27 ta' Ġunju, 1953.

Imħallef:
L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Mary Zammit *versus* Vincenzo Abela et.

Retratt — Preferenza — Identità tal-Fond Irkuprat — Ħlas taċ-Ċens — Rikonoxximent — Permuta — Prova — Art. 1593 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

L-identità tal-fond irkuprat, barra min-numru tal-fond (li hu varjabili u jista' jitbiddel), tista' tirriżulta minn diversi fatturi oħra; u d-dritt tar-retraent ma jiddevivax mid-deskrizzjoni più o meno preċiża tal-fond, imma mill-istat reali, mill-istess fond in relazzjoni mal-persuna tar-retraent.

Il-ħlas taċ-ċens lid-direttarju mhux biżżejjed biex jinduċi rikonoxximent ta' min ikun akkwista l-fond da parti tal-padrun dirett; għax dak ir-rikonoxximent irid isir b'att publiku.

Il-fatt li parti mill-fond irkuprat kienet ġiet akkwistata b'titolu ta'

permuta ma jostakolax ir-retratt, billi jiġi allegat illi r-retrattarju kien sar komproprjetarju tal-fond bis-saħħa ta' dik il-permuta, jekk il-permuta tkun saret ma' oġġetti mobili li ma għandhomx valur ta' affezzjoni, apparti mill-kwistjoni jekk dik il-permuta kienetx reali jew le.

Id-direttarju għandu favur tiegħu l-preżunzjoni li huwa ma kienx jaf bit-trasferiment; u għalhekk ir-retraent għandu bżonn jiddimostra li d-direttarju kien jaf bit-trasferiment aktar minn sena qabel ma huwa eżerċita d-dritt tal-preferenza, jekk jippretendi li d-direttarju ddekada minn dak id-dritt għax ma eżerċitahx fiż-żmien legali.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attriċi, wara li ppremettiet li b'żewġ kuntratti publikati minn Nutar Arturo Leone Ganado, wieħed fid-19 ta' Ottubru 1935 u l-ieħor fit-3 ta' Novembru 1935, ġiet trasferita lill-imsemmi Vincenzo Abela porzjoni diviża tal-fond fi Strada Barone, numru 11, iż-Żejtun, soġġetta għal 12s. 6d. rata ta' ċens fis-sena għaż-żmien ta' ċirka 43 sena li kien għad fadal, bit-titolu reali ta' kompro-vendita, sebbene l-ewwel att kien magħmul taħt it-titolu apparenti ta' permuta bi skop ta' elużjoni tad-drittijiet tagħha; illi b'ċedola ta' preferenza u ta' kontestwali depożitu numru 210, preżentata fit-30 ta' Novembru 1946, l-attriċi eżerċitat d-dritt ta' preferenza in virtù tal-kwalità tagħha ta' padruna diretta ta' l-imsemmi fond; u li, non ostante l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Diċembru 1946, il-konvenut Abela ma addivjeniex għar-rivendizzjoni ta' l-imsemmi fond favur tagħha; talbet li, wara li jkunu premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, speċjalment id-dikjarazzjoni ta' l-eżerċizzju validu tad-dritt tal-preferenza, il-konvenut Abela jiġi kundannat minn din l-Onorabbli Qorti jagħmel ir-rivendizzjoni tal-fond fuq imsemmi favur tagħha fiż-żmien perentorju illi tiffissa din il-Qorti, u, jekk jgħaddi inutilment dak it-terminu, ir-rivendizzjoni tiġi dikjarata effettwata in forza ta' l-istess sentenza tal-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Diċembru 1946, kontra l-konvenut;

Omissis;

Fil-kontumaċja tal-konvenut Mizzi;

Ikkunsidrat, fuq id-diversi eċċezzjonijiet opposti mill-**konvenut** Vincenzo Abela;

Illi hu, fl-ewwel lok, kien eċċepixxa li l-*attriċi* ma ppruvatx li hi padruna diretta tal-fond in kwistjoni;

Illi, għalkemm din l-eċċezzjoni ġiet *minnu* ritirata, kif jidher mill-verbal ta' l-4 ta' Gunju 1947 (fo. 34), il-Qorti tibqa' dejjem fid-dmir li tagħti każ tagħha minħabba l-kontumaċja tal-konvenuti l-oħra;

Illi rriżulta li b'kuntratt għand in-Nutar Gioacchino Frendo tas-26 ta' Settembru 1877 (fol. 4) *it-Tabib Guglielmo Camilleri*..............;

Illi minn dana jidher li l-attriċi hija padruna diretta tal-porzjoni diviża tal-fond minnha rkuprat;

Illi però, il-konvenut Abela, wara li rrinunzja għall-eċċezzjoni minnu mogħtija fl-ewwel lok rigward it-titolu ta' l-attriċi, fin-nota tiegħu *fol. 59 ikkontesta* l-identità tal-fond minħabba d-diversità tan-numri, peress li fit-trasferiment il-fond hu indikat bin-numru 13, mentri fiċ-ċedola u fiċ-ċitazzjoni *n-numru* hu 11;

Illi fil-fehma tal-Qorti dina d-diskrepanza fin-numri ma tbiddelx l-identità tal-fond, għar-raġunijiet hawn taħt miġjuba:—

1. Għaliex il-fond jinsab promiskwament deskritt issa bin-numru 13, u issa *bin-numru 11*, fid-diversi atti u dokumenti..............;

2. Għaliex id-durata ta' l-enfitewsi taqbel ma' dik tal-*konċessjoni oriġinali*;

3. Għaliex iċ-ċens huwa l-istess..............;

4. Għaliex il-provenjenza *tal-fond* taqbel ma' dik ri-*żultanti* mid-dokumenti eżibiti;

Illi l-identità ta' fond, barra minn numru li jġib (li hu varjabili u *jista' jitbiddel*) *tista'* tirriżulta minn diversi fatturi oħra. Igħid Foramiti li dina l-identità "si prova colla verificazione dei confini, specialmente quando si unisca anche la denominazione del luogo ed altre congetture. Servono di prova anche gli inventari, le divisioni, le affittanze, i libri degli estimi, gli strumenti che provano il passaggio che fecero i beni da uno all'altro possessore" (Enciclopedia Legale, voce

Identità). Kien għalhekk li ġie ritenut minn dina l-Qorti li "la diversa designazione del fondo in tempi diversi da sola non basta a dimostrare diversità di fondi" (Kollez. XXIV—II—283); u kien ukoll għalhekk li l-Qorti ta' l-Appell sostniet li "non può l'attore essere privato del diritto di ricuperare il fondo per il solo fatto che esso venne designato come libero e franco nella subasta............... per la ragione, che, se il fondo è soggetto a peso, ciò sarebbe un motivo perchè il retraente, subentrando nei diritti del retrattario, esperisca i suoi diritti........; il diritto di retratto non nasce dalla descrizione più o meno fedele del fondo venduto, ma dallo stato reale, dallo stesso fondo in relazione della persona del retraente" (Kollez. XXVIII—I—428);

Illi l-konvenut Abela neħħa kull dubju dwar l-identità meta rrikonoxxa li l-attriċi hija padruna diretta tal-fond. L-attriċi, mill-banda l-oħra, issostni li n-numri tal-fond tbiddlu, u l-lum in-numru huwa 11 kif indikat fiċ-ċitazzjoni...........;

Illi eċċezzjoni oħra sollevata mill-konvenut Abela hija li hu ġie rikonoxxut bħala enfitewta mill-padrun dirett u ħallas iċ-ċens lilu. Anki din l-eċċezzjoni mhix sostenibili, għaliex, jekk hu jalludi għal Giuseppe Meli, dan hu l-padrun dirett tal-porzjoni l-oħra tal-fond, u daħħal evidentement bi żball iċ-ċens kollu............. Imbagħad il-ħlas taċ-ċens ma hux biżżejjed għar-rikonoxximent, li skond il-liġi jrid isir b'att publiku (art. 1593 (1) Kodiċi Ċivili), u ebda prova ta' dan ma għamel il-konvenut. Fl-aħħarnett, il-fatt li bir-rinunzja għall-eċċezzjoni huwa rrikonoxxa lill-attriċi bħala padruna diretta, iġib għall-konsegwenza li, anki jekk sar xi rikonoxximent, dana sar ħażin, għax sar minn persuna li ma tippossjedix id-dirett dominju tal-porzjon in kwistjoni;

Illi fin-nota tiegħu fol. 59 il-konvenut Abela jippretendi li bil-permuta ta' 1/22 tal-fond huwa sar konsorti, u għalhekk hemm ostakolu għar-rkupru tal-kumplament tal-fond minnu mixtri. Huwa jiddikjara li dik il-permuta kienet reali, u saret biex jeħles mir-rkupru eventwali. Issa, apparti l-kwistjoni tar-realtà tal-permuta, jibqa' dejjem il-fatt li dina saret ma' erba' tiġiġiet, li huma oġġetti mhux ta' valur ta' affezzjoni, u li għalhekk huma ekwivalenti għall-prezz bħal

fil-każ ta' bejgħ, bil-konsegwenza li l-irkupru ma jiġix bl-ebda mod ostakolat (Kollez. XXVIII—II—594);

Illi, fl-aħħarnett, il-konvenut Abela jippretendi li ż-żmien għalaq, għaliex l-attriċi kienet taf bit-trasferiment iżjed minn sena qabel ma ġiet preżentata *ċ-ċedola tal-preferenza*. Si tratta, f'dina l-materja, ta' dik li d-dottrina tikkwalifika bħala "ignorantia facti", li hija dejjem preżunta sakemm ma ssirx il-prova kuntrarja: "Praesumitur ignorantia facti ubi scientia non probatur" (C. 47 De Reg. Juris, n. 6, 512). U jirribadixxi Richeri:— "Ignorantia facti alieni ut plurimum praesumitur" (Jurisp. Univ. Lib. IV, § 543). *Għalhekk* l-attriċi tibqa' assistita minn dina l-preżunzjoni sakemm il-konvenut, b'mod adegwat, ma jippruvax li hija kienet taf bit-trasferiment. F'dana s-sens hija l-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna (v. App. Civ. 10. 12. 1951 in re "Dr. Arthur Portanier vs. Carmelo Attard et."). Issa, il-Qorti, wara li eżaminat il-provi miġjuba, waslet għall-konklużjoni li l-konvenut ma ppruvax soddisfaċentement l-assunt tiegħu; u għalhekk l-eċċezzjoni minnu mogħtija ma tistax tiġi milqugħa;

Għal dawna r-raġunijiet;

Tirrespinġi l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut Vincenzo Abela;

U konsegwentement tiddikjara validu l-eżerċizzju taddritt tal-preferenza esperit mill-attriċi biċ-ċedola no. 210 tat-30 ta' Novembru 1946;

U tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi, u għall-fini tar-rivendizzjoni tipprefiġġi lill-konvenut Abela għaxart ijiem żmien, li jibdew jgħaddu mill-*ġurnata li jkunu ġew likwidati u mħallsa* jew depożitati l-ispejjeż dovuti lill-imsemmi Abela skond il-liġi;

L-ispejjeż tal-kawża, in vista taċ-ċirkustanzi partikulari, jitħallsu terz mill-attriċi u żewġ terzi mill-konvenut Abela.