9 ta' Frar, 1965

Imħallef:

Onor. Dr. M. Caruana Curran B.A., LL.D.

Giuseppe Schembri et

versus

Leonardo Azzopardi et.

Garanzija tal-Ħaġa Mibjugħa — Rexissjoni — Vizzju tal-Kunsens — Qerq — Żball.

Il-garanziji tal-ħaġa mibjugħa, barra dawk impliċiti fil-liġi, għandhom ikunu espressi, u ċjoè, li almenu jirriżultaw minn xi diċitura tal-kuntratt li turi biċ-ċar li l-partijiet qisuħ bħala patt essenzjali għall-vendità.

Biex att jiġi riżolut trid jiġi pruvat li per eżempju l-kuntratt hu affett ta' żball ta' fatt invinċibbli fl-akkwirent jew ta' għemil dolus gravi u determinanti pratikat mit-trasferent.

L-iżball huwa kawża ta' difett tal-kunsens meta jkun skużabbli, ċjoè, tali li ma jkunx jista' jiġi aġevolment verifikat.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi — peress illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tat-28 ta' Diċembru, 1955 (Dok: A) l-atturi akkwistaw b'titolu ta' permuta mingħand il-konvenuti l-utili dominju temporaneu sal-14 ta' Awissu, 1961 ta' (1) porzjon diviża mill-għalqa "tax-Xantin" fil-limiti ta' l-Imqabba kif deskritta fl-istess att u (2) porzjoni oħra diviża mill-istess għalqa "tax-Xantin" kif deskritta fl-istess att, flimkien soġġetti għal erba' liri (£4) ċens annwu, rata ta' tmien liri impost fuq l-għalqa kollha; u peress illi b'kuntratt ieħor fl-istess atti tal-5 ta' Marzu, 1956 (Dok: B) l-atturi akkwistaw b'xiri mingħand il-konvenuti l-utili dominju temporaneu sal-14 ta' Awissu, 1961, ta' porzjoni diviża oħra ta' l-istess għalqa "tax-Xantin" kif deskritta fl-istess att bħala soġġetta għar-rata ta' ċens annwu temporaneu ta' tliet liri, dsatax-il xelin u għaxar soldi (£3. 19. 10); u peress illi l-atturi akkwistaw l-imsemmi raba' sabiex minnu jisservew bħala barriera u jaqtgħu l-ġebel u meta tispiċċa l-enfitewsi huma jerġgħu jwittuh; u peress illi wara li akkwistaw l-istess raba' l-atturi skoprew illi skond il-konċessjoni enfitewtika oriġinali li saret mill-Gvern għall 99 sena mill-15 ta' Awissu, 1862, in atti tan-Nutar Dottor Luigi Vella tas-7 ta' Jannar, 1863 (Dok: X), il-konċessjonarji kellhom fl-ewwel ħames snin tal-konċessjoni jwittu l-għalqa u jgħattuha bil-ħamrija biex jagħmluha atta għal kultura, billi f'nuqqas ta' dan, il-Gvern ikollu dritt ixolji l-konċessjoni u dan oltre d-dritt għar-risarċiment tad-danni; u peress illi l-kondizzjoni fuq imsemmija qatt ma ġiet adempita, u minħabba din il-kontravenzjoni l-Gvern ma rrikonoxxix lill-atturi bħala enfitewti u jista' jitlob it-terminazzjo-

ni ta' l-enfitewsi qabel l-iskadenza taż-żmien; u peress illi għalhekk il-kunsens ta' l-atturi fl-imsemmija kuntratti kien vizjat minħabba l-errur billi ma kenux jafu bil-kondizzjoni fuq imsemmija li, ċjoè, l-għalqa kella tiġi imwittija fl-ewwel ħames snin tal-konċessjoni oriġinali u resa koltivabbli; billi kieku kienu jafu b'dik il-kondizzjoni ma kenux jikkontrattaw; u peress illi għalhekk il-kuntratti fuq imsemmija huma nulli; u peress illi l-konvenuti kienu jafu bl-eżistenza ta' l-imsemmija kondizjoni imma biha ma nfurmawx lill-atturi— talbu li jiġu dikjarati li huma nulli minħabba vizju tal-kunsens ta' l-atturi mħabba errur u mħabba dolo minn da parti tal-konvenuti l-imsemmija permuta li saret fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino fit-28 ta' Diċembru, 1955, u l-imsemmija vendita li saret fl-istess atti tal-5 ta' Marzu, 1956, u konsegwentement jiġu dikjarati rexissi u risoluti għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-imsemmijin kuntratti, u (2) jiġu kundannati jirrestitwixxu lill-atturi s-somma ta' mitejn lira (£200), prezz imħallas fix-xiri fuq imsemmi bl-interessi legali minn notfika tal-presenti, u (3) il-konvenuti jiġu dikjarati responsabbli għad-danni li sofrew l-atturi konsistenti fi spejjeż tal-kuntratti u spejjeż oħra likwidibili f'ġudizzju separat.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-protest tal-10 ta' Diċembru, 1957.

OMISSIS;

Illi kif jirriżulta min-nota ta' l-osservazzjonijiet konklużjonali ta' l-atturi (fol: 106), tnejn huma l-ilmenti tagħhom: (1) li huma akkwistaw l-art in kwistjoni, u li l-konvenuti ttrasferuhilhom, biex huma jkunu jistgħu jisfruttawha bħala barriera, u (2) li huma kienu impeduti jagħmlu dan minħabba li l-awturi tal-konvenuti kienu kisru l-kondizzjonijiet ta' l-enfitewsi oriġinali billi naqsu jiksru l-blat sa

fejn kien possibbli, u jwettu l-art fi żmien ħames snin mill-konċessjoni oriġinali ta' 99 sena, u għalhekk il-Gvern ma riedx jirrikonoxxihom.

OMISSIS;

Illi l-Qorti tibda biex tosserva in linja ġenerali li l-garanziji tal-ħaġa mibjugħa, ħlief dawk ben noti u impliċiti fil-liġi kontra l-evizzjoni mill-pussess paċifiku u kontra l-vizji okkulti, għandhom ikunu espressi, u meta jingħad "espressi", il-Qorti mhi qegħda tagħmel ebda insistenza fuq xi formula jew "ipsissima verba" sakramentali, imma almenu għall-adozjoni ta' xi diċitura fil-kuntratt li turi biċ-ċar l-intenzjoni komuni tal-partijiet li dak huwa patt essenzjali għall-vendita, u mhux patt sempliċement inċidentali li tiegħu l-akkwirenti kienu lesti biex jassumu r-riskju. U dan hu mhux biss loġiku imma anki legali, għaliex l-istabilità tal-kuntratti hija waħda mill-presupposti tal-konvivenza soċjali, u għalhekk il-liġi tirrikonoxxi l-libertà tal-kuntratti u tagħti lil-kontraenti kwalunkwe faċilità biex jaraw l-affarijiet tagħhom sew qabel ma jingħaqdu fil-ftehim. Huwa biss fejn ikun privat li l-kuntratt huwa l-effett ta' żball ta' fatt invinċibili fl-akkwirent, jew ta' għemil dolus, gravi u determinanti pratikat mit-trasferent (hawnhekk qegħdin jissemmew biss l-ilmenti ta' l-atturi) li l-liġi tagħti r-rimedju tar-rexissjoni ta' l-att, u l-oneru ta' dik il-prova huwa mixħut għal kollox fuq spallejn l-atturi.

OMISSIS;

Illi kwantu għall-errur l-atturi jillimitaw ruħhom għall-iżball ta' fatt. Kif intqal l-atturi ġa ġew poġġuti mill-Gvern fil-pożizzjoni li jużaw l-art bħala barriera kieku verament riedu u ma kellhomx xi ħsieb ieħor, per eżempju, li jerġgħu jbiegħuha bil-profitt lil xi terza persuna, kif ukoll fil-provi.

Imma apparti minn dana l-iżball skond id-duttrina u l-ġurisprudenza, biex ikunu kawża ta' difett ta' kunsens, irid ikun skużabbli, tali, iġifieri li, anki jekk joriġina minn xi asserzjonijiet ineżatti ta' xi wieħed mill-kontraenti, ma jkunx jista' jiġi aġevolment verifikat mill-kontraent l-ieħor. Issa, kif eċċepew il-konvenuti, l-atti ta' l-akkwist jirriferixxu kontinwament għall-eżistenza tal-kuntratt enfitewtiku oriġinali u l-atturi setgħu bl-ikbar faċilità jaċċertaw ruħhom minn dak il-kuntratt jekk l-art setgħetx tiġi wżata bħala barriera. Mhuwiex leċitu għal wieħed mill-kontraenti, u huwa perniċjus għall-istabbilità tal-kuntratti, li l-atturi deliberatament jew bi traskuraġini jgħalqu għajnejhom għal din il-possibilità mbagħad jitolbu lill-Qorti tħassar il-kuntratt minħabba l-iżball li daħlu fih għax riedu. Kontra dan huma setgħu laqgħu billi jitolbu garanzija espressa li l-art tista' tintuża bħala barriera, iżda lanqas m'għamluh. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-iżball ta' l-aturi, jekk kien żball, ma kienx skużabbli, u għalhekk il-Qorti mhijiex imsejħa biex tidħol għall-indaġini ulterjuri jekk l-iżball kienx jirrigwarda s-sustanza jew il-kwalitajiet sostanzjali tal-ħaġa.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta u tiddeċiedi l-kawża billi tirrespinġi d-domandi ta' l-atturi bl-ispejjeż.