28 ta' Marzu, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Giuseppe Micallef

versus

Elena Grech et.

Bejgħ — Enfitewsi — Garanzija tal-Pussess Paċifiku — Ekwipollenza — Riċerki tar-Reġistru Publiku — Prova — "Ċirka".

L-azzjoni ta' min xtara l-utili dominju ta' fond għal ċertu numru ta' żmien, biex jitlob korrezzjoni tal-att tal-bejgħ u indennità kontra min begħlu l-fond, għax jinstab illi l-enfitewsi tagħlaq meta jkun għadda numru ta' snin anqas minn dak imwiegħed fil-kuntratt, hija azzjoni ta' garanzija tal-pussess paċifiku. Każ simili jaqa' taħt r-regoli ta' din il-garanzija, appuntu għaliex l-akkwirent jiġi privat mill-fond, stante r-rivendika tal-padrun dirett, għal dak iż-żmien li jiskorri ż-żmien veru tat-terminazzjoni tal-enfitewsi.

In-natura ta' din l-azzjoni hija hekk determinata avvolja l-attur ma jkunx talab riduzzjoni proporzjonali tal-press tal-bejgħ, imma jkun talab id-danni; għax id-danni jistgħu aġevalment jikkomprenduha, barra minn jikkomprendu danni oħrajn; ir-riduzzjoni tal-prezz hija indennità, u indennità hija danni. U r-regola tal-ekwipollenza fil-ġurisprudenza nostrali hija ammessa.

Riċerki tar-Reġistru Publiku mhumiex attendibbli bħala prova, meta huma sempliċi notament informi, u mhux ċertifikati mid-Direttur tar-Reġistru Publiku.

Il-kelma "ċirka" fil-kuntrattazzjonijiet ma għandhiex tiġi estiża sal-punt li tillibera, "sic et simpliciter", il-venditur mill-garanzija, u għandha titqies loġikament li tilliberah biss minn garanzija "aritmetika" ossija "matematika". Jiġifieri illi l-użu ta' din il-kelma jimporta ċerta tolleranza biss; li f'każ ta' merkanzija ġiet mill-Qrati Tagħna stabbilita għal tlieta fil-mija, u fil-każ ta' stabili għal ħamsa fil-mija.

Għaldaqstant, jekk jond jinbiegħ bħala suġġett għal ċens temporaneu li jispiċċa f'ċertu numru ta' snin, u mbgħad jirriżulta li dak iċ-ċens jispiċċa f'numru ta' snin anqas, u d-differenza tkun ta' aktar minn ħamsa fil-mija tan-numru tas-snin li għalihom ġiet konċessa skond il-kuntratt, il-venditur huwa obligat jindennizza lix-xerrej għal dak in-numru ta' snin li jibqa' minn dik id-differenza wara li minnha titnaqqas l-imsemmija perċentwali ta' tolleranza.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet u mogħtija l-provvedimenti kollha neċessarji u opportuni; billi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius tas-7 ta' Marzu 1946 (dok. A) il-konvenuta u żewġha Giuseppe Grech, il-lum mejjet, biegħu u ttrasferew flimkien u "in solidum" lill-attur l-utili dominju temporanju tal-mezzanin numru 20 Mensija Street, San Ġiljan, kif suġġett għall-ħlas ta' 7s.6d. fis-sena għall-perijodu rimanenti tal-konċessjoni enfitewtika oriġinarja, li fl-istess kuntratt fuq imsemmi ġie dikjarat li kien baqagħalha tiddekorri għall-perijodu ta' ċirka 55 sena oħra; u billi fil-

fatt il-perijodu li kien għad fadal allura mill-predetta enfitewsi oriġinali kien ta' 42 sena, u mhux ta' 55 sena oħra, kif indikat fil-kuntratt fuq imsemmi (dok. B); u billi in konsegwenza ta' din id-dikjarazzjoni erronea l-attur sofra danni, kif jiġi pruvat matul it-trattazzjoni tal-kawża; talab (1) li jiġi dikjarat u deċiż minn din il-Qorti li t-terminu li kien għad fadal jiddekorri mill-enfitewsi oriġinali tal-fond nru. 20 Mensija Street, San Giljan, meta l-utili dominju relattiv ġie trasferit lill-attur mill-konvenuta u żewġha fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius tas-7 ta' Marzu 1946 kien ta' 42 sena, u mhux ta' 55 sena oħra; (2) li konsegwentement il-konvenuti jiġu kundannati minn din il-Qorti sabiex jaddivjenu, flimkien u solidalment, għall-att korrettorju opportun, billi jiġu nominati nutar biex jirċievi dan l-att u kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi fuq l-istess att, u billi jiġi fissati l-jum, ħin u lok għall-publikazzjoni ta' dan l-istess att; (3) li l-konvenuti jiġu dikjarati minn din il-Qorti solidalment responsabbli di fronti għall-attur għad-danni kollha li huwa sofra u għad jista' jsofri in konsegwenza tad-dikjarazzjoni erronea kontenuta fil-kuntratt fuq imsemmi tas-7 ta' Marzu 1946, u relattiva għall-perijodu li kien għad fadal jiddekorri mill-enfitewsi oriġinali; (4) li l-istess danni jiġu likwidati minn din il-Qorti, okkorrendo per opera ta' periti nominandi, u l-konvenuti jiġu kundannati jħallsu lill-attur, solidalment bejniethom, dik is-somma li tiġi hekk likwidata a titolu ta' danni. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-17 ta' Awissu 1954, kontra l-konvenuti "in solidum";

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li biha ssottomettew illi, meta sar l-akkordju fuq it-trasferiment "de quo", iż-żewġ kontendenti kienu jafu li ċ-ċens kien jagħlaq wara 42 sena; kien biss fuq suspett tan-Nutar Agius illi t-terminu ġie espress għal 55 sena ċirka; din il-kwistjoni kienet faċilment aċċertabbli mix-xerrej; u għalhekk ma hemmx lok għad-danni pretiżi; illi l-eċċipjenti aċċettaw, sija bil-fomm kemm per mezz ta' ittra, li jersqu għall-att korrettorju qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni, u għalhekk ma għandhomx ibatu l-ispejjeż tat-tieni talba;

Rat id-deċiżjoni ta' dik il-Qorti tat-3 ta' Ġunju 1955,

li biha ġew dikjarati inammissibbli l-provi testimonjali biex jaċċertaw illi fil-ftehim bejn il-kontendenti kienet ġiet indikata d-durata rimanenti ta' 42 sena taċ-ċens oriġinali, u li fil-kuntratt ġie ndikat iż-żmien ta' 55 sena ċirka fuq suġġeriment erroneu tan-Nutar waqt il-publikazzjoni tal-kuntratt; bl-ispejjeż relattivi mingħajr taxxa, iżda d-dritt tar-Reġistru għall-attur;

Rat is-sentenza l-oħra ta' dik il-Qorti tat-28 ta' Frar 1957 li, biha laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-attur, u għall-finijiet tat-tieni talba ordnat li l-att opportun jiġi publikat f'waħda mill-awli tal-Qrati Superjuri fil-21 ta' Marzu 1957, fl-4 p.m., mnn Nutar Dr. Vincenzo Maria Pellegrini, bl-intervent tal-Avukat Dr. Herbert Ganado bħala kuratur biex jirrappreżenta lill-kontumaċi f'dak l-att; l-ispejjeż jibqgħu għall-konvenuti, minbarra dawk relattivi għall-publikazzjoni tal-att fuq ordnat, li għandhom jiġu sopportati nofs mill-attur u nofs mill-konvenuti; salva kull azzjoni għar-rifużjoni kontra min għandu jbatihom skond il-liġi; u rrespinġiet it-tielet u r-raba' talba, bl-ispejjeż kontra l-attur; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mix-xhieda tan-Nutar Emmanuele Agius irriżulta li huwa kien inkarikat biex jagħmel u jippublika l-kuntratt in kwistjoni; waqt il-publikazzjoni huwa kien sama' lill-kontraenti jgħidu bejniethom li l-bejgħ kien sejjer isir għaż-żmien taċ-ċens li fadal ta' xi 43 sena; huwa osservalhom illi, skond kuntratt ieħor minnu ġa publikat, il-venditriċi Elena Grech, il-lum konvenuta, kienet akkwistat porzjon mill-istess fond bħala suġġett għal 55 sena ċens, u ssuġġerielhom li d-durata taċ-ċens issir skond dak il-kuntratt, u dan fl-interess tax-xerrej, jiġifieri l-attur; għaliex, kieku kellha tiġi ndikata durata iżgħar taċ-ċens, u mbagħad kellu jirriżulta li ż-żmien kien akbar, il-venditriċi kienet tista' tieħu lura l-fond qabel l-iskadenza; u għalhekk, fuq suġġeriment tan-nutar, żdiedet il-kelma "ċirka", u l-kontendenti aċċettaw; il-prezz ġa miftiehem ta' £200 ma ġiex miżjud, u l-kontraenti ffirmaw il-kuntratt kif fuq modifikat, u ħarġu soddisfatti;

Illi din id-depożizzjoni tan-Nutar Agius tinsab korroborata mill-konvenut Giuseppe Xuereb, u sa ċertu pont

anki mill-attur, li ssottoskriva l-kuntratt, kif modifikat u biż-żieda tal-kelma "ċirka"; anzi l-attur xehed illi, meta staqsa lin-Nutar kellux bżonn jagħmel xi riċerki, in-Nutar irrispondieh:— "Ġa fittixtlek; ta' hiex nitħallas?" (fol. 45); u għalkemm in-Nutar fix-xhieda tiegħu jgħid li ma kellux inkarigu li jagħmel is-soliti riċerki fir-Reġistru Publiku (fol. 17), jibqa' dejjem veru li l-attur irrimetta ruħu, anki dwar iż-żmien taċ-ċens, għan-Nutar Agius, li kien ukoll in-nutar ordinarju tiegħu, kien ġa ħadimlu f'okkażjonijiet preċedenti (fol. 38), u kien aċċettah anki fl-operazzjoni in diżamina;

Illi, wara diversi snin, l-attur iddispona mill-fond bil-prezz ta' £400, pagabbli b'rati ta' £5 fix-xahar u bl-imgħax tas-sitta fil-mija fis-sena; u peress li l-kumpratur reġa' biegħu lil ħadd ieħor, u nstab li ċ-ċens ma kienx dak ta' 55 sena, l-attur kellu jirrifondi lix-xerrej oriġinali d-differenza fiċ-ċens; u billi huwa talab ir-rifużjoni ta' din id-differenza lill-konvenuti infruttwożament, ippropona l-kawża odjerna;

Illi, għalkemm mid-dokument fol. 7 (mhux kontestat mill-konvenuti) jidher li ċ-ċens li kien fadal meta sar il-bejgħ kien ta' 42 sena, b'dana kollu għandha ssir l-indaġini jekk minn dan il-fatt tidderivax xi responsabilità, u min huwa dak responsabbli tal-konsegwenzi;

Illi l-konvenuti jirrespinġu kull responsabilità, billi l-attur kien jaf li ċ-ċens li fadal kien ta' 42 sena, u t-trattattivi u l-konklużjoni qabel il-publikazzjoni tal-att kienu għal dik id-durata, u l-prezz kien ġie fissat in konsiderazzjoni tal-istess durata;

Illi, għalhekk, huwa meħtieġ li tiġi preċiżata n-natura tal-azzjoni proposta mill-attur. Ċertament, din mhijiex l-azzjoni in garanzija, għaliex l-attur mhux qiegħed jitlob l-effetti kontemplati fl-art. 1463 (Kod. Ċiv.). Lanqas hija l-azzjoni ta' nullità prevista fl-art. 1019 (Kod. Ċiv.), għaliex mhux qiegħed jintalab l-annullament tal-kuntratt, iżda biss li dan jiġi korrett minn att ieħor, u b'hekk l-attur qiegħed juri illi l-indikazzjoni taż-żmien taċ-ċens ma kie-

netx għalieh sostanzjali. Milli jidher, l-attur qiegħed jimputa lill-konvenuti l-fatt li fil-kuntratt saret dikjarazzjoni erronea dwar iż-żmien li kien fadal taċ-ċens, u li ta' dan l-iżball għandhom ibatu huma l-konvegwenzi;

Illi, kif josserva Giuseppe Piola, "per quanto concerne l'errore di indicazione, siccome, ove l'errore non vi fosse stato, l'indicazione sarebbe stata diversa da quella che figura, ma l'atto sarebbe stato medesimamente compiuto, così quest'errore altro diritto non può attribuire che quello di far procedere alle correzione dell'indicazione errata . . . siccome l'errore è fatto dell'uomo, così, se questo arreca danno, e colui al quale l'errore è imputabile è in colpa, questi deve risarcire il danno causato" (Digesto Italiano, Errore Civile, paragrafo 12). Din l-azzjoni hija permessa anki mill-liġi tagħna, kif jista' jiġi argomentat mill-art. 731 u 1829 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi għalhekk, l-unika indaġini li trid issir hija ta' min hi l-ħtija tal-iżball fl-indikazzjoni taċ-ċens li kien fadal, u b'mod speċjali jekk il-konvenuti għandhomx jirrispondu ta' dik il-ħtija;

Illi mhux kontestat li l-kontendenti qabbdu lin-Nutar Emmanuele Agius biex jaħsbilhom għall-kuntratt tal-bejgħ; kellhom it-tnejn fiduċja fih, u l-attur kien saħansitra jafdalu flusu biex jinnegozjahomlu (fol. 38). Ma hemmx dubju li n-Nutar Agius kien persuna kapaċi għax-xogħol li kien imqabbad jagħmel; u għalhekk il-konvenuti, li flimkien mal-attur inkarikawh, mhumiex responsabbli ta' dak li għamel (arg. art. 1080 Kod. Ċiv.). Il-fatt tan-Nutar Agius għall-konvenuti jikkostitwixxi kawża estranea, fis-sens tal-liġi, ekwiparabbli għall-każ fortuwitu jew "forza maggiore"; u għalhekk huma mhumiex tenuti għal ebda ħsara li seta' jsofri l-attur, li, wara kollox, aċċettah ukoll bħala nutar għall-fini tal-att in kwistjoni;

Illi konsegwentement, jekk kien hemm xi ħtija fl-indikazzjoni erronea in kwistjoni, ta' din il-ħtija jista' jirrispondi n-nutar li ssuġġeriha u għamilha, u l-attur jista'

jkollu talvolta azzjoni kontra n-Nutar, iżda qatt kontra l-konvenuti;

Illi mhux ta' min jinjora ċ-ċirkustanza li l-attur aċċetta s-suġġeriment (sija pure erroneu) tan-Nutar; u għalhekk għandu jimpera l-prinċipju "volenti non fit iniuria" (Giorgi, Obbligazioni, Vol. V, para. 158);

Illi, premessi dawn il-konsiderazzjonijiet, jibqa' dejjem li l-indikazzjoni tad-durata taċ-ċens hija żbaljata; u għalhekk l-ewwel żewġ domandi huma ġustifikati; iżda ma jistgħax jingħad l-istess għat-tielet u għar-raba' domanda, billi l-konvenuti ma jistgħux, għar-raġunijiet fuq miġjuba, jiġu ritenuti responsabbli ta' danni lejn l-attur;

Illi, dwar il-kap tal-ispejjeż, ta' min jinnota li b'ittra privata tat-2 ta' Awissu 1954 (fol. 33), u b'ittra uffiċjali taż-17 tal-istess xahar, il-konvenuti ġew mill-attur interpellati biex jaddivjenu għall-att korrettorju u għall-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-attur; b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Awissu 1954 (fol. 56) il-konvenuti rrespinġew "in toto" l-pretensjonijiet tal-attur; u għalkemm b'ittra privata tal-11 ta' Ottubru 1954 (fol. 62) huma, "inter alia", iddikjaraw ruħhom pronti jersqu għall-att korrettorju, ma ġiex pruvat li din l-ittra waslet għand l-attur qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni, li saret preċiżament f'dik l-istess ġurnata; u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jiġu eżonerati għal kollox mill-ispejjeż tal-kawża;

Rat fol. 71 in-nota tal-appell tal-attur, u fol. 72 il-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tat-28 ta' Frar 1957 tiġi riformata minn din il-Qorti, billi tikkonfermaha filli laqgħet l-ewwel żewġ talbiet u kkundannat il-konvenut (recte konvenuti) għal parti mill-ispejjeż relativi, u tirrevokaha in kwantu ċaħdet it-tielet u r-raba' talba tal-attur u kkundannatu jħallas l-ispejjeż relattivi għal dawn l-aħħar żewġ domandi u parti mill-ispejjeż relattivi għall-ewwel żewġ domandi, billi konsegwentement tilqa' t-talbiet kollha; bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Omissis;

Trattat l-appel;

Ikkunsidrat;

Hu xieraq, qabel xejn, li tiġi stabbilita n-natura tal-azzjoni. Din il-Qorti ma taqbelx mal-Ewwel Qorti li din mhijiex l-azzjoni in garanzija. Każ simili, kif ġie deċiż minn din il-Qorti fil-kawża "Muscat vs. Grech", 14 ta' Lulju 1881 (Vol. IX, p. 481), jaqa' taħt ir-regoli tal-garanzija tal-paċifiku pussess, appuntu għax l-akkwirent jiġi privat mill-fond, stante d-dritt ta' rivendika tal-padrun dirett, għal dak iż-żmien li jiskorri ż-żmien veru tat-terminazzjoni tal-enfitewsi;

Hu veru li fl-att taċ-ċitazzjoni l-attur ma talabx — "totidem verbis" — riduzzjoni proporzjonali tal-prezz, iżda talab id-danni, li jistgħu aġevolment jikkomprenduha, barra li jikkomprendu danni oħra. Ir-riduzzjoni hi "indennità" (ara użu ta' din il-kelma fil-paragrafu konklużjonali tas-sentenza "in pari materia" Vol. XX-I-121); u indennità hi danni. Ir-regola tal-"equipollens", almenu mill-1873 l-hawn (Vol. VI, p. 442-443), hi ammessa fil-ġurisprudenza nostrali (Vol. XXVI-I-154);

Ikkunsidrat;

Apparti d-dokument fol. 7, li mhuwiex attendibbli bħala prova, għax ma hux ħlief notament informi, u mhux ċertifikat mid-Direttur tar-Reġistru Publiku kif kellu jkun, hu però paċifiku bejn il-kontendenti li, mentri fil-kuntratt fol. 4 iż-żmien rimanenti tal-enfitewsi hu dikjarat li hu ta' 55 sena, fil-fatt, fl-1946, meta sar l-att, iż-żmien li kien fadal kien ta' 42 sena — differenza ta' 13 il-sena. Il-kontestazzjoni tal-konvenuti timpernja ruħha fuq żewġ punti: — (1) Illi l-attur kien jaf li ż-żmien kien verament ta' 42 sena, u li hu kkuntenta li jiġi ndikat bħala ta' 55 sena fuq l-att sempliċement fuq parir tan-Nutar Agius, li rrediġa l-att, fis-sens illi, jekk iż-żmien restanti kien ta' aktar, kien ikun aħjar li fl-att jiġi ndikat iż-żmien maġġuri, biex

l-attur ma jiġix esproprjat mill-padrun dirett, u li, se maj, iżidu l-konvenuti, għandu jkun responsabbli n-nutar; (2) li fi kwalunkwe każ, l-indikazzjoni taż-żmien rimanenti ġiet kwalifikata fl-att bil-kelma "ċirka";

Ikkunsidrat, dwar l-ewwel punt;

L-attur, fix-xhieda tiegħu fol. 45, jiċħad li fil-ftehim oriġinali ssemma l-perijodu ta' 42 sena, u jgħid li mill-ewwel issemma il-perijodu ta' erbgħa (sic) u ħamsin sena. Jiċħad ukoll li dak inhar tal-att sar xi tibdil fis-sens li sar xi diskors li minflok jinkitbu fl-att 42 sena jinkitbu 55 sena bħala l-perijodu li kien fadal miċ-ċens. Ix-xhud Filletti, li laqqa' l-operazzjoni, pjuttost jikkonferma lill-attur. Hu jgħid, infatti (fol. 46 tergo), li ma jiftakarx liema perijodu ssemma meta l-partijiet tħaddtu għandu fuq dan il-bejgħ; iżda żied jgħid li dak li nqara waqt il-publikazzjoni tal-att jikkorrispondi għal dak li hu kien sama' lil Giuseppe Xuereb jgħid lill-attur. Issa, fl-att in definittiva nkitbet iċ-ċiffra ta' 55 sena, u għalhekk preżumibilment dik inqrat. U dik kienet tikkorrispondi, skond ix-xhud Filletti, għal dak li hu kien sama' fid-diskors bejn l-attur u Xuereb, vwoldiri li Xuereb semma 55 sena. Dan l-istess xhud Filetti jikkorrobora wkoll lill-attur, filli jafferma li ebda diskors ma sar quddiem in Nutar dwar xi tibdil fiż-żmien li kien għad fadallu ċ-ċens. Ix-xhud (il-lum parti) Giuseppe Xuereb, ħaten il-vendituri, fol. 37 et seq. jgħid li fid-diskors li kellu mal-attur hu kien semmielu 42 sena, u li mbgħad, waqt il-publikazzjoni, in-Nutar semma li, peress li fil-fehma tiegħu, skond kuntratt tal-akkwist ta' Elena Grech, li kien sar fl-attijiet tiegħu, il-perijodu residwali taċ-ċens kien imissu ta' 55 sena, għal-hekk kien ikun aħjar għax-xerrej li tinkiteb dik iċ-ċiffra, biex l-istess xerrej ma jiġix esproprjat mill-padrun dirett, u hekk sar. In-Nutar Agius, li rrediġa l-att, xehed fol. 17 et seq. fl-istess sens ta' Giuseppe Xuereb;

Hemm ħafna x'wieħed jgħid dwar din il-versjoni ta' Giuseppe Xuereb u tan-Nutar Agius. L-ewwelnett, l-uniku xhud diżinteressat jidher li hu Filletti. Giuseppe Xuereb il-lum għandu nteress personali, tiegħu u ta' martu, peress

li prattikament huma l-lum it-tnejn konvenuti. In-Nutar Agius kien imqabbad minn Xuereb, kif stqarr dan Xuereb fol. 37 tergo, u l-istess Nutar, fol. 18 tergo, u kif ġie verbalizzat fol. 78. L-Ewwel Qorti kienet taħt malintiż meta qalet, fol. 67, li n-Nutar Agius kien in-Nutar ordinarju tal-attur u li kien jinnegozjalu flusu, u rriferiet ruħha għax-xhieda fol. 38. Hemmhekk jingħad li n-Nutar Agius kien in-nutar ta' Giuseppe Grech (il-venditur), u li kien iħaddem il-flus ta' Grech, mhux tal-attur. Dan in-Nutar, meta l-attur għamel ittra uffiċjali dwar din il-vertenza, u Xuereb ħa dik l-ittra uffiċjali għandu, wera, mill-mod kif irreaġixxa, u mid-dokument fol. 32 li hu irrilaxxja lil Giuseppe Xuereb (ara xhieda ta' dan fol. 38 u 38 tergo), li hu kien jirrappreżenta f'dik l-okkażjoni deċiżament l-interess tal-vendituri. Fit-tieni, lok, Giuseppe Xuereb qal, fol. 37 tergo, li n-Nutar, qabel ma ppublika l-kuntratt, dar fuq l-attur u qallu "Int ser tixtri l-post b'£200, bi 42 sena ċens", u, kompla jgħid dan ix-xhud, "ipsissimis verbis", l-attur aċċetta u n-nutar qara l-kuntratt. Waqt li kien qiegħed jaqra, in-nutar semma li kien fadal ċirka 55 sena ċens. Issa, minn dan donnu jidher li fil-minuta (kieku wieħed kellu jemmen il-versjoni ta' Xuereb u n-Nutar) kien hemm għall-ewwel miktuba l-indikazzjoni ta' 42 sena; u jekk kien veru li Xuereb, meta mar javża lin-Nutar biex jipprepara l-att, qallu, "inter alia", kif hu jgħid li qallu (fol. 37 tergo), li kien fadal 42 sena ċens, wieħed kellu jistenna li appuntu fil-minuta preparata minn Nutar (u dan ma jeskludix li setgħa lestiha qabel — ara xhieda tiegħu fol. 18 tergo) kellu jkun hemm appuntu l-indikazzjoni ta' 42 sena. Anki Filletti jgħid li l-kuntratt kien lest (fol. 46 tergo). Mela, kieku verament kien hemm l-inċident li dwaru jiddeponu Xuereb u n-Nutar, wieħed iħoss li għandu raġjonevolment jistenna li fl-oriġinal tal-att jara xi postilla li biha ġiet mibdula t-tismija ta' 42 sena u sostitwita b'dik ta' 55 sena. Eppure, din il-Qorti spezzjonat l-oriġinal tal-att (ara verbal appożitu fol. 82), u kkonstatat li d-durata tal-enfitewsi rimanenti hija ndikata bi kliem di segwitu, bla ebda postilla. Fit-tielet lok, hu stran, kieku wieħed kellu jsegwi l-versjoni ta' Xuereb u tan-Nutar, li, jekk il-ftehim ta' £200 kien in rigward ta' ċens ta' 42 sena, il-vendituri lanqas biss ma talbu ebda

awment tal-prezz, kif kien ikun wisq naturali li jagħmlu. Fir-raba' lok, ebda argument favur dak l-inċident, kif pretiż minn Xuereb u minn Nutar, ma jista' jiġi mill-aġġunta tal-kelma "ċirka"; għaliex dik setgħet saret mhux minħabba f'dak l-inċident, imma għaliex fl-akkwist ta' Elena Grech kien hemm, kif stqarr in-Nutar fol. 19, il-kelma "approssimativament". Fil-ħames lok, kieku kien veru li l-vendituri laħqu ftehmu għal durata ta' 42 sena, żgur li ma kienux jassumu responsabilità għal 55 sena fuq l-att, non ostante l-kelma "ċirka", bla ma kienu jinsistu għal xi riżerva biex tipproteġihom minn kull eventwalità kuntrarja. Issa, dawn l-inkongruwitajiet kollha jisparixxu bħala tali. jekk wieħed jaċċetta l-versjoni tal-attur u ta' Filletti, li mill-ewwel il-ftehim kien dwar rimanenza ta' ċens ta' 55 sena;

; Però, ankorkè il-ġudikant kellu, "ex hypothesi", jieħu il-versjoni ta' Xuereb u tan-Nutar, il-konsegwenzi ġuridiċi ma jitbiddlux. Għaliex:— (a) Id-drittijiet in garanzija tal-attur jiġu mill-kuntratt, u "ergo" kontra l-kontraent l-ieħor, in bażi għall-garanzija tal-paċifiku pussess magħmula in riferenza tal-perijodu ndikat fil-kuntratt, ċjoè ta' 55 sena; (b) Il-vendituri. klijenti tan-Nutar. qagħdu fuq dak li qalilhom l-istess Nutar bla ma nsistew għal ebda riżerva; u għalhekk, jekk il-parir tiegħu ma kienx tajjeb, dan ma jista' qatt ifisser li huma jiġu eżonerati mir-responsabilità tagħhom kuntrattwali lejn l-atturi, imma jista' talvolta jfisser li huma jistgħu talvolta jkollhom dritt ta' regress kontra n-Nutar, "si et quatenus". Hawn tista' tidħol ir-responsabilità tan-Nutar. addittata mill-Ewwel Qorti, ċjoè di fronti għall-vendituri, u mhux di fronti għall-attur, li għandu l-garanzija stipulata fil-kuntratt. Ebda tort ma jista' jingħata lill-attur fis-sens ta' xi akkwijexxenza tiegħu jew xi rinunzja taċita għall-garanzija; għaliex hu, li għall-ewwel kien ried nutar ieħor (fol. 47), u li forsi f'xi mument tħasseb xi ftit, kien rassikurat mill-kliem tan-Nutar, li qallu "mela int ta' hix ser tħallas flusek?";

Dwar it-tieni punt;

Dan jirrigwarda l-portata ġuridika tal-kelma "ċirka" fil-kuntrattazzjonijiet. Hu ċert li dik il-kelma ma għandhiex tiġi estiża sal-pont li tillibera, "sic et simpliciter", il-venditur mill-garanzija, u għandha titqies loġikament li tilliberah biss mill-garanzija li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Vol. XXXIII-II-412) opportunament sejhet "aritmetika" — ossija "matematika". Ingħad fil-ġurisprudenza ngliża:— "The deviation must not be too large" (ara Burrows, Words and Phrases Judicially Defined", "About", page 66). F'każ ta' merkanzija, l-Imħallef Dr. Alfredo Parnis, sedenti fil-Qorti tal-Kummerċ, kien osserva, fil-kawża miġjuba fil-Vol. XXIV-III-857, illi, fil-kontest partikulari ta' dak il-każ l-abbon, bħala effett tal-kelma "ċirka", kellu jkun ta' tlieta fil-mija. L-istess perċentwali ta' tlieta fil-mija, għar-rigward ta' merkanzija, hija msemmija loc. ċit., Burrows, dejjem dipendentement miċ-ċirkustanzi; għad li, fuq kollox, għandha dejjem tipprimeġġja l-konsiderazzjoni illi "the difference must be such as people would ordinarily consider as included in the word 'about' " (ibidem). Kwantu għall-każ ta' stabili, u f'ċirkustanzi analogi għal dan il-każ, din il-Qorti stabbiliet, bħala effett tal-kelma "ċirka", tolleranza tal-ħamsa fil-mija; u kkunsidrat bħala eċċessiva l-estensjoni għal għaxra fil-mija Vol. IX, p. 482-483);

L-istess insenjament ġie darb'oħra propunjat minn din il-Qorti (Vol. XX-I-118-119) a propożitu tal-kelma "verso" fil-frażi "l'enfiteusi del fondo principiò verso l'anno 1879"; liema kelma din il-Qorti assimilat għall-kelma "ċirka", u qalet, billi ċċitat is-sentenza ta' qabel, u digriet ieħor, " . . . . . la parola 'circa' importa la tolleranza di un difetto di tempo eguale a quello di una ventesima parte dell'intero';

Ikkunsidrat;

Fil-każ in ispeċje, adottata l-perċentwali ta' tolleranza ta' ħamsa fil-mija, hu ċar li d-differenza ta' 13 il-sena fuq 55 sena tissupera kull effett tal-kelma "ċirka", u l-konvenuti huma għalhekk responsabbli għad-differenza fuq dak il-limiti ta' tolleranza; jiġifieri li, ġa ladarba fuq perijodu

ta' 55 sena l-kelma "ċirka" teżonera biss għad-differenza ta' sentejn u disgħa xhur, għalhekk il-konvenuti għandhom jirrispondu għad-differenza ta' għaxar snin u tliet xhur;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tirriforma s-sentenza appellata, fis-sens li, filwaqt li tikkonferma dik is-sentenza filli akkoljiet l-ewwel żewġ domandi, tirriformaha fil-kap tal-ispejjeż relattiv għal dawk iż-żewġ domandi, billi dawn għandhom jiġu sopportati kollha mill-konvenuti; l-att għandu jiġu pubblikat fit-23 ta' April 1958, il-bqija bħal qabel. Tirriformaha wkoll filli ċaħdet it-tielet u r-raba' domanda, billi tagħmel id-dikjarazzjoni mitluba fit-tielet domanda, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti; b'dan li d-differenza, għall-finijiet ta' din id-deklaratorja ta' danni, għandha titqies kif fuq ingħad, ta' għaxar snin u tliet xhur. Kwantu għar-raba' domanda, salva t-trattazzjoni fuq partiti oħra ta' danni li jista' jġib il-quddiem l-attur, u salva l-kontestazzjoni relattiva talkonvenut, tinnomina, għall-finijiet biss tar-riduzzjoni talprezz bħala partita tad-danni, lill-Professur Robert V. Galea bħala perit (bl-ispejjeż provviżorjament għall-attur), biex jistabblixxi l-ammont li, in proporzjon talprezz, għandu jiġi rifuż minħabba din id-differenza fiżżmien taċ-ċens ta' għaxar snin u tliet xhur; bl-ispejjeż ta' din id-domanda riżervati għall-ġudizzju finali. Il-kawża tibqa' differita għall-preżentata tar-relazzjoni (li tista' tiġi maħlufa fir-Reġistru) għall-21 ta' April 1958.