QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 19 ta' Ottubru 2001

Numru 25

~itazzjoni 2349/1998

Edrichton Estates Limited

versus

Alfrida armla mis-Sovrintendent Joseph Farrugia; Perit Martin Farrugia, Simon Farrugia, Gordon Farrugia u Avukat Dottoressa Joselle Galea

F'din il-kaw\a s-so`jetà attri`i, li l-awturi tag]ha kienu bieg]u l-*utile dominium* ta' sit fabbrikabbli lill-awtur tal-konvenuti, qieg]da tfittex li tieg]u lura bi``a minn dik l-art g]ax qieg]da tg]id illi kienet saret konsenja ta' aktar art milli kienet inbieg]et.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kuntratt tat-12 ta' Di`embru 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, l-awtur tal-konvenuti kien akkwista bi``a art f'*ta' Buleben*, f'San Pawl il-Ba]ar, tal-kejl ta' mija u tlieta u]amsin qasba kwadrata (153 q.k.), tmiss mit-tramuntana ma' Triq il-Qawra (illum mag]rufa Triq it-Trun`iera), mill-punent

ma' beni ta' Robert Knowles u mil-lvant ma' beni ta' *Edrichton Development Co. Ltd*, so[[etta g]al `ens temporanju ta' sitta u g]oxrin lira, tlittax-il `ente\mu u seba' mille\mi (Lm26.13,7) fis-sena.

Din l-art, murija b]ala *plot* 22 fl-art *ta' Buleben*, fil-fatt g]andha kejl ta' mija u tnejn u disg]in qasba kwadrata u nofs (192.50 q.k.), u g]alhekk tmienja u tletin qasba kwadrata u nofs (38.50 q.k.) huma ta' l-attri`i.

Lill-attri`i kien dehrilha li l-kejl \ejjed g]andu jing]atalha lura mill-parti ta' wara ta' l-art, u fittxet li taqsam dik il-parti mill-bqija ta' l-art, i\da kienet mi\muma milli tag]mel hekk g]ax in]are[mandat t'inibizzjoni numru 3930/1994 fl-ismijiet **Dr Joselle Farrugia vs Dr Pascal Demajo**; wara l-]ru[tal-mandat saret kaw\a fl-istess ismijiet (`itazzjoni 1635/1994). Il-perit tekniku ma]tur f'dik il-kaw\a kien tal-fehma illi l-kejl \ejjed kien proprjetà ta' l-attri`i i\da kellu jittie]ed lura mill-attri`i mill-parti ta' quddiem ta' l-art, *i.e.* mill-parti li tmiss ma' Triq it-Trun`iera, u mhux mill-parti ta' wara, kif tippretendi l-attri`i.

L-attri`i kompliet tfisser illi llum hija s-sid tal-kejl me]ud \ejjed mill-awtur tal-konvenuti g]ax akkwistat it-titolu ming]and l-awturi tag]ha. Billi l-konvenuti qeg]din i\ommu ming]ajr titolu l-kejl \ejjed, u g]alxejn l-attri`i sej]itilhom b'ittra uffi`jali tad-9 ta' Settembru 1998 biex iroddulha kejl ta' tmienja u tletin qasba kwadrata u nofs (38.50 q.k.), l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-attri`i hija s-sid ta' tmienja u tletin qasba kwadrata u nofs (38.50 q.k.) mill-*plot* 22, fi Triq it-Trun`iera, il-Qawra; u

2. ta]tar perit arkitett biex jag]mel pjanta li turi l-art ta' l-attur li g]andha kejl ta' tmienja u tletin qasba kwadrata u nofs (38.50 q.k.) mill-*plot* 22.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi t-talbiet ta' l-attri`i, kif mag]mula, ma setg]ux isiru g]ax il-*plot* 22 *ta' Buleben*, il-Qawra, huwa tal-konvenuti.

Dwar il-fatti tal-kaw\a l-partijiet qeg]din jaqblu:

B’kuntratt tat-12 ta’ Di`embru 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-awtri`i ta’ l-attri`i `ediet lill-awtur tal-konvenuti l-*utile dominium* ta’ bi``a art li fil-kuntratt hija mfissra hekk:

> A building site in the limits of Saint Paul’s Bay, forming part of the territory known as *ta’ Bulebel*, with a frontage on Qawra Road, having an area of one hundred and fifty-three square canes (153 q.c.) bordered on the north by Qawra Road, on the west by property of Robert Knowles and on the east by property of *Edrichton Development Company Limited*, subject to an annual ground-rent of twenty-six pounds two shillings and nine pence (£26·2·9) … … …

Fil-fatt is-sit g]andu kejl ta’ mija u tnejn u disg]in qasba kwadrata u nofs (192.50 q.k.), jew tmienja u tletin qasba kwadrata u nofs (38.50 q.k.) aktar minn kemm ig]id il-kuntratt.

Sitwazzjoni fejn issir konsenja ta’ kejl akbar ta’ art minn kemm muri fuq il-kuntratt ta’ l-akkwist hija regolata bl-artt. 1400 sa 1404 tal-Kodi`i ~ivili:

> **1400.** (1) Jekk il-bejg] ta’ immobbli jsir billi ting]ad il-kwantità b’tant flus g]al kull tant kejl, il-bejjieg] hu obbligat jikkunsinna lix-xerrej, jekk dan ikun irid hekk, il-kwantità msemmija fil-kuntratt.
>
> (2) Meta dan ma jistax isir, jew meta x-xerrej ma jitlobx dan, il-bejjieg] g]andu jnaqqas il-prezz skond kemm kejl ikun hemm anqas.
>
> **1401.** Jekk, g]all-kuntrarju, fil-ka\ imsemmi fl-a]]ar artikolu qabel dan, il-kwantità tinsab li hija i\jed minn dik miftiehma fil- kuntratt, ix-xerrej g]andu j]allas i\-\jieda tal-prezz:
>
> I\da, jekk il-bi``a li jkun hemm i\jed tkun aktar minn wa]da minn g]oxrin tal-kwantità msemmija fil-kuntratt, ix-xerrej jista’ jer[a’ lura mill-bejg].
>
> **1402.** Fil-ka\ijiet l-o]ra kollha, sew jekk il-bejg] ikun ta’ *corpus* determinat u limitat, jew sew jekk il-bejg] ikun ta’ fondi mag]\ulin u mifrudin minn xulxin, jew sew jekk, fil-bejg], jissemma l-ewwel il-kejl, inkella jissemma l-ewwel il-*corpus* bit-tismija wara tal-kejl, it-tismija tal-kejl ma tag]ti lok g]al ebda \jieda mal-prezz favur il-bejjieg] g]a\-\ejjed fil-kejl, lanqas g]al ebda tnaqqis ta’ prezz favur ix-xerrej g]an-nieqes fil-kejl,]lief meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn wa]da minn g]oxrin, f’i\jed jew f’anqas, tal-valur tal-]wejje[kollha mibjug]a flimkien:
>
> I\da, ma jkunx hemm jedd g]al \jieda jew g]al tnaqqis ta’ prezz, g]alkemm id-differenza tkun aktar minn wa]da minn g]oxrin, f’i\jed jew f’anqas tal-valur hawn fuq imsemmi, jekk il-]a[a tkun [iet mibjug]a fl-irkant ta]t is-setg]a tal-qorti jew jekk tkun [iet mibjug]a espressament bla garanzija tal-kwantità

jew jekk il-]a[a tkun [iet mibjug]a *tale quale*, bla]sara, jekk il-bejg] ma jkunx sar fl-irkant bil-qorti, ta' kull rimedju mog]ti mil-li[i f'ka\ ta' le\joni.

1403. Meta, skond id-disposizzjonijiet ta' l-a]]ar artikolu qabel dan, ikollha tit]allas \jieda fil-prezz g]a\-\ejjed fil-kejl, ix-xerrej jista' jag]\el jew li jer[a' lura mill-kuntratt jew, jekk i\omm il-fond, li j]allas i\-\jieda tal-prezz, bl-img]axijiet.

1404. Fil-ka\ijiet kollha li x-xerrej g]andu jedd li jer[a' lura mill-kuntratt, il-bejjieg] g]andu jroddlu, mal-prezz li jkun ir`ieva, l-ispejje\ tal-kuntratt u kull spi\a le[ittima o]ra li jkollha x'taqsam mal-bejg].

Fil-ka\ tallum il-bejg] ma kienx sar "billi ting]ad il-kwantità b'tant flus g]al kull tant kejl"; g]alhekk ma kienx bejg] *ad mensuram* i\da bejg] ta' *corpus* determinat, u d-dispo\izzjoni tal-li[i li tg]odd g]all-ka\ hija dik ta' l-art. 1402 tal-Kodi`i ~ivili.

Dan ifisser li r-rimedju li setg]et titlob l-attri`i, b]ala *avente causa* mill-bejjig], ma hux dak li titlob lura l-kejl \ejjed i\da li titlob \jieda fil-prezz, jekk id-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt kienet aktar minn wa]da minn g]oxrin, kif ig]id l-art. 1402. It-talbiet mag]mula fil-kaw\a tallum, g]alhekk, ma jistg]ux jintlaqg]u.

G]al din ir-ra[uni l-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-attri`i, li g]andha t]allas l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.