MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 988/2008

Is-socjeta` "A.F. Ellis (Home Decor) Limited (C28050)

kontra

1. **Raymond Azzopardi**
2. **Maria Theresa Azzopardi**
3. **Henry Azzopardi**
4. **Judith Azzopardi**
5. **Pauline Grech**

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat presentat fl-<u>1 ta` Ottubru 2008</u> li jaqra hekk –

1. Is-socjeta` attrici xtrat minghand il-konvenuti Raymond u Maria Theresa konjugi Azzopardi l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) gja numru tlieta (3) fil-blokk t`appartamenti bl-isem "St. Joseph Flats" fi Triq San Luqa, Guardamangia kif ukoll terz indiviz tal-arja sovrastanti l-istess appartament permezz ta` kuntratt ta` kompravendita fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina tad-9 ta` Ottubru 2006 u dana ghall-prezz ta` hamsin elf lira (Lm50,000) ekwivalenti ghal mija u sittax-il elf erba` mija u disgha u sittin euro (€116,469).

2. Is-socjeta` attrici xtrat ukoll minghand il-konvenuti l-ohra Henry u Judith konjugi Azzopardi u Pauline Grech ir-rimanenti zewg terzi indivizi tal-arja sovrastanti l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) gja numru tlieta (3) fil-blokk t`appartamenti bl-isem "St. Joseph Flats" fi Triq San Luqa, Guardamangia permezz ta` l-istess kuntratt ta` kompravedita fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina tad-9 ta` Ottubru 2006 u dana in kwantu ghal kwart indiviz (1/4) minghand l-imsemmi Henry Azzopardi, in kwantu ghal wiehed minn sitta u tletin parti (1/36) minghand Judith Azzopardi u in kwantu ghal seba` minn tmintax-il parti (7/18) minghand Pauline Grech ghall-prezz komplessiv ta` erbatax-il elf lira (Lm14,000) ekwivalenti ghal tnejn u tletin elf sitt mija u tnax-il euro (€32,612), li gew ripartiti in kwantu ghal sittax-il elf u sitt euro (€16,306) mill-konjugi Henry u Judith Azzopardi u r-rimanenti sittax-il elf u sitt euro (€16,306) mill-konvenuta Pauline Grech.

3. L-appartament sucitat u l-arja sovrastanti giet immarkata bl-isfar fuq pjanta allegata mal-att imsemmi u mmarkata bhala Dok. "E". Skond kejl maghmul minn perit imqabbad mis-socjeta` attrici, is-superficja tal-arja indikata fuq il-pjanta msemmija huwa ta` mija u erba` u sittin metru kwadru (164 m.k.).

4. Sussegwentement, is-socjeta` attrici rrizultalha illi s-superficja tal-appartament appartament sucitat u l-arja sovrastanti hija sostanzjalment anqas u cioe` ta` mija u hamsin metru kwadru (150m.k.).

5. Tali differenza teccedi l-hamsa fil-mija (5%) konsentita mil-ligi u ghaldaqstant, is-socjeta` attrici hija ntitolata titlob tnaqqis fil-prezz imhallas lill-konvenuti minhabba d-differenza fis-superficja tal-fond mibjugh lilha.

6. Il-konvenuti gew debitament interpellati sabiex inaqqsu l-prezz li gie mhallas lilhom mis-socjeta` attrici u jirrifondu l-ammont imhallas zejjed imma naqsu li jaghmlu dan.

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghala dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex in vista tas-suespost :-

1. Tiddikjara illi l-kejl tal-fond mibjugh mill-konvenuti lis-socjeta` attrici kif premess hu izghar minn kif muri fuq il-pjanta allegata u mmarkata bhala Dok. "E" mal-kuntratt ta` bejgh fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina tad-9 ta` Ottubru 2006.

2. Tiddikjara illi tali differenza fil-kejl jintitola lis-socjeta` attrici illi titlob tnaqqis fil-prezz tal-bejgh tal-istess fond.

3. Tikkomputa, prevja occorrendo bl-opera ta` perit nominandi, l-ammont illi ghandu jitnaqqas mill-prezz imhallas mis-socjeta` attrici lill-konvenuti ghall-bejgh tal-fond de quo permezz tal-kuntratt sucitat.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta` attrici l-ammont hekk komputat fil-proporzjon li huma rcevew il-prezz ghall-fond de quo.

Bl-imghax skond il-ligi u bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittri interpellatorji tal-1 ta` Ottubru 2007, tat-8 ta` Jannar 2008, tas-27 ta` Marzu 2008 u tal-10 ta` Settembru 2008.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta` attrici.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi presentata fit-<u>22 ta` Settembru 2009</u> li taqra hekk –

<u>*L-Eccezzjonijiet*</u>

1. Preliminarjament, l-azzjoni attrici ghandha titqies bhala dezerta a tenur ta` l-Artikolu 963(1) u 964(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta stante li n-notifika tar-Rikors promotorju saret aktar minn sitt xhur wara l-prezentata u anki wara l-hrug ta` l-Ordni tal-Qorti li bih il-kawza nghata jum ghall-ewwel smigh, u wkoll peress li ghadda aktar minn sitt xhur wara li l-istess Rikors kien gie differit "sine die" sakemm gie prezentat ir-Rikors opportun ghar-riappuntament tal-kawza ;

2. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghall-premess l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur ta` l-Artikolu 1431(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta u cioe` bl-gheluq ta` sena minn dak in-nhar tal-kuntratt ;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu t-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha peress illi l-arja kontestata kienet indikata fuq pjanta annessa mal-kuntratt "de quo" ghal skopijiet ta` konfini u mhux ta` kejl (il-konfini ta` arja jew delineati bil-kulur isfar u l-common area ndikat bil-kulur roza). Il-kejl kien evidenti sa minn qabel il-kuntratt u s-socjeta` attrici xtrat dak li rat.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

<u>*Il-Fatti*</u>

1. Illi fid-9 ta` Ottubru 2006 l-esponenti flimkien ma` ohrajn ittrasferew sehemhom (1/4 u 1/36 rispettivament) indivizi ta` l-arja u l-common parts sovrastanti l-appartament numru wiehed gia` numru tlieta fil-blokk ta` appartamenti bl-isem St. Joseph Flats, numru hmistax (15) fi Triq San Luqa, Guardamangia. Il-konfini ta` din l-arja kienet delineata bil-kulur isfar fuq pjanta annessa ma` l-istess kuntratt u l-konfini

tal-common parts gew delineati bil-kulur roza fuq l-istess pjanta. Ma kien hemm l-ebda kejl indikat fuq din il-pjanta. Ta` dan is-sehem indiviz huma rcevew bejniethom is-somma ta` €16,306 (Lm7000). Is-Socjeta` attrici xtrat minghand terzi l-appartamenti sottostanti l-arja ukoll permezz ta` l-istess kuntratt imsemmi u l-esponenti ma kellhom l-ebda sehem indiviz minn dan l-appartament.

2. Illi s-socjeta` attrici tghid li wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt hija nkarigat Perit Arkitett u tghid li bejn l-area ta` l-appartament u l-area ta` l-arja hija sabet kejl anqas minn dak tal-pjanta.

3. Illi l-pjanta annessa mal-kuntratt ta` l-akkwist kienet biss indikattiva tal-konfini u mhux tal-kejl. Is-socjeta` attrici xtrat dak li rat meta accediet fuq il-fondi qabel il-kuntratt. Il-kejl kien ghalhekk evidenti sa minn qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

4. Illi s-socjeta` attrici intavolat l-azzjoni aestimatorja fl-1 ta` Ottubru 2008. Kienet marrety sibe die fit-3 ta` Novembru 2008 u riappuntata biss wara rikors taghha pprezentat fis-6 ta` Mejju 2009.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Raymond Azzopardi presentata fil-<u>5 ta` Ottubru 2009</u> li taqra hekk –

1. Illi l-azzjoni odjerna hi improponibbli u legalment insostenibbli, u ma jista` jintalab l-ebda tnaqqis fil-prezz tal-immobbli mibjugh mill-esponent u martu lis-socjeta` rikorrenti. Minn ezami tal-kuntratt ta` kompro-vendita` jirrizulta car illi dak li kien qed jinbiegh u jinxtara kien <u>appartament</u> identifikat, mibni, lest minn kollox u abitat, "tale quale in its present state and condition", flimkien ma` parti mill-arja tieghu

(1/3 indiviz). Rapprezentanti tas-socjeta` rikorrenti kienu accedew flimkien mal-Perit taghhom f`dan il-fond qabel xtrawh, u ghalhekk kienu jafu bi precizjoni dak li ser jixtru.

2. Illi l-<u>appartament</u> in kwistjoni u l-arja ghalhekk ma nbieghux fuq il-pjanta, u l-bejgh odjern ovvjament lanqas hu wiehed li sar bil-kejl.

3. Illi f`kull kaz, u subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, trid issir il-prova ta` dak allegat mis-socjeta` rikorrenti fil-paragrafi numerati 3 u 4 fil-premessi tar-rikors guramentat.

4. Illi l-pjanta annessa mal-kuntratt ta` bejgh giet hekk annessa biex ghall-finijiet ta` deskrizzjoni tal-layout tal-appartament, u ghal ebda fini iehor, u certament li mhux ghall-fini illi qieghda tallega s-socjeta` rikorrenti llum. Illi l-esponent jirriserva li jissolleva difizi ulterjuri dwar il-pjanta li abbazi taghha s-socjeta` rikorrenti qed timpernja l-azzjoni taghha meta l-istess socjeta` rikorrenti tesebixxi l-istess pjanta fl-atti ta` din il-kawza.

5. Illi jidher car illi l-kawza odjerna saret sempliciment biex is-socjeta` rikorrenti tipprova tarrikkixxi ruhha ingustament billi tfittex u tara ma x`hiex ser taqbad.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenut Raymond Azzopardi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Maria Theresa Azzopardi presentata fit-30 ta` Novembru 2009 li taqra hekk –

1. *In linea preliminari l-irritwalita` ta` l-azzjoni stante li l-fatti specie ma jinkwadrawx ruhhom fl-azzjoni prevista taht l-artikolu 1402 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u trattazzjoni ta` din il-kawza ;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li s-socjeta` rikorrenti kienet taf ben tajjeb dak li qed tixtri ;*

3. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuta Maria Theresa Azzopardi.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta` Dicembru 2009 fejn, wara li kien dikjarat mis-socjeta` attrici illi t-talba taghha kienet ibbazata fuq l-Art 1401(2) tal-Kap 16, il-konvenuti rtiraw it-tieni eccezzjoni taghhom u cioe` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 1431(1) tal-Kap 16 ghalkemm zammu fermi l-eccezzjonijiet l-ohra taghhom.

Rat illi fl-istess udjenza, il-Qorti dderigiet lill-partijiet illi riedet illi tigi trattata u deciza l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Henry u Judith Azzopardi.

Rat is-sentenza taghha tal-24 ta` Mejju 2010 fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet fl-intier taghha l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi, u ordnat li jitkompla s-smigh tal-kawza, bl-ispejjez jibqghu riservati ghall-gudizzju finali.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Reuben Sciortino fl-udjenza tat-30 ta` Settembru 2010 u rat id-dokument li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda tal-Av. Joseph Ellis fl-udjenza tad-29 ta` Novembru 2010.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-29 ta` Novembru 2010 fejn hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jistabilixxi jekk fuq l-iskorta tal-pjanta tal-kuntratt, ix-xiehda tal-Perit Reuben Sciortino u ta` kejl li jista` jittiehed fuq il-post, jirrizultax li hemm, kemm fir-rigward tal-fond kif ukoll tal-arja, diskrepanza fil-qies kif lamentat mill-kumpannija attrici. F`kaz li tirrizulta diskrepanza, jistabilixxi l-ammont li ghandu jonqos mill-prezz.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet konfermata bil-gurament mill-Perit Cassar fl-udjenza tal-21 ta` Novembru 2011.

Rat in-nota li pprezentat s-socjeta` attrici fit-28 ta` Novembru 2011 fejn talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat in-nota li pprezentat is-socjeta` attrici fit-28 ta` Novembru 2011 fejn appellat mit-taxxa li hareg ir-Registratur tal-Qrati fir-rigward tad-dritt tal-perit tekniku.

Rat id-digriet taghha tas-7 ta` Mejju 2012 li permezz tieghu rriformat id-dritt komplessiv tal-perit tekniku.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tad-19 ta` Frar 2013 u tad-9 ta` Mejju 2013, u rat id-dokument li kien prezentat waqt l-ewwel udjenza.

Rat in-nota li pprezentat is-socjeta` attrici fit-30 ta` April 2013 fejn iddikjarat li ma kenitx qeghda tinsisti aktar fuq il-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-Av. Joseph Ellis u d-dokumenti li kienu annessi.

Semghet ix-xiehda tal-konvenuta Maria Theresa Azzopardi fl-udjenza tat-30 ta` Settembru 2013.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-konvenuti Raymond Azzopardi u Henry Azzopardi.

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-konvenuti Raymond Azzopardi u Henry Azzopardi, u tal-Av. Joseph Ellis fl-udjenza tal-5 ta` Novembru 2013.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-18 ta` Frar 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

Il-**<u>Perit Reuben Sciortino</u>** xehed illi wara li nghata struzzjonijiet mis-socjeta` attrici, u gie biex jipprepara l-applikazzjoni ghall-MEPA, kejjel il-post u x`hin qabbel il-kejl li ha mal-pjanta sab varjazzjoni ta` cirka 8.5% fl-arja u cioe` minflok 164 mk sab 150 mk. Minhabba din il-varjazzjoni fil-kejl il-prezz tal-appartament kellu jkun ta` Lm58,534, mhux il-prezz tal-bejgh u cioe` Lm64,000. Ipprezenta rapport li pprepara (Dok RS1). Fisser illi fl-ewwel pjanta hemm il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt ; it-tieni pjanta hija dik li ghamlu huma ; waqt li t-tielet pjanta hija superimposizzjoni taz-zewg pjanti u cioe` taghhom fuq tal-kuntratt.

L-**<u>Av. Joseph Ellis</u>** – direttur tas-socjeta` attrici – xehed illi s-socjeta` attrici qeghda titlob tnaqqis fil-prezz ghaliex irrizulta li l-arja li kienet indikata fuq il-pjanta effettivament ma kenitx kollha hemm. Ikkonferma li meta nxtara l-appartament in kwistjoni kien diga` mibni. Meta kien se jsir l-akkwist, huwa nsista illi l-pjanta tal-post tigi annessa mal-kuntratt. Taht l-appartament hemm *showroom* li hija propjeta` tas-socjeta` attrici. Mistoqsi jekk allura huwa kienx jaf kemm kienet l-arja tal-appartament stante li dan kien mibni fuq is-*showroom,* ix-xhud wiegeb illi ma jafx jekk l-appartament kienx ikopri s-*showroom* kollha ghaliex hemm il-partijiet komuni u anke xi terrazini. L-appartament kien interessa lis-socjeta` attrici ghaliex huma riedu jkabbru s-*showroom* ta` taht b`mod illi jaghmlu uzu tas-sular ta` fuq ghal skopijiet kummercjali. Is-socjeta` attrici qaghdet fuq il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt. Mistoqsi mill-Qorti jekk

meta akkwistaw l-appartament kienux xtraw bil-metru kwadru jew xtrawx l-appartament bhala post shih, x-xhud wiegeb illi l-prezz kien ghall-flat kollu u mhux skond kejl. Dr Ellis xehed illi kien hu li nnegozja l-akkwist in kwistjoni. Apparti l-prezz tal-akkwist fl-ammont komplessiv ta` Lm50,000, is-socjeta` attrici hallset taxxa tal-boll fl-ammont ta` Lm3,200, u s-somma ta` Lm456.16 ghal ricerki u dritt tan-nutar.

Fil-**kontro-ezami** Dr Ellis xehed illi s-socjeta` attrici dahlet flok haddiehor li kien ghamel konvenju mal-konvenuti.  Qabel iffirma l-kuntratt kien tela` fuq il-bejt u dahal fil-flat. Huwa kien gab il-pjanta mill-kuntratt originali li kien sab fl-arkivju notarili. Ikkontesta dak li kien suggerit lilu illi l-pjanta kienet giet annessa biss ghal skop ta` konfini.  Fil-fatt saret biex ikun indikat dak li kien qieghed jigi akkwistat. Mistoqsi mill-qorti jekk kienx qabbel il-pjanta ma` dak li kien hemm effettivament, ix-xhud wiegeb illi ma kienx ghamel hekk ghaliex sab il-pjanta jew dakinhar stess inkella gurnata qabel sar il-kuntratt. Qabel sar il-kuntratt, mar il-perit minhabba valutazzjoni li kellha ssir ghall-bank.

Il-konvenut Raymond Azzopardi xehed illi qabel sar l-kuntratt ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici mar fuq il-post flimkien mal-perit tas-socjeta` attrici biex jaghmel spezzjoni. Skond il-konvenut fl-ebda parti mill-kuntratt ma kien miftiehem li l-bejgh kien qed isir a bazi ta` kejl. Il-pjanta kienet annessa mal-kuntratt biss ghal skop ta` deskrizzjoni u layout tal-appartament u ghal ebda skop iehor. Is-socjeta` attrici kienet is-sid tal-fond sottostanti l-appartament. Il-fond sottostanti kellu l-istess kejl tal-appartament.

Fil-**kontro-ezami** Raymond Azzopardi xehed illi l-konvenju kien twil sitt xhur. Is-socjeta` attrici bdiet tibghat il-karti wara li sar il-kuntratt.  Wara li sar l-kuntratt huwa baqa` jghix fl-appartament ghal xi zmien. Ghalhekk ma kienx ta c-cavetta tal-post lis-socjeta` attrici mal-kuntratt. Mistoqsi jekk s-socjeta` attrici kenitx talbitu kumpens ghax kien se jibqa` fil-post ghal xi zmien, ix-xhud wiegeb illi s-socjeta` attrici kienet qaltlu biex ihallas kumpens jekk idum fil-post ghal aktar minn xahar wara d-data tal-kuntratt. Fil-fatt dam inqas u ghalhekk ma kellux ghalfejn ihallas kumpens.

Il-konvenut Henry Azzopardi xehed illi huwa ma kienx innegozja direttament mal-Av. Joseph Ellis. Hu u martu kienu ffirmaw konvenju fil-11 ta` Marzu 2006 ma`

Daniel Aquilina li kien qed jidher ghal socjeta` bbl-isem ta` Aquico Limited. Izda mbaghad fuq l-att finali deher l-Av.Ellis ghas-socjeta` attrici. Bil-kuntratt hu u martu ttrasferew is-sehem indiviz taghhom tal-arja u tal-partijiet komuni sovrastanti l-appartament. Is-sehem taghhom tal-arja kien ta` wiehed minn erbgha (¼) u s-sehem taghhom tal-partijiet komuni kien wiehed minn sitta u tletin (1/36). Il-konfini ta` l-arja kienet delinjata bl-isfar fuq pjanta li kien ghamel il-Perit Cutugno xi erbghin sena qabel, liema pjanta kienet giet annessa mal-kuntratt. Fuq dik il-pjanta, il-konfini tal-partijiet komuni kienu gew delineati bir-roza. Fil-pjanta ma kien hemm l-ebda kejl indikat. Il-pjanta kienet turi biss il-konfini. Ghalhekk is-socjeta` attrici xtrat dak li rat meta marret fuq il-post qabel sar l-kuntratt. Fil-fatt Dr Ellis kien mar numru ta` drabi fil-arja ghaliex is-socjeta` attrici kienet xtrat il-*groundfloor* u kellha access ghall-arja ghaliex kient tgawdi diversi servitujiet fosthom z-zamma u l-manutenzjoni tat-tank tal-ilma. Hu u martu ma kellhom ebda sehem mill-appartament.

Fil-**kontro-ezami**, Henry Azzopardi kien mistoqsi kif jaf li l-pjanta kienet giet annessa ghall-fini ta` konfini biss u mhux ghal kejl, huwa wiegeb li kien Dr Ellis li kien talab ghal din il-pjanta u li qal li din kienet ghal konfini biss. Il-konfini kienu mmarkati bl-isfar wara talba ta` Dr Ellis waqt li kien qed isir il-kuntratt. Mistoqsi jekk allura hu kienx biegh parti mill-arja skond dik il-pjanta, ix-xhud wiegeb li mhux hekk kien il-kaz.

Ikkunsidrat :

III. Relazzjoni peritali

In adempiment tal-inkariku li tatu l-Qorti, jirrizulta li l-perit tekniku mar fuq il-post fis-16 ta` Frar 2011. Mar precizament fl-arja tal-appartament 1, St. Joseph Flats, St. Luke`s Road, G`Mangia. Ha kejl u ritratti (Dok MC1/1/2/3). Bil-kunsens tal-partijiet, kien inkarikat Alfred Darmenia biex jaghmel survey tal-arja in kwistjoni (Dok MP1).

Il-**konkluzjonijiet** tal-perit tekniku kienu dawn :-

1) Illi l-arja superficjali attwali tal-appartament immarkat bin-numru 1, "St. Joseph Flats", Triq San Luqa, G`Mangiua, ghandu arja superficjali ta` 148 metri kwadri. Illi l-arja sovrastanti attwali ghandha arja superficjali ta` 141 metri kwadri (Dok MP3).

2) Illi l-arja tal-istess appartament kif imkejla minn fuq Dok E mehmuz mal-kuntratt datat 9 ta` Ottubru 2006 ghandu arja superficjali ta` cirka 154.5 metri kwadri. Illi l-arja sovrastanti tal-istess appartament skond l-istess dokument "E" hija ta` 147.7 metri kwadri. Dok MP2.

3) Illi l-esponent qieghed jipprezenta Dok EX1 li hija spreadsheet li turi l-informazzjoni kollha li ghandha x`taqsam mal-arjiet superficjali attwali, u skont id-Dok E mehmuz mal-kuntratt, ir-rata ta` kull arja kull metru kwadru u l-valur tad-differenza fl-arja attwali minn dik indikata f`Dok E li tammonta ghal Lm2761.67 (€6,434.7).

4) Illi minn dan l-esercizzju l-esponent ikkalkula illi l-persentagg ta` arja superficjali li fil-fatt huwa nieqes attwalment minn l-arja superficjali ndikata f`Dok E tal-kuntratt jammonta ghal 4.4%.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Eskussjoni</u>

Waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku pprezenta Dok HDL1 li huwa *tracing* preciz tal-pjanta li giet ipprezentata mar-rapport bhala Dok E. Ighid illi Dok E tirrispekja fedelment dak li hemm fil-post. Dok E ma taqbilx mal-pjanta li kienet saret mill-Perit Cutugno u li kienet annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist. Il-pjanta tal-perit Cutugno kienet kopja ta' kopja mhux pjanta originali. Il-pjanta li hejja hu bhala perit tekniku tirrifletti dak li hemm attwalment fuq il-post. Mistoqsi ghaliex ghar-rigward ta` l-parti

komuni il-pjanta tieghu baqghet l-istess bhal dik tal-Perit Cutugno, il-perit tekniku wiegeb illi fil-fatt ma kenitx l-istess. Il-perit tekniku kkonferma li metra hu mar fuq il-post, huwa kejjel u qabbel l-iskala tal-pjanta tal-Perit Cutugno ma' dak li kejjel hu fuq il-post u b`hekk hareg il-pjanta tieghu.

Mistoqsi x`ha in konsiderazzjoni meta kkalkola r-rati ghal kull metru kwadru, il-perit tekniku wiegeb illi huwa ha in konsiderazzjoni t-tip ta` proprjeta`, il-lok u l-uzu. Mistoqsi jekk hax in konsiderazzjoni spejjez ohra li setghu kienu nkorsi fl-akkwist tal-proprjeta`, huwa qal illi huwa qies biss dak li kkostata waqt l-access. Sostna li l-ispejjez notarili, t-taxxa tal-boll, is-senserija u materji ohra huma nkorporati meta ssir valutazzjoni tar-rata.

Ikkunsidrat :

V. **<u>Piz probatorju ta` l-fehmiet teknici</u>**

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs</u> <u>Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Ikkunsidrat :

VI. Sottomissjonijiet

Qabel il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza, hija semghet sottomissjonijiet bil-fomm mid-difensuri tal-partijiet.

Is-**socjeta` attrici** ssottomettiet illi t-talbiet taghha kienu fondati fuq il-fatt illi stante li l-kejl kien izghar minn dak indikat fil-kuntratt, is-socjeta` attrici kellha jedd tirreklama tnaqqis fil-prezz tal-bejgh u l-konsegwenti hlas lura tad-differenza minghand il-konvenuti. Mhijiex sejra riferenza ghal dak li nghad dwar il-preskrizzjoni skond l-Art 1431(1) tal-Kap 16 stante li fl-udjenza tal-15 ta` Dicembru 2009, il-konvenuti Henry u Judith Azzopardi kienu rtiraw dik l-eccezzjoni. Dwar l-mertu, is-socjeta` attrici tghid illi l-arja kkontestata kienet indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt. Dwar l-eccezzjoni tal-konvenuta Maria Theresa Azzopardi li l-azzjoni kienet irrita ghaliex mhux prevista mill-Art 1402 tal-Kap 16, is-socjeta` attrici tghid illi billi fil-kuntratt ma kienx issemma kejl, l-Art 1402 ma kienx applikabbli izda huwa applikabbli l-Art 1390 tal-Kap 16. Kellu japplika dan l-artikolu ghaliex mill-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt, kien hemm indikata l-arja. Is-socjeta` attrici xtrat skond dik il-pjanta u kien hemm diskrepanza bejn dak indikat fil-pjanta u s-superfici attwali tal-appartament.

Min-naha taghhom, il-**konvenuti** sostnew illi mill-premessi u t-talbiet attrici kif dedotti fir-rikors promotur huwa evidenti li l-azzjoni attrici hija bbazata fuq l-Art 1402 tal-Kap 16. Inoltre l-Art 1390 tal-istess Kap japplika ghal mobbli u mhux ghal immobbli. Anke li kieku (ghall-grazzja tal-argument biss) kien japplika ghal immobbli wkoll, xorta wahda t-talbiet attrici ma kellhomx jintlaqghu ghaliex is-socjeta` attrici rat x`kienet qeghda takkwista fis-sens li kollox kien mibni, kollox kellu l-konfini tieghu u kien abitat. Saret riferenza ghal sentenza moghtija fis-6 ta` Mejju 2011 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Bartolomeo Micallef et vs JCR Limited et**".

Ikkunsidrat :

VII. Rizultanzi

Skond il-kuntratt ta` akkwist tad-9 ta` Ottobru 2006, jirrizulta illi l-konvenuti Henry u Judith Azzopardi, u Pauline Grech, bieghu lis-socjeta` attrici zewg terzi tal-arja waqt li l-konvenuti Raymond Azzopardi u Maria Theresa Azzoparti bieghu l-appartament u terz tal-arja. Fil-kuntratt ma kienx indikat il-kejl tal-appartament. Hemm miktub illi – *"A plan of the flat is being attached and marked document "E". The outline of the flat is marked in yellow and the outline of the common area is in pink."*

Waqt it-trattazzjoni orali qamet il-kwistjoni fuq liema disposizzjoni s-socjeta` attrici bbazat l-azzjoni taghha. Is-socjeta` attrici tirreferi ghall-Art 1390 tal-Kap 16 waqt li l-konvenuti jirreferu ghall-Art 1402 tal-Kap 16.

Il-Qorti tinnota illi fl-udjenza tal-15 ta` Dicembru 2009, is-socjeta` attrici kienet iddikjarat illi l-azzjoni taghha kienet ibbazata fuq l-Art 1402 tal-Kap 16.

Ghalkemm fil-verbal tal-udjenza, hemm miktub "Art 140(2) tal-Kap 16" huwa evidenti li dak kien zball tad-dattilografija ghax fir-realta` d-disposizzjoni korretta li ghaliha rreferiet is-socjeta` attrici dakinhar kien l-Art 1402 tal-Kap 16. U propju ghaliex hekk iddikjarat is-socjeta` attrici, il-konvenuta Henry u Judith Azzopardi rtiraw it-tieni eccezzjoni taghhom kif ighid l-istess verbal tal-udjenza.

L-Art 1390 tal-Kap 16 jittratta l-bejgh ta' hwejjeg mhux skond il-kwalita miftiehma jew bil-kampjun.

L-ilment tas-socjeta` attrici huwa li l-fond in kwistjoni nghata lilhom b'kejl inqas minn dak allegatament mibjugh lilhom.

Li kieku l-Qorti kellha tqis l-azzjoni attrici fuq il-binarji tal-Art 1390, l-azzjoni ma tistax tirnexxi peress li l-oggett tal-biegh kien proprju l-appartament (u l-arja) deskritti fl-istess kuntratt u ma kien hemm l-ebda bejgh ta` immobbli suggett ghall-qisien. Ghalhekk ma jirrizultax li sar bejgh ta' immobbli b'garanzija ta' kejl tal-istess.

L-**Art 1402 tal-Kap 16** jaqra hekk :–

Fil-kazijiet l-oħra kollha, sew jekk il-bejgħ ikun ta' corpus determinat u limitat, jew sew jekk il-bejgħ ikun ta' fondi magħzulin u 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 zjieda mal-prezz favur il-bejjiegħ għaz-zejjed 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'izjed jew f'anqas, tal-valur tal-ħwejjeg kollha mibjugħa flimkien :

Izda, ma jkunx hemm jedd għal zjieda jew għal tnaqqis ta' prezz, għalkemm id-differenza tkun aktar minn waħda minn għoxrin, f'izjed jew f'anqas tal-valur hawn fuq imsemmi, jekk il-ħaga tkun giet mibjugħa fl-irkant taħt is-setgħa tal-qorti jew jekk tkun giet mibjugħa espressament bla garanzija tal-kwantità jew jekk il-ħaga tkun giet mibjugħa tale quale, bla ħsara, jekk il-bejgħ ma jkunx sar fl-irkant bil-qorti, ta' kull rimedju mogħti mil-ligi f'kaz ta' lezjoni."

Din id-disposizzjoni tapplika ghal erbgha sitwazzjonijiet :-

1) meta l-bejgh ikun ta` corpus determinat u limitat ;

2) meta l-begjh ikun ta` fondi maghzulin u mifrudin minn xulxin ;

3) meta fil-bejgh jissemma l-ewwel il-kejl u mbaghad l-corpus ; u

4) meta fil-bejgh jissemma l-ewwel l-corpus u mbaghad il-kejl.

Meta tirrizulta mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, allura x-xerrej ikun jista`

jitlob tnaqqis tal-prezz meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn wahda minn ghoxrin u cioe` 5%.

Ma hemmx dubju li l-kaz tal-lum jaqa` fil-paramentri tal-Art 1402 ghaliex il-bejgh ma kienx wiehed "*ad mensuram*" izda ta' appartament u ta` l-arja sovrastanti **minghajr** ma kien specifikat kejl jew prezz ghal ammont ta' metri kwadri li gew trasferiti. Fil-pag 10 tal-kuntratt jinghad hemm – " … *the Purchaser who accepts, purchases and acquires the flat internally marked number one …*"

Waqt it-trattazzjoni finali tal-kawza, il-konvenuti ghamlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta` Mejju 2011 fil-kawza "Bartolomeo Micallef et vs JCR Limited et".

Il-Qorti qalet hekk :-

"Mill-ezami tad-deskrizzjoni tal-fond fil-kuntratt hu car, fil-fehma ta' din il-Qorti, li dak li nbiegh kien corpus determinat, u la ma gie koncess tant kannegg ta' art deskritta u lanqas art deskritta b'tant kannegg. Bil-formulazzjoni uzata fil-kuntratt, l-oggett tal-kuntratt kien il-fond muri fuq il-pjanta annessa, cioe`, il-corpus, u l-kejl li jista' johrog mill-pjanta kienet mera specifikazzjoni ulterjuri. Din il-Qorti taghmel referenza ghal kawza ***Rendle v. Vella,*** *deciza minn din il-Qorti fis-16 ta' Novembru 2004, fejn il-Qorti qieset bhala corpus specifiku il-bejgh ta' "the field shown coloured pink on the annexed plan" u fejn fil-kuntratt kien hemm indikazzjoni tal-kejl indikat bil-frazi 'approximately'. F'dik is-sentenza saret referenza ghall-kawza* ***Quintano v. Farrugia,*** *deciza wkoll minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru 1968, fejn ukoll intqal li sar bejgh ta' corpus avvolja fil-kuntratt kien hemm indikazzjoni ta' kejl minghajr il-kwalifika 'approximately' jew kwalifika simili.*

F'dan il-kaz, il-kuntratt ma jaghti ebda indikazzjoni ta' kejl, u dan il-kejl wiehed jista' jasal biss ghalih billi jahdem fuq il-qisien li jirrizultaw mill-pjanta mahduma to scale. Aktar u aktar, allura il-bejgh kien ta' corpus determinat kif rawh u accettawh l-atturi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza ***Mangion v. Mallia,*** *deciza fit-30 ta' Mejju 2008, meta xerrejja jixtru fond gebel u saqaf u ma jinsistux fuq li l-kejl jigi indikat bil-preciz fuq l-att, huma jkunu xtraw dak li raw u accettaw, u ma jistghux wara jilmentaw minn*

xi avarija fil-kejl. L-atturi raw x'kien mibni u accettawh u ma jistghux issa jaggranfaw ma' kejl li johrog minn pjanta, meta l-kejl la gie diskuss u lanqas ikkunsidrat waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt."

F`dik il-kawza, il-Qorti, ghalkemm kienet cahdet t-talbiet attrici, kienet waslet ghall-konkluzjoni li ghalkemm l-avarija fil-kejl kienet ta` inqas 5% ma kienx japplika l-Art 1402, ghaliex biex dak l-artikolu japplika, kellu jissemma l-corpus bit-tismija tal-kejl wara.

Din il-Qorti mhijiex sejra tidhol fil-mertu ta` x`wassal ghal dik id-decizjoni. Tirrileva biss illi fil-fehma taghha l-Art 1402 ighodd ukoll meta l-bejgh ikun ta` *corpus* determinat anke jekk ma hemmx kejl imsemmi.

Fil-kaz tal-lum li trid taccerta huwa jekk il-kejl superficjali li effettivament gie mkejjel fuq il-post jaghtix dritt ghal riduzzjoni fil-prezz u cioe` jekk id-differenza bejn il-kejl sewwa ta' l-arja superficjali u l-arja kif tidher fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist, hijiex ta` aktar minn 5% kif ighid l-Art 1402 sabiex imbaghad issegwi s-sanzjoni msemmija fl-istess disposizzjoni.

Skond il-perit tekniku, id-differenza kienet ta` inqas minn 5%, precizament 4.4%.

Ma ngab xejn plawsibbli jew ragonevoli bhala prova li jgieghel lil din il-Qorti illi tiddiskosta ruhha minn dak li kkonkluda l-perit tekniku. Ghalhekk il-Qorti qeghda taghmel taghha l-accertamenti, il-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

Accertata l-<u>prova</u> teknika, il-Qorti ssib li ghall-kaz tal-lum mhuwiex applikabbli l-Art 1402 tal-Kap 16, kif del resto diga` accertat li lanqas l-Art 1390

tal-Kap 16 ma jghodd.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :

Tilqa` t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi ;

Tilqa` l-eccezzjonijiet ta` l-konvenuti Raymond Azzopardi u Maria Theresa Azzopardi ;

Tichad it-talbiet kollha tas-socjeta` attrici ;

Tordna lis-socjeta` attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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