22 ta' Ġunju, 1949.

Imħallef :

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Calcedonio Ciantar *versus* Maria Ellul Bonnici (*)

Bejgħ — Differenza Bejn il-Kwantità Miftehma u Dik Reali — Supplement jew Riduzzjoni Parzjali tal-Prezz— Art. 1449, 1450, 1451 u 1452 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-bejjiegħ huwa obligat jikkonsenja lix-xerrej il-ħaġa mibjugħa fil-kwantità pattwita.

Meta l-bejgħ huwa ta' immobili, u jsir "ad mensuram", u l-kejl jirriżulta anqas minn dak miftiehem fil-kuntratt, il-bejjiegħ għandu jikkonsenja dak in-nuqqas; jekk dan ma jistax isir, u x-xerrej ma jinsistix fuq dik id-differenza, il-bejjiegħ ikollu jaċċetta riduzzjoni tal-prezz. Jekk għall-kuntrarju, il-kejl reali jinstab li huwa iżjed minn dak tal-kuntratt, il-kumpratur huwa obligat iħallas supplement tal-prezz lill-venditur, b'dan però, illi huwa jista' jerġa' lura mill-ftehim jekk dik iż-żieda tkun aktar minn waħda minn għoxrin parti tal-kwantità msemmija fil-kuntratt.

Fil-każijiet l-oħra kollha fosthom dak tal-bejgħ ta' immobili "ad corpus", id-differenza bejn il-kejl miftiehem u dak reali ma tagħtix lok la għall-ħlas tad-differenza lix-xerrej u lanqas tas-supplement lill-venditur, ħlief meta dik id-differenza tkun aktar minn waħda minn għoxrin parti tal-kwantità msemmija fil-kuntratt. Din ir-regola però ma tapplikax meta l-bejgħ ikun f'irkant taħt is-setgħa tal-Qorti, jew meta l-bejgħ ikun sar espressament bla garanzija tal-kwantità, jew meta l-bejgħ ikun sar "tali kwali", sale

kull rimedju ieħor mogħti mill-liġi f'każ ta' leżjoni meta l-bejgħ ma jkunx sar f'irkant bil-Qorti.

Il-partijiet jistgħu jidderogaw għal din il-kombinazzjoni legali: imma billi użaw il-kelma "ċirka", dan mhux biżżejjed biex min ikun obligat jiġi meħlus mill-obligazzjoni fuq imsemmija dwar il-vente-simu; għax dik il-kelma sservi biss sabiex tillibera lill-venditur mill-garanzija matematika u aritmetika dwar il-kejl.

Meta l-bejgħ ma jsirx bit-tant il-kejl, għandu jiftiehem li sar "ad corpus", u l-formola użata mill-partijiet ma tistax taltera s-sustanza tal-bejgħ. Dak il-bejgħ għalhekk ma jisfuġġix għar-regola li timponi l-obligu ta' żieda jew supplement tal-prezz fil-każ biss illi d-differenza fil-kejl tkun aktar minn ventesimu tal-kwantità mif-tehma fuq il-kuntratt.

Għaldaqstant, ix-xerrej li jsib li l-kejl tal-fond mixtri huwa anqas minn dak imsemmi fil-kuntratt, u d-differenza hija aktar minn ventesima parti tal-kwantità msemmija fil-kuntratt, għandu dritt għal riduzzjoni proporzjonali tal-prezz li huwa ħallas lill-venditur.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur talab li, peress li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Giuseppe Sammut tad-29 ta' Awissu 1947 l-attur xtara minn għand il-konvenuta, bil-prezz ta' £700, l-għalqa fil-limiti ta' San Ġiljan, imsejħa "Tal-Balluta", faċċata fuq Birkirkara Street, tal-kejl ta' ċirka tomna, jiġifieri 256 qasba kwadra; peress li l-attur, meta kejjel din l-għalqa, sab li fiha l-kejl ta' 190 qasba kwadra, ċjoè 66 qasba kwadra anqas mill-kejl indikat fil-kuntratt; peress li l-konvenuta, interpellata b'ittra uffiċjali tat-22 ta' Marzu 1949, ma ġietx għar-riduzzjoni tal-prezz imħallas mill-attur; wara li tiġi mogħtija kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u meħtieġ kwalunkwe provvediment opportun, għar-raġunijiet fuq imsemmija, (1) il-prezz ta' £700 fuq imsemmi jiġi ridott fil-proporzjoni tal-kejl li fiha l-għalqa; (2) tiġi ordnata l-korrezzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ fuq imsemmi relativament għal-kejl u għall-prezz li jiġi stabbilit minn din il-Qorti, billi jiġi nominat nutar biex jippublika l-kuntratt tal-korrezzjoni, u kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi; (3) il-konvenuta tiġi kundannata tħallas lill-attur id-differenza bejn

---

(*) Maqtugħa fil-meritu mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re fil-11 ta' Jannar, 1951.

il-prezz indikat fil-kuntratt u mħallas mill-attur u dak proporzjonat għall-kejl tal-għalqa. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali fuq imsemmija, kontra l-konvenuta;

Omissis;

Tikkunsidra;

Mill-provi jirriżulta li l-konvenuta biegħet l-għalqa lill-attur fl-attijiet tan-Nutar Dr. Giuseppe Sammut tad-29 ta' Awissu 1947, fil-limiti ta' San Ġiljan, imsejħa "Ta Balluta", faċċata fuq Birkirkara Street, tal-kejl ta' ċirka tomna, uniss...............;

Illi l-konvenuta opponiet it-talba attriċi l-għaliex sostniet li l-bejgħ tal-għalqa in kwistjoni sar "ad corpus, non ad quantitatem"; u fissret ukoll li jekk ġiet indikata l-kapaċità, dana sar mhux l-għaliex il-konvenzjoni kienet fuqha bażata, iżda l-għaliex skond il-liġi notarili għall-finijiet ta' l-attijiet ta' trasferiment il-fondi immobiljari rustiċi jridu jkunu indikati bil-kapaċità tagħhom; u kwindi qalet li t-talba hija insostenibili;

Tikkunsidra;

Illi taħt il-kapitolu ta' l-obligazzjonijiet tal-bejgħ il-liġi tgħid li l-bejjiegħ hu obligat jikkunsinna l-ħaġa fil-kwantità miftehma, bla ħsara ta' dak li jingħad xort'oħra fl-artikolu ta' warajh (art. 1449 Kodiċi Ċivili). Fl-art. 1450 u 1451 tikkontempla l-każ tal-bejgħ "ad mensuram", meta l-istess kapaċità tinsab anqas jew aktar minn dik kuntrattata, b'dan li fil-każ ta' l-ewwel artikolu, fejn il-bejjiegħ huwa obligat jagħti u jittrasferixxi l-kwantità pattwita, jekk ma jkunx jista' jagħtiha, jew min jixtri ma jinsistix fuqha, l-istess bejjiegħ ikun tenut jaċċetta riduzzjoni proporzjonali mill-prezz; u fil-każ tat-tieni artikolu fuq imsemmi, il-kumpratur li jkun sab kwantità aktar minn dik kuntrattata jkun tenut iħallas supplement tal-prezz għall-kapaċità żejda, barra milli meta dik il-kwantità żejda tkun aktar minn waħda minn għoxrin parti tal-kwantità indikata fil-kuntratt, f'liema ipotesi l-istess kumpratur jista' jerġa' lura mill-bejgħ. L-istess liġi mbagħad tkompli tgħid, fl-art. 1452 tal-Kodiċi Ċivili:— "Fil-każijiet l-oħra kollha (ċjoè meta l-bejgħ ma jkunx "ad mensuram" bħal dawk il-każi kontemplati fl-artikoli 1450 u 1451, u ċjoè fil-każijiet mill-istess liġi menzjonati) il-menzjoni tal-kejl ma

taghti lok ghal ebda żieda mal-prezz favur il-bejjiegħ għaż-żejjed fil-kejl, lanqas għal ebda tnaqqis ta' prezz favur ix-xerrej għan-nuqqas fil-kejl, ħlief u meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn waħda minn għoxrin f'iżjed jew anqas tal-valur tal-ħwejjeġ kolha mibjugħa flimkien";

Dan ġie ordnat mil-leġislatur sabiex l-iżbalji ta' entità żgħira fil-kwantità, li huma faċilissimi, il-kambjamenti naturali tal-kwantità li ghal svarjati raġunijiet huma rikorrenti fil-ħajja ta' kuljum, ma jkunux ta' saħħa ħalli jiddistruġġu l-istipulazzjonijiet tal-bejgħ; iżda meta l-varjazzjoni tal-kwantità tkun tissupera l-parti waħda minn għoxrin, allura l-leġislatur jakkorda r-rimedju, l-għaliex l-iżball ikun gravi u jkun jirriżulta dannu reali lill-parti li tkun qiegħda tilmenta minnu. Jinghad però illi l-partijiet jistgħu jidderogaw għal dina l-kombinazzjoni legali;

M'hemmx bżonn jingħad, l-għaliex huwa risaput, li l-kelma "ċirka" mhix biżżejjed sabiex tillibera lil min ikun obligat mill-obligazzjoni fuq imsemmija dwar il-ventesimu ta' l-intier, u sservi biss sabiex tillibera lill-venditur mill-garanzija, biex ngħiduha hekk, matematika jew aritmetika, li in vista tal-liġi fuq ċitata mhix lilu imposta (ara Prima Awla Civili, "Salvatore Saliba vs. Paolo Axiak", 22 ta' Lulju 1881; Appell Civili "Negoziante Antonio Callus vs. Negoziante Edoardo Demarco", 16 ta' Marzu 1908; Appell Ċivili "Negoziante Publio Muscat vs. Negoziante Paolo Grech", 14 ta' Lulju 1881);

Biex jitkompla dak li ntqal fuq dwar id-dritt tal-partijiet li jidderogaw għar-regola fuq imsemmija, il-leġislatur tagħna niżżel it-tieni parti ta' l-art. 1452 Kodiċi Civili, li kif inhi traskritta ma tinsab f'ebda kodiċi kontinentali, għalkemm il-Kodiċi Civili Taljan fl-art. 1475 iżid il-kliem "purchè non vi sia stipulazione in contrario". Il-leġislatur tagħna ordna li, non ostanti r-regola fissata fl-ewwel parti ta' l-art. 1452, dik ma keżhiex ikollha s-setgħa fil-każijiet (1) ta' bejgħ b'subasta tal-Qorti, (2) jew jekk il-ħaġa tkun ġiet mibjugħa espressament bla garanzija tal-kwantità, (3) jew jekk tkun ġiet mibjugħa "tale quale" kif inhija;

Tikkunsidra;

Illi wara li ġew espost l-prinċipji legali fuq imsemmija, jingħad illi kull darba li ma tiġix magħmula vendita bit-tant il-kejl, l-istess stipulazzjoni għandha tiftiehem li saret "ad corpus", u l-forma li tiġi wżata mill-partijiet ma tistax indubbjament taltera s-sustanza. Fuq din il-konsiderazzjoni, kwindi, il-bejgħ in kwistjoni, fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, sar "ad corpus". Għalkemm fil-bejgħ "ad corpus" id-dikjarazzjoni tal-miżura hija sekondarja, eppure dak il-bejgħ ma jistax jisfuġġi għar-regola imposta fl-ewwel paragrafu ta' l-art. 1452, iżda għaliex dik l-istess regola hija wkoll applikabili għall-każ li l-bejgħ ikun sar "ad corpus", determinat u limitat kif igħid l-artikolu fuq ċitat. Sabiex bejgħ ta' ħaġa "ad corpus" ikun jista' jisfuġġi għal dik ir-regola, irid jirrikorri wieħed mill-każijiet kontemplati fit-tieni paragrafu ta' l-istess artikolu. Fil-każ in diżamina l-konvenuta ma biegħetx l-għalqa "de quo agitur" espressament bla garanzija tal-*kwantità u lanqas bid-dikjarazzjoni, li fil-venditi volontarji*, a differenza mill-venditi furzati taħt l-awtorità tal-Qorti, trid tkun espressa, bħala tali u kwali kif kienet tinsab dwar il-kwantità, b'mod li l-ewwel paragrafu ta' l-art. 1452 tal-Kodiċi Ċivili huwa u għadu applikabili għall-każ jekk u kwante volte hemm fil-kapaċità differenza bejn il-miżura reali ma' dik indikata fil-kuntratt eċċess ta' parti waħda minn għoxrin anqas mill-valur tat-totalità tal-ħaġa mibjugħa;

Illi kwindi, jekk hemm id-differenza mitluba mil-liġi, it-talba attriċi hija sostenibili;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi preliminarment li t-talba attriċi hija sostenibili, bl-ispejjeż ta' l-inċident għall-konvenuta; u tqiegħed il-kawża għat-8 ta' Ottubru 1949 sabiex tipprovdi u taqta' t-talbiet attriċi fil-meritu, wara li tiġi aċċertata d-differenza allegata.