24 ta' April, 1963

Imħallef:

Onor J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Emanuele Montfort

versus

Maria Rosaria, mart Frederick Barry, et

Bitħa — Bir — Dar — Vendita — Bejgħ

Mhux inkluża fil-bejgħ ta' dar bitħa li fil-mument tal-bejgħ kienet tinsab segregata mid-dar mibjugħa.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li jippremetti illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-3 ta' Awissu, 1959, hu xtara min għand il-konvenuta Maria Rosaria Barry id-dar numru 56, Fra Diegu Street, Hamrun, biddrittijiet u l-ġustijiet kollha tagħha kompriżi l-kommunjoni tal-bir li hemm fil-bitħa retroposta għad-dar u l-istess bitħa (Dokument A anness), u illi b'kuntratt tas-6 ta' April, 1960 (Dokument B), il-konvenut John Calleja akkwista b'titolu ta' enfitewti temporanja min għand il-konvenuta Barry it-terran numru 55, Fra Diegu Street, il-Hamrun, u qiegħed jippretendi illi l-bitħa retroposta għad-dar tiegħu ġiet ukoll minnu akkwistata fl-imsemmi kuntratt tant li fetaħ bieb mit-terran tiegħu għal ġo fiha u qiegħed jokkupa l-istess bitħa li hi proprietà tiegħu, u illi nterpellati b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Awissu, 1960, il-konvenuti ma riedux jagħlqu l-imsemmi bieb li nfetaħ mit-terran għall-bitħa għaliex ippretendew li l-bitħa ma ġietx akkwistata minnu bil-kuntratt tat-13 ta' Awissu 1959 (Dokument A), fuq imsemmi, jitlob illi, premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni.

għar-raġunijiet fuq imsemmija, (1) jiġi dikjarat u deċiż minn din il-Qorti illi l-bitħa retroposta għad-dar tiegħu numru 56, Fra Diegu Street, il-Hamrun, ġiet minnu akkwistata u mixtrija fl-imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-3 ta' Awissu 1959 (Dokument A), u (2), il-konvenut John Calleja jiġi kundannat jagħlaq il-bieb li huwa fetaħ mill-fond tiegħu, numru 55, Fra Diegu Street, il-Hamrun, għal ġol-bitħa fuq imsemmija u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu mogħti minn dina l-Qorti, u jekk jinħtieġ taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan l-iskop u (3) f'każ li l-istess konvenut Calleja jonqos li jagħlaq l-imsemmi bieb fiż-żmien hekk, prefiss, jiġi awtorizzat jagħlaq huwa l-istess bieb a spejjeż tal-konvenut Calleja. Bl-ispejjeż kompriżi, dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-23 ta' Awissu, 1960, kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur u d-dokumenti minnu prodotti maċ-ċitazzjoni.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuta Maria Rosaria Barry, li biha tesponi illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-attur ġie muri d-dar li xtara u kull parti tagħha qabel il-kuntratt u l-bitħa lanqas ma hija msemmija fil-kuntratt iżda ġie msemmi bi żball bir komunali, li fil-fatt lanqas jeżisti fil-fond, salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut John Calleja, li biha jeċċepixxi illi hu jirrimetti ruħu għall-provi ta' l-attur u jirriserva d-dritt li jagħti l-eċċezzjonijiet wara li l-attur ikun għamel il-provi; illi, bla preġudizzju tal-premess, hu akkwista i-kamra in kwistjoni permezz ta' att regolari u l-attur imissu l-ewwel ittanta jimpugna l-att; illi l-atti tal-vendita imsemmi fiċ-ċitazzjoni jsemmi biss bir in komuni ma' beni ta' ħadd-ieħor u l-attur jista' biss jippretendi aċċess għall-bir, u mhux

li hu, l-eċċipient jagħlaq il-komnikazzjoni li għamel mal-kamra in kwistjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut.

Semgħet lix-xhieda fosthom il-kontendenti u eżaminat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ikkunsidrat:—

Illi għad-definizjoni tal-kwistjoni f'dina l-kawża, hija neċessarja l-indaġini jekk fil-kuntratt imsemmi fiċ-ċitazzjoni, ċioè dak fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tat-3 ta' Awissu, 1959, l-attur mad-dar numru 56, Fra Diegu Street, il-Hamrun, xtarax u akkwista mingħand il-konvenuta Barry, kif hu jippretendi, il-bitħa li hu jsemmi retroposta għall-istess dar. Infatti skond iċ-ċitazzjoni u d-dikjarazzjoni magħha annessa, l-attur jippretendi li bil-kuntratt imsemmija hu xtara mingħand il-konvenuta d-dar ġià ndikata bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tagħha, kompriżi l-kommunjoni tal-bir li hemm fil-bitħa retroposta għad-dar u l-istess bitħa;

Illi fil-kuntratt ma ġietx deskritta partitament id-dar ċioè l-konsistenza tagħha kif ġiet mibjugħa mill-konvenuta lill-attur u minn dan akkwistata. Fil-kuntratt jingħad sempliċiment li l-konvenuta, biegħet lill-attur, li xtara mingħandha d-dar imsemmija bħala sovvrapposta in parti għall-bini ta' ħaddieħor li magħhom għandha in komuni d-drenaġġ u l-bir, soġġetta għaċ-ċens...minn ħaġa oħra libera u franka, bid-drittijiet u ġustijiet kollha tagħha. Fil-kuntratt mhix indikata jekk id-dar meta akkwistaha l-attur kienitx jew lè tikkomprendi l-bitħa li jsemmi l-istess attur.

Illi mill-provi jiddimostraw li d-dar meta nbiegħet lill-attur mill-konvenuta ma kienitx tikkomprendi bitħa, u li, anzi,

minn żmien qabel l-istess bejgħ id-dar ma kellha ebda bitħa retroposta għaliha, b'mod li kontrarjament għall-pretensjoni minnu avanzata, l-attur ma setax xtara mingħand il-konvenuta mad-dar imsemmija bitħa għaliha retroposta.

Illi verament skond il-provi jirriżultaw dawn il-fatti. F'xi żmien qabel is-sena 1932 retroposta għad-dar u formanti parti minnha, tinfed mad-dar permezz ta' bieb, kien hemm bitħa. Qabel l-istess sena din il-bitħa ġiet imsaqqfa regolarment bl-injam, b'torba fuqu u saret kamra, u din il-kamra ġiet mikrija lill-inkwilin tal-fond, ħanut, adjaċenti għad-dar, il-kamra ġiet segregata u separata mid-dar, billi l-bieb li kien jikkomunika mad-dar ġie mbarrat bl-injam. Fis-sena bejn 1946 u 1949 dan l-imbarrar minflok bl-injam sar bil-ġebel, ċioè l-apertura tal-bieb li kienet tikkomunika l-kamra, qabel bitħa, mad-dar ġiet imbarrata. Dan l-istat ta' fatt minn dak iż-żmien sa meta l-attur xtara d-dar baqa' l-istess.

Illi l-attur kien ukoll jaf li hu ma ftehemx li jixtri, u ma xtarax mingħand il-konvenuti xi bitħa jew kamra retroposta mad-dar. Infatti, l-attur jgħid li meta mar jara d-dar, qabel ma xtraha osserva li fil-pjanterren ma kien hemm xejn ħlief entrata, u osserva li taħt it-taraġ kien hemm bieb imbarrat mibni regolarment, għalkemm kienu jidhru traċċi li juri illi qabel hemmhekk kien hemm bieb; u li hu sa meta sar il-kuntratt ma kienx jaf id-dar kelliex bitħa. Del resto, Carmela Gruppetta, li hija l-inkwilina tad-dar tgħid, li l-attur u martu qabel ma xtraw id-dar kienu marru jarawha u daruha kollha, u li hi lil attur wara li xtara d-dar, imma kif jidher qabel ma hu ippreżenta ċ-ċitazzjoni odjerna, qaltlu li fid-dar ma kellix jitba. Meta l-attur mar jara d-dar, qabel ma xtraha, bil-fors li ma ra ebda ambjent retropost għad-dar, għaliex kif xehdet l-istess Carmela Gruppetta, meta ħadet il-lokazzjoni d-dar xi erbgħa u għoxrin sena ilu, l-ambjent li kien hemm retropost għad-dar kien ġia jinsab reparat mill-istess dar, billi l-apertura

li kienet tikkomunika dan l-ambjent mad-dar kienet imbarrata bl-injam, u xi erbatax-il sena ilu dak l-injam u minfloku sar ġebel, tgħid li hi qatt ma daħlet f'dak l-ambjent. U Filippa Montfort, il-mara ta' l-attur, tgħid li d-dar hi u żewġha xtrawha fuq dak biss li raw li fih kienet tikkonsisti *meta marru jarawha*, ċioè isfel, fil-pjanterran, l-entrata, u l-ante entrata: bitħa ma rawx, almenu hi ma ratx, u fl-idea tagħha, żewġha kien qed jixtri d-dar mingħajr bitħa.

Illi l-attur jissottometti li skond l-att tal-konvenju u dak definitiv tal-bejgħ id-dar għandha bir, li kwindi l-konvenuta għandha tagħtih dan il-bir, li dan il-bir qiegħed *fil-bitħa retroposta* għad-dar, u konsegwentement il-konvenuta għandha tagħtih din il-bitħa, fejn jinsab il-bir.

Illi din is-sottomissjoni mhix sostenibbli. Infatti, apparti li l-lokuzjoni adoperata fil-kuntratt tal-bejgħ fis-sens riferit mill-attur, redatta sempliċiment mill-iskrivan tan-Nutar li ppubblika l-att fuq konġeturi li hu għamel, ma tidhirx li tikkorrispondi mar-realtà tal-fatti, għaliex mill-provi jirriżulta li bir fil-kamra fuq imsemmija, li fiż-żmien kienet bitħa, sa missena 1942, almenu, qatt ma kien hemm, billi f'dik is-sena, jekk mhux qabel, il-bir li kien hemm ingħalaq u l-*komunikazzjoni* relativa tal-katusi tbiddlet u ttieħdet għall-bir li qiegħed filpost adjaċenti għad-dar, ċioè l-ħanut fuq imsemmi:— iddomanda ta' l-attur mhix dedotta in bażi u a termini ta' din issottomissjoni tiegħu, ċioè, l-attur mhux qiegħed jitlob deklaratorja fis-sens li l-konvenuta d-dar biegħtilu u hu akkwistaha mingħandha b'bir ġo fiha u li hu għandu dritt għal dan il-bir.

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami, tas-6 ta' April, 1960, il-konvenuta kkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għaż-żmien ta' sbatax-il sena mill-ewwel (1) ta' April, 1960, it-terran il-Hamrun, Fra Diegu

Street numru 55, konsistenti, f'kamra bil-bieb għat-triq, kamra oħra warajha, loġġa, bitħa u kamra, ma ġenb il-bitħa, sottopost għall-bini ta' ħaddieħor li magħhom għandu in komuni d-drenaġġ. Mhux f'dubju li din il-kamra ma ġenb il-bitħa msemmija f'dan il-kuntratt, hija appuntu l-kamra in kwistjoni ċioè l-ambjent desinjat bħala bitħa mill-attur fiċ-ċitazzjoni. Stante li din il-kamra l-konvenut ħadha, flimkien ma' ambjenti oħra, b'titolu ta' subenfitewsi mingħand il-konvenuta, hu kellu kull dritt jikkomunika din il-kamra, li sa meta akkwistaha b'dak it-titolu kienet għadha separata mill-ambjenti l-oħra, ma' dawn l-ambjenti.

Illi għalhekk id-domandi ta' l-attur mhumiex ġustifikati.

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċiedi għall-esklussjoni ta' l-istess domandi, bl-ispejjeż kontra l-attur.