux biss tali kejl jirriżulta mid-deskrizzjoni tad-dar iżda huwa wkoll iggarantit.

»… … …

»Fil-każ odjern, jirriżulta minn provi mhux ikkontestati illi d-diskrepanza fil-kejl hija ta' aktar minn 5%, u għalhekk, abbażi ta' tali kostatazzjoni fattwali, l-ewwel qorti ma setgħet qatt tiċħad l-ewwel talba tal-appellanti.

»Tenut kont ta' dak li tipprovdi l-liġi, ġaladarba d-diskrepanza bejn il-kejl mifthiem u l-kejl superfiċjali attwali tad-dar teċċedi il-5%, jiskatta l-jedd tat-tnaqqis fil-prezz tad-dar kif jipprovdi l-artikolu 1402 u għalhekk il-kumplament tat-talbiet tal-appellanti huma konsegwenzjali għall-ewwel talba u wkoll jimmeritaw akkoljiment.

»Fl-isfond ta' dan kollu, jingħad illi d-diċitura tal-artikolu 1402 ma tagħtix lok illi jiġu skartati l-effetti tar-rimedju li jipprovdi dan il-provvediment, salv fejn speċifikament jipprovdi l-istess artikolu. Għalhekk, l-ewwel qorti ma setgħet qatt tiċħad it-talbiet tal-appellanti għaliex il-konsiderazzjonijiet li għamlet li mmotivaw is-sentenza ma jinkwadrawx f'dak li jipprovdi l-istess artikolu 1402.

»F'dan ir-rigward, issir referenza għall-argument tal-qorti illi "x-xerrejja raw b'għajnejhom u kejlu bil-perit qabel il-kuntratt". Filwaqt illi ġie kkontestat u ma jirriżultax minnu illi l-appellanti kejlu l-fond qabel l-att tal-bejgħ (liema punt ser jiġi indirizzat aktar 'il quddiem), huwa ovvju illi kull min jixtri fond ikun ġeneralment rah qabel.

»Spezzjoni fil-fond soġġett għall-att tal-bejgħ ma tinnegax l-effetti ta' dak mifthiem u garantit fil-kuntratt tal-bejgħ. Lanqas ma jġibu fix-xejn tali ftehim l-argumenti tal-appellata illi l-appellanti setgħu ikunu jafu li l-kejl pattwit kien skorrett. Il-qorti donnha laqgħet l-analoġija skorretta illi l-appellata ippruvat tagħmel mal-prinċipji applikabbli għall-garanzija mogħtija għad-difetti latenti. Fiċ-ċirkostanzi, l-argumenti li l-appellanti raw b'għajnejhom, setgħu ikunu jafu, li ġabu perit jispezzjona jew li għexu fih, huma kompletament irrilevanti. B'dan ir-raġunament, l-ebda kundizzjoni pattwita f'att ta' bejgħ ma tkun enforzabbli, għaliex per ezempju, jekk wieħed jiggarantixxi li m'hemmx litigazzjonijiet fuq il-proprjetà *in vendita*, dejjem jista' jiġi argumentat illi wieħed kellu l-opportunità jivverifika fuq is-sistema tal-qorti biex jara hemmx xi kawżi pendenti.

»Fil-fatt, l-appellata litteralment targumenta illi l-appellanti messhom indunaw illi dak li kienet qed tiggarantixxi fuq l-att tal-bejgħ ma kienx minnu – xi ħaġa redikola għall-aħħar għaliex l-appellata qed tipprova titfa' n-nuqqas tagħha fuq l-esponenti u l-qorti akkoljiet dan l-argument li ma għandu l-ebda fundament legali f'azzjoni bħal din.

»L-ewwel qorti ma setgħet qatt tissostitwixxi dak li effettivament jipprovdi l-att pubbliku b'dak li sostniet l-appellata, bħallikieku l-kun-dizzjoni dwar il-kejl ma ġietx inkluża fl-att innifsu. Lanqas ma jista' jingħad illi l-appellanti sempliċiment xtraw dak li raw b'għajnejhom. Apparti li din hija konklużjoni simplistika wisq – peress li kulħadd jixtri fond li jara b'għajnejh, iżda dak pattwit f'att ta' bejgħ jgħodd xorta waħda – ma jirriżulta minn imkien fl-att innifsu illi l-appellanti sempliċe-ment xtraw dak li raw u aċċettaw.

»Li kieku mera spezzjoni tal-fond tinnega l-effetti tal-artikolu 1402, kieku dan il-provvediment ma jista' japplika qatt u l-leġislatur ma kienx jipprovdi għal dan ir-rimedju.

»Magħdud ma' dan, pertinenti jingħad ukoll illi l-kejl mifthiem fil-każ odjern mhux xi ħaġa approssimattiva jew xi speċifikazzjoni ulterjuri immaterjali. Lanqas ma ġie mifthiem li l-kompraturi qed jaċċettaw li jixtru d-dar kif rawha jew *tale quale*. Id-diċitura tal-liġi stess tipprovdi illi jista' jsir tali ftehim ta' bejgħ ta' fond determinat b'kejl pattwit. Kif jgħidu s-sentenzi, l-esklużjoni tal-kliem "ċirka" jew kliem ekwivalenti jimplika illi ma jista' jkun hemm l-ebda devjazzjoni bejn il-kejl pattwit (salv dak li jipprovdi l-artikolu 1402) u f'dan ir-rigward il-ftehim huwa speċifiku.

»… … …

»Lanqas ma jistgħu jiġu innegati l-effetti tal-istess artikolu 1402 abbażi tal-argument tal-appellata li l-appellanti setgħu ikunu jafu jew mess-hom iċċekkjaw qabel l-att tal-bejgħ.

»Fil-fatt l-artikoli 1400 u 1402 [tal-Kodiċi Ċivili] huma rimedji u sanzjoni fir-rigward ta' bejgħ għall-inadempiment tal-obbligu li jipprovdi l-artikolu 1399.

»Apparti l-fatt li ma jreġi xejn l-argument li l-appellanti messhom saru jaf illi dak li wegħdet l-appellata kien skorrett, ftit jagħmel sens dak li qed tipprova targumenta l-appellata fejn bħal donnha tgħid illi l-appellanti konxjament ħallsu prezz ogħla għad-dar u mbgħad ipproċedew biex jiftħu kawża u jitolbu rifużjoni. F'kull każ, anke l-appellata setgħet tkun taf jekk dak li ftiehmet dwaru kienx korrett u l-istess riga li qed tuża mal-appellanti tippretendi li ma tapplikax għaliha, purament għaliex ħalliet f'idejn terzi. Kif ingħad, l-appellata ma tistax tinħeba wara l-fatt illi hija qatt ma nnegozjat mal-appellanti meta kienet kuntenta tawtorizza lil ħutha u lis-sensar jinnegozjaw u jitkellmu għaliha – u *in ogni* każ iffirmat l-att tal-bejgħ hija stess.

»F'kull każ u mingħajr preġudizzju, jiġi rilevat ukoll illi, filwaqt li (kif ser jiġi elaborat fit-tieni aggravju) ma jistax jingħad li l-kejl ta' 342 *sq. m* ivvintawwha mix-xejn u deffsuha fl-att tal-bejgħ l-appellanti, il-qorti ma kkunsidratx kif l-appellata qatt ma dehrilha li kellha toġġezzjona għad-diċitura tant speċifika tal-att tal-bejgħ, ġaladarba issa qiegħda tagħmel ta' bi ruħha li l-ftehim ma kienx kif jgħid l-att tal-bejgħ.

»Interpretazzjoni tal-att tal-bejgħ

»Filwaqt illi, kemm fl-eċċezzjonijiet tagħha u anke waqt is-smigħ tal-kawża, l-appellata ma kkontestatx illi il-kejl pattwit fl-att tal-bejgħ għad-dar kien dak ta' 342 *sq. m*, fis-sottomissjonijiet tagħha l-appellata biddlet il-posizzjoni u ttentat tagħti interpretazzjoni verjuri għad-definizzjoni tad-dar, liema interpretazzjoni hija għal kollox ħażina (referenza qed issir għall-argument tal-appellata illi, fil-paragrafu fejn tiġi deskritta id-dar, intużat il-kelma "*Property*" illi sussegwentement ġiet definita li minn dak il-punt 'il quddiem, kwalunkwe referenza għal "*Property*" tinkludi d-dar u l-garaxx. Dan il-punt ser jiġi spjegat fit-tieni aggravju).

»F'dan ir-rigward, jiġi rilevat illi l-ewwel qorti ma kellha tistrieħ la fuq interpretazzjoni li seta' offra n-nutar dwar id-deskrizzjoni tad-dar kif tirriżulta mill-att tal-bejgħ u lanqas tal-appellata. Apparti l-fatt li l-att tal-bejgħ huwa ċar kristall, u ma hemm l-ebda kontradizzjonijiet lampanti kif iddikjarat il-qorti fis-sentenza appellata, hija l-qorti illi tinterpreta l-kuntratt.

»*Pacta sunt servanda*

»Il-prinċiju tal-*pacta sunt servanda* jirrikjedi illi, meta ikun sar ftehim li jkun kif trid il-liġi kemm fis-sustanza u kemm fil-forma, dak il-ftehim isir liġi bejn il-partijiet. Il-vinkolu kuntrattwali għandu jiġi rispettat u l-volontà tal-partijiet kif espressa fil-kuntratt għandha tipprevali: *pacta sunt servanda*. Apparti hekk, mhumiex ammissibbli provi mhux miktuba: *contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur*. Dawn iż-żewġ prinċipji legali huma bażilari fis-sistema probatorja tagħna.

»… … …

»Huwa ċar illi l-lanjanza prinċipali tal-appellata kienet illi ħalliet f'idejn is-sensar u f'idejn ħutha u li ma kinitx taf xi ftiehmu għan-nom tagħha. Konvenjentement, hija tipproduċi tali rappreżentanti tagħha bħala xhieda tagħha illi lkoll jittentaw jikkorraboraw din il-verżjoni tagħha. L-appellata ma tistax teżenta ruħha mir-responsabbilità kuntrattwali billi tinnega li ġew mifthemin kundizzjonijiet li jirriżultaw ampjament mill-att tal-bejgħ jew billi twaħħal fit-terzi li qed jaġixxu għan-nom tagħha.

F'dan il-każ, mhux talli tali terzi kienu awtorizzati jaġixxu għan-nom tagħha fl-istadju tal-konvenju, iżda l-att tal-bejgħ iffirmatu hi stess b'assistenza ta' avukat.

»Għalhekk, ir-rimedju mitlub mill-appellanti għandu jingħata irrispettivament mill-argumenti tal-appellata li ma fihom l-ebda bażi legali.

»*Quantum* tat-tnaqqis u rifużjoni tal-prezz

»J»irriżulta li il-varjazzjoni fil-kejl hija dik ta' 11.8%, u allura għandu jiġi applikat ir-rimedju li jipprovdi l-artikolu 1402 [tal-Kodiċi Ċivili], *ossia* illi jiġi ordnat li jitnaqqas il-prezz tad-dar u jiġi rifuż tali tnaqqis mill-appellata lill-appellanti;

»Peress li l-ewwel qorti (minħabba oġġezzjonijiet mill-appellata) ma pprovdietx fuq ir-rikors tal-appellanti sabiex jinħatar perit tekniku u jikkwantifika dan it-tnaqqis dovut lill-appellanti, tali tnaqqis għandu jsir b'mod proporzjonali kif ġej:

»• Prezz kumplessiv tad-dar u l-garaxx riklamat: €750,000 (dar €695,000, garaxx €55,000)

»• Prezz kumplessiv tad-dar u l-garaxx mifthiem fuq l-att tal-bejgħ: €690,000 (allokazzjoni b'mod proporzjonali: dar €639,400, garaxx €50,600)

»• Riduzzjoni ta' 11.8% fuq il-prezz ta' €639,400: €75,449.20

»F'dan ir-rigward, jiġi rilevat illi, kif anke qalu s-sensara prodotti mill-appellata stess, il-prezz tal-proprjetà jinħadem abbażi tal-kundizzjoni tal-fond u tad-daqs superfiċjali tiegħu. Ġaladarba l-kundizzjoni tal-fond hi dik li hi, l-uniku fattur li nbidel u li għandu jiġi kkunsidrat fil-komputazzjoni tat-tnaqqis fil-prezz huwa id-differenza fid-daqs superfiċjali.

»It-tieni aggravju

»Mingħajr preġudizzju għall-fatt illi, kif ingħad fl-aggravju preċedenti, ċertu xhieda kkunsidrata mill-qorti ma hijiex rilevanti għall-azzjoni odjerna, l-appellanti jissottomettu illi l-ewwel qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi mressqa quddiemha.

»Primarjament, il-qorti qieset bħala xhieda u dokumenti ippreżentati mill-aġent bħala l-aħjar prova, liema xhieda u dokumenti fil-fehma tal-appellanti huma inattendibbli, mhux biss minħabba l-kontradizzjonijiet lampanti u elementi fix-xhieda illi ma jagħmlu xejn sens fiċ-ċirkostanzi, iżda kellu jkun ċar għall-qorti illi tali agent kellu kunflitt ta' interess ċar fil-kwistjoni, b'dan illi ċertament ma jistax jitqies bħala xi xhud indipendenti illi kien qed jgħin lill-qorti tiskopri l-verità.

»Kif ser jiġi elaborat, dak li xehdu l-appellanti, *ossia* l-posizzjoni tagħhom f'din il-kawża, tirrifletti dak li hemm mifthiem fl-att pubbliku, u huwa wkoll ikkorraborat b'dak li jirriżulta mir-reklami tal-aġenti l-oħra tar-*Remax*. Mill-banda l-oħra, l-appellata, oħtha u l-agenti li kienu involuti f'dan il-bejgħ jagħtu stampa li tikkontradixxi dak kollu li jirriżulta mill-provi inekwivoċi msemmijin ippreżentati mill-appellanti; iżda, għal xi raġuni, il-qorti dehrilha illi ma tistax tagħti kredibilità lill-appellanti.

»*Inoltre*, il-qorti użat il-frażi *falsum in uno, falsum in omnibus* għall-appellant fuq misinterpretazzjoni tal-qorti ta' risposta għal domanda waħda tal-istess appellant (kif ser jiġi spjegat), iżda, għal xi raġuni,

naqset milli tifli l-ammont esaġerat ta' inkonsistenzi, kontradizzjonijiet u gideb fix-xhieda tas-sensara prodotti mill-appellata, u dehrilha li dawn kienu l-aqwa prova.

»L-att tal-bejgħ

»L-appellanti ser jgħaddu biex jindirizzaw dik il-parti tas-sentenza fejn il-qorti ddikjarat illi kemm kontradizzjoni lampanti bejn iż-żewġ partijiet tal-kuntratt illi jirreferu għall-kejl ta' 342 *sq. m* u konsegwentement qalet ukoll illi hemm ambigwità fl-istess kuntratt. Minn qari tal-kuntratt, ma tirriżulta l-ebda kontradizzjoni u wisq anqas xi ambigwità.

»Il-parti li tiddeskrivi x'qed jinbigħ hija maqsuma f'żewġ sezzjonijiet, waħda li titkellem fuq id-dar, u l-oħra fuq il-garaxx. Il-parti li titkellem fuq id-dar tispeċifika b'mod ċar illi l-kejl imsemmi fl-istess paragrafu qed jirreferi għad-dar waħedha. Tant huwa hekk, illi d-diċitura tgħid hekk:

> »"house … as free and unencumbered and with all its rights and appurtenances. 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 square meters (342 sq.m).«

»Huwa ċar illi dan il-paragrafu qed jitkellem unikament fuq id-dar, mhux biss għaliex il-garaxx jiġi deskritt fil-paragrafu ta' warajh, iżda l-garaxx huwa sottopost kompletament għal proprjetajiet ta' terzi u wkoll jinsab fi triq differenti.

»Fil-kuntratt, wara li ġew deskritti d-dar u l-garaxx, ingħatat definizzjoni għaż-żewġ proprjetajiet fis-sens li minn dak il-punt 'il quddiem kellhom jissejħu kollettivament bħala "*the Property*". Filwaqt illi l-kuntratt innifsu huwa ċar, għal xi raġuni il-qorti dehrilha illi kellha tqis kif in-nutar jinterpreta l-parti suċitata tal-kuntratt. Dak li seta' ħaseb in-nutar meta kkonfrontat fuq il-pedana tax-xhieda mill-avukat tal-appellata ma jista' qatt jissostitwixxi dak li ma jeħteġlux interpretazzjoni verjuri. F'dan ir-rigward il-qorti tgħid illi in-nutar "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*".* Apparti li n-nutar ma qalx hekk, anka li kieku, għaliex fid-dawl ta' dak spjegat fil-punti preċedenti, din l-interpretazzjoni tal-qorti hija manifestament skorretta, u meta saret id-definizzjoni msemmija l-kuntratt jgħid espressament illi d-definizzjoni tapplika "*hereinafter*".

»Huwa ċar għalhekk li l-kelma "*Property*", fis-sezzjoni li tiddeskrivi d-dar, ma hijiex il-kelma definita sussegwentement, u riedet tinkiteb bħala "*property*". Apparti hekk, tant huwa ċar dan illi t-test in kwistjoni tal-kuntratt jgħid illi: "*Included with the said house is the garden contiguous to it which forms part of the same Property*".

»Klawsola numru 10 mhux talli ma toħloqx xi kontradizzjoni, iżda tiċċara kwalunkwe dubju li seta' kien hemm:

»"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.«

»Mhux hekk biss, iżda b'kontradizzjoni sħiħa, il-qorti sussegwentement tirrikonoxxi illi fil-kuntratt il-kejl tal-garaxx m'huwiex indikat. Il-garaxx jinsab fi triq differenti, u f'kull każ qatt ma seta' jiġi kkunsidrat li jifforma parti mill-istess *plot*.

»Għaldaqstant, jirriżulta illi l-qorti kienet skorretta fejn interpretat il-kuntratt tal-bejgħ b'mod żbaljat, li konsegwentement wassal lill-qorti biex tqis li kien hemm ambigwità. Magħdud ma dan, lanqas ma huwa l-każ illi l-qorti ġie rinfaċċjata b'xi ambigwità li kienet kostretta tagħmel interpretazzjoni favur id-debitur tal-obbligazzjoni, kif ingħad fis-sentenza. L-ambigwità ppruvat toħloqha l-appellata u x-xhieda prodotti minnha, iżda l-kuntratt innifsu ma huwa ambigwu xejn.

»Għal kull buon fini, jingħad ukoll illi l-qorti ma kinitx rinfaċċjata b'xi eċċezzjoni tal-appellata dwar xi allegazzjoni li l-att tal-bejgħ ma jipprovdix li l-dar ġiet mibjugħa bil-kejl ta' 342 *sq. m*, u għalhekk kien meqjus mill-bidu tal-kawża illi l-interpretazzjoni korretta li taw l-appellanti fit-rikors ġuramentat ma kinitx ikkontestata.

»… … …

»Diskussjonijiet u ftehim dwar il-kejl

»Waqt is-smigħ ta' din il-kawża, l-appellata insistiet illi la hi u lanqas ir-rappreżentanti tagħha, *ossia* ħutha, allegatament ma ddiskutew jew ftiehmu fuq kejl tal-proprjetà. Madanakollu, dwar dak li effettivament ftiehmet l-appellata mal-esponenti, dan jirriżulta *ictu oculi* mill-att tal-bejgħ.

»Għal kull buon fini, filwaqt illi matul ix-xhieda tagħha l-appellata ppruvat tpinġi stampa illi hija ma kinitx taf x'kundizzjonijiet ġew maqbula għan-nom tagħha meta sar il-konvenju, ix-xhieda tagħha ma hija xejn kredibbli, u fil-fatt hija mbgħad tammetti li kienet rat kopja tal-konvenju. Barra minn hekk, irriżulta mix-xhieda illi, meta sussegwentement iffirmat l-att tal-bejgħ, l-appellata mhux talli kienet taf eżattament x'qed jiġi mabul, iżda addirittura kienet assistita mill-avukat tagħha waqt l-att tal-bejgh u kellhom ilkoll abbozz tal-kuntratt kemm xi ġranet qabel l-iffirmar, u anke waqt il-qari u l-iffirmar tal-istess. Kwindi, dak maqbul *si tratta* ta' att pubbliku spjegat u ppublikat minn nutar pubbliku.

»L-appellata tarġumenta wkoll illi skont hi qatt ma ġie diskuss xi kejl fin-negozjati. F'dan ir-rigward, filwaqt illi l-appellata hija skorretta, dak li ġie mifthiem dwaru fl-att tal-bejgħ huwa ċar u inutli li l-appellata tittenta targumenta li kien hemm xi intenzjoni diversa minn dik li jirriżulta mill-kuntratt

»… … …

»*In ogni caso* u mingħajr preġudizzju, għalkemm dak li ntqal waqt in-negozjati huwa irrilevanti ġaladarba l-ftehim ta' bejn il-partijiet huwa ċar, l-appellanti sejrin jindirizzaw dak li ġie allegat mill-appellata u x-xhieda minnha prodotti dwar in-negozjati.

»Kemm l-appellata u oħtha xehdu illi huma qatt ma nnegozjaw personalment mal-appellati, u għaldaqstant ix-xhieda tagħhom hija

totalment irrilevanti fejn tirrigwarda n-negozjati. Oħt l-appellata, illi kienet preżenti għall-konvenju, tinsisti illi n-nutar ma ngħatax deskrizzjoni tal-proprjetà mingħandha jew mingħand is-sensar, però ma għandhiex spjegazzjoni ta' minn fejn ġab dawn id-dettalji n-nutar.

»Il-qorti kkonkludiet illi "ċ-ċifra ta' 342 fil-konvenju u fil-kuntratt deffisha l-attur". Filwaqt li huwa minnu li kienu l-appellanti li nsistew li jiġi inkluż il-kejl, u dan b'riflessjoni sħiħa ta' dak diskuss bejn il-partijiet, ma jistax jiġi emmnut illi l-appellanti daħħlu dawn id-deskrizzjonijiet *ad insaputa* tal-appellata u r-rappreżentanti kollha tagħha. Ċertament illi l-appellata, illi tajjeb jingħad li hija persuna b'ċertu livell ta' edukazzjoni, u tant qagħdet attenta illi kienet assistita minn oħtha u l-avukat qabel u waqt il-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ, ma kinitx sempliċement ser tħalli l-appellant "ideffes" tali provvedimenti li kieku hija ma xtaqithomx jiġu inklużi. Tali argumenti tal-appellata u x-xhieda prodotti minnha huma inverosimili fiċ-ċirkostanzi.

»Apparti hekk, kif tista tgħid il-qorti li l-kejl ħareġ bih l-appellant u li aktar probabli li ma ġie diskuss xejn, meta dak li hemm inkluż fl-att tal-bejgħ dwar il-kejl huwa eżattament kif id-dar kienet qed tiġi riklamata. Ċertament illi l-appellant ma seta' qatt ivvinta dan il-kejl hu.

»Apparti hekk u mingħajr preġudizzju għall-fatt li ma hemmx ħtieġa ta' interpretazzjoni verjuri tal-att tal-bejgħ, anke jekk għas-saħħa tal-argument il-qorti kellha xi dubju dwar dak li ġie diskuss fin-negozjati, huwa paċifiku li din iċ-ċifra ta' 342 *sq. m* ma setgħetx tiġi vvintata mix-xejn u mingħajr ħadd ma jistaqsi dwarha. Ir-riklami prodotti mill-appellanti jikkonfermaw eżattament il-fatt li d-dar kienet qed tiġi reklamata eżattament bid-deskrizzjoni, *ossia* l-kejl li bih inbigħet lill-appellanti. Mhux hekk biss iżda kienet irriklamata b'dan il-kejl b'mod prominenti u huwa ċar li dan il-kejl kien wieħed mis-*selling points* tad-dar, kif jirriżulta kemm mir-riklami u kif anke xehedu ż-żewġ appellanti.

»Hawnhekk isir ukoll spunt dwar ir-reklami tar-*Remax* illi esebew l-appellanti illi jindikaw li d-dar għandha *plot size* ta' 342 *sq. m* u l-garaxx huwa indikat bħala proprjeta apparti.

»L-appellata ppreżentat ix-xhieda tas-sensara, *ossia* Ian Fenech li nnegozja għaliha u l-*manager* tiegħu Simon Coleiro. L-appellata xehdet illi Ian Fenech kien is-sensar prinċipali li kien illistja d-dar għall-bejgħ mar-*Remax*, u tikkonċedi illi s-sensara l-oħra tar-*Remax* kienu qed jirriklamaw il-proprjetà mid-*database* fejn daħħal id-dettalji tal-istess proprjetà Ian Fenech.

»Dawn ix-xhieda prodotti mill-appellata huma mimlijin inkonsistenzi u kontradizzjonijiet, u l-appellanti jissottomettu illi dawn ix-xhieda jirriżultaw li huma verament inverosimili u inveritieri meta wieħed jieħu kont tal-provi dokumentarji illi ma jikkorraboraw xejn l-istampa qarrieqa li ppruvaw ipinġu dawn ix-xhieda.

»Fir-rigward tax-xhieda ta' Ian Fenech, l-appellanti jagħmlu s-segwenti osservazzjonijiet:

»a. filwaqt illi jgħid illi ħa kejl skont hu aprossimattiv bil-*laser* meta mar jara d-dar ma oħt l-appellata, fix-xhieda tagħha oħt l-appellata Audrey Brockdorf tgħid li dan ma tiftakrux;

»b. jgħid illi ma ġiex diskuss kejl mal-appellanti, però mbgħad fl-*affidavit* jallega illi jiftakar ċar li qal lill-appellanti jġibu perit sabiex jivverifikaw l-kejl. Filwaqt illi joħloq gidba illi l-appellanti ġabu xi perit ikejjel, b'din l-asserzjoni (inveritiera) li ssuġġerixxa li jiġi perit jiċċekkja l-kejl, effettivament igiddeb lilu nnifsu għaliex jammetti li fil-fatt kien hemm diskussjonijiet dwar kejl;

»ċ. tant hu hekk illi fil-kontro-eżami jkompli jgħid illi kien xogħol in-nutar u l-perit jivverifikaw il-kejl u inkredibilment jgħid illi "ovvja-ment warajja jrid jivverifika l-perit", u allura mhux biss jippretendi illi kien kompitu tal-esponenti jivverifikaw jekk id-dettalji li ngħataw kinux veritieri, iżda jikkonferma li l-kejl ġie diskuss;

»d. jerġa' jgiddeb lilu nnifsu meta jammetti li l-kejl ġie diskuss wkoll waqt li kien qed isir il-konvejnu;

»e. minkejja dak li jipprovdi l-kuntratt u li ġie diskuss, jinsisti b'mod skorrett għall-aħħar li l-appellanti xtraw id-dar kif rawha bħalli-kieku l-kejl ma kienx fattur f'din it-transazzjoni. Dan apparti l-fatt li din hija sempliċiment l-opinjoni tax-xhud;

»f. jinsisti li ma tax il-kejl lin-nutar waqt il-konvenju kif sostnew l-appellanti, però ma kellux spjegazzjoni minn fejn ġab dan id-dettall in-nutar. Lanqas ma jispjega kif sab ruħu fil-konvenju dan il-kejl u jinsisti li kien ġja mniżżel qabel il-partijiet iltaqgħu għand in-nutar, iżda, meta ġie pressat fil-kontro-eżami, ibiddel il-verżjoni u jammetti illi dan id-dettall tniżżel waqt il-konvenju;

»g. meta kkonfrontat bir-riklami tal-aġenti oħra tar-*Remax*, ma jagħtix spjegazzjoni dwar minn fejn ġabu dan id-dettall tal-kejl il-kollegi tiegħu, però jikkonferma li d-dettalji tal-*listing* minn fejn il-kollegi ħadu l-informazzjoni għamilhom hu;

»h. jikkonferma illi huwa ħa konsiderazzjoni tal-kejl tad-dar biex għamel stima tal-prezz għad dar tal-appellata.

»Fir-rigward tax-xhieda ta' Simon Coleiro, l-appellanti jagħmlu s-segwenti osservazzjonijiet:

»a. Jirriżulta illi dan ma kienx involut fin-negozjati u sempliċiment attenda għal *viewing* wara li kien maqbul kollox u sussegwente-ment għall-konvenju. Fil-fatt meta pressat waqt il-kontro-eżami jikkonferma dan;

»b. Matul ix-xhieda tiegħu, dan ix-xhud filli jiftakar ċar u fejn jaqbillu ma jiftakarx. Pereżempju jgħid li kien hemm *viewings* mal-perit, imma mbgħad meta pressat jekk kienx preżenti għal dawn il-viewings jgħid li jaħseb u ma jiftakarx. Apparti li fl-*affidavit* ma semma xejn minn dawn l-allegati *viewings* mal-perit;

»ċ. Filli jgħid li kien involut fin-negozjati imbgħad jgħid li qatt ma kellem lill-appellant. Fil-fatt ħadd mix-xhieda ma semma li kien involut;

»d. Jgħid ukoll bl-aktar mod sfaċċat illi fl-*affidavit* kiteb li l-kejl ta' 342 *sq. m* kien ġà mniżżel fil-konvenju għax "qaluli hekk";

»e. Jikkonferma li l-kejl li kien indikat fil-*listing* ippreżentat minn Fenech kien effettivament għall-ġnien;

»f. Meta kkonfrontat bir-riklami fejn kien hemm l-istess kejl irriklamat mill-aġenti tar-*Remax* stess, jgħid illi "mhux normali Malta li

jinbigħu bħala *square metre*". Apparti l-fatt illi ma sarx bejgħ *ad mensuram*, naturalment dak li huwa normali għax-xhud huwa irrilevanti.

»Hawnhekk jeħtieġ illi jiġu indirizzati d-dokumenti ppreżentati minn Ian Fenech minħabba l-inkonsistenzi serji marbutin mal-istess, l-interpretazzjoni żbaljata tal-qorti tal-istess u l-importanza li tat lil tali dokumenti l-ewwel qorti:

»a. Qabel xejn, l-aktar punt kardinali f'din il-kwistjoni hija li, għall-kuntrarju ta' dak li qalet il-qorti, dak ippreżentat minn Fenech ma humiex ir-riklami li attwalment kienu ppubblikati minn Fenech, iżda *listing details* li jinżammu fuq is-sistema tar-*Remax*, *ossia editable portal*, illi l-informazzjoni tagħha tintuża biex isiru r-reklami mill-aġenti kollha tar-*Remax* inkluż Fenech stess. Dan jirriżulta b'mod ċar anke mill-kontro-eżami ta' Fenech stess;

»b. Id-dettalji tal-*listing* illi ppreżenta Ian Fenech ma kienu xejn għajr *screenshots* meħudin fl-4 ta' April tas-sena 2020 (u dan kif jirriżulta mid-dokumenti innifsu), u allura xi sena wara li sar il-bejgħ. Huwa ċar illi Fenech ħa dan l-i*screenshot* wara l-bejgħ u qabel saret il-kawża, minflok ma ppreżenta r-riklami attwali li saru dak iż-żmien, għaliex inkella l-appellanti kienu jingħataw raġun;

»ċ. Kif jirriżulta minn ħarsa lejn dawn id-dokumenti ppreżentati, il-kontenut tagħhom ma jaqbilx mar-riklami ppreżentati mill-appellanti, u huwa ċar illi d-dokumenti ippreżentati minn Ian Fenech huma b'kontenut mibdul u mmanipulat sabiex jingħata stampa qarrieqa lill-qorti – speċifikament sabiex tingħata impressjoni li l-kejl li oriġinarjament kien attribwit lill-ġnien huwa għad-dar kollha. Speċifikament, ir-reklami li ppreżentaw l-appellanti jindikaw illi d-dar kellha "*yard and garden (approx. 270 sq. m) having ample space for a pool"* mentri l-*listing* ippreżentat minn Ian Fenech jaqra kif ġej "*yard and garden having ample space for a pool approx. 270 sq.m"*. Jidher ċar li t-test ġie mmanipulat u mibdul biex tingħata impressjoni skorretta li l-kejl li, fir-riklami huwa għall-ġnien, huwa għad-dar kollha, u l-kejl għall-*plot* ġie mneħħi mill-istess *listing* preżentata;

»d. Aktar gravi minn hekk, meta ntalbu jipprovdu evidenza jekk din l-informazzjoni ġietx mibdula wara li sar il-bejgħ, Coleiro u Fenech kienu evażivi u vvintaw kull skuża biex ma jipprovdux din l-informazzjoni. Saħansitra ma setgħux jaqblu bejniethom dwar min kien jikteb u ibiddel il-*listing* – filwaqt illi Coleiro fl-*affidavit* jgħid li kien għamel kollox Fenech, fil-kontro-eżami jgħid li Fenech kienet tagħmillu kollox is-segretarja imma Fenech kellu aċċess għas-sistema. Mill-banda l-oħra, Fenech jgħid illi ma kellux aċċess għas-sistema – gidba sfaċċata għaliex mhux biss igiddbu Coleiro iżda l-i*screenshot* tal-*listing* ippreżentat minnu stess juri li huwa llogjat fis-sistema;

»e. Mhux hekk biss, iżda meta mistoqsijin x'jisimha s-segretarja li allegatament kienet tieħu ħsieb teżegwixxi t-tibdiliet fuq struzzjonijiet tagħhom, qalu li ma jiftakrux x'jisimha s-segretarja u addirittura insistew li r-*records* ta' tibdiliet tal-*listing* probabilment tħassru;

»f. Coleiro jipprova jbellagħha lill-qorti illi din il-*listing* probabilment ma setgħetx tinbidel u addirittura li aġent ma setax fiżikament jagħmel *copy and paste* tal-kontenut tal-*listing*. Fenech mill-banda l-oħra jikkonċedi illi ovvjament il-**listing** tista' tinbidel iżda ma ftakarx jekk inbidlitx din partikolari;

»g. Fil-fatt, minkejja talba tal-appellanti waqt il-kontro-eżami biex jiġu ppreżentati *records* tat-tibdiliet li saru fil-*listing* ippreżentata sabiex isiru l-kontrolli leġittimi ta' dik il-prova, ma ġie ppreżentat xejn u għalhekk għandu jitqies li dak ippreżentat mis-sensar, ossia l-i*screenshot* illi ttieħdet sena wara l-att tal-bejgħ, ma huwiex awtentiku. Naturalment, tenut kont tad-differenzi msemmijin fil-punti preċedenti, ma huwiex sorprendenti illi Coleiro u Fenech ma ppreżentaw xejn;

»h. L-imsemmi Ian Fenech kellu kull opportunità illi jippreżenta r-riklami attwalment ippubblikati minnu – li kienet tkun l-aqwa prova meħtieġa – iżda huwa dehrlu illi kellu jħassar l-istess b'tali mod illi l-appellanti ma jsibux l-istess. Huwa paċifiku illi persuna onesta ma teliminax provi tant importanti u huwa ċar li l-imsemmi Ian Fenech kellu kull interess li l-appellanti ma jottjenux tali prova. F'dan ir-rigward, jingħad illi l-appellanti spjegaw illi huma kellhom kopja tar-riklami illi ppreżentaw b'kumbinazzjoni, u li wħud minn dawn l-i*screenshots* kienu ntbgħatu lil Fenech wara li sar il-konvenju biex jiġbdulu l-attenzjoni li kienu qed isiru riklami ġodda minn aġenti tar-*Remax* oħra. L-appellanti qatt ma ħadu *screenshots* tar-riklami ta' Fenech għax qatt ma basru li kienet ser issir din il-kawża;

»i. Inutli li l-appellata tgħid li din l-i*screenshot* tal-*listing* hija l-"*mamma*" meta din ma hijiex ir-riklam innifsu, u f'kull każ ittieħdet ħafna wara li sar il-bejgħ. Fil-fatt, kif ingħad, tali *listing* tista' tinbidel u fil-fatt huwa ċar li hekk sar. Il-prova li kellha ġġib l-appellata sabiex tipprova l-allegazzjoni tagħha kien ir-riklam ta' Fenech innifsu, u xejn anqas.

»Ian Fenech jikkonferma li l-*listing* tiegħu tintuża biex l-aġenti tar-*Remax* jippubblikaw ir-riklami tagħhom fuq id-dar. Però, skont Ian Fenech, is-sensara tal-istess aġenzija li ppubblikaw ir-riklami, illi l-uniku sors tagħhom ma kien ħadd ħlief Ian Fenech, kolla vvintaw dan il-kejl ta' 342 *sq.m*. Ftit jibqagħlu kredibbilità xi ħadd li jinnega dak li huwa evidenti.

»Fid-dawl tas-suespost, il-kopja tal-*listing* illi ppresenta Ian Fenech ma hija l-aħjar prova xejn. Mhux biss illi din ma hijiex ir-riklam ta' Fenech u ttieħdet fis-sena 2020, iżda (filwaqt li l-partijiet qablu dwar l-awtentiċità tar-riklami ppreżentati mill-appellanti) waqt is-smigħ tal-kawża, partikolarment waqt il-kontro-eżamijiet tas-sensara, irriżulta biċ-ċar illi l-appellanti kkontestaw u kellhom ir-riżervi tagħhom dwar il-ġenwinita` ta' dawn id-dokumenti ppreżentati minn Fenech. Apparti hekk, kif spjegat, ġew resistiti kwalunkwe tentattivi tal-appellanti sabiex isir kontroll tal-istess prova li kienu meħtieġa fid-dawl tal-inkonsistenzi serji li kien hemm.

»Mill-banda l-oħra, dak li xehedu l-appellanti dwar in-negozjati u x'ġie mifthiem fuq il-kejl huwa kkorraborat b'dak li hemm imniżżel fil-konvenju u fil-kuntratt tal-bejgħ, u kif ukoll ir-riklami tar-*Remax* illi

ppreżentaw l-appellanti, liema riklami kienu qed jirriklamaw id-dar bil-kejl mifthiem bejn il-partijiet.

»Kif sostna l-appellant waqt ix-xhieda tiegħu, mhux talli l-kejl ġie diskuss u mifthiem dwaru, iżda Ian Fenech insista li l-kejl ta' 342 *sq. m* huwa korrett u li kien ċert minn dan (u li dwar il-kejl ta' 270 għall-ġnien, Fenech ma kienx ċert). Apparti hekk, li kieku d-dar ma kinitx qed tiġi riklamata hekk u li kieku ma kienx hemm diskussjonijiet dwar dan il-kejl, kieku l-appellanti ma kienx ikollhom dik l-informazzjoni u ma kinitx titniżżel fil-ftehim mill-partijiet.

In-Nutar Jean Pierre Attard xehed illi l-konvenju jkun ġie diskuss bejn il-partijiet u hu jniżżel dak li jkun ġie mifthiem, inkluż il-kejl. Dwar il-kejl, minkejja li huwa ma jiftakarx id-diskussjoni eżatta, huwa jgħid illi: "kienet xi ħaġa li kienet, kienet mogħtija jiġifieri waqt il-konvenju ġiet mgħotija, il-partijiet qablu, imbgħad eventwalment jiena rriproduċejtha fuq il-kuntratt finali".

»B'referenza għal dak li tgħid il-qorti fuq l-għażla tan-nutar, abbażi tal-allegazzjoni tal-appellata li "l-attur kien jaf lin-nutar għax kien jgħaddilu xi xogħol", jingħad illi ma hemm xejn irregolari illi x-xerrej jgħażel in-nutar f'transazzjoni [*sic*] ta' xiri ta' immobbli. Anzi, tant kemm ma hijiex minnha l-insinwazzjoni li kien hemm xi konfoffa bejn l-appellanti u n-nutar li trid toħloq l-appellata, illi x-xhieda tan-nutar ma tiffavorixxix lill-appellanti. Dan għaliex irriżulta illi l-ewwel qorti addirittura żvijjat ruħha b'dak li xehed in-nutar u għamlet interpretazzjoni skorretta tal-att tal-bejgħ abbażi tax-xhieda tal-istess nutar, kif spjegat aktar 'il fuq. *Inoltre*, għalkemm l-istess nutar ikkonferma li ma huwiex minnu li l-konvenju kien miktub lest kif allegat, lanqas dan ma kien ikun irregolari għaliex l-appellata kellha l-opportunità tikkonsidra jekk dak li ser tiffirma jirriflettix l-intenzjoni tagħha.

» L-importanza tal-kejl fl-att tal-bejgħ *de quo*

»Filwaqt illi l-prezz tad-dar ma ġiex innegozjat b'tant prezz għal kull metru kwadru, *ossia ad mensuram*, jirriżulta illi fil-każ odjern id-daqs tas-superfiċi tad-dar kien karatteristika ewlenija fil-bejgħ u l-prezz mifthiem. Filwaqt li jista' jingħad illi kull xerrej iqis id-daqs tal-fond li jkun qed jixtri meta jaqbel li jħallas prezz mitlub, fil-każ odjern dan l-element kien parti essenzjali mill-bejgħ li sar. Il-fatt illi d-dar ġiet irriklamata b'dan il-kejl b'mod prominenti, li l-kejl kien wieħed mis-*selling points* prinċipali tad-dar, li tali kejl ġie diskuss b'mod speċifiku f'diversi okkażjonijiet (fil-*viewings*, fin-negozjati u waqt il-konvenju), li s-sensar ġġustifika l-prezz tad-dar minħabba d-daqs tad-dar, li l-istess sensar innegozja għan-nom tal-appellata u insista fuq prezz ogħla minħabba d-daqs superfiċjali tad-dar, u tali kejl ġie sussegwentement inkluż u garantit fl-att tal-bejgħ, jindikaw kemm dan il-kejl kien importanti f'dan li ġie mifthiem fil-bejgħ tad-dar.

»Apparti li l-importanza tal-kejl tirriżulta mit-tismija tagħha fl-att tal-bejgħ, l-appellanti jikkonfermaw fix-xhieda tagħhom illi d-daqs tad-dar kien fattur importanti fix-xiri tad-dar u li huma infurmaw lis-sensar (li kien qed jinnegozja għall-appellata) bl-istess, tant illi dan ġie diskuss u l-prezz maqbul speċifikament wara li l-istess sensar Ian Fenech aċċertahhom illi kien ċert minn dan il-kejl ta' 342 *sq. m*. Mhux talli hekk, iżda l-appellanti kkonfermaw illi l-istess sensar insista fuq prezz ogħla

minn dak li offrew għaliex il-dar kellha l-kejl imdaqqas in kwistjoni li kienet qed tiġi rreklamata bih b'mod prominenti.

»Minkejja li s-sensar Ian Fenech konvenjentement jinnega dan kollu u jikkontradixxi lilu nnifsu meta allega (b'mod skorrett) li insista mal-appellanti biex jivverifikaw il-kejl u kkonferma li l-kejl ġie diskuss għand in-nutar kif ingħad, ma kellux spjegazzjoni kif il-kejl li ġie inkluż fil-kuntratt tal-bejgħ, irriżulta li kien ukoll fuq ir-reklami tar-Remax stess illi ppreżentaw l-appellanti mal-*affidavits* tagħhom, u jikkonċedi illi d-daqs tal-proprjetà huwa fattur importanti illi huma jqisu meta jistmaw proprjetà inkluż id-dar in kwistjoni.

»… … …

»Tenut kont tas-suespost, huwa ċar illi l-appellata u / jew is-sensara taw informazzjoni skorretta fuq il-kejl tad-dar sabiex jiġġustifikaw illi jitħallsu prezz akbar mingħand l-appellanti, u issa qed jinnegaw illi sar dan id-diskors fuq il-kejl u jippretendu illi dak li ggarantew ma jgħoddx. L-appellata qajla tista' teħles mir-responsabbilità meta kienet kuntenta tħalli f'idejn ħutha u s-sensara jinnegozjaw u jifthemu għaliha, u, *in ogni* każ, eventwalment kienet konxja ta' dak li kienet qablet dwaru għaliex l-att tal-bejgħ finali ffirmatu hi.

»L-appellanti aċċettaw li jiftiehmu fuq il-prezz pattwit u jħallsu l-istess minħabba l-assikurazzjoni li ngħataw mis-sensar li dan il-kejl kien korrett, liema assikurazzjoni mbagħad ġiet iggarantita mill-appellata fl-att tal-bejgħ.

»Kunflitt ta' interess tas-sensara

»kif jirriżulta minn dak sottomess preċedentement, dak li xehdu s-sensara ma huwa l-aħjar prova xejn. Bl-ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma tista' titiqes kredibbli x-xhieda tal-istess sensara, meta din tikkontradixxi dak kollu li jirriżulta mill-att tal-bejgħ u r-riklami ppreżentati mill-appellanti. Dan apparti l-iżball tal-qorti illi qieset li s-sensar eżebixxa "riklam" (meta fil-fatt kien estratt tal-*listing* meħud żmien wara l-bejgħ kif spjegat), li mhux talli ma huwiex l-aħjar prova, iżda l-awtentiċità tiegħu hija kkontestata għal raġunijiet leġittimi.

»*Inoltre*, pertinenti jingħad illi, partikolarment fid-dawl tal-asserzjoni tal-appellata illi ħalliet kollox f'idejn is-sensara, wieħed irid iżomm f'moħħu ir-responsabbilità illi qegħdin iġorru l-imsemmija sensara versu l-appellata u konsegwentement l-interess tagħhom illi l-azzjoni tal-appellanti ma tirnexxix. Filwaqt illi, kif ingħad, l-appellata kienet taf eżattament x'qed tiffirma, ma huwa kkontestat minn ħadd illi s-sensar Ian Fenech kien qed jagħmel in-negozjati kollha mal-appellanti f'isem l-appellata.

»Għalhekk, apparti l-inkonsistenzi fix-xhieda tagħhom, ftit huma attendibbli x-xhieda ta' Fenech u Coleiro meta dawn għandhom interess ma jesponux ruħhom għal xi azzjoni ta' danni mill-appellata. Jirriżulta illi mhux talli l-istess Fenech u Coleiro kienu qed jirriklamaw il-fond u jinnegozjaw għan-nom tal-appellata, iżda, kif irriżulta, Ian Fenech ma kienx qed ikun dejjem trasparenti mal-appellata fuq elementi oħra tal-kuntratt tal-bejgħ. Fil-fatt, kemm l-appellata u anke oħtha jallegaw f'diversi istanzi illi Ian Fenech ma kien jinfurmahom b'xejn – per eżempju li l-konvenju kellu jkun soġġett għal *bank loan* – xi ħaġa negozjata illi kienet element importanti fil-konvenju. Fix-xhieda tiegħu,

Fenech jgħid li ma jiftakarx jekk kienx infurmahom, u bħal donnu jgħid li irrilevanti jekk infurmahomx għax dan id-dettall imbgħad tniżżel fil-konvenju.

»Tant huwa ċar il-fatt li s-sensara jridu jevitaw problemi mal-appellata, illi Coleiro stess ma jiddejjaq xejn jgħid illi xehed kif qalulu dwar il-kejl u Fenech addirittura jgħid illi ra x-xhieda tal-appellanti qabel ma pprepara l-*affidavit* tiegħu. Il-qorti għalhekk, apparti l-inkonsistenzi, il-kontradizzjonijiet, gideb u nofs veritajiet f'tali xhieda tas-sensara, kellha tikkunsidra kemm tali xhieda kellhom interess illi toħroġ il-verità. Ċertament illi s-sensara, illi lkoll għandhom x'jitilfu, ma kinux mistennija illi jikkonfermaw il-verżjoni tal-fatti mogħtija miż-żewġ appellanti.

»Dwar jekk l-appellanti kejlux il-fond qabel l-att tal-bejgħ

»Mingħajr preġudizzju għall-fatt illi, kif ġie elaborat fl-ewwel aggravju, l-allegazzjoni illi appellanti kienu jafu jew setgħu ikunu jafu l-kejl tal-fond qabel l-att finali ma treġix fiċ-ċirkostanzi, tali allegazzjoni tal-appellata aċċettata mill-qorti illi l-appellanti kienu jafu l-kejl tad-dar qabel ġie ppubblikat il-kuntratt, hija inveritiera u mhux ippruvata.

»Il-qorti għamlet tali kostatazzjoni abbażi tax-xhieda tas-sensar Ian Fenech illi allega li l-appellant ħa il-perit kemm-il darba fil-fond li kejjel kull rokna. Din l-allegazzjoni ġiet riġettata bis-saħħa mill-appellant fix-xhieda tiegħu b'mod ċar.

»Il-qorti qalet illi "m'għandha l-ebda dubju li l-atturi kienu jafu sewwa kemm kien il-kejl qabel ma ġie ppubblikat il-kuntratt, jekk mhux ukoll qabel ġie ppublikat il-konvenju". Jibda biex jingħad illi l-appellanti ffirmaw il-konvenju jumejn wara li marru jaraw id-dar, u bl-ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma tista' l-qorti tasal biex tgħid li l-appellanti addirittura kejlu d-dar f'dawk iż-żewġ *viewings* li kellhom jumejn qabel il-konvenju. Din hija eżempju ċar tal-apprezzament ta' provi mani-festament skorrett illi għamlet il-qorti, fejn mhux biss emmnet xhieda illi ma kellhom ebda kreddibiltà iżda emmnet allegazzjonijiet illi kienu anke kontra kull loġika fiċ-ċirkostanzi.

»Fil-kontro-eżami tiegħu, l-appellant ġie mistoqsi kemm-il darba dwar jekk ħax perit ikejjel il-fond, u huwa wieġeb fin-negattiv b'mod ċar, anke wara li ġie pressat bl-istess domanda aktar minn darba. Madana-kollu, minkejja dan il-qorti ħadet risposta tal-appellant barra mill-kuntest u għal xi raġuni kkonkludiet illi posizzjoni tal-appellant kienet illi ma ftakarx jekk ħax perit fuq il-fond biex ikejjel. … … …

»… … …

»Jirriżulta biċ-ċar minn qari tax-xhieda sħiħa illi ma huwiex il-każ illi l-appellant wieġeb illi ma jiftakarx jekk ħax perit ikejjel, iżda li ma jiftakarx li sar dak li qed jissuġġerixxi l-avukat tal-appellata. Jirriżulta b'mod ċar illi, qabel ġie interrott, huwa kien ser jispjega eżattament x'ġara, kif fil-fatt għamel meta reġa' ġie mistoqsi d-domanda sussegwenti.

»Għaldaqstant, jekk wieħed jifli x-xhieda tal-appellant jidher ċar illi l-appellant ġie ċitat barra mill-kuntest. Il-posizzjoni tal-appellant kienet ċara f'dan ir-rigward fis-sens illi ma kien hemm l-ebda perit li ġie inkarigat ikejjel id-dar qabel l-att tal-bejgħ finali u mhux każ illi l-appellant ma ftakarx jekk dan sarx jew le.

»F'kull każ, anke jekk għas-saħħa tal-argument u minkejja dak li jirriżulta mill-kontenut tax-xhieda l-oħra, il-qorti kellha tikkunsidra li l-appellant ma ftakarx jekk ħax perit jara d-dar, hija kompletament żbaljata il-parti tas-sentenza fejn il-qorti tgħid li l-appellant "ma ftakarx qabbadx perit ikejjel". Il-fatt li wieħed iġib perit, ma hijiex awtomatika li dan inġieb biex ikejjel!

»Mhux talli hekk, iżda l-appellata kellha kull opportunità illi tikkontro-eżamina l-perit tal-appellanti jew issejjaħ lill-perit tal-appellanti, liema xhieda kienet tkun l-aħjar prova li kellha tressaq l-appellata biex tipprova dan il-punt tagħha. Apparti hekk, huwa ovvju li l-kejl jista' jiġi stabbilit biss b'*survey*, liema *survey*, skont ix-xhieda tal-Perit Robinson, saret wara l-att tal-bejgħ. Din tal-aħħar hija xhieda mhux ikkontestata.

»Apparti dan, l-appellata insistiet illi l-appellanti setgħu ikunu jafu illi l-kejl tad-dar ma kienx dak pattwit fil-kuntratt in kwistjoni, għaliex, fost l-oħrajn, l-appellanti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni għal xi żmien qabel l-att tal-bejgħ u saru xi *site plans* mill-perit tal-appellanti. *In linea* ma dak ġà suespost, hawnhekk il-qorti mhux qed titratta l-iskoperta ta' xi difett latenti li ma kien moħbi xejn. Madanakollu, u mingħajr pre-ġudizzju għall-argument legali ġja elaborat, anke fattwalment l-appellata hija żbaljata fl-assunzjonijiet tagħha f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifiku u kif anke xehed l-appellant, ma jsir l-ebda *survey* biex issir *site plan* u tali *site plan* ma ssirx biex isiru aċċertamenti ta' kejl superfiċjali iżda biex tiġi indikata l-posizzjoni aprossimattiva tal-fond. Lanqas ma jista' jiġi implikat mill-appellata li sar xi *survey* tal-fond qabel l-att tal-bejgħ peress li l-appellanti kellhomm aċċess ampju għall-fond.

»Fid-dawl ta' dan kollu, l-eċċezzjoni tal-appellata dwar *mala fede* da parti tal-appellanti hija infondata. Huwa paċifiku illi min jallega l-*mala fede* għandu l-oneru illi jipprova tali allegazzjoni, u ma jistax jis-sostanzja tali allegazzjoni bl-argumenti frivoli, fosthom illi x-xerrejja messhom saru jaf illi dak li ggarantiet l-appellata kien skorrett. *Inoltre*, minbarra l-fatt li ma jagħmel xejn sens li jiġi allegat li l-appellanti ħallsu prezz ogħla biex eventwalment jintavolaw il-kawża odjerna, ma kien ikun hemm xejn irregolari illi jsir dak allegat mill-appellata. L-artikolu 1402 li ressqu l-appellanti jipprovdi azzjoni *aestimatoria* f'każijiet ta' bejgħ, u allura jekk dak allegat mill-appellata (*ossia* li x-xerrejja setgħu ivverifikaw waqt il-konvenju) jiġi aċċettat, allura kull min jippreżenta kawża *ai termini* tal-istess artikolu jaġixxi *in mala fede* u ma jista jiġi invokat qatt l-artikolu 1402.

»*Di più*, jekk hemm *mala fede*, hija da parti tal-appellata u / jew ir-rappreżentanti tagħha illi rriklamaw id-dar bħala akbar milli fil-fatt hi u ottjenew prezz ogħla għaliha. Kien jispetta lill-appellata illi taċċerta ruħha illi dak li qed twiegħed huwa ta' bilħaqq veritier, għaliex hija kienet qed tiggarantixxi, mhux l-appellanti. Ma kienx jinkombi fuq ix-xerrej illi jagħmel il-verifiki fuq il-veraċita ta' dik il-garanzija sabiex tkun enforzabbli tali garanzija f'każ ta' inadempiment.

»*In ogni* każ, anke jekk jirriżulta li l-appellata m'aġixxietx *in mala fede* meta ggarantiet dan il-kejl lill-appellanti, il-ġurisprudenza nostrana tgħallimna illi f'dana l-kaz l-artikolu li fuqu l-appellanti qed jibbazaw l-azzjoni taghhom ma jirrikjediex li jkun hemm il-*mala fede* sabiex japplikaw is-sanzjonijiet li jipprovdi l-istess artikolu 1402.«

7. Jekk toqgħod biss fuq il-kliem tal-kuntratt, tagħti raġun lill-atturi. Din il-qorti ma tarx il-"kontradizzjoni lampanti bejn … iż-żewġ partijiet tal-kuntratt" li rat l-ewwel qorti. Il-kejl jissemma biss fil-paragrafu fejn tissemma' d-dar. Tassew illi f'dak il-paragrafu d-dar tissejjaħ ukoll "*property*" iżda huwa biss aktar 'l isfel fil-kuntratt illi jingħad illi "*The house together with its land and garden and the garage are hereinafter collectively referred to as the 'Property'*": huwa biss "*hereinafter*" u mhux ukoll fil-paragrafi ta' qabel illi "*property*" tinkludi wkoll il-*garage*. Mill-kuntest huwa ovvju illi, fejn l-ewwel darba jissemma l-kejl fil-paragrafu fejn hemm deskrizzjoni tad-dar, ir-referenza hija għall-kejl tad-dar u tal-art ta' madwarha u mhux ukoll tad-dar u *garage* flimkien.

8. Il-garanzija wkoll hija ċara: "*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)*".

9. Ma hemmx dubju illi, interpretat sew, il-kuntratt jgħid illi l-kejl tal-*footprint* tad-dar bl-art ta' madwarha huwja garantit li jkun ta' tliet mija u tnejn u erbgħin metru kwadru (342 m^2). Din il-qorti ma taqbilx mal-ewwel qorti illi hemm ambigwità fil-kuntratt.

10. Jgħidu wkoll sew l-atturi illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, ladarba l-alleg-azzjoni hija illi n-nuqqas fil-kejl huwa ta' aktar minn waħda minn għoxrin, huwa irrelevanti jekk il-bejgħ kienx ta' *corpus* determinat jew kienx *ad mensuram*. L-art. 1402 tal-Kodiċi Ċivili huwa ċar:

> »**1402.** Fil-każijiet l-oħra kollha[2], sew jekk il-bejgħ ikun ta' *corpus* determinat u limitat, jew sew jekk il-bejgħ ikun ta' fondi magħżulin u

[2] Fejn il-bejgħ ta' immobbli ma jsirx billi tingħad il-kwantità b'tant flus għal kull tant kejl

> mifrudin minn xulxin, jew sew jekk, fil-bejgħ, jissemma l-ewwel il-kejl, inkella jissemma l-ewwel il-*corpus* bit-tismija wara tal-kejl, it-tismija tal-kejl ma tagħti lok għal ebda żjieda mal-prezz favur il-bejjiegħ għaż-żejjed fil-kejl, lanqas għal ebda tnaqqis ta' prezz favur ix-xerrej għan-nieqes fil-kejl, ħlief meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn waħda minn għoxrin, f'iżjed jew f'nqas, tal-valur tal-ħwejjeġ kollha mibjugħa flimkien:
>
> »… … …«

11. Jgħidu sew ukoll l-atturi illi *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur*. Madankollu, tgħid sew ukoll l-ewwel qorti illi tiswa prova kontra l-miktub jekk min irid jinqeda bil-kitba jkun *in mala fide* għax *fraus omnia corrumpit*. L-ewwel qorti fil-fatt sabet illi l-atturi kienu jafu bil-kejl tassew tal-art u kien biex 'il quddiem ikunu jistgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-art. 1402 u tintraddilhom parti mill-prezz illi l-attur "deffes" fil-kuntratt il-kejl li kien jaf li kien ħażin.

12. Il-kwistjoni mela hi jekk huwiex minnu illi l-attur kien jaf li l-kejl ma kienx dak li tniżżel fil-kuntratt u kien bi ħsieb ħażin li "deffes" il-kejl fil-kuntratt.

13. X'kienu r-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti biex temmen illi l-attur ried iqarraq? Effettivament ir-raġunijiet huma erbgħa:

14. L-ewwel raġuni hi illi l-atturi avviċinaw lis-sensar Ian Fenech wara li fuq sit elettroniku raw reklam tiegħu li juri l-proprjetà għall-bejgħ. Fenech esebixxa kopja ta' dan ir-reklam (*fol.* 163) li jgħid illi l-kmamar tad-dar fis-sular ta' isfel "*overlook a large yard and garden having ample space for a pool (approx. 270 sq.m)*". Dan igiddeb dak li jgħid l-attur fl-*affidavit* tiegħu (*fol.* 49) illi s-sit elettroniku "kien jindika d-dar … bi *plot* b'kejl ta' 342 *sq. m*".

15. Tassew illi jista' jingħad illi r-riklam ta' Fenech huwa kemmxejn ambigwu, għax jista' jagħtik x'taħseb illi huma biss il-"*large yard and garden*" u mhux

il-*footprint* kollu, inkluża l-parti mibnija, li għandu kejl ta' mitejn u sebgħin metru kwadru (270 m^2). Madankollu, ma jistax ma joħloqx suspett il-fatt li l-attur ma xehedx is-sewwa meta qal illi l-kejl muri fuq ir-riklam ta' Ian Fenech huwa ta' tliet mija u tnejn u erbgħin metru kwadru (342 m^2). Biex jiġġustifika ruħu l-attur esebixxa riklam ta' sensar ieħor (*fol.* 70), ċertu Alan Farrugia, li tassew jgħid illi l-kejl huwa ta' tliet mija u tnejn u erbgħin metru kwadru u nofs (342.50 m^2), iżda l-fatt jibqa' illi l-attur xehed illi r-riklam li ra u li ġibidlu l-attenzjoni għall-proprjetà kien dak ta' Fenech, mhux ta' Farrugia, u kien ma' Fenech li kkomunika biex jara l-proprjetà u jinbdew in-negozjati għall-bejgħ.

16. Tassew ukoll illi l-atturi jgħidu illi l-kopja tar-reklam ta' Fenech hija mbagħbsa u kienet mibdula għall-għanijiet ta' din il-kawża. Din l-allegazzjoni, iżda, fil-fehma tal-qorti ma hijiex imsaħħa bi provi konklużivi. Fiċ-ċirkostanzi, biex jagħmlu din il-prova l-atturi kellhom jitolbu li jinħatar espert biex jagħmel *audit trail* tas-sistema elettroniku tas-sensara biex jinkiseb *log* li juri jekk inbidlux id-*data* inseriti fis-sistema u min għamel dak it-tibdil. Din il-prova iżda ma saritx, u meqjusa l-elementi kollha tal-prova, fosthom dawk li sejrin jissemmew aktar 'il quddiem, din il-qorti hija tal-fehma li ma tistax toqgħod fuq ix-xhieda tal-atturi li jgiddbu lis-sensara, ukoll meta tqis illi l-atturi żammew kopji ta' reklami ta sensara oħra iżda mhux ta' proprju dak li ġibdilhom l-attenzjoni għall-proprjetà li xtraw.

17. It-tieni raġuni – u forsi l-aktar waħda oġġettiva u konvinċenti – hija dokument (*fol.* 118) imħejji fl-interess tal-atturi li jgħid illi l-kejl huwa ta' mitejn u sebgħin metru kwadru (270 m^2). Dan id-dokument huwa l-applik-

azzjoni li qabel il-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri ssir min-nutar fl-interess tax-xerrej mar-Reġistru tal-Artijiet biex dan jgħid jekk il-proprjetà tkunx taqa' f'area ta' reġistrazzjoni jew le. Dan ifisser illi qabel xtraw l-atturi kienu jafu jew messhom kienu jafu x'kien il-kejl tassew tal-art.

18. Tassew illi dan id-dokument x'aktarx tħejja min-nutar u mhux mill-attur, iżda, kif wara kollox argumenta – korrettement – l-attur stess illi l-konvenuta ma tistax tgħid illi hija ma tafx b'dak li għamlet f'isimha l-prokuratriċi tagħha, daqstant ieħor l-attur ma jistax jgħid illi dokument li sar f'ismu ma jorbtux.

19. It-tielet raġuni hija x-xhieda tas-sensar Ian Fenech illi xehed illi

> »Ngħid li, wara li ġie ffirmat il-konvenju, Ryan Falzon talabni diversi drabi sabiex imur jara l-post. Jien kelli ċ-ċavetta u mort niftaħlu kull darba. Niftakar li wara li ġie ffirmat il-konvenju u qabel ma xtara l-post Ryan Falzon ħa l-perit tiegħu madwar ħames darbiet biex jara d-dar u niftakar li l-perit tiegħu kejjel kull rokna tad-dar, inkluż anke niżel fil-bir. Ryan Falzon ried jagħmel diversi xogħlijiet fid-dar u għalhekk daħal f'ħafna dettal.«[3]

20. L-attur jiċħad dan iżda din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi, hekk kif l-attur ma qalx is-sewwa meta xehed dwar il-kejl muri fuq ir-riklam ta' Ian Fenech, lanqas f'dan ma tista' toqgħod fuq ix-xhieda tiegħu.

21. Raġuni oħra hija illi l-attur fl-*affidavit* tiegħu jgħid illi:

> »Waqt il-*viewing* staqsejna dwar il-kejl tad-dar indikat fir-riklam u informajna lis-sensar illi dan kien fattur importanti għalina fl-għażla u x-xiri tad-dar, iżda ġejna aċċertati illi l-kejl ta' 342 sq.m tal-*plot* kif irriklamat kien korrett. Tant huwa hekk illi s-sensar qalilna li kien ċert mill-kejl għaliex kien ivverifikah huwa stess.«

---

[3] *Fol.* 162

22. Is-sensar Fenech jiċħad dan "bil-qawwa"[4], u l-qorti temmnu; wara kollox il-kejl "kif reklamat" ma kienx ta' 342 m^2 u jekk is-sensar tassew ikkonferma l-kejl "kif reklamat" ma kienx qiegħed jikkonferma kejl ta' 342 m^2.

23. Din hija indikazzjoni oħra illi x-xhieda tal-attur ma hijiex dejjem waħda li tista' toqgħod fuqha.

24. Din il-qorti tqis illi dawn il-konsiderazzjonijiet, meħuda flimkien jekk mhux ukoll individwalment, juru illi l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti, *viz.* illi l-atturi kienu jafu bil-kejl tassew tal-proprjetà qabel xtrawha, kienet waħda li l-qorti setgħet raġonevolment waslet għaliha fid-dawl tax-xhieda li kellha fl-atti. Għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi setgħet toqgħod fuq xhieda *contra scriptum* fl-interpretazzjoni tal-kuntratt għax l-atturi ma kinux *in bona fide*.

25. Għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

26. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom l-atturi appellanti.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb

4 *Fol*. 162