15 ta' Frar, 1967

Imħallef:

Onor. V.R. Sammut, B.A., LL.D.

Joseph Felice

versus

Joseph Mary Farrugia

Konvenju — Enfitewsi — Ċens — Kejl — Differenza fil- — Verjuri, Kejl — Bejgħ — 'Mensuram, ad'.

Differenza fil-kejl ta' għalqa minn dak indikat fil-konvenju meta dak il-kejl jiġi indikat ukoll li jista' jkun 'kejl verjuri' ma jintitolax lill-parti li ma tersaqx għall-kuntratt ta' enfitewsi pattwit.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, premess li bi skrittura ta' 23 ta' Mejju, 1966 il-konvenut obbliga ruħu li jikkonċedi b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lill-attur l-għalqa msejħa tal-Qamra, kontrada *omonima* limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl u taħt il-pattijiet indikati fl-istess skrittura; u premess li l-konvenut naqas li jaddivjeni għal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' subenfitewsi tal-għalqa fuq imsemmija nonostante l-interpellazzjoni lilu magħmula b'ittra uffiċjali tat-2 ta' Awissu, 1966, talab li premessa kull dikjarazzjoni neċessarja u meħuda kull provvediment opportun, il-konvenut għar-raġunijiet fuq imsemmija jiġi kundannat jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' subenfitewsi tal-għalqa fuq imsemmija favur l-instanti taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fl-iskrittura ta' 23 ta' Mejju, 1966 fuq imsemmija; jiġi nominat Nutar biex jirċievi l-att opportun u nominati kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi u jiġu fissati l-ġurnata, ħin u lok

għall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt. Bl-ipejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur u n-nota tax-xhieda tiegħu;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut (fol. 8 tal-proċess) li biha qal:

Illi l-partijiet, meta għamlu l-konvenju kienu tal-idea illi l-art hija tal-kejl ta' ċirka 891 qasab kwadri u kienu ftehmu fuq ċens ta' ċirka £690 fis-sena, u l-kliem "ta' kejl verjuri" ġie intużat bħala ekwivalenti għal "ċirka". Fil-fatt meta tkejlet l-art mill-attur, huwa sab biss 761 qasab kwadri, b'riżultat illi l-attur ried li ċ-ċens ikun ta' £589.15.6, b'riduzzjoni ta' £100.15.0 miċ-ċens miftiehem mill-partijiet.

Illi din id-differenza ta' £100.15.0 hija wisq iżjed minn differenza li hija permessa taħt il-patt "ċirka" u konsegwentement l-eċċipjent mhuwiex tenut li jaddivjeni għall-att kif mitlub;

Illi, subordinatament, in difett tal-ewwel eċċezzjoni (jekk) il-klawsola "jew kejl verjuri" ma tiġix interpretata fis-sens ta' "ċirka", il-kunsens tal-eċċipjent kien vizzjat imħabba żball sostanzjali fuq l-oġġett tal-kuntratt, u għalhekk l-obbligazzjoni hija nulla.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u n-nota tax-xhieda tiegħu;

Hadet konjizzjoni tal-proċess;

Semgħet l-avukati;

Ikkunsidrat:

Il-konvenut xehed li huwa akkwista l-art in kwistjoni *b'enfitewsi perpetwa mingħand Salvu Gauci b'kuntratt pubblikat fis-sena 1962*, u qabel il-kuntratt, peress illi l-art ma kienetx imkejla, il-konvenut esiġa illi Gauci jġib pjanta tagħha u perit biex ikejjel. Fil-fatt huwa ġieb lil ċertu Vassallo, surveyor, li stabilixxa l-kejl bħala 891 qasab kwadri, u l-konvenut ilu minn dak iż-żmien iħallas iċ-ċens fuq il-bażi ta' dak il-kejl. Fil-konvenju preżenti, huwa qal, kien sensal l-istess Gauci, u bejn il-konvenut u Gauci kien sar diskors, però mhux fil-presenza tal-attur, li l-kejl kien skond il-pjanta li kienu għamlu huma. Imbagħad, Gauci laqqgħa l-kontendenti u sar il-ftehim bil-ħmistax-il xelin u nofs il-qasba kwadra. Dak inhar tal-ftehim, dwar il-kejl il-konvenut qal lill-attur, — huwa iddikjara — li l-art fiha 891 qasab kwadri, u l-konvenut ħareġ ir-"readyreckoner" u qal li allura ċ-ċens jiġi xi £700. Wara li sar il-konvenju — li fih il-kliem "jew kejl verjuri" ġew dettati mill-konvenut, dan kejjel l-art permezz tal-Perit Fenech, li sab li fiha 761 qasab kwadri.

Il-konvenut kompla jgħid li ma użax il-kelma "ċirka", li jaf is-sinjifikat tagħha, għaliex billi kien akkwista l-art fuq il-kejl li kien sar, immaġina li ma setax ikun hemm ħlief differenza żgħira ta' kejl.

Carmelo Cauchi, skrivan tan-Nutar Micallef, li irrediġa l-konvenju, iddepona illi ġie msemmi "kejl verjuri" l-għaliex il-partijiet kellhom pjanta f'idejhom, li ma ġietx annessa mal-konvenju, u billi ma kienux ċerti minnha, riedu jiċċekkjaw il-kejl magħha aktar tard, u użaw dawk il-kliem biex ma jkunx hemm kwistjonijiet aktar tard fuq il-kejl. Kien qalu, żied jgħid ix-xhud, li qegħdin jadoperaw dik l-espressjoni għal każ li jkun hemm xi ħaġa iżjed jew anqas, jew użaw kliem simili. Għal l-ewwel, qal, tniżżlet fil-konvenut ċ-ċifra 891 q.k., u

mbagħad il-konvenut qal li aħjar jagħmlu "jew kejl verjuri" biex jekk ikun hemm xi ħaġa l-hemm jew l-hawn ikunu eżatti.

Skond l-attur: Meta, wara li avviċinah is-sensal Salvu Gauci, iltaqa' mal-konvenut, dan talbu 15s.6d. il-qasba, u kienu qegħdin jitkellmu fuq l-art kollha in kwistjoni li kellu l-konvenut. *Fl-uffiċċju tan-Nutar* Micallef il-konvenut qal li suppost kien hemm 891 q.k., u l-attur qallu: "Hemm kemm hemm, nieħdu kollu". Tant waqt il-konvenju kemm wara, meta l-partijiet kienu qegħdin jieħdu grogg, il-konvenut qal lil Salvu Gauci quddiem l-attur: "Jekk hemm elf qasba kwadra aħjar milli jkun hemm ħames mija". Kien il-konvenut li qal lill-iskrivan Cauchi biex iniżżel il-kliem "jew kejl verjuri", u dan meta l-attur qallu li huwa jkun irid ikejjel. Il-konvenut ma uża ebda kliem li juru li d-differenza tista' tkun żgħira, il-għaliex kienu qegħdin jitkellmu fuq li hemm. Gauci kien semma li l-pjanta, meta ikkonċeda l-art hu, kien għamililu s-Surveyor Vassallo, però ma kienetx iffirmata. Wara l-konvenju l-attur ta istruzzjonijiet lill-Perit England biex jagħmillu pjanta tal-art, u rriżulta li l-kejl kien anqas, però qabel ma qabbad lill-perit talab lil Salvu Gauci jġiblu l-pjanta mingħand il-konvenut, u dak qallu li l-konvenut ma riedx jagħtih l-art jekk mhux bil-lira l-qasba.

Ikkunsidrat:

Ma ġiex *prodott* bħala xhud Salvu Gauci, li kien dikjarat mill-partijiet fil-lista *tax-xhieda* tagħhom, u l-Qorti ma akkordatx differiment għas-smigħ tiegħu, li ġie mitlub, peress illi l-kawża kienet ġiet iffissata b'appuntament. Hija ċaħdet ukoll, għal l-istess raġuni, talba magħmula sussegwentement b'rikors tal-attur ħalli tiġi sospiża il-prolazzjoni tas-sentenza u mismugħ ix-xhud.

Il-partijiet qablu, permezz tad-difensuri tagħhom, bil-ver-

bal reġistrata fol. 20 tal-proċess, illi l-kejl effettiv tal-art in kwistjoni huwa ta' 761 qasab kwadri.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti ma ssibx li l-pretensjoni tal-konvenut hija ġustifikata, għaliex il-kliem sar tal-konvenju "jew kejl verjuri", fi ftehim fejn iċ-ċens huwa stabbilit bit-tant il-qasba, ifisser illi jekk il-kejl ma huwiex dak indikat, il-kuntratt isir l-istess, biċ-ċens miftiehem, skond il-kejl li *jirriżulta*.

Fil-fehma tal-Qorti ma għandux jiġi ritenut, speċjalment fiċ-ċirkostanzi fuq *riferiti, illi l-imsemmija diċitura tekwivali* għal "ċirka".

Però, anki kieku kellhom jkollhom applikazzjoni lill-konċessjoni enfitewtika d-dispożizzjonijiet tal-liġi li jikkontemplaw id-differenza ta' kejl fil-bejgħ "ad mensuram" ta' immobili, l-istess il-konvenut ma kienx ikollu raġun fis-sottomissjoni tiegħu.

Infatti, fil-bejgħ "ad mensuram" il-venditur huwa tenut jikkonsenja lix-xerrej il-kwantità miftiehma (Art. 1450(1) Kod. Ċiv.). Imma jekk dan ma huwiex possibbli jew meta x-xerrej ma jitlobx dan, il-venditur għandu jnaqqas il-prezz skond kemm kejl ikun hemm anqas (Art. 1450(2)). Ma huwiex mogħti lill-venditur id-dritt, fil-bejgħ "ad mensuram" jiġifieri b'tant flus għal kull tant kejl li, minħabba in-nuqqas fil-kejl, jerġa' lura mill-kuntratt. Id-dritt li jerġa' lura huwa akkordat biss lix-xerrej, u dan meta d-differenza ta' kejl tkun żieda li teċċedi l-ventesima parti (Art. 1451).

Rigward l-obbjezzjoni tal-konvenut illi l-kunsens tiegħu kien vizzjat imħabba żball sostanzjali, il-liġi tagħna (Art. 1017 Kod. Ċiv.) tiddisponi illi jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi

żball, ma jkunx jiswa'; u fl-Art. 1019(1), korrispondenti għall-Art. 1110 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865, jingħad: " L-iżball dwar il-fatt ma ġġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim".

Fil-kawża fl-ismijiet: *Carmelo Formosa* vs. Salvatore Scicluna, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-15 ta' Frar, 1950 (Fol. XXXIV, ii, 753) ġie osservat: "L-iżball, biex ikun jiswa' biex jinvalida konvenzjoni, irid ikun sostanzjali. Id-dottrina u l-ġurisprudenza huma diskordanti dwar xi tfisser il-kelma "sustanza" fil-materja; imma l-Qrati Tagħna segwew il-kriterju soġġettiv, jiġifieri illi wieħed għandu jara kif ġie kunsidrat t-oġġett tal-konvenzjoni mill-kuntraent li jaġixxi biex jinvalida l-ftehim. L-iżball, però, irid ikun ukoll skużabbili, u ma hux skużabbili dak li wieħed jaqa' fih meta l-fattijiet li għalihom jirriferixxi dak l-iżball kienu faċilment aċċertabbili". Hekk ukoll iddeċidiet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża: Av. Dr. Gius Agius noe vs F.S. Vassallo et noe. (Vol. XXIV, i, 1134). (Ara wkoll: P.A. *Antonio Zammit* vs. Nob. *Nazzareno* Zimmermann Barbaro, 22.10.1933 u Vol. XXVII, ii, 468, rigward li l-iżball irid ikun skużabbili). Inoltri, l-iżball għandu jkun determinanti, ċioè jrid ikun tali li jekk il-kuntraent kien jaf il-verità ma kienx jikkuntratta.

Fil-każ preżenti l-Qorti ma ssibx li l-konvenut ipprova suffiċjentement li kien hemm żball sostanzjali.

L-asserzjoni tax-xhud Cauchi li l-kontendenti riedu jkopru l-każ li jkun hemm xi ħaġa l'hawn jew l'hemm ma tfissirx li riedu li l-kuntratt isir unikament jekk ikun hemm differenza ta' kejl minima biss. Huwa ma qalx li l-kontendenti tkellmu dwar jekk ikun hemm xi ħaġa żgħira l'hawn jew l'hemm; imma dak li qal jimporta li l-kejl seta' kien anqas u seta' kien aktar.

L-attur, imbagħad, xehed illi l-konvenut qal illi jekk hemm elf qasba kwadra aħjar milli jkun hemm ħames mija, ħaġa li turi illi seta'. mir-riżultanzi tar-rapport tal-perit li jiġi mqabbad, jirriżulta kejl sostanzjalment divers minn dak imsemmi fl-ewwel lok. U jekk seta' jirriżulta kejl sostanzjalment akbar, seta' wkoll jirriżulta kejl sostanzjalment anqas.

Huwa anki sinjifikativ illi l-konvenut stess, fil-kontroeżami (fol. 17) ammetta li hawa veru li xi tlett ijiem wara li sar il-konvenju sema' li l-attur kien ħa l-art ma ġenb dik in kwistjoni bil-lira il-qasba qabel ma sar il-konvenju, u li taħt dawn iċ-ċirkostanzi ma xtaqx jagħmel il-kuntratt mal-attur.

Għalhekk il-Qorti tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Għal dawn il-motivi:

***Tiddeċidi** billi tilqa' t-talba tal-attur u hekk tikkundanna l-konvenut jaddivjeni għal pubblikazzjoni tal-kuntratt in kwistjoni, li għandha ssir min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-edifizju tal-Qrati Superjuri fis-27 ta' Frar, 1967 fit-3.15 p.m. bl-intervent tal-Avukat Dottor John Bugeja Caruana bħala kuratur, hawn nominat, biex jirrappreżenta l-kontumaċi fuq l-att. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.*