15 ta' Mejju 1967.

Imhallfin:—

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, B.A., K.M., LL.D., D.Litt.(Rome), B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S. Viċi-President.
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Costantino Gauci

versus

Annunziata Xerri et.

Leżjoni "Ultra Dimidium" — Bejgħ — Stima — Periti.

Meta tiġi allegata l-leżjoni "ultra dimidium" f'każ ta' bejgħ, ikun iktar ġust u ekwu, minħabba n-natura soġġettiva tal-istimi li l-periti nominati mill-Qorti jagħmlu, li meta dawn ma

jaqbilux bejniethom tittiehed l-medja ta' l-istimi kollha, u mhux jittiehed il-valur fuq liema l-maġġoranza tal-periti jkuna qablu.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-attur — premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni; billi b'kuntratt pubblikat minn *Nutar Emmanuele Agius fl-24 ta' Mejju, 1958 (Dok. A)* l-attur kien biegħ lil Michele Farrugia, porzjon divisa ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-għalqa msejħa "tal-Ħawli" sive "tal-Bwierak" jew "ta' Sqaq Ganu" li qeda fil-limiti ta' Birkirkara, Ganu Street, bla numru, għandha din il-porzjoni art ta' kejl superfiċjali ta' erbat itmien, ħames sigħan u kwart ta' *kejla (4. 5. 0¼) u tikkonfina mit-tramuntana ma' raba* ta' Antonio Vella, minn nofsinhar ma' raba in parti ta' Carmelo Falzon, in parti ta' Antonio Falzon u in parti ta' Lewis Darmanin u oħrajn indiviżament, mil-lvant ma' raba ta' Nazzareno u Abram aħwa Schembri indiviżament u mill-punent ma' raba tal-istess kompratur Farrugia, skond kif tinsab *indikata fil-pjanta unita mal-istess kuntratt, franka* u libera minn ħlas ta' piż jew ċens u anke minn servitù, bid-drittijiet ġius, u pertinenzi tagħha kollha, kompriżi d-dritt tal-passaġġ li għandha minn fuq l-għalqa ma' ġenbha proprietà tal-istess kompratur Farrugia, bil-prezz ta' elf erba' mija u tletin lira (£1430): billi l-konvenuti rkupraw *mingħand l-imsemmi Michele Farrugia l-imsemmija għalqa* u r-rivendizjoni favur tgħhom saret regolarment mill-imsemmi Farrugia (Dok. B, C.): billi din l-għalqa ġiet trasferita bi prezz inqas minn nofs tal-valur ġust tagħha, u għalhekk l-attur sofra lesjoni "ultra dimidium" — talab li jiġi dikjarat risolut u rexiss il-bejgħ li sar mill-attur per mezz *tal-kuntratt fuq imsemmi* mħabba li f'dak *il-bejgħ* kien hemm lesjoni "ultra dimidium" u għalhekk jiġu l-konvenuti

kundannati sabiex jersqu għal kuntratt ta' rexissjoni tal-bejgħ fuq imsemmi, billi jiġi nominat Nutar ħalli jirċevi u jippubblika l-att opportun bil-ġurnata ħin u post li jiġu stabiliti mill-Qorti u bin-nomina ta' kuratur għall-kontumaċi.

Omissis.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tad-19 ta' Jannar, 1967 li biha ddeċiediet billi 1) laqgħet l-ewwel talba billi għamlet id-dikjarazzjoni mitluba mill-attur 2) laqgħet it-tieni talba, u għall-fini tal-kuntratt tar-rexissjoni innominat lin-Nutar Emmanuele Agius li għandu jippubblikah fil-11 ta' Frar, 1967 fil-10 a.m. f'waħda mill-Awli ta' dawn il-Qrati bl-intervent tal-Avukat Dottor Franco Depasquale biex jirrappresenta lill-kontumaċi fuq l-att, salvo d-dritt tal-konvenuta li żżomm l-art u tħallas is-suppliment mhux iktar tard mill-10 (għaxra) ta' Frar, 1967 a tenur tad-dispost tal-artikolu 1543 tal-Kodiċi Ċivili. Bl-ispejjes a kariku tal-konvenuti, wara li kkunsidrat:—

Omissis.

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li dik is-sentenza tiġi revokata billi jiġi deċiż li fil-fatt ma kienx hemm leżjoni "ultra dimidium" fil-bejgħ in kwistjoni u għalhekk it-talba ta' l-attur tiġi miċħuda — Subordinatament u mingħajr preġudizzju li l-valur ta' l-art kien bil-bosta inferjuri għal £4,565.

Rat ir-risposta ta' l-attur li qal illi s-sentenza appellata hi ġusta u tistħoqq konferma bl-ispejjes.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħat it-trattazzjoni u kkunsidrat —

It-talba ta' l-appellat hi bbażata fuq il-presuppost illi l-fond in kwistjoni ġie minnu mibjugħ bi prezz li kien inqas min nofs tal-valur ġust tiegħu fiż-żmien tal-kuntratt.

Il-Perit Paul Mercieca stama il-valur ġust dak iż-żmien £4565. Mit-tliet periti addizzjonali nominati mill-ewwel Onorabbli Qorti fuq talba ta' l-appellanti, tnejn ċioè il-Professur Colombo u l-Perit Farrugia dehrilhom illi l-valur stmat mill-Perit Mercieca kien ġust u għandu jiġi konfermat. Huma, però, ħassew, fil-waqt li esprimew din il-konklużjoni tagħhom li kellhom jiġbdu l-attenzjoni għal dak li kienu ppremettew fir-rapport tagħhom fis-sens illi, fi stimi ta' dan il-ġeneru, "ma jistax jiġi eskluż ċertu ammont ta' kriterju soġġettiv, għalkemm min jistma jikkonsidra u jistudja bir-reqqa l-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha riferibbli għall-każ u japplika kemm jista jkun b'mod ġustifikat ir-regoli fondamentali li jwasslu għall-valutazzjoni ta' immobbli. "Dawn il-periti osservaw inoltre, illi fil-każ preżenti l-istimi tinħass aktar diffiċli għaliex il-periti jinħtieġu jittrasportaw l-kriterju tagħhom u jmorru lura għal valuri fil-lokalita tmien snin qabel.

It-tielet Perit adizzjonali, il-Perit Mintoff, ġie għall-konklużżjoni illi, fiż-żmien tal-bejgħ, il-valur ġust tal-fond għandu jitqies li kien bejn £2776. 0. 0 u £2322. 13. 4.

L-ewwel Onorabbli Qorti dehrilha illi peress li, bil-mod hawn fuq imsemmi, kien hemm opinjoni ta' tliet periti li qablu fuq il-valur, hi kienet tenuta li toqgħod għall-istima tagħhom għat-tenur ta' l-artikolu 674 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili. B'dana kollu, però, dik l-Onorabbli Qorti għaddiet biex tagħmel wkoll xi konsiderazzjonijiet tagħha rigward, speċjalment, ir-rata ta' kapitalizzazzjoni adoperata mill-Perit Mintoff.

L-appellanti, fil-petizzjoni tagħhom isostnu l-konklużżjoni tal-Perit Mintoff, li kieku kellha tiġi aċċettata, iġġib għall-konklużżjoni li ma kienx hemm leżjoni in kwantu li l-istima tiegħu hi inqas mid-doppju tal-prezz li bih il-fond ġie, fil-fatt mibjugħ. In subordine l-appellanti jissottomettu illi, almenu r-rata ta' ċens applikata mill-Perit Mintoff għandha tiġi aċċettata anki jekk ma tiġix aċċettata r-rata ta' kapitalizzazzjoni adoperata minnu: b'dan il-mod il-valur tal-fond għandu jitqies li kien ta' £3,448.

Ikkunsidrat —

Din il-Qorti ma jidhirliex bir-rispett illi l-ewwel Onorabbli Qorti kienet legalment, kif ikkunsidrat ruħha, "tenuta li toqgħod" għall-istima tat-tliet Periti Mercieca, Colombo u Farrugia. L-opinjoni espressa minn perit jew periti nominati mill-Qorti hi dejjem parir u, kif jiddisponi espressament l-artikolu 681 tal-Kodiċi fuq imsemmi "il-Qorti mhiex marbuta li taċċetta l-konklużżjonijiet tar-rapport tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha".

Inoltre din il-Qorti jidhrilha illi għal dan il-każ partikolari hu aktarx applikabbli l-artikolu 675 li hu speċjali għal każijiet ta' valutazzjoni. Skond dan l-artikolu meta l-perizja hi dwar valutazzjoni l-Qorti tista, meta fl-ewwel lok ikun ġie nominat perit wieħed tinnomina periti adizzjonali (il-liġi ssemmi tnejn, iżda fil-pratika aktarx isir kif sar fil-każ preżenti, u jiġu nominati tlieta) u fuq ir-rapport tagħhom tordna li tittieħed il-medja tas-somom kollha ffissati fir-rapporti kollha li ma jaqblux.

S'intendi li dan isir mhux obbligu iżda fakolta prudenzjali tal-Qorti, għax, fl-aħħar mill-aħħar dak li jgħodd bħala gwida għall-Qorti hija l-forza perswasiva u konvinċenti tal-

motivazzjoni tar-rapport tal-periti jew tad-diversi periti. Fil-każ preżenti però il-Qorti jidhrilha li għandha timxi fuq dik id-disposizzjoni u tadotta l-average ta' li stimi.

Kif ġustament ħassew li kellhom iwissu il-Periti Colombo u Farugia, fi stimi ta' din ix-xorta ċertu element soġġettiv u "pro tanto" arbitrarju ma jistax jiġi evitat: *inoltre, apparti d-diffikolta derivanti ġa mill-fatt li l-periti* kellhom jippruvaw jitfgħu moħħhom lura tmien snin biex jikkunsidraw x'kien is-suq fiż-żmien tal-bejgħ, l-elementi għall-finijiet *tal-konfornt mressqin mill-partijiet* kienu limitati u kważi ebda wieħed minnhom ma kien "on all fours" mal-każ presenti: kollha barra wieħed kienu — dawk li kienu b'xi mod rilevanti *kuntratti ta' ċens:* u dawn, għall-finijiet tal-paragun, idaħħlu l-kwistjoni diffiċli tar-rata tal-kapitalizzazzjoni. Kuntratt wieħed biss kien hemm ta' bejgħ, kif kien il-każ preżenti, u l-prezz *li sar ifornixxi* argoment avvers għall-appellat.

Meqjus kollox ma kollox, għalhekk, din il-Qorti hi ta' fehma li għandha tadotta il-kriterju fuq imsemmi kontemplat fl-artikolu 675, ta' l-average *ta' li stimi*. Iżda l-Qorti jidhrilha *li din l-average* għandu jkun għab-bażi tal-prezzijiet iffissati mill-erba' periti. B'dan il-mod il-valur ġust ta' l-fond in kwistjoni fiż-żmien tal-bejgħ jiġi li kien £4061. 1. 8. (¼ ta' £4565. 0. 0. + £4565. 0. 0. + £4565. 0. 0. + ¼ ta' £2776. 0. 0. + £2322. 13. 4.).

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċidi billi 1) *tikkonferma* s-sentenza appellata in kwantu laqgħet l-ewwel talba u għamlet id-dikjarazzjoni mitluba fiha; 2) tikkonferma ukoll in kwantu *laqgħet it-tieni talba iżda* b'dana *illi* għall-finijiet tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tar-rexizzjoni tiffissa d-data ta' l-10 ta' Ġunju, 1967 fil-10 a.m. u għall-ħlas tas-

supplement jekk l-appellanti jażgħlu li jeżerċitaw din l-azzjoni, — tiffissa d-data tas-6 ta' Ġunju, 1967, u b'dana ukoll illi l-valur *ġust tal-fond fiż-żmien tal-bejgħ għandu* jitqies li kien mhux £4565 kif stabbilit fis-sentenza appellata iżda £4061. 1. 8. u f'dan is-sens hi riformata dik is-sentenza.

L-ispejjes ta' prim'istanza u dawk ta' l-appell jitħallsu kwantu għal $\frac{2}{3}$ mill-konvenuti appellanti u mill-attur appellat.