8 ta' Frar, 1990

Imħallef: –

Onor. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D.

Carmelo Cachia

versus

John Formosa

Legat – Diviżjoni: Attributtiva jew Dikjarattiva tal-Proprjetà

L-attur kien imħolli legat minn Salvatore Farrugia biex jonsob fir-raba' proprjetà ta' l-istess Farrugia. Meta dan miet ir-raba' sar proprjetà komuni bejn l-eredi tiegħu, fosthom l-attur. Dan l-istat ta' komunjoni ġie terminat b'kuntratt ta' diviżjoni li fih ħa parti ukoll l-attur. La f'dan il-kuntratt, li bih ġiet terminata l-komunjoni fil-proprjetà li fiha huwa kien kompartecipi, il-kondizzjoni imposta mit-testment ma ssemmietx, hemmhekk mietet u spiċċat, u ma ġietx trasmess oltre dak l-istadju.

Il-Qorti: – Ikkunsidrat:

L-Att taċ-ċitazzjoni huwa hekk:

Premess illi b'testment tal-5 ta' Novembru, 1963 fl-Atti tan-Natur Dottor Joseph Brincat, l-attur ġie mħolli mit-testatur fl-artikolu 10 ta' l-istess Testment, Legat ta' l-aċċess bil-ġnien miegħu u kif ukoll id-dritt illi jonsob, matul ħajtu fir-raba' proprjetà ta' l-istess Salvatore Farrugia, u fejn kien jonsob l-

istess Salvatore Farrugia, u ma jistgħux ukoll jonsbu f'dan ir-raba' bla permess ta' l-istess attur;

Premess illi fost ir-raba' li kellu t-testatur Salvatore Farrugia hemm ukoll ir-raba' magħruf bħala "Tal-Loġġa" jew "Tal-Ħofra" u li jidher immarkat bil-blu fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dok. A;

Premess illi madwar erba' (4) ġimgħat ilu, il-konvenut fil-parti tar-raba' indikat fuq il-pjanta Dok. A u preċiżament parti mir-raba' immarkat bl-ittra A beda jagħmel mansab u dan bil-ħsieb illi jibda jonsob u dan bi ħsara għad-drittijiet ta' l-attur;

Premess illi għalkemm l-attur interpella lill-konvenut *bonarjament sabiex dan jieqaf milli jkompli jagħmel dan il-*mansab peress li dan ser imur kontra d-drittijiet ta' l-attur, il-konvenut mhux talli ma waqafx, iżda talli ppretenda illi għandu dritt illi jonsob f'dan ir-raba';

Premess illi għalhekk l-attur sabiex jipproteġi d-drittijiet tiegħu talab u ottjena l-ħruġ minn din l-Onorabbli Qorti ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 1105/88 kontra l-konvenut sabiex dan la jagħmel xi mansab u lanqas jonsob f'dan ir-raba';

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1) Fl-ewwel lok tiddikjara illi fuq ir-raba' Tal-Loġġa jew Tal-Ħofra li hu mmarkat bil-blu fuq il-pjanta Dok. A., l-attur għandu dritt li jonsob hu u kif ukoll id-dritt li ma jħallix lil ħaddieħor jonsob f'dan ir-raba';

2) Tikkundanna lill-konvenut sabiex ma jagħmel xejn f'xi parti minn dan ir-raba' li biha ttellef mid-drittijiet ta' l-attur għal dak li għandu x'jaqsam ma nsib u dan skond id-drittijiet li għandu l-istess attur.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 1105/88 kontra l-konvenut li minn issa jibqa' nġunt għas-subizzjoni.

Il-konvenut eċċepixxa illi d-drittijiet pretiżi mill-attur ma jirriżultawx mill-att ta' diviżjoni ta' l-artijiet in kwistjoni li sar bejn ko-proprjetarji kollha wara l-mewt ta' Salvatore Farrugia, u għalhekk il-pretensjonijiet huma nfondati;

Omissis;

Il-fatti rilevanti huma dawn: –

Salvatore Farrugia għamel testment li fih, fost disposizzjonijiet oħra, ħalla legat favur l-attur "......id-dritt li jonsob matul ħajtu, fir-raba' proprjetà ta' l-istess Salvatore Farrugia, u fejn kien jonsob l-istess Salvatore Farrugia, u ma jistgħux ukoll jonsbu f'dan ir-raba' bla permess ta' l-istess Carmelo Cachia";

Meta miet Salvatore Farrugia dan ir-raba' sar proprjetà komuni bejn l-eredi tiegħu, fosthom l-attur;

Dan l-**istat ta' komunjoni ġie terminat b'kuntratt ta' diviżjoni** li fih ħa parti ukoll l-attur. Il-parti tar-raba' – oġġett tal-kawża, ġiet mixtrija mill-konvenut, mingħand il-ko-eredi li

ġiet lilhom assenjata fil-qasma;

L-attur jippretendi li d-dritt tiegħu kostitwit bit-testment ta' Salvatore Farrugia, għadu u jibqa' veljanti sakemm huma jibqa' ħaj. Din il-pretensjoni hija minnu interpretata li testendi fuq ir-raba' li l-ewwel kienet in ko-proprjetà, imbagħad inqasment, u wara, kif inhu l-każ preżenti, imbiegħet lil terzi persuni – kif inhu l-konvenut;

L-artikolu 320 Kap. 16 jiddisponi illi: –

"Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-liġi";

Id-dritt ta' proprjetà tal-konvenut – skond il-pretensjoni ta' l-attur – mhumiex assolut għaliex huwa għandu d-dritt li jidħol u jonsob fuq din l-art. Anzi l-pretensjoni ta' l-attur hija doppja – d-dritt li jidħol fuq l-art ta' ħaddieħor u jonsob fuqha, u d-dritt li jipprojbixxi, anke lis-sid, li juża l-art tiegħu għall-insib;

Issa l-liġi tillimita d-dritt tas-sid fuq il-proprjetà bl-istituzzjonijiet ta' **l-użu, l-użufrutt,** jew **tas-servitu**; l-ebda waħda minn dawn l-istituzzjonijiet ma hija pretiża jew invokata mill-attur. Huwa jistrieħ sempliċiment fuq it-termini testamentarji tal-legat lilu mħolli; dritt ta' ċerta forma ta' tgawdija fuq **proprjetà immobiljari komuni;** li tagħha l-attur kien ko-proprjetarju. Sa hawn din il-limitazzjoni jew kondizzjoni, imposta fuq il-ko-proprjetarji, kienet possibli, għaliex ingħataw titolu hekk kondizzjonat, u sakemm l-istat ta' dik il-proprjetà tissussisti, l-ko-proprjetarji huma marbuta li jirrispettaw dik il-

kondizzjoni imposta fit-titolu tagħhom stess. L-awtur immedjat ta' dak li jintitolhom għall-ko-proprjetà inpona kondizzjoni u huma jirċievu l-proprjetà hekk kondizzjonata;

It-titolu immedjat tal-konvenut però huwa l-kuntratt li bih akkwista l-biċċa art fil-21 ta' *Jannar*, 1989 – Dokument AB – u dan jistrieħ fuq l-Att ta' diviżjoni tal-11 ta' Jannar, 1976 – Dokument XYZ. **Fl-ebda wieħed minn dawn il-kuntratti ma hemm l-iċken aċċenn għal xi kondizzjoni limitattiva tad-dritt ta' proprjetà;**

Issa l-attur jista' jirrispondi li l-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut huwa għalih "*res inter alios acta*" u huwa ma kellux l-opportunità li jesiġi r-rikonoxximent tad-drittijiet li jippretendi li għandu fuq l-art, oġġett ta' dak il-kuntratt. Però ma jistax jgħid l-istess ħaġa għall-kuntratt ta' diviżjoni ta' l-1976, għaliex f'dan, huwa kien wieħed mill-komparenti. U meta f'dan il-kuntratt, li bih ġiet terminata l-komunjoni fil-proprjetà li fiha huwa kien komparteċipi il-kondizzjoni imposta mit-testment ma **ssemmietx,** hemmhekk mietet u spiċċat, u ma ġietx trasmessa oltre dak l-istadju;

Il-Qorti apprezzat ħafna l-espożizzjoni li hemm fir-rapport tal-Perit Ġudizzjarju fuq il-kontroversja antika rigward il-valur ta' kuntratt ta' diviżjoni; jekk ċjoè d-diviżjoni hijiex **attributtiva** jew **dikjarattiva** tal-proprjetà;

Il-Qorti tista' taqbel ma' l-għażla tradizzjonali li għamel il-Perit Ġudizzjarju favur teżi li d-diviżjoni hija dikjaratorja. Però din id-distinzjoni ma tgħinx għas-soluzzjoni tal-problema ta' din il-vertenza, u dan għaliex, hemm fattur li huwa paċefikament

ritenut mill-ġuristi kollha, li għall-kuntrarju, huwa determinanti;

Jgħid Francesco Ricci: – *"Che la divisione, in fatti, importa una **mutazione nel diritto di dominio**, e innegabile, poichè i diritti del condominio sulla cosa comune, sono ben diversi da quella, **che a ciascun condividente competono, dopo la divisione sui beni ad esso assegnati**"*;

Diritto Civile, Vol. IV, paġ. 223 UTET 1912;

L-awturi tal-konvenut bid-diviżjoni ma akkwistawx proprjetà li ma kellhomx; imma, bid-diviżjoni, l-istat tagħhom ta' ko-proprjetarji, f'proprjetà soġġetta għall-kondizzjoni favur wieħed mill-ko-proprjetarji l-oħra, **spiċċat**, u avverrat ruħha l-bidla (*mutazione*) u l-istat ta' ko-proprjetà kondizzjonata ttrasformat ruħha fi stat ta' proprjetà libera. Anzi Ricci jattribwixxi lid-diviżjoni proprju l-kompitu neċessarju u li avvera ruħhu fil-każ preżenti meta jirrimarka illi:

"dappoiche la divisione ***deve rendere il diritto di ciascun compartecipante*** *indipendente da quello dell' altro". (ibid paġ. 221);*

Biex id-drittijiet ta' l-attur setgħu jiġu ppreservati, la ma kinux drittijiet insinwati, kellu jniżżilhom fl-att ta' diviżjoni. U l-konvenut ma kellu ebda obbligu, meta akkwista, li fir-riċerka tiegħu, imur oltre l-att preċedenti – ċjoè d-diviżjoni, u s-soliti riċerki fir-Reġistru Pubbliku u fir-Reġistru ta' l-Artijiet; u mill-ebda waħda minn dawn ma kienu jirriżultaw id-drittijiet li l-attur qiegħed – għalhekk – illegalment jippretendi;

Finalment huwa prinċipju ġenerali tal-liġijiet li għandhom jiġu dejjem evitati sitwazzjonijiet gravużi li jassoġettaw il-proprjetà ta' ħaddieħor. L-eżistenza tas-servitujiet hija ġustifikata min-neċessità u meta din tispiċċa l-liġi ma tikkundannahomx aktar. U sitwazzjoni fejn il-proprjetarju ma jistax jekk ma jkollux il-permess ta' ħaddieħor, hija inġustifikament gravuża;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad it-talbiet ta' l-attur: bl-ispejjeż.