16 ta' Diċembru, 1949.

Imħallef:

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Natale Falzon *versus* Joseph Ferrito et. (*)

Bejgħ ta' Immobili — Differenza bejn il-Kejl Miftiehem fil-Kuntratt u dak Reali — Rifużjoni ta' Parti mill-Prezz—Art. 1452 tal-Kodiċi Ċivili.

Meta hemm lok għar-rifużjoni mill-venditur lill-kumpratur, ta' parti mill-prezz li dan ikun ħallas bħala korrispettiv tal-fond mixtri, fuq il-motiv li l-kejl tal-fond jirriżulta li huwa inferjuri għal dak miftiehem fil-kuntratt u din id-differenza tkun aktar minn waħda minn għoxrin parti tal-valur tal-ħwejjeġ kollha mibjugħa flimkien, id-differenza fil-kejl sal-limiti tal-ventesimu tmur a favur tal-venditur; b'mod li dan għandu jirrifondi lix-xerrej id-differenza bejn il-valur miftiehem u l-valur reali nieqes l-valur ta' dak il-ventesimu.

Il-kelma "ċirka" adoperata mill-partijiet fl-indikazzjoni tal-kejl, ossija tal-kwantità, isservi biss biex teżenta lill-venditur mill-garanzija, hekk imsejħa, matematika jew aritmetika tal-kejl; imma per sè ma hix biżżejjed biex tilliberah mill-obbligazzjoni tiegħu dwar l-eċċedenza tal-ventesimu.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li, wara li jingħataw il-provvedimenti u d-dikjarazzjonijiet kollha meħtieġa, billi hu per atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tat-8 ta' Marzu 1948, xtara minn għand il-konvenut, bil-prezz ta' £160, biċċa art li tifforma parti mill-art "Tal-Bastjun", il-Ħamrun, Victoria Avenue, tal-kejl ta' 39 qasba kwadra, b'ċirka 5 qasab faċċata, tmiss mit-tramuntana mat-triq, mil-ivant ma' beni ta' Angelo Camilleri u Domenico Sultana, u minn nofsinhar ma' beni ta' Antonio Muscat, suġġetta għas-subċens perpetwu ta' £4. 11. 6 fis-sena (dok. A); u billi hu, wara li xtara, sab illi l-kapaċità reali ta' dina l-art hi ta' 24 qasba kwadri u mhix tajba għall-ispekulazzjoni ta'

(*) Minn din is-sentenza sar appell dwar il-kap ta' l-ispejjeż biss. Il-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re, b'sentenza tal-10 ta' Diċembru 1951, irriformat dak il-kap billi ordnat illi l-ispejjeż li l-konvenut ġie b'din is-sentenza kundannat iħallas għandhom jiġu lilu rifużi mill-imsejħin fil-kawża.

bini li jrid jagħmel; il-konvenut ikun kundannat, peress illi hemm differenza sostanzjali li fil-kejl teċċedi l-waħda minn għoxrin parti tollerata mil-liġi (art. 1452 Kap. 23 Kodiċi Ċivili), li jagħti lura bħala tnaqqis ta' prezz dik is-somma proporzjonata li tikkostitwixxi d-differenza bejn 39 u 24 qasba kwadri fuq il-prezz ta' £160, u li tammonta għal £61. 10. 9 jew somma verjuri; bl-imgħax mid-data tal-kuntratt u blispejjeż, inkluzi dawk ta' l-ittra uffiċjali;

Omissis;

Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' Jannar 1949, minn fejn jidher li fuq talba tal-konvenut ġew imsejħa fil-kawża John Sammut u William Fenech;

Omissis;

Tikkunsidra;

Mill-att magħmul per mezz tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tat-8 ta' Marzu 1948 jirriżulta illi l-attur ħa minn għand il-konvenut Ferrito b'xiri parti mill-art "Tal-Bastjun"...............;

Illi mill-perizja jirriżulta illi l-art in kwistjoni ma kienx fiha 39 qasba kwadra, iżda 25 u ¼ qasab kwadri, b'mod li kien hemm fil-kannegg dikjarat fil-kuntratt u dak reali differenza ta' 13 u ¾ qasab kwadri;

Illi mill-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tas-16 ta' Marzu 1946, il-kjamati in kawża akkwistaw b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa minn għand Giuseppe Demicoli Zammit rispettivament (1) biċċa art formanti parti mill-art "Tal-Bastjun"............... li kien fiha l-kejl ta' 75½ qasab kwadri........................ u (2) biċċa art formanti parti mill-art "Tal-Bastjun"............ tal-kejl ta' 20 qasba kwadra...........;

Illi b'att magħmul għand l-istess nutar fuq imsemmi fit-8 ta' Settembru 1947, il-kjamati in kawża "in solidum" bejniethom ikkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lill-konvenut Joseph Ferrito biċċa art formanti parti mill-art "Tal-Bastjun"........... tal-kejl superfiċjali ta' 39 qasab kwadri...............;

Tikkunsidra;

Illi wara li ġew relatati dawn il-fattijiet a bażi tal-provi fil-kawża, huwa ta' min jinnota illi (1) il-konvenut Joseph Ferrito ċeda lill-attur dak li huwa kien akkwista minn għand

il-kjamati fil-kawża............., u (2) li l-attur fil-kawża odjerna qiegħed jitlob biss li jiġi restitwit lilu, bħala diminuzzjoni tal-prezz parti mis-somma li huwa ħallas għall-akkwist tiegħu porporzjonata għad-differenza..............;

Tikkunsidra;

Illi kif jista' jidher, il-konvenut ma setax, kif setgħu il-kjamati in kawża, żamm parti mill-art u huwa ċeda lill-attur; l-għaliex ma jirriżultax li huwa kellu aktar minn dak li ċeda. Infatti dik l-art li huwa ċeda, għall-konfini, tikkorrispondi preċiżament għal dika l-art li huwa kien akkwista minn għand il-kjamati in kawża;

Illi kwindi bilfors li ż-żejjed, jew id-differenza konstatata mill-perit dwar l-art in kwistjoni, baqgħet f'idejn il-kjamati in kawża, li kienu, kif intqal fuq, akkwistaw kanneġġ ferm superjuri mill-art in kwistjoni minn dak li deher u fil-fatt irriżulta li kien ġie trasferit lill-konvenut u minn dan l-aħħar imsemmi lill-attur, u li huwa, għal dan il-biċċa art, jinsab fil-pożizzjoni ġuridika ta' aventi kawża mill-kjamati in kawża;

Illi in kwantu għall-parti tal-prezz li għandha tiġi restitwita lill-attur in proporzjon tad-differenza ta' kapaċità ta' l-art in kwistjoni, li ħa anqas, għandu jingħad li skond l-artikolu 1452 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 Ediz. Riveduta, dak in-nuqqas ta' prezz favur ix-xerrej ikun hemm loku meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt ikun ta' aktar minn wieħed minn għoxrin tal-valur tal-ħwejjeġ kollha mibjugħin ħlimkien. Minn dana jitnissel li dik id-differenza ta' wieħed minn għoxrin, kif intqal fuq, għandha tiġi sopportata mill-attur, kif ġie deċiż, u għandha tmur biex tivvantaġġja lill-konvenut li ttrasferixxa l-fond (ara Prim'Awla Ċivili 12 ta' Ġunju 1890, in re "Antonio u Giovanni Giacomotto vs. Farmacista Antonio Gatt Testaferrata", Vol. VII, paġ. 476, u Appell Ċivili "Negte. Antonio Callus vs. Negte. Edoardo Demarco", 16 ta' Marzu 1908, Vol. XX, paġ. 116);

Illi l-applikazzjoni ta' l-artikolu fuq imsemmi m'hix negata anki jekk it-trasferiment dwar l-indikazzjoni tal-kanneġġ isir bil-kelma "ċirka", li mhix biżżejjed per sè biex tillibera lill-venditur jew min ikun obligat mill-obligazzjoni fuq imsemmija dwar il-ventesimu fuq imsemmi; imma sservi biss

sabiex teħles lill-venditur mill-garanzija, biex hekk insejħu-lha, matematika jew aritmetika, li mhix lilu, in vista tal-liġi fuq ċitata, imposta (ara Prim'Awla Ċivili "Calcedonio Ciantar vs. Maria Ellul Bonnici" tat-22 ta' Ġunju 1949 u sentenzi hemm ċitati). Dei resto, id-determinazzjoni tal-kelma "ċirka" hija l-aktar imħollija lill-Qorti; u kif tgħid ir-Rota Romana fid-deċiżjoni tagħha 95, numri 12 u 13, parti 16ma. Recentiores, "cum dicatur aliquando importare quid modicum, et aliquando usque ad quartam partem summae principalis espressae possit ampliari, relinquitur arbitrio judicis determinare pro modo et qualitate verisimilitudinem et praesumptionem, a subjecta materia resultantem". U din il-Qorti sejra, kif sar qabilha, tiddefiniha fuq in-norma indikata fl-artikolu fuq imsemmi, u ċjoè fis-sens li sal-ventesimu hija tista' tiswa biex tikkopri dik id-differenza, imma 'l hemm mill-ventesimu hija għandha tagħti lok għaż-żieda jew nuqqas skond l-każ;

Tikkunsidra;

Illi kwindi l-konvenut għandu jirrestitwixxi mill-prezz ta' £160, skond ma ġie mitlub fl-att taċ-ċitazzjoni, il-valur ta' 13 u ⅞ qasab kwadri, bin-nuqqas ta' ventesimu, u ċjoè l-kwota ta' 477/40, li hija r-riżultat ta' 13 u ⅞ imnaqqsa minnhom 39/20 kanni kwadri (il-ventesimu), u li jekwivalu għall-ammont ta' £48. 18. 5½ fuq il-prezz imsemmi;

Omissis;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' £48. 18. 5½ għad-differenza ta' 447/40 kanni kwadri mis-somma ta' £160 mħallsa fuq il-kuntratt tan-Nutar fuq imsemmi tat-8 ta' Marzu 1948; riżervata lilu kwalunkwe azzjoni kontra l-kjamati in kawża, li fuq it-talba li hemm il-lum għandhom jiġu meħlusa;

L-ispejjeż tal-kundanna għall-pagament tad-differenza u dawk ta' nofs ir-reġistru u nofs il-perizja għall-konvenut, u n-nofs l-ieħor tar-reġistru u tal-perizja, u d-drittijiet tad-difensuri tal-kjamati in kawża għalihom; riżervata lill-kontendenti kwalunkwe azzjoni oħra kontra xulxin f'ġudizzju separat.