8 ta' Ottubru, 1964.

Imħallef:

Onor Dr. M. Caruana Curran B.A., LL.D.

Carmela Deguara et

versus

Angela Deguara et.

Diviżjoni — "Promessa de contrahendo" — Konvenju — Preskrizzjoni — Art. 533 u 947, Kodiċi Ċivili.

Il-"promessa de contrahendo" tippostula illi ma jkunx hemm dritt jew obbligazzjoni u xi parti tipprometti lill-oħra illi tikkontratta.

Id-dritt ta' kull ko-proprjetarju illi jitlob id-diviżjoni tal-proprjetà komuni ma jaqax taħt il-"promessa de contrahendo" għaliex ħadd ma għandu jiġi meqjus illi kkontratta għal dritt illi ġia għandu mil-liġi jew obbliga ruħu għall-obbligazzjoni ġia imposta fuqu mill-istess liġi.

Id-dritt sabiex tintalab id-diviżjoni ta proprjetà komuni mhux preskrivibbli għaliex skond il-liġi d-diviżjoni ta' tali proprjetà tista' tintalab fi kwalunkwe żmien illi tkun għadha tipperdura l-indiviżjoni.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi peress li l-kontendenti nisa jippossiedu indivisament fi kwoti indaqs bejniethom (a) l'utili dominju temporaneo għal ċirka mitt sena li fadal tar-razzett bir-raba' anness miegħu denominat "Taċ-Ċawla" limiti tal-Mosta, tal-kejl superfiċjali, kompriż l-istess razzett, ta' ċirka sebat itmiem, konfinanti mill-Lvant mat-triq, mit-Tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Borg, mill-Punent ma

beni ta' Francesco Fenech; u minn Nofs-inhar ma' beni ta' Giovanni Muscat, kif soġġett għaċ-ċens annwu temporaneu ta' żewġ liri ħmistax-il xelin (£2.15.0d.) u għall-piż annwu ta' erbatax-il xelin (14/-) għal ċelebrazzjoni ta' quddies; u (b) l-għalqa *imsejħa "Ta' Xkora", fil-limiti tal-Mosta, tal-kejl* superfiċjali ta' ċirka tomna, li tmiss mil-Lvant, min-Nofsinhar u mill-Punent ma beni ta' Paolo Gauci, bħala soġġetta għall-piż annwu u perpetwu ta' ċirka xelin għal deċimi; u peress *li* l-attriċi ma tridx tibqa' aktar f'din il-komunjoni u trid tieħu l-kwota *tagħha* divisa minn dawn il-fondi; u peress li l-kontendenti għamlu xi benefikati u spejjeż oħra tal-parti tal-istess fondi minnhom materjalment okkupati u detenuti; jitolbu illi tiġi ordnata *minn din il-Qorti* d-diviżjoni tal-istess fondi f'żewġ kwoti indaqs, li għandhom jiġu assenjati waħda lill-attriċi u l-oħra lill-konvenuta, billi jiġi nominat perit ħalli jagħmel l-*istess qasma*, Nutar biex *jirċievi l-att relativ u kuraturi* biex jirrappreżentaw lill-kontumaċi fl-istess diviżjoni; u illi l-istess Perit jistma separatament il-benefikati u spejjeż oħra magħmula *mill-kontendenti rispettivament*, biex *b'hekk il-kontendenti* jkunu sodisfatti reċiprokament talli għamlu kif intqal fuq. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Omissis.

Rat a fol. 5 in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha jeċċepixxu illi għalkemm huwa neċessarju li jsir il-kuntratt ta' diviżjoni mitluba bl-att *taċ-ċitazzjoni għad-diviżjoni tar-razzett* "taċ-Ċawla", Mosta, u tal-għalqa annessa ma l-istess razzett, kif ukoll tal-għalqa "ta' Xkora", Mosta, il-partijiet in atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti *tad-9 ta' Awissu, 1950, kienu obbligaw* ruħhom illi d-diviżjoni tiġi operata fuq pjan tal-Arkitett Ċivili Alfredo Zammit, u bix-xorti. Għalhekk il-partijiet ma *jistgħux jiksru dan il-ftehim kontrattwali* u jridu joqgħodu għall-pjan ta' diviżjoni preparat mill-imsemmi perit. In kwantu għat-tieni domanda relativa għall-indennizz għall-benefikati

li saru fil-partijiet tal-fondi okkupati mill-atturi, huma josservaw illi huma dejjem opponew ruħhom għall-esekuzzjoni talbenefikati — eċċettwati x-xogħlijiet għas-segregazzjoni tażżewġ porzjonijiet tar-razzett — qabel ma jsir il-kuntratt taddiviżjoni. Fil-fatt materjalment il-partijiet okkupaw kull waħda minnhom is-sezzjoni tal-fondi li skond ftehim kellhom reċiprokament jiġu assenjati in bażi għall-pjan ta' diviżjoni ta' limsemmi Inġinier Arkitett Ċivili Alfredo Zammit. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Omissis.

Ikkunsidrat:

Illi għall-aħjar spjegazzjoni tad-domandi ta' l-atturi u ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti jidher opportun li jingħataw suċċintament il-fatti li taw lok għal din il-kawża, li jemerġu mid-diversi atti li għalihom saret riferenza oltre minn dawk tal-kawża odjerna. Iż-żewġ fondi imsemmijin fiċ-ċitazzjoni flimkien ma' fond ieħor, 42, 43 Hope Street, Mosta, wara lmewt ta' Angelo Galea, missierhom, ippervenew diviżament lil ulied, l-attriċi, il-konvenuta, u Tommaso, aħwa Galea, terza parti kull wieħed u waħda minnhom. B'kuntratt tad-9 ta' Mejju, 1950, fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti, Tommaso Galea u oħtu Carmela Deguara, l-attriċi, biegħu u ttrasferew favur oħthom Angela Deguara, il-konvenuta, li xtrat mingħandhom, żewġ terzi indiviżi tal-lok ta' djar fuq imsemmi, Hope Street, Mosta; liema bejgħ sa bil-patt u kondizzjoni li l-attriċi u lkonvenuta wara li jkunu xtraw bejniethom it-terz indiviż li kellu ħuhom Tommaso Galea mill-fondi indikat fiċ-ċitazzjoni, huma jaqsmu bejniethom in parti ugwali, bl-intervent tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Alfredo Zammit, u bix-xorti, l-istess żewġ fondi, hekk kif il-Perit imsemmi jkun qeda u ħeles millinkarigu tiegħu. B'kuntratt tas-29 ta' Mejju, 1951, fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sceberras Trigona, Tommaso Galea

biegħ it-terza parti indiviża ta' dawn iż-żewġ fondi lill-konvenuta oħtu Angela Deguara, li b'hekk ġiet tippossjedi żewġ terzi indiviżi ta' l-istess fondi; u b'kuntratt tat-22 ta' April, 1958, fl-atti ta' l-aħħar imsemmi Nutar, il-konvenuta biegħet u t-trasferit lill-attriċi oħtha sest indiviż ta' l-imsemmija żewġ fondi, b'mod li kif ingħad f'dan l-aħħar kuntratt, in vista ta' dawn il-passaġġi u in segwitu għal dan l-aħħar kuntratt, l-attriċi u l-konvenuta ġew jippossjedu n-nofs indiviż kull waħda minnhom miż-żewġ fondi. L-istess żewġt aħwa Deguara, in segwitu għall-kuntratt tal-1950, kienu effettivament marru għand l-imsemmi Perit Zammit li għamlilhom il-pjan tad-diviżjoni tar-razzett "ta' Ċawla" bir-raba anness u tal-għalqa "ta' Xkora" msemmijin fiċ-ċitazzjoni, skond ma dana xehed a fol. 21, u l-pjanti relativi għar-razzett jinsabu esibiti mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni imsemmi fid-dikjarazzjoni tal-konvenuti u dik tar-raba anness bħala Dok. B f'din il-kawża; qabel ma sar dan il-pjan ta' diviżjoni, skond kif xehed l-istess Perit.

Illi l-azzjoni preżenti hija ntiża biex issir id-diviżjoni taż-żewġ fondi fuq imsemmija indipendentement mill-pjan tal-Perit Zammit fuq imsemmi, anzi bl-intervent ta' Perit li għandu jiġi nominat mill-Qorti.

Illi għalhekk ġiet dibattuta l-kwistjoni jekk il-ftehim pattwit fl-atti tan-Nutar Chetcuti tad-9 ta' Awissu, 1950, u preċiżament dik il-parti ta' dak il-kuntratt li tinsab a fol. 11 u 11 tergo tal-proċess għadiex isseħħ bħala ostakolu għad-diviżjoni fis-sens mitlub mill-atturi. Tant hekk li hija t-teżi tal-konvenuti li bħala promessa "de contrahendo" dik l-obbligazzjoni għadha in vigore in preskrittibili biss fi żmien tletin sena. Għalhekk il-partijiet talbu fil-verbal a fol. 69 li jiġi deċiż qabel xejn jekk dik l-obbligazzjoni għadiex isseħħ.

Illi l-Qorti biex tiddirimi din il-kwistjoni li qegħda tosta-

kola d-diviżjoni bejn il-partijiet tiddikjara li l-parti jew klawsola fuq riferita tal-kuntratt in atti Chetcuti fuq imsemmi, liema parti jew klawsola f'xi verbali reġistrati fil-kawża u anke fin-noti skambjati bejn il-partijiet ġiet kultant msejħa "konvenju", mhiex fil-fatt "promessa de contrahendo divizione". *Il-"promessa de contrahendo", li dwar l-esegwibilità tagħha* jistgħu jairu ħafna diskussjonijiet u jistgħu joffru ruħhom diversi soluzzjonijiet skond il-każ partikolari u n-natura tal-kuntratt (ara Koll. Vol. XXIX, i, 365) tippostula li ma jkunx hemm dritt jew obligazzjoni u xi parti tipprometti lill-oħra li tikkontratta u mbagħad tonqos taddivjeni għall-kuntratt, u allura tinqala, skond ma ntqal fuq, jekk dik hijiex obbligazzjoni "di fare", bil-konsegwenzi kollha derivabili mill-prinċipju "nemo cogi potest precise ad factum" u l-limitazzjonijiet tiegħu misjuba fid-duttrina u fil-ġurisprudenza. Iżda fir-relazzjonijiet bejn il-partijiet, li qegħdin fi stat ta' diviżjoni dwar iż-żewġ *fondi in kwistjoni — stat ta' indiviżjoni li ġej in parti mill-*wirt ta' missierhom u in parti mill-att fl-atti Sceberras Trigona tat-22 ta' April, 1958 fuq riferit li bih il-konvenuta ittrasferit lill-attriċi sest (⅙) indiviż tagħhom b'mod li huma ġew jippossiedu n-nofs indiviż kull waħda miż-żewġ fondi — d-dritt ta' kull waħda minnhom li titlob id-diviżjoni ġej mil-liġi stess (art. 533(1) u 947 Kod. Ċiv.) u għalhekk mhuwiex il-każ li l-obbligazzjoni fuq imsemmija u issa in kwistjoni tiġi interpretata bħala "promessa de contrahendo" għax ħadd m'għandu jiġi meqjus li ikkontratta għal dritt li ġià għandu mil-liġi jew obbliga ruħu għall-obbligazzjoni ġià imposta fuqu mill-*istess liġi. Barra minn dana m'hemm lanqas kwistjoni ta'* preskrizzjoni għax kif tgħid il-liġi stess id-diviżjoni tista' tintalab fi kwalunkwe żmien li tkun għadha tipperdura l-indiviżjoni.

Illi għalhekk ma hemmx dubju li l-obbligazzjoni kontratta *bejn il-partijiet li d-diviżjoni taż-żewġ fondi* għand[illegible] skond il-pjan li kellu jiġi suġġeriet, u li llum jinsab ġià [illegible]

mul, mill-Perit Zammit, u bix-xorti, malli huwa jaqdi l-inkariku tiegħu, għadha isseħħ bejn il-partijiet, iżda mhux bħala "promessa de contrahendo" jew bħala obbligazzjoni prinċipali fiha infisha, imma bħala patt aċċessorju jew kondizzjoni tal-vendita magħmula bl-att pubbliku a fol. 9-12 mill-attriċi u minn ħuha Tommaso a favur tal-konvenuta ta' żewġ terzi (⅔) indiviżi tal-lok ta' djar il-Mosta bil-bibien immarkati Numri 42 u 43 b'ġardina magħhom kollox kif hemmhekk deskritt, u dana għax dak il-kuntratt jirrendi dak il-metodu ta' diviżjoni "patt u *kondizzjoni" ta' dik il-vendita fir-relazzjonijiet bejn l-*allura venditriċi, li hija l-attriċi odjerna, u l-allura kompratriċi, li hija l-konvenuta odjerna. Anzi dak il-patt jew kondizzjoni kien jimponi obbligazzjoni oħra, ċioè li l-attriċi u l-konvenuta jixtru flimkien is-sehem indiviż ta' ħuhom Tommaso taż-żewġ fondi illum in kwistjoni u li wara jaqsmuhom bil-metodu fuq riferit. Għalhekk dak il-patt lanqas ma kien fil-fatt konvenju jew promessa ta' xi traslazzjoni ta' proprjetà imma obbligazzjoni dupliċi, viż. (1) li jixtru flimkien u f'isħma indaqs, u (2) li mbagħad jaqsmu bil-mod indikat, it-totalità tal-proprjetà indiviża hekk akkwistata minnhom. Jidher li f'ċertu żmien il-konvenuta xtrat *minn għand* ħuha Tommaso t-terz indiviż tiegħu għaliha biss, imma hi formalment adempit l-obbligazzjoni Nru. (1) fuq imsemmija meta insegwitu ittrasferit lill-attriċi sest indiviż. Għalhekk biex dak il-patt jew kondizzjoni jiġi onorat fl-interezza tiegħu jonqos biss li issa ssir id-diviżjoni kif ftehmu. Is-sanzjoni ta' dak il-patt jew kondizzjoni, fil-każ ta' infruzjoni ta obbligazzjoni waħda jew l-oħra, hija sempliċement li jekk illum l-attriċi, li għandha dritt titlob id-diviżjoni tirrifjuta li d-diviżjoni ssir skond l-pjan ġià magħmul mill-Perit Zammit, il-konvenuta ikkollha dritt tirtira u tħassar ix-xiri li hija kienet għamlet bl-att fuq imsemmi tat-terz (⅓) indiviż tagħha tal-lok ta' djar il-Mosta fuq imsemmi.

Illi peress li d-diviżjoni tal-immobili tirrikjedi l-att pubbliku, il-fatt li l-Perit Zammit kien lesta l-pjan tad-diviżjoni u

l-fatt stess li l-kontendenti f'ċertu żmien kienu materjalment qasmu l-fondi bejniethom skond dak il-pjan mhuwiex ekwipollenti għad-diviżjoni stess u għalhekk sakemm id-diviżjoni ma tilħaqx issir u tiġi attwalment perfezzjonata bl-att pubbliku relativ, l-attriċi għandha dejjem dritt tirtira mill-obbligazzjoni kontrattata mal-konvenuta skond ma intqal fuq dwar *il-metodu tad-diviżjoni*, i.e. li titolbu, kif qegħda titlob, li d-diviżjoni ssir skond pjan ġdid li jrid isir minn perit nominandi mill-Qorti, imma jekk hi tagħżel dan il-kors allura l-konvenuta, kif intqal, ikollha d-dritt tirrevoka l-vendità fuq imsemmija u tieħu lura l-parti tal-prezz minnha mħallas lill-attriċi, iġifieri nofs il-prezz minnha mħallas fl-atti Chetcuti tad-9 ta' Awissu, 1950 fuq imsemmi, u b'mod li, jekk jiġri hekk, jerġa' jirritorna l-istat ta' indiviżjoni bejn il-kontendenti anke a rigward tal-imsemmi lok ta' djar tal-Mosta.

Il-Qorti għalhekk taqta' u tiddeċiedi l-punt preliminari li fuqu l-kontendenti talbu sentenza skond il-verbal a fol. 69 fissens li l-obbligazzjoni li għaliha dak il-verbal jirriferixxi għadha sseħħ bejn il-partijiet bħala patt u kondizzjoni ta' vendità tal-postijiet tal-Mosta fuq riferita u taħt is-sanzjoni ndikata fil-korp ta' din is-sentenza, u tiddiferixxi l-kawża għas-seduta tal-4 ta' Novembru, 1964, biex sa dakinhar, fil-każ li ma jkunx hemm appell minn din id-deċiżjoni, l-atturi jiddikjaraw, permezz ta' nota li tkun tista' tiġi preżentata anke fl-udjenza, jekk iridux joqgħodu għal dik l-obbligazzjoni b'mod li, f'każ affermativ, din il-kawża tkun tista' timxi 'l quddiem, kwantu għattalba *tad-diviżjoni, fuq il-pjan magħmul mill-Perit Zammit* kif ġie materjalment attwat mill-kontendenti. F'dan il-każ jibqa' impreġudikat id-dritt tal-attriċi li ġġib kull prova permissibili mil-liġi li l-konvenuti bidlu l-istat ta' l-iskariku tal-ilma minn fuq il-bejt tar-razzett wara li l-Perit Zammit laħaq ifforma l-pjan tad-diviżjoni tiegħu. L-ispejjeż ta' dina d-deċiżjoni stante n-natura tal-kwistjoni dibattuta jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet u d-dritt tar-reġistru jinqasam bin-nofs bejniethom.