



MALTA

**QORTI ĊIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1957/1999/1

**Francis u Jane konjuġi Giudice**

***Versus***

**Antoine u Maria Dolores konjuġi Bajada**

Din il-kawża hija dwar il-garanzija tal-pussess paċifiku tal-  
ħaġa mibjugħa.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tal-31 t'Ottubru 1994 fl-atti  
tan-Nutar Patrick Critien l-atturi kienu xtraw mingħand il-  
konvenuti biċċa art fil-Kappara, limiti ta' San Ġwann,  
b'faċċata ta' sebgħin pied u sitt pulzjeri (70'6"), u bil-kejl  
ta' mitejn u wieħed u tmenin punt deċimali sitt metri kwadri  
(281.6m<sup>2</sup>), u bil-garanzija tal-pussess paċifiku.

Ġara iżda illi parti mill-art, b'kejl ta' erbgħa u erbgħin metri  
kwadri (44m<sup>2</sup>), ma kinitx tal-konvenuti iżda ta' Gustav u  
Maria Dolores miżżewġin Ricci, u għalhekk l-konvenuti ma  
setgħux jiggarrantixxu l-pussess paċifiku.

Fuq talba tal-miżżewġin Ricci kien inħareġ mandat  
t'inibizzjoni kontra l-atturi, wara illi l-perit maħtur mill-qorti

kien irrelata li dik il-biċċa mill-art tassew ma kinitx tal-konvenuti. Saret ukoll kawża fl-ismijiet **Gustav Ricci et versus Francis Giudice et** (ċitazzjoni numru 3105/1996), iżda, fid-dawl tar-relazzjoni tal-perit, Ricci u l-atturi ittransigew il-vertenza u, b'kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1998 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, Ricci bieghu lill-atturi l-utli dominju għal dejjem tal-biċċa art tal-kejl ta' madwar erbgħa u erbgħin metri kwadri (44m<sup>2</sup>), kif kienet mgħobbija b'ċens ta' sittax-il lira u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm16.75) fis-sena, bil-prezz ta' tlitt elef u ħames mitt lira (Lm3,500). Il-kawża mbagħad giet ċeduta. B'ittra tat-23 t'Ottubru 1998 l-atturi kienu sejħu lill-konvenuti biex jieħdu sehem fin-negozjati, iżda għalxejn. Sejħulhom ukoll, b'ittra uffiċjali tal-25 ta' Ġunju 1999, biex iħallsuhom is-somma ta' tlitt elef u ħames mitt lira (Lm3,500) li l-atturi kienu ħallsu biex jevitaw l-evizzjoni, flimkien ma' l-imgħaxijiet, spejjeż notarili, u spejjeż ġudizzjarji tal-mandat t'inibizzjoni u tal-kawża, iżda l-konvenuti baqgħu ma ħallsux.

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

1. tgħid illi l-konvenuti kienu taw il-garanzija tal-pussess paċifiku ta' l-art mibjugħa b'kuntratt tal-31 t'Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien;
2. tgħid illi, minkejja l-garanzija, il-konvenuti ma kinux sidien ta' biċċa mill-art tal-kejl ta' madwar erbgħa u erbgħin metri kwadri (44m<sup>2</sup>);
3. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' tlitt elef u disa' mitt lira (Lm3,900), bl-imgħax mis-7 ta' Diċembru 1999, b'radd tal-prezz tal-biċċa art li kellha tinx tara mingħand Ricci, u wkoll tal-kapitalizzazzjoni tal-fidi taċ-ċens ta' sittax-il lira u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm16.75) fuq l-art;
4. tgħid illi l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni li ġarrbu l-atturi bl-ispejjeż tal-mandat t'inibizzjoni 4727/1996 dekretat minn din il-qorti fit-18 t'Ottubru 1998, l-ispejjeż tal-kawża numru 3105/1996 ċeduta fis-27 ta' Jannar 1999, u l-ispejjeż notarili u t-taxxa fuq il-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1998 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza;
5. tillikwida d-danni msemmija fir-raba' talba; u

6. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu wkoll id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejjeż ta' din il-kawża u dawk ta' l-ittra ufficjali tal-25 ta' Ġunju 1999.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-mandat t'inibizzjoni ma ħoloqx dritt legali iżda biss dritt *prima facie*;

2. qatt ma ngħatat deċiżjoni finali dwar il-proprjetà għax il-kawża mibdija biċ-ċitazzjoni 3105/1996 kienet ċeduta;

3. il-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1998 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza huwa *res inter alios acta* għall-konvenuti li għalhekk ma għandhomx iwieġbu għad-danni;

4. it-talba biex il-qorti tgħid illi l-konvenuti taw garanzija tal-pussess paċifiku ta' l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni ma għandhiex tintlaqa' safejn il-qorti mitluba tgħid illi l-garanzija tolqot ukoll dik il-parti ta' l-art li ma ssemmietx fil-konvenju għax l-atturi kienu irrinunzjaw għall-garanzija għal dawn ir-raġunijiet:

a. il-konvenuti kienu ntrabtu b'konvenju tal-5 ta' Lulju 1994 li jbiegħu lill-attur u lil Mario Cassar, li flimkien intrabtu li jixtru, biċċa maqsuma ta' art fil-Kappara tal-kejl ta' madwar erba' mija u tnejn u tmenin metri kwadri (482m<sup>2</sup>);

b. dakinhar meta sar il-konvenju il-konvenut kien ipprovda kopja tal-permess maħrug mill-Awtorità ta' l-Ippjanar li kien juri l-istess kejl muri fuq il-konvenju;

c. meta, fil-31 t'Ottubru 1994, il-konvenut f'ismu u f'isem martu l-attriċi mar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt sab illi Mario Cassar u Francis Giudice kienu qasmu l-art f'żewġ partijiet indaqs, b'kejl taż-żewġ porzjonijiet li huma qalu kien daqs il-kejl li kellhom il-konvenuti;

d. għalkemm il-konvenut kien sorpriż meta saritlu l-proposta li jagħmel żewġ kuntratti flok wieħed kif kien intrabat fil-konvenju, hu ma riedx ikun diffiċli, aktar u aktar meta ra li l-kuntratti kienu għa m'hejjija u lesti, u aċċetta l-proposta;

e. meta l-konvenut ra li l-kejl taż-żewġ porzjonijiet flimkien kif muri fuq il-kuntratti kien ta' mitejn u wieħed u tmenin punt deċimali sitt metri kwadri (281.6m<sup>2</sup>) kull wieħed, ħames mija u tlieta u sittin punt deċimali tnejn metri kwadri (563.2m<sup>2</sup>) flimkien, hu ġibed l-attenzjoni kemm tal-partijiet kif ukoll tan-nutar li hu u martu kienu

ntrabtu li jbiegħu erba' mija u tnejn u tmenin metru kwadru ( $482\text{m}^2$ ), li jiġu wieħed u tmenin punt decimali tnejn metri kwadri ( $81.2\text{m}^2$ ) anqas mill-kejl li kien sejjer jinbigħ fuq il-kuntratti; u

f. Mario Cassar u Francis Giudice aċċertawh illi l-kejl tajjeb kien kif muri fuq il-minuti tal-kuntratti mhejjija minnhom stess, u mhux dak muri fuq il-konvenju, u għalhekk, u kemm għax in-nutar kien aċċertah li l-liġi tippermetti ċerta diskrepanza fil-kejl, u wkoll għax kien hemm il-*Lombard Bank* qiegħed jislef il-flus lil Mario Cassar, lill-konvenut deherlu li l-figuri murija fuq il-kuntratti għandhom ikunu tajbin, u iffirma l-kuntratti; tant kien *in bona fide* li lanqas talab żjieda fil-prezz miftiehem fil-konvenju;

5. kienu l-atturi flimkien ma' Mario u Maria Rosaria Cassar li ħadu fuqhom ir-responsabbiltà dwar il-proprjetà ta' dik il-parti ta' l-art li ma kinitx imdaħħla fil-konvenju iżda ddaħħlet fil-kuntratti, u għalhekk il-garanzija tal-pussess paċifiku ma tolqotx ukoll dik il-parti iżda biss l-art imdaħħla fil-konvenju; u

6. f'kull każ, jekk għandu jithallas xi kumpens għad-diskrepanza fl-art, dan għandu jiġi stabilit fuq il-bażi tal-prezz imħallas fuq il-kuntratt ta' bejn il-partijiet, u mhux dak li tħallas fuq il-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1998 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'konvenju tal-5 ta' Lulju 1994<sup>1</sup> il-konvenuti kienu ntrabtu li jbiegħu lill-attur Francis Giudice u lil Mario Cassar flimkien biċċa art fil-Kappara b'faċċata ta' mija u sittin pied (160') u kejl ta' madwar erba' mija u tnejn u tmenin metri kwadri ( $482\text{m}^2$ ). Lill-attur Giudice u lil Cassar din l-art kienet urithielhom sensala li kienet qaltilhom li "dak li qed tara qed tixtri". Fil-fatt din l-art kellha faċċata fuq it-triq u l-konfini l-oħra kienu mdawrin b'bini; kienet il-biċċa art li kien fadal mhix mibnija b'faċċata fuq it-triq f'dawk l-inħawi, u għalhekk l-attur u Cassar fehmu li l-art li kellhom għall-bejgħ il-konvenuti kienet il-biċċa kollha mhix mibnija.

Wara li sar il-konvenju, l-attur u Cassar ftiehm illi l-art ma jixtruhiex flimkien iżda jaqsmuha f'żewġ porzjonijiet indaqs u wieħed minnhom jieħu porzjon u l-ieħor jieħu l-porzjon l-

---

<sup>1</sup> *Foll. 19 et seq.*

ieħor. Għalhekk qabbdur *surveyor* li ħejja pjanta ta' l-art u qasamha f'żewġ porzjonijiet indaqs, kull wieħed tal-kejl ta' mitejn u wieħed u tmenin punt decimali sitt metri kwadri ( $281.6\text{m}^2$ ) — ħames mija u tlieta u sittin punt decimali tnejn metri kwadri ( $563.2\text{m}^2$ ) b'kollox — u l-porzjon li kellhom jixtru l-atturi kellu faċċata ta' sebgħin pied u sitt pulzieri (70'6"), u dik ta' Cassar kellha faċċata ta' erbgħa u disgħin pied u erba' pulzieri (94'4"), b'kollox mija u erbgħa u sittin pied u għaxar pulzieri (164'10").

Cassar u Giudice qabbdur lin-Nutar biex iħejji l-kuntratti, u sar appuntament biex il-pubblikazzjoni ssir fil-31 t'Ottubru 1994. Meta sar jaf illi kienu sejr in isiru żewġ kuntratti flok wieħed il-konvenut inħasad iżda ma oġġezzjonax. Meta ra wkoll illi l-kejl taż-żewġ porzjonijiet flimkien kif imniżżel fuq il-kuntratti kien ta' ħames mija u tlieta u sittin punt decimali tnejn metri kwadri ( $563.2\text{m}^2$ ), u mhux ta' erba' mija u tnejn u tmenin metri kwadri ( $482\text{m}^2$ ) kif kien iġħid il-konvenju, għarraf b'dan lix-xerrejja u lin-nutar, iżda x-xerrejja serrħulu moħħu illi dak kien il-kejl li nstab fuq il-post meta s-*surveyor* kejjel l-art. In-nutar ukoll serraħlu moħħu illi l-ligi tippermetti ċerta diskrepanza fil-kejl, u għalhekk il-konvenut iffirma ż-żewġ kuntratti mingħajr ma talab żjeda fil-prezz.

L-attur beda jibni fuq il-porzjoni li xtara iżda wara xi żmien waqqfu ċeru Gustav Ricci b'mandat t'inibizzjoni għax Ricci qal illi parti mill-art kienet tiegħu. Fetaħ ukoll kawża kontra Giudice biex jingħata l-art lura, u l-konvenuti Bajada ssejħu fil-kawża. Inħatar perit tekniku fl-atti tal-mandat u dan sab illi tassew illi parti mill-porzjoni li kien xtara l-attur, b'kejl ta' madwar erbgħa u erbgħin metru kwadru ( $44\text{m}^2$ ) u faċċata ta' tnejn u għoxrin pied (22"), kienet ta' Ricci, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Meta ra hekk lill-attur deherlu illi kien jaqbillu jittransiġi billi jixtri l-utli dominju ta' l-art mingħand Ricci. Sejjaħ lill-konvenuti Bajada biex jieħdu sehem fin-negozjati dwar il-prezz, iżda Bajada ma ridux jieħdu sehem. Eventwalment l-atturi xtraw l-utli dominju mingħand Ricci bil-prezz ta' tlitt elef u ħames mitt lira (Lm3,500).

Issa l-atturi qegħdin jippretendu mingħand il-konvenuti li dawn iħallsuhom il-prezz li ħallsu lil Ricci biex reġġħu xtraw l-art, il-kapitalizzazzjoni taċ-ċens, l-ispejjeż tal-

kawża u tal-mandat t'inibizzjoni, l-ispejjeż tal-kuntratt u t-taxxa.

Waqt is-seduta tal-5 ta' Diċembru 2000<sup>2</sup> il-partijiet flimkien għamlu din l-istqarrija:

Il-partijiet jaqblu illi l-art meritu tal-kawża tallum tassew kienet parti mill-art mibjugħa mill-konvenuti lill-atturi. Jaqblu wkoll illi din l-art ma kinitx tal-konvenuti li setgħu jbigħuha. Il-konvenuti iżda jikkontendu illi l-atturi stess kienu fuq responsabbiltà tagħhom insistew illi fil-kuntratt ta' bejgħ tkun inkluża wkoll din il-biċċa art li eventwalment irriżultat li ma kinitx tal-konvenuti. L-atturi jikkontestaw dan.

Ladarba hemm qbil illi l-konvenuti bieghu art li ma kinitx tagħhom, l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ma jibqgħux relevanti għall-meritu tal-kawża. Tifdal il-kwistjoni jekk il-konvenuti tawx il-garanzija tal-pussess paċifiku dwar l-art miżjuda wkoll.

Fil-fehma tal-qorti, il-konvenuti taw il-garanzija fuq l-art kollha mibjugħa lill-atturi bil-kuntratt tal-31 t'Ottubru 1994. Il-qorti hija ta' din il-fehma mhux biss għax il-kuntratt igħid illi l-konvenuti "jiggarantixxu l-paċifiku pussess ta' l-art mibjugħa", bla ma jagħmel ebda distinzjoni bejn il-kejl li ssemma fil-konvenju u l-kejl li żdied wara, iżda wkoll għax temmen illi l-ħsieb tal-partijiet, ukoll meta sar il-konvenju, kien li jqisu l-art kollha bħala *corpus* — "dak li qed tara qed tixtri" — u mhux li jsir bejgħ *ad mensuram*.

Li dan kien il-ħsieb tal-partijiet jixhdu kemm (a) il-fatt illi t-tul tal-faċċata msemmi fuq il-konvenju — mija u sittin pied (160') — huwa eqreb tat-tul ta' l-art kollha — mija u erbgħa u sittin pied u għaxar pulzieri (164'10") — milli tal-kejl ta' l-art li tassew kienet tal-konvenuti, li kien madwar mija u tlieta u erbgħin pied (143'), kif ukoll (b) il-fatt illi, meta sar jaf li kien hemm kejl aktar, il-konvenut ma talabx żjeda fil-prezz, sinjal illi ma deherlux li kien qiegħed ibiġħ art aktar minn kemm intrabat bil-konvenju li jbigħ iżda li kien qiegħed ibiġħ l-istess biċċa art li, iżda, kienet akbar milli ħaseb.

Lanqas ma jista' l-konvenut igħid illi kien imqarraq meta ta l-kunsens fuq il-kuntratt. Tassew illi forsi l-atturi kienu juru aktar korrettezza u lealtà li kieku lill-konvenut tawh il-

---

<sup>2</sup> *Fol.* 30.

pjanta tas-*surveyor* hekk kif din saret, u mhux dakinhar tal-kuntratt, iżda l-fatt jibqa' illi l-konvenut kien jaf illi l-kejl muri fuq il-kuntratt ma kienx jaqbel ma' dak muri fuq il-konvenju, u xorta iffirma b'għajnejh miftuħa. Kellu kull jedd illi ma jiffirmax, u li jitlob parir professjonali; minflok, għażel li jiffirma bla ebda riserva.

Il-konvenuti għalhekk huma marbuta bil-garanzija tal-pussess paċifiku fuq l-art kollha, kif stipulat fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, u r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet huma miċħuda.

L-atturi ħelsu mill-evizzjoni billi xtraw l-art mingħand sidha tassew; għalhekk jiswa dak li jgħid l-art. 1421 tal-Kodiċi Ċivili:

**1421.** Meta x-xerrej ikun skansa l-evizzjoni tal-fond bil-ħlas ta' somma ta' flus, il-bejjiegħ jista' jeħles mill-konsegwenzi kollha tal-garanzija billi jagħti lura lix-xerrej is-somma li dan ikun ħallas bl-imgħaxijiet, u l-ispejjeż kollha.

Għalhekk il-konvenuti għandhom mhux biss iħallsu lill-atturi l-prezz li dawn ħallsu lil terzi biex xtraw l-art u l-kapitalizzazzjoni taċ-ċens, iżda wkoll l-imgħax, l-ispejjeż tal-kuntratt, u l-ispejjeż ġudizzjarji tal-proċeduri għall-evizzjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' talbiet ta' l-atturi, u tordna li jitkompla s-smiġħ tal-kawża għall-għanijiet tal-likwidazzjoni.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----