

2 ta' Marzu, 1945.

Imhallee :

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Vittorio Micallef *versus* Emmanuele Camilleri**Promessa ta' Bejgħ —****Indikazzjoni Approssimativa ta' l-Estensjoni tal-Fond.**

Meta l-estensjoni tal-fond tiġi dikjarata fl-att ta' promessa ta' bejgħ ta' dak il-fond, il-promittent għandu jbiegħ lill-aċċettant il-fond b'dik l-estensjoni, u mhur b'estensjoni notevolment iċċen.

Jekk dik l-estensjoni tiġi indikata approssimativament, billi tiġi użata l-kelma "cirka", dan ifisser li l-kejl jista' jkun fih differenza żgħira; u għalhekk, avolja jkun hemm il-kelma "cirka" ma' l-estensjoni tal-fond, ix-xerrej mhur obligat jersaq għall-kuntratt tar-riri jekk id-differenza bejn l-estensjoni msemmija fl-att tal-konvenzju u dik effettiva hija rilevanti.

L-attur fit-tahrika qal li b'kitha privata redatta minn Nutar Dr. Rosario Frenco Randou fil-25 ta' Frar 1944, hu obligat ruħu b' jbiegħ lill-konvenut, li obligat ruħu li jixtri, l-utili dominju perpetwu fi Triq l-Imdina, kuntrada "Tas-Salib", tal-għalqa msejha "Tas-Salib tal-Handaq", fil-limiti ta' Hal Qormi, tal-kapaċità ta' dwar hamest itmien, suggetta għall-blas ta' £10 fis-sena ċens perpetwu, franka u libera minn kull piż u servitù oħra, bil-prezz ta' £90, bil-patt illi l-prodott tar-riba' miżrugħ imur favur ix-xerrej, flimkien ma' kwantità ta' erba' "trucks" ġebel li hemm fl-istess għalqa, u bil-patt illi l-ispejjeż kollha, kompriżi l-kuntratt u r-riċerki u l-medjezzjoni, jithallsu mill-kontendenti nofs kull wieħed; li l-konvenut żamm id-drift li ma jixtrix din l-għalqa fil-każ illi skond il-ġudizzju tal-konsulenti tiegħu jsib diffikultajiet insormontabili; u hu ssuspetta li l-konvenut ried jerga' lura minn dan il-ftehim, u għalhekk b'ittra uffiċjali tal-5 ta' Meiju 1944 huwa interpellat biex jiġi għall-kuntratt, u huwa b'ittra uffiċjali oħra tal-15 ta' Meiju 1944 wiegħbu illi ma jridx jeżegwixxi dak il-ftehim; u talab li, wara li jsiru d dikjarazzjonijiet kollha meħtieġa u li ngħataw il-provvedimenti kollha xierqa, jiġi dikjarat u deċiż (1) illi ma jeżistux diffikultajiet insormontabili li jostakolaw il-bejgħ fuq imsemmi u li jiġġus f'f'għaw lill-konvenut li jerga' lura mill-ftehim fuq imsemmi:

(2) il-konvenut jigi kundannat li fi żmien bliu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jaddoġġont għali-kuntratt enettiv mebdieg b'ex jigi mogħtija eżekuzzjoni lill-itehm u sar bejn il-kontendenti bis-sanna tal-kitba privata fuq imsemmija tal-20 ta' Frar 1944, bi-pattijiet imtehmha fil-stess kitba u pattijiet obra soltu, billi jigi kominat lura b'ex jippublika l-kuntratt u kuraturi b'ex jirrappreżentaw lill-konvenut fil-każ u huwa ma jpuberx fuq l-atti. Bi-spejjeż, komprizi dawk ta' l-attira uffiċjali tal-5 ta' Mejju 1944;

Omissis;

Mil-provi irriżulta li l-partijiet ftehm u li l-imbarrek jixxi u l-attur ibiegħ il-fond in kwistjoni, sugġetti għac-cens perpetwu ta' £10 fis-sena u liberu u frank minn piżijiet u servitujiet, bil-prezz ta' £90. Dak il-fond gie deskritt fil-konvenju bħala ta' estensjoni ta' cirka hamest (5) itmien. Gie mfohim ukoll il-patt li l-imbarrek kellu jersaq għall-kuntratt kemm li-darba l-konsulent legali tiegħu jagħtih il-parir li ma kienx hemm diffikultajiet insormontabili. Fil-fatti l-konsulent legali ta' l-imbarrek ta' lill dana l-imbarrek il-parir li ostadon kien hemm, għax il-fond irriżulta li għandu *superfici* ta' erbat itmien thiet sigħan u kejla, u għandu servitù fil-bor li jriċievi l-ilma mill-bor tal-gar meta dana jintela';

Il-Qorti tosserva illi ta darba l-estensjoni tal-fond giet dikjarata fil-konvenju, l-attur għandu jbiegħ il-fond b'dik l-estensjoni, u mhux b'estensjoni notevolment iċken. Huwa minnu li l-indkazzjoni ta' l-estensjoni giet fil-konvenju kwalifikata bil-kelma "cirka". Izda dik il-kelma ma tisserx lilef li seta' kien hemm xi differenza żgħira fil-kejl, u mhux differenza ta' kważi nofs tonna. Kif iġiħid Potner (De la Vendita, §254) — "Dichiarando la misura di un fondo si aggiungono alle volte queste parole, 'o circa', per esempio 'cinque jugeri di vigna o circa'. Il senso di queste parole è che il venditore non sarà responsabile del difetto di estensione, quando esso sia per poco considerevole; per esempio, se su cinque jugeri di vigna non mancano che otto o dieci pertiche; avvegnacchè cinque jugeri a un dipresso sono cinque jugeri o circa". Quando però la mancanza fosse considerevole, se per esempio, sopra cinque jugeri ne mancasse un mezzo, le dette

parole 'o circa' non impedirebbero che il venditore non fosse responsabile della mancata misura". L-istess haġa jsostru t-Tropiong (Della Vendita, I, §431) u Zachariae (Diritto Civile, Tom. I, no. 354). U Borda-Cattaneo (Diritto Civile, Vol. III, p. 1151) isostni l-istess haġa, u jgħid li l-kelma "circa" f'pajjiżu kienet timporta tolleranza tal-bamsa fil-miġa. Għaldaqstant l-attur ma jistax jippretendi li għax l-estensjoni giet kwalifikata u ristretta bil-kelma "circa", jista' jagħti lill-imharrek madwar nofs tonna anqas milli wiegħed. U la darba huwa hekk, l-imharrek mhux obligat jersaq għal-kuntratt; iżjed u iżjed meta l-imharrek kien sejjer jiehu l-post għal-bini. Dana li gie rilevat huwa ċertament diffikultà insormontabili, sakemm il-prezz baqa' xorta;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiegħad it-talbiet, bl-ispejjeż kontra l-attur.
