30 ta' April, 1965.

Imhallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Carmela mart Paolo Deguara et.

versus

Angela mart Michele Deguara et.

Art. 1407 Kod. Ċiv. Ftehim b'att pubbliku — Promessa

"De Contrahenda Divisione". Preskrizzjoni — Terminu.

L-Art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili japplika biss għal promessa ta' bejgħ u ma jistax jiġi estiż għall-kuntratti oħrajn.

F'dan il-każ il-kontendenti kienu ftehmu b'att pubbliku li huma kellhom jaqsmu xi proprjeta skond pjan ta' diviżjoni li kellu jiġi preparat mill-perit A.B. magħżul minnhom. Il-Qorti rritteniet li l-preskrizzjoni applikabbili għal din l-obbligazzjoni kien ta' tletin sena. Għalhekk f'dan il-każ id-diviżjoni ma setgħetx issir skond pjan ta' diviżjoni ta' perit li jiġi nominat mill-Qorti kif ippretendiet l-attriċi.

Il-Qorti,

Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-atturi peress li l-kontendenti nisa jipposiedu indiviżament fi kwoti ndaqs bejniethom (a) l-utili dominju temporaneu għal-ċirka mitt sena li fadal tar-razzett bir-raba anness miegħu denominat "Taċ-Ċawla" limiti tal-Mosta tal-kejl superfiċjali, kompris l-istess razzett ta' ċirka sebat titmien, konfinanti mil-Lvant mat-Triq mit-Tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Borg, mill-Punent ma' beni ta' Francesco Fenech u minn Nofs-in-Nhar ma' beni ta' Giovanni Muscat, kif soġġett għaċ-ċens annwu temporanew ta' żewġ liri u ħmistax il-xelin (£2.15s.0d.) u għal piż annwu ta' erbatax il-xelin (14/-) għal-ċelebrazzjoni ta' quddies u (b) l-għalqa msejjħa "Ta Xkora" fil-limiti tal-Mosta tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tomna, li tmiss mil-Lvant min-Nofs-in-Nhar u mill-Punent ma beni ta' Paolo Gauci bħala soġġetta għal piż annwu u perpetwu ta' ċirka xelin għal deċimi; u peress li l-attriċi ma tridx tibqa' aktar f'din il-kommunjoni u trid tieħu l-kwota tagħha divisa min dawn il-fondi; u peress li l-kontendenti għamlu xi benefikati u spejjeż oħra tal-parti ta' l-istess fondi minnhom materjalment okkupati u detenuti, jitolbu illi tiġi ordnata minn

din il-Qorti d-diviżjoni tal-istess fondi f'żewġ kwoti ndaqs, li għandhom jiġu assenjati waħda lill-attriċi u l-oħra lill-konvenuta, billi jiġi nominat perit ħalli jgħamel l-istess qasma; Nutar ċiex jirċievi l-att relativ u kuraturi biex jir-rappresentaw lill-kontumaċi fl-istess diviżżjoni 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.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha jeċċepixxu illi għalkemm huwa neċessarju li jsir il-kuntratt ta' diviżżjoni mitlub bl-att taċ-ċitazzjoni għad-diviżżjoni tar-razzett "Taċ-Cawla", 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-diviżżjoni tiġi operata fuq pjan tal-Arkitett Ċivili Alfredo Zammit, u bix-xorti. Għalhekk il-partijiet ma jistux jikseru dan il-ftehim kontrattwali u jridu joqgħodu għal-pjan ta' diviżżjoni preparat mill-imsemmi perit. In kwantu għat-tieni domanda relattiva għal indenniż għall-benefikati li saru fil-partijiet tal-fondi okkupati mill-atturi, huma osservaw illi huma dejjem opponew ruħhom għall-esekuzzjoni tal-benefikati — eċċettwati x-xogħlijiet għas-segregazzjoni taż-żewġ porzjonijiet tar-razzett — qabel ma' jsir il-kuntratt tad-diviżżjoni. 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' diviżżjoni ta' l-imsemmi Inġinier Arkitett Ċivili Alfredo Zammit. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-8 ta' Ottubru, 1964 li biha qatgħet u ddeċediet il-punt preliminari li fuqu l-kon-

tendenti talbu sentenza fis-sens li l-obbligazzjoni li għaliha dak il-verbal jirriferixxi għadha sseħħ bejn il-partijiet bħala patt u kondizzjoni tal-vendita tal-postijiet tal-Mosta fuq riferita u taħt is-sanzjoni indikata fil-korp ta' din is-sentenza, u ddifferita l-kawża għas-seduta tal-4 ta' Novembru, 1964, biex sa dak in-nhar fil-każ li ma jkunx hemm appell min din id-deċiżżjoni, l-atturi jiddikjara permezz ta' nota li tkun tista' tiġi ppresentata anke fl-udjenza, jekk iridux joqgħodu għal dik l-obbligazzjoni b'mod li, f'każ affermattiv, din il-kawża tkun tista' timxi 'l quddiem, kwantu għattalba tad-diviżżjoni, fuq il-pjan magħmul mill-Perit Zammit kif ġie materjalment attwat mill-kontendenti. F'dan il-każ jibqa' impreġudikat id-dritt ta' l-attriċi li ġġib kull prova permissibbli mil-liġi li l-konvenuti bidlu li stat ta' li skariku ta' l-ilma minn fuq l-bejt tar-razzett wara li l-Perit Zammit laħaq ifforma l-pjan tad-diviżżjoni tiegħu. L-ispejjeż ta' din id-deċiżżjoni stante n-natura tal-kwistjoni dibattuta jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet u d-dritt tar-Reġistru jinqasam bin-nofs bejnithom — wara li kkunsidrat:—

Illi għall-aħjar spjegazzjoni tad-domandi ta' l-atturi u ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti jidher opportuni li jingħataw suċċintament il-fatti li taw lok għal din il-kawża, li jemerġu mid-diversi atti li għalihom saret riferenza oltre min dawk tal-kawża odierna. Iż-żewġ fondi msemmija fiċ-ċitazzjoni, flimkien ma' fond ieħor 42, 43 Hope Street, Mosta, wara l-mewt ta' Angelo Galea, missierhom, ippervenew indivisament lil uliedu, 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 oħtom Anġela Deguara, il-konvenuta, li xtrat min għandhom, żewġ terzi ndiviżi tal-lok ta' djar fuq imsemmi. Hope Street, Mosta, liema bejgħ

sar bil-patt u kondizzjoni li l-attriċi u l-konvenuta wara li jkunu xtraw bejniethom it-terz indiviż li kellu ħuhom Tommaso Galea mill-fondi ndikati 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 mill-inkariku tiegħu. B'kuntratt tad-29 ta' Mejju, 1951, fl-atti, tan-Nutar Dr. Alexander Sciberras Trigona, Tommaso Galea biegħ itterza parti ndiviża ta' dan iż-żewġ fondi lill-konvenuta oħtu Anġela Deguara, li b'hekk ġiet tipposiedi żewġ terzi indiviżi ta' l-istess fondi, u b'kuntratt tat-22 ta' April, 1958, fl-att ta' l-aħħar imsemmi Nutar, il-konvenuta biegħet u ttrasferit lill-attriċi oħtha sest indiviż ta' l-imsemmija żewġ fondi, b'mod li kif jingħad f'dan l-aħħar kuntratt in vista ta' dawn il-passaġġi u insegwitu għal dan l-aħħar kuntratt l-attriċi u l-konvenuta ġew jipposiedu n-nofs indiviż kull waħda minnhom miż-żewġ fondi. L-istess żewġ aħwa Deguara in segwitu għall-kuntratt tal-1950 kienu effettivament marru għand l-imsemmi Perit Zammit li għamlilhom il-pjan tad-diviżżjoni tar-razzetti "Ta Ċawla" bir-raba anness u tal-għalqa "Ta Xkora" imsemmija fiċ-ċitazzjoni. skond ma dana xehed u l-pjanti relativi għar-razzett jinsabu esibiti ma' l-att tal-mandat ta' inibizzjoni msemmi 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 presenti hija ntiża biex issir id-diviżżjoni 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,

għadhiex isseħħ bħala ostakolu għad-diviżżjoni fis-sena mitlub *mill-atturi*. Tant hekk li hija t-tesi tal-konvenut li bħala promessa "de contrahendo" dik l-obbligazzjoni għadha invigore u preskrittibili biss fi żmien tletin sena. Għalhekk il-partijiet talbu li jiġi deċiż qabel xejn jekk dik l-obbligazzjoni għadhiex isseħħ.

Illi l-Qorti biex tidderimi din il-kwistjoni li qegħda tostakola d-diviżżjoni 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 kull tant imsejħa "konvenju" mhiex fil-fatt "promessa de contrahendo divisione." "Il promessa de contrahendo", dwar l-esegwibilita tagħha jistgħu jsiru ħafna diskussjonijiet u jistgħu joffru diversi soluzzjonijiet skond il-każ partikolari u n-natura tal-kuntratt (ara Kollez. Vol. XXIX, I, 365) tippostula li ma jkunx hemm dritt jew obligazzjoni u xi parti tipprometti lill-oħra li tikkontratta u mbagħad tonqos taddivieni għall-kuntratt, u allura tinqala skond ma ntqal fuq, jekk dik hijiex obbligazzjoni "di fare" bil-konsegwenzi kollha derivabbili mill-prinċipju "nemo cogi potest precise ad factum" u l-limitazzjoni tiegħu misjuba fid-dottrina u fil-ġurisprudenza. Iżda fir-relazzjonijiet bejn il-partijiet, li qegħdin fi stat ta' indiviżjoni dwar iż-żewġ fondi in kwistjoni stat ta' indiviżjoni li ġej in parti mill-wirt ta' *missierhom* u in parti *mill*-att *fl-atti Sciberras Trigona* tat-22 ta' April, 1958 fuq riferit li bih il-konvenuta ttrasferiet lil-attriċi sest (1/6) indiviż tagħhom b'mod li huma ġew jipposiedu n-nofs indiviż kull waħda miż-żewġ fondi — id-dritt ta' kull waħda minnhom li titlob id-diviżżjoni ġej mil-liġi stess (art. 533(1) u 947 Kod. Civ.) u għalhekk m'huwiex il-każ li l-obbligazzjoni fuq imsemmija issa in kwistjoni tiġi nterpretata bħala "promessa de contrahendo" għax

ħadd ma għandu jiġi meqjus li kkuntratta għal dritt li ġa għandu mil-liġi jew obbliga ruħu għall-obbligazzjoni ġa mposta fuqu mill-istess liġi. Barra min dana ma hemmx lanqas kwistjoni ta' preskrizzjoni għax kif tgħid il-liġi stess id-diviżżjoni tista' tintalab fi kwalunkwe żmien li tkun għadha tipperdura.

Illi għalhekk ma hemmx dubbju li l-obbligazzjoni kontratata bejn il-partijiet li d-divizzjoni taż-żewġ fondi għandha ssir skond il-pjan li kellu jiġi suġġerit, u li llum jinsab ġa magħmul, mil-Perit Zammit, u bix-xorti, malli huwa jaqdi l-inkariku tiegħu, għandha sseħħ bejn il-partijiet, iżda mhux bħala "promessa de contrahendo" jew bħala obbligazzjoni prinċipali fiha nnifisha imma bħala fatt aċċessorju" jew kondizzjoni tal-vendita magħmula bl-att pubbliku mil-attriċi u min ħuha Tommaso a favur tal-konvenuta ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi, tal-lok ta' djar il-Mosta bil-bibien immarkati Nri. 42 u 43 b'ġardina magħhom kollox kif hemmhekk deskritt, u dana għax dak il-kuntratt jirrendi dak il-metodu ta' diviżżjoni "patt u kondizzjoni" ta' dik il-vendita fir-relazzjonijiet bejn l-allura venditriċi li hija l-attriċi odierna u l-allura kompratriċi li hija l-konvenuta odierna. Anzi dak il-patt jew kondizzjoni kien jimponi obbligazzjoni oħra, ċioe li l-attriċi u l-konvenuta jixtru flimkien is-sehem indiviż ta' ħuhom Tommaso taż-żewġ fondi llum in kwistjoni u li wara jaqsmuhom bil-metodu fuq riferit. Għalhekk dan il-patt lanqas ma kien fil-fatt konvenju jew promessa ta' xi traslazjoni ta' proprieta imma obbligazzjoni dupliċi, viz. (1) li jixtru flimkien u f'isħma ndaqs, u (a) li mbagħad jaqsmu bil-mod indikat it-totalita tal-proprjeta ndiviża. akkwistata minnhom. Jidher li f'ċertu żmien il-konvenuta xtrat mingħand ħuha Tommaso t-terz indiviż tiegħu għaliha biss imma hi formalment adempiet l-obbligazzjoni Nru (1) fuq imsemmija meta in segwitu ttrasferiet lil-attriċi

sest indiviż. Għalhekk biex dak il-patt jew kondizzjoni jiġi onorat fl-interezza tiegħu jonqos biss li issa ssir id-diviżżjoni kif ftehmu. Is-sanzjoni ta' dak il-patt jew kondizzjoni, fil-każ ta' nfrazzjoni ta' obbligazzjoni waħda jew l-oħra hija sempliċement li jekk illum l-attriċi, li għandha d-dritt titlob id-diviżżjoni, tirrifjuta li d-diviżżjoni ssir skond il-pjan ġa magħmul mil-Perit Zammit, il-konvenuta jkollha d-dritt tirtira u tħassar ix-xiri li hija kienet għamlet bl-att fuq msemmi tat-terz (1/3) indiviż tagħha tal-lok ta' djar il-Mosta fuq imsemmi.

Illi peress li d-diviżżjoni tal-immobili tirrikjedi l-att pubbliku, il-fatt li l-Perit Zammit kien lesta l-pjan tad-diviżżjoni u l-fatt stess li l-kontendenti f'ċertu żmien kienu materjalment qasmu l-fondi bejniethom skond dak il-pjan mhumiex ekwipollenti għad-diviżżjoni stess u għalhekk sakemm id-diviżżjoni ma tilħaqx issir u tiġi attwalment perfezjonata bl-att pubbliku relativ, l-attriċi għandha dejjem dritt tirtira mill-obbligazzjoni kontrattata mal-konvenuta skond ma ntqal fuq dwar il-metodu tad-diviżjoni, i.e. li titlob, kif qegħda titlob, li d-diviżjoni ssir skond pjan ġdid li jrid isir minn periti nominandi mil-Qorti, imma jekk hi tagħżel dan l-kors allura l-konvenuta, kif intqal, ikollha d-dritt tirrevoka l-vendita fuq imsemmija u tieħu lura l-parti tal-prezz minnha mħallas lill-attriċi, jiġiefieri nofs il-prezz minnha mħallas fl-atti Chetcuti tad-9 ta' Awissu, 1950 fuq imsemmi, u b'mod li, jekk jiġri hekk, jerġa jirritorna li stat ta' indivizzjoni bejn l-kontendenti anke a rigward tal-imsemmi lok ta' djar tal-Mosta.

Rat in-nota li biha l-konvenuti appellaw min dik is-sentenza u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li tiġi revokata billi jiġi deċiż illi (1) il-ftehim bejn il-partijiet Angela u Carmela Deguara assistiti min żwieġhom, stipulat fl-atti

tan-Nutar Giovanni Chetcuti tad-9 ta' Awissu, 1950 ċioe illi d-diviżżjoni taż-żewġ fondi komuni għandha ssir, kif saret, skond il-pjan tad-divizjoni magħmul mil-Perit Alfred Zammit liema ftehim għadu in vigore u obbligatorju għaż-żewġ kontendenti, ħlief għal-partikolar illi d-diviżżjoni għandha ssir bix-xorti, għaliex l-aġir tal-partijiet li qasmu materjalment a xelta huwa rinunzja taċita ta' dan il-patt u jekk hemm bżonn jiġi ukoll dikjarat illi jonqos biss li jiġi pubblikat l-att notarili neċessarju biex tiġi formalizzata u legalizzata l-posizzjoni tal-partijiet rigward il-proprieta tar-rispettivi porzjonijiet ta' immobili salvi l-provvedimenti kollha neċessarji, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

Rat ir-risposta ta' l-atturi li qalu illi l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Rat in-nota ta' l-appell tal-istess atturi u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li tiġi revokata u t-talba tagħhom kif magħmula fiċ-ċitazzjoni tiġi milqugħa bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

Rat ir-risposta tal-konvenuti li biha qalu illi l-appell ta' l-atturi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża u dawk li għalihom saret riferenza, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat:—

Il-konvenuti, fil-waqt li jirrikonoxxu, illi hu neċessarju li jsir il-kuntratt ta' qasma mitlub fiċ-ċitazzjoni taż-żewġ fondi in kwistjoni, jippretendu illi d-divizzjoni għandha ssir skond il-pjan magħmul mil-Perit Alfred Zammit kif

il-partijiet obbligaw ruħhom fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti tad-9 ta' Awissu, 1950.

L-atturi min-naħa tagħhom isostnu illi dak il-ftehim, għal-diversi raġunijiet, ma għadux iseħħ.

Il-kwistjoni li bis-sentenza appellata, kellha tiġi deċiża mil-ewwel Onorabbli Qorti kienet appuntu dina, jekk ċioe l-imsemmi ftehim fil-kuntratt atti Chetcuti hawn fuq imsemmi għadux iseħħ bħala ostakolu għad-diviżżjoni fissens mitlub mil-atturi. Difatti, kif jingħad fis-sentenza appellata "il-partijiet talbu jiġi deċiż qabel xejn jekk dik l-obbligazzjoni għadhiex isseħħ".

L-ewwel Onorabbli Qorti dehrilha illi l-ftehim fuq imsemmi ma hux "promessa de contrahenda divisione" għaliex id-dritt li tintalab id-diviżżjoni ta' proprjeta komuni jiġi mil-istess liġi, iżda kien sempliċement patt aċċessorju jew kondiżżjoni tal-vendita magħmula bil-kuntratt fejn il-patt sar. Bħala tali dak il-patt għadu jseħħ bejn il-partijiet, iżda s-sanzjoni tiegħu, fil-każ ta' infrazjoni hi sempliċement illi jekk illum l-attriċi, li għandha d-dritt titlob id-diviżżjoni, tirrifjuta li din issir skond il-pjan ġa magħmul mil-Perit Zammit, l-konvenuta jkollha d-dritt tirtira u tħassar ix-xiri magħmul b'dak il-kontratt tat-terz indiviż tagħha tal-lok ta' djar hemm imsemmi. L-ewwel Onorabbli Qorti għalhekk iddeċediet il-punt preliminari li fuqu kellha tingħata sentenza fis-sens illi l-obbligazzjoni in kwistjoni għadha sseħħ bejn il-partijiet bħala patt u kondizzjoni tal-bejgħ taħt l-imsemmija sanzjoni u ddifferiet il-kawża biex intant l-atturi jiddikjaraw jekk iridux joqgħodu għal dak il-patt b'mod illi, f'każ affermattiv, il-kawża tkun tista' timxi 'l quddiem kwantu għat-talba tad-diviżjoni, fuq il-pjan magħmul mill-Perit Zammit kif ġa materjalment at-

twat mi'l-kontendenti, salvi ċerti riservi favur l-attriċi.

Kif ġa ntqal, tant l-atturi kemm il-konvenuti appellaw min dik is-sentenza: l-atturi, jidhrilhom illi l-imsemmi ftehim, bħala promessa ta' trasferiment ta' immobili, jkun kif ikun ikkonċepit, għandu effett legali ta' tlett xhur ammenokke ma jkunx ġie stipulat terminu differenti. Fi kwalunkwe każ anke jekk ma kienx hekk, il-konvenuti rrinunzjaw għal dak il-ftehim — apparti illi d-diviżjoni anqas tista' ssir fuq il-pjan tal-Perit Zammit għax min dak iż-żmien saru alterazzjonijiet fil-fondi in kwistjoni.

Il-konvenuti viċe versa, jikkontendi illi l-imsemmi ftehim kien promessa li d-diviżjoni kellha ssir bil-mod miftiehem u dik il-promessa għadha fis-seħħ u mhix preskritta: l-unika ħaġa fih li m'għandhiex issir hija illi d-diviżżjoni ma ssirx "bix-xorti" u dan għaliex il-partijiet ġa għamlu l-għażla.

Din il-Qorti ma tħossx li tista' taqbel ma' l-ewwel Onorabbli Qorti illi l-ftehim in kwistjoni ma għandux jitqies bħala "promessa de contrahenda divisione" u li, inveċe għandu jitqies biss bħala patt aċċessorju u kondizzjoni talvendita magħmula bil-kuntratt li fih dak il-ftehim ġie stipulat, b'mod illi l-inesekuzjoni tiegħu tagħti lok biss għarrexissjoni ta' dik il-vendita.

L-ewwelnett il-kwistjoni tal-validità ta' dik il-vendita m'hi bl-ebda mod involuta f'din il-kawża u la l-attriċi u lanqas il-konvenuta ma qajmu ebda kontestazzjoni dwarha u tant il-waħda kemm l-oħra evidentement ma għandhom l-ebda xewqa jew interess li tiġi disturbata. Għad illi l-ftehim sar fl-okkażjoni ta' dik il-vendita u anke ntqal illi l-vendita kienet saret "bil-patt u kondizzjoni" tiegħu, b'dana

kollu l-partijiet ikkunsidraw dejjem dak il-ftehim bħala obbligazzjoni għaliha u mhux bħala patt jew kondizzjoni li minnhom kienet tiddependi l-validita jew l-kontinwata esekuzjoni tal-vendita.

L-ewwel Onorabbli Qorti dehrilha illi l-imsemmi ftehim ma setax jitqies bħala promessa "de contrahendo" għaliex din tippostula li ma jkunx hemm dritt jew obligazzjoni u xi parti tipprometti lill-oħra li tikkuntratta u mbagħad tonqos taddivieni għall-kuntratt, mentri fir-relazzjoni bejn il-partijiet fil-każ presenti id-dritt ta' kull waħda minnhom li titlob id-diviżjoni ġej mil-liġi stess.

Iżda kif josservaw il-konvenuti, fil-petizzjoni ta' l-appell, il-ftehim bejn il-partijiet ma kienx purament u semplicement li għandhom jiġu għad-diviżżjoni tal-beni komuni imma kien illi d-diviżżjoni kellha ssir b'ċerta modalita speċifikata u b'metodu konvenut, ċioe skond il-pjan tal-perit Zammit: u dan il-ftehim il-partijiet kienu liberi li jagħmluh b'maniera obbligatorja. Dan il-ftehim, fil-fehma tal-Qorti, kien kapaċi ta' esekuzzjoni speċifika u jekk stess jitqies, kif qisitu l-ewwel Onorabbli Qorti, bħala patt kondizzjoni tal-bejgħ, ma jsegwix illi fil-każ ta' inesekuzzjoni tiegħu l-uniku dritt tal-parti l-oħra hu li titlob ir-risoluzzjoni tal-bejgħ, u ma tistax, inveċe, tinsisti jekk trid għal-esekuzzjoni speċifika tiegħu.

Kien, għalhekk neċessarju illi jiġi deċiż — una volta li l-konvenuta qiegħda tinsisti għal-esekuzzjoni tiegħu u, min naħa l-oħra, l-attriċi qegħda ssostni li mhux aktar vinkolanti, jekk dak il-ftehim hux effikaċi, mhux biex jiġi investigat jekk il-konvenuta, minħabba l-attitudni ta' l-attriċi, tistax tirrevoka l-vendita li fl-okkazzjoni tagħha l-ftehim sar (kwistjoni li mhix mdaħħla f'din il-kawża) iżda

biex jiġi nvestigat jekk id-diviżjoni tistax issir bil-mod mitlub mill-attriċi.

Kif ġa ntqal, l-attriċi ssostni illi dak il-ftehim ma baqax vinkolanti għal diversi raġunijiet. L-ewwelnett għaliex, bħala promessa ta' trasferiment ta' immobili, ma kienx obbligatorju ħlief għal tlett xhur la ma ġiex espressament stipulat żmien ieħor.

Din is-sottomissjoni hi manifestament infondata. Ġie wisq drabi deċiż illi l-Art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili japplika biss għal-promessa ta' bejgħ u ma jistax jiġi estis għal kuntratti oħrajn. Huwa veru illi l-istess eċċezzjoni issa avanzata mill-atturi kienet ġiet ukoll opposta mil-konvenuti fil-kawża fl-istess ismijiet ċeduta quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' April, 1958. Iżda dan il-fatt ma jirrendix dik l-eċċezzjoni legalment fondata.

Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuta illi l-preskrizzjoni applikabbili għall-obbligazzjoni in kwistjoni hi dik ta' tletin sena u dawn ma għaddewx.

Għalhekk il-kontro-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni opposta mil-atturi hi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Fit-tieni lok l-atturi jippretendu illi l-konvenuti rrinunżjaw għal dak il-ftehim meta huma ppresentaw ċitazzjoni għall-qasma mhux skond il-ftehim tal-pjan tal-A.I.C. Zammit.

L-atturi hawnhekk qegħdin evidentement jagħmlu riferenza għall-kawża fl-ismijiet "Angela Deguara vs. Carmela Deguara" deżerta fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Diċembru, 1960. B'dik il-kawża l-konvenuta tal-lum,

wara li ppremettiet li hi u l-attrići tal-lum, kienu jippossiedu in komune l-fondi in kwistjoni fil-proporzjon ta' żewġ terzi u terz rispettivament talbet illi tiġi ordnata d-diviżżjoni tagħhom bejniethom, li kellha ssir b'assenjazzjoni minħabba d-disparita tal-kwoti (kif kienet allura).

Ċertament dik iċ-ċitazzjoni kienet timporta illi, allura, l-konvenuta tal-lum ma kienetx tħossha aktar vinkolata bl-imsemmi ftehim, tant illi nonostanti li skond dak il-ftehim, iż-żewġ partijiet kellhom jixtru bejniethom it-terz indiviż tal-fondi ta' ħuhom Tommaso Galea, il-konvenuta tal-lum kienet qabdet u xtratha waħidha, u nonostanti li skond l-istess ftehim il-qasma, wara li ż-żewġ partijiet jixtru bejniethom is-sehem ta' Tommaso Galea, kellha ssir fuq il-pjan li jagħmel il-Perit Zammit, il-konvenuta tal-lum, b'dik il-kawża, talbet id-diviżjoni b'mod differenti. Kieku l-kwistjoni waqfet hemm kien forsi jkun jsta' jingħad, kif issa qegħda tgħid l-attrići illi l-konvenuta impliċitament irrinunzjat għal-ftehim in kwistjoni. Iżda ġara illi f'dik l-istess kawża l-attrići tal-lum insistiet fuq dak il-ftehim tant illi ppretendiet illi, preċisament in forza tiegħu, it-terz indiviż li l-konvenuta tal-lum kienet xtrat mingħand Tommaso Galea, kellu jkun tagħhom it-tnejn (ara eccezzjoni u dikjarazzjoni tagħha ta' dak il-proċess). Difatti l-attrići tal-lum, fis-16 ta' Diċembru, 1952 ippresentat ċitazzjoni quddiem l-istess Qorti kontra l-konvenuta tal-lum fejn talbet li jiġi dikjarat illi t-terz indiviż ta' Tommaso Galea kellu jitqies akkwistat minnha u mil-konvenuta flimkien u li l-qasma mbagħad tal-fondi in kwistjoni ssir "bil-mod u kif issuġġerixxa l-Perit Zammit." Dana kollu, kif ġja ntqal, l-attrići tal-lum ippretendietu bis-saħħa tal-ftehim in kwistjoni. Din il-kawża spiċċat bi transazzjoni li kienet tikkonsisti filli, — il-konvenuta ta' llum ammettiet it-talba ta' l-attrići u sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras

Trigona li bih il-konvenuta ttrasferiet lil-attriċi n-nofs indivis tal-kwota li kienet xtrat mingħand Tommaso Galea.

Għalhekk kwalunkwe apparenti rinunzja li sata' kien hemm għall-ftehim in kwistjoni da parti tal-konvenuta, ġiet kanċellata bl-istess insistenza ta' l-attriċi fuq l-istess ftehim, ammessa mil-konvenuta.

Il-kuntratt hawn fuq imsemmi atti Sciberras Trigona sar fit-22 ta' April, 1958. Anke wara li sar dak il-kuntratt l-attriċi presenti, bl-ittra uffiċjali tagħha interpellat lill-konvenuta biex "fi żmien erbat ijiem jiġu għal-kuntratt ta' qasma ta' l-assi ereditarju tal-mejjet missierhom . . . **skond kif diġa qasmuh materjalment ċirka tmien snin ilu fuq pjan ta' diviżjoni tal-A.I.C. Alfredo Zammit."**

Għal interpellazjoni l-konvenuti rrispondew li huma lesti biex jaddivienu għal-att ta' qasma, bil-kondizzjoni li huma jkollhom kif qalu li sa allura kellhom, id-dritt ta' proprieta fuq il-bejgħ li għalih hemm aditu mit-taraġ, kif l-atturi kienu qablu meta sar il-pjan ta' diviżjoni mil-Perit Arkitett Alfredo Zammit.

Mela, anke kien x'kien ġara qabel dawn iż-żewġ ittri uffiċjali, juri illi, fid-dati tagħhom, **iż-żewġ partijiet kienu jaqblu** illi **l-ftehim in kwistjoni kien** validu u vinkolanti **bejniethom,** ċioe li l-qasma kellha ssir skond il-pjan tal-Perit Zammit: l-unika kwistjoni bejniethom kienet tirrigwarda **biss interpretazzjoni ta' dak il-pjan** għar-rigward ta' l-arja ta' kamra. U dan tassew jidher li hu l-uniku punt ta' kontroversja bejniethom: il-konvenuti jippretendu illi, **skond dak il-pjan,** kif ġie effettwat materjalment bejniethom, dik l-arja kellha tmiss lis-sehem diviż tagħhom mentri l-atturi jidhru li jippretendu illi dik l-arja (għax sov-

rapposta għal-kamra li qegħda fis-sehem tagħhom, u apparentement ukoll għax l-ilma min fuqha kien jinżel filbir tagħhom) għandha tappartieni lilhom.

In vista ta' dan, fuq il-kwistjoni li keilha tiġi deċiża bis-sentenza appellata, din il-Qorti tirritieni illi d-diviżżjoni mitluba mil-atturi għandha ssir skond il-pjan ippreparat mill-Perit Zammit u li tiegħu hemm il-pjanta u fil-fehma tal-Qorti dan jista' jiġi ordnat f'din il-kawża għad illi fiċ-ċitazzjoni d-diviżżjoni intalbet li ssir mod ieħor.

Għal-finijiet tagħha, pero, għad irid jiġi deċiż il-punt kontrovers hawn fuq imsemmi, u jekk il-konvenuti biddlux li stat ta' li skariku tal-ilma wara l-Perit Zammit kien ġa fforma l-pjan tad-diviżżjoni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi miż-żewġ appelli kif sejjer jingħad.

1. Tiċħad l-appell ta' l-atturi in kwantu talbu li tiġi milqugħa t-talba tagħhom għad-diviżjoni bil-mod mitlub minnhom fiċ-ċitazzjoni.

2. Tilqa l-appell tal-konvenuti fis-sens li tiddikjara illi d-diviżjoni għanda ssir skond il-pjan propost mill-Perit Zammit kif ġa ġie materjalment implimentat mil-partijiet (ċioe mhux bix-xorti, peress li din ġa saret bejn il-partijiet, iżda b'assenjazjoni), b'dana li għandu qabel jiġi deċiż jekk, skond dak il-pjan, l-arja tal-kamra li hemm kwistjoni fuqha għandhiex tkun ta' l-atturi inkella tal-konvenuti u li jekk jirrisulta illi l-konvenuti biddlu li stat ta' l-iskariku ta' l-ilma wara li dak il-pjan kien sar dak li stat jiġi ripristinat.

U f'din is-sens tirrevoka s-sentenza appellata, u tordna

ii l-atti jiġu rinvjati lill-ewwel Onorabbli Qorti għal-kontinwazzjoni tal-kawża fid-dawl ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż inklusi dawk tas-sentenza ta' prim' istanza jitħallsu, in vista taċ-ċirkostanzi żewġ terzi (2/3) mil-atturi u terz (1/3) mil-konvenuti.