22 ta' Diċembru, 1967

Imħallfin

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D. — President
Onor. Prof. J.J. Cremona, K.M., LL.D., B.A., D.Litt. (Rome), B.A. Hons. (Lond.), Ph.D. (Lond.), F.R.Hist.S. — Viċi-President
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Giuseppe u Fillippo Barbara

versus

Giorgio Borg

Bejgħ — Rexissjoni ta' — Żball — Immobbli — Art — Bini — Permess ta'.

Il-fatt li fuq art mixtrija biex tinbena ma joħroġ permess għall-bini jikkostitwixxi żball suffiċjenti biex fuq il-bażi tiegħu tintalab ir-rexissjoni tal-kuntratt tal-bejgħ relattiv.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-atturi wara li ppremettew illi l-kuntratt li sar għand in-Nutar Dottor Joseph Agius, fil-11 ta' Settembru, 1964 (Dokument A hemm anness) il-konvenut biegħlhom bil-prezz ta' mitejn lira (£200) biċċa art f'Ħal Qormi, Victory Street, tal-kejl superfiċjali ta' tmienja u tletin qasba kwadra, kif deskritta aħjar fl-imsemmi kuntratt; u illi l-konvenut kien jaf li huma riedu jakkwistaw dik l-art biex jibnu fuqha, u, del resto, l-istess art ma tistax isservi għal skop ieħor, u l-prezz imħallas juri dan, biċ-ċar; u illi dak il-bini ma jistax isir billi minn ġo fiha huwa proġettat li tgħaddi triq, kif jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża; u illi l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in buona fede; talbu li premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni tiġi ordnata r-rexissjoni tal-imsemmi kuntratt bil-kundanna tal-konvenut li jirrestitwilhom il-prezz lilu minnhom imħallas u l-ispejjeż minnhom inkorsi — billi jiġi nominat Nutar biex jirċievi l-att opportun tar-rexissjoni u kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att; bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-17 ta' Awissu, 1965.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha qal li l-atturi ma akkwistawx mingħandu l-fond in kwistjoni bl-ebda garanzija illi kien fabbrikabbli, u li meta sar it-trasferiment il-fond ma kienx affettat minn ebda pjan regolatur li jindika li kellu jkun attraversa jew okkupat minn toroq pubbliċi.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-31 ta' Lulju, 1967 li biha pprovdiet fuq it-talbiet attriċi billi laqgħet it-talba għar-rexissjoni tal-att ta' bejgħ imsemmi fiċ-ċitazzjoni datat 11 ta' Settembru, 1964 u kwindi kkundannat lill-konvenut jirrestitwixxi lill-atturi l-prezz tal-istess bejgħ u l-ispejjeż ta' l-att u ordnat l-ispejjeż tal-kawża, li għad mhux deċiżi, jitħallsu mill-kontendenti nofs kull parti kif ukoll dawk relativi għall-esekuzzjoni tagħha skond l-artikolu 237 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, wara li kkunsidrat:—

Omissis

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut u l-petizzjoni tiegħu biha talab illi l-imsemmija sentenza tiġi revokata in kwant akkoljiet id-domandi attriċi u konfermata b'dik il-parti tagħh li irriġettat waħda minn dawk id-domandi, bl-ispejjeż taż-żew istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-atturi appellati li biha qalu illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkun sidrat —

L-aggravju tal-appellant hu fis-sens li fil-każ in ispeċi ma jistax jingħad li jirikorri l-iżball "fuq is-sustanza innifisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim" għat-termini tal-artikolu 1019(1) tal-Kodiċi Ċivili. Jingħataw permess jew le għall-bini fuq l-art mibjugħa, kompla jgħid l-appellant, hu fid-dinja tal-lum riskju inerenti għal l-istess trasferiment u ma jagħtix lok għal żball ta' fatt.

Verament l-ewwel Onorabbli Qorti ma qalitx espressament li qegħda tibbaża s-sentenza tagħha fuq l-iżball ta' fatt, imma fil-fehma tal-Qorti l-kwistjoni verament timpernja ruħu fuq l-artikolu 1019(1) tal-Kodiċi Ċivili li jikkontempla dan l-iżball u jiddisponi li bi żball dwar il-fatt ma jġibu għan-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim. Għalhekk, kif sew issottometta l-appellant, il-kwistjoni kollha taġġira ruħu fuq jekk fil-każ preżenti jistax jingħad li l-kuntratt hu affett minn vizzju tal-kunsens konsistenti fi żball li jaqa' fuq is-sustanza innifisha tal-ħaġa formanti l-oġġett tal-ftehim.

Tajjeb li jingħad mill-ewwel, in vista ta' dak li ġie sotto-

s-sustanza tal-ħaġa formanti l-oġġett tal-ftehim? Min-nozzjoni stretta tar-Rumani li kienet tifhem bis-sustanza tal-ħaġa l-materja li minnha l-ħaġa hi magħmula d-dritt aktar reċenti orjenta ruħu u mexa — u f'dan il-kamp il-kontribut tal-Pothier ma jistħoqqlux jintesa — lejn nozzjoni soġġettiva, aktar konfaċenti mal-karattru nnifsu tal-kunsens, li tagħmel mis-sustanza l-kwalità essenzjali kontemplata mill-partijiet. F'sens konformi ppronunzjat ruħu wkoll il-ġurisprudenza maltija Cachia vs. Vassallo" deċiża minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru (Koll. Vol. XXIV, i, 1131. XXV, ii, 81, XXIX, i, 591 u "Ca-1961).

Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ u in bażi għal dak li fuq ingħad jirrikorru fil-fehma tal-Qorti żball fuq kwalità essenzjali meħuda in konsiderazzjoni mill-partijiet, tal-ħaġa mibjugħa. Ipotesi simili ġiet ikkunsidrata mill-Butera fl-opra tiegħu "Codice Civile Italiano Commentato" (Libro delle Obbligazioni, Parte I, p. 419): "Se taluno compra un Terreno al solo ed unico scopo di costruirvi un edificio e viene a scoprire che il terreno era gia' inedificabile per effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ricorre il caso dell'error **in substantia**" (ara wkoll, għal ċertu interess, Marty et Raynaud, Code Civil, 1962, Tome II, Vol. I, paġ. 113, fejn jgħidu li l-kwalità sostanzjali "peut etre aussi l'aptitude d'une chose à remplir l'usage auquel on la destine, comme celle d'une terrain destine à un lotissement".)

Jidher fil-każ preżenti li l-partijiet it-tnejn kienu qegħdin jifhmu li l-biċċa art in kwistjoni kienet qegħda tiġi mibjugħa bħala art fabbrikabbli. Infatti anki l-istess konvenut xehed hekk: "Jiena kelli art akbar minn din in kwistjoni u meta tajt milli kelli, din in kwistjoni ħallejtha għaliex kelli l-idea li nibni għalija stess. Jiena fil-fatt ġa kelli l-linja kif stajt nibni, voldiri ma kienx hemm triqat proġettati minn fuq l-art tiegħi. Jiena bqajt b'din il-fehma illi l-post seta' jiġi żviluppat meta

għamilt il-kuntratt mal-atturi" (fol. 28) (Il-konvenut kellu jassew permess għall-bini fl-1959 minn dan jiskadi fl-għeluq tas-sena u ma ġiex imġedded). Apparti li bid-deċiżjoni tagħha fil-kawża "Cachia v. Vassallo" supra, din il-Qorti, b'ċitazzjoni ta' awtoritajiet, aċċettat id-dottrina tas-suffiċjenza ta' l-iżball unilaterali, f'dan il-każ jidher għalhekk li l-partijiet ittnejn ħadu in konsiderazzjoni l-kwalità in kwistjoni tal-art mibjugħa.

Jiġi osservat illi fis-sentenza fuq ċitata tħalliet impreġudikata (għax ma kienitx tinteressa fil-fattispeċje tal-każ) il-kwistjoni jekk fil-każ ta' żball unilaterali l-"errans" jistax jannulla l-kuntratt in bażi għall-iżball tiegħu ta' fatt jekk ma jkunx wera lill-kontraent l-ieħor li hu kien qed jiddetermina ruħu għall-akkwist in vista ta' dik il-kwalità. Anki fil-każ preżenti, in bażi għall-fatti li emerġew, similment mhux meħtieġ li l-kwistjoni tiġi ikkunsidrata.

Jibqa' li wieħed jara jekk l-iżball kienx skużabbli, element dan li għandu jiġi valutat każ b'każ, tenut kont tal-kondizzjonijiet soġġettivi tal-persuna (De Ruggiero, Istituzioni di Diritto Civile, 6 edizione, 1931, Vol. I, p. 253) u fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ preżenti l-Qorti tħoss li ma jistax raġonevolment jingħad li l-iżball ma kienx skużabbli. L-atturi, waqt li ġew assikurati mill-konvenut li setgħu jibnu, ġew attwalment riferiti għal-linja għall-bini li kienet diġà ġiet mogħtija u li meta xeħed l-attur Philip Barbara fid-19 ta' Mejju, 1967 qal li kienet fil-fatt għadha hemm immarkata biż-żebgħa ħamra sa dikinhar.

Għall-motivi premessi din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell, stanti ċ-ċirkostanzi, jitħallsu wkoll bin-nofs bejn il-kontendenti.