PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU 2022

Kawża Numru: 7

Rik. Ġur. 1068/2020 RGM

Dorothy sive Dora Fenech
(I.D. 419937M), u b'digriet
tat-18 ta' Mejju, 2021 stante l-mewt
ta' Dora Fenech fil-mori tal-kawża
il-ġudizzju f'isimha ġie trasfuż f'isem
Christine Podesta (136450M)

vs.
Maltese Properties Limited (C 708)
kif rappreżentata mill- Kontrollur
id-ditta Gatt Galea and Co.

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Dorothy sive Dora Fenech** ippreżentat fit-13 ta' Novembru, 2020 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi hija tgħix fil-fond ossija appartament 9 u 10, San Salvador Buildings, Depiro Street, Sliema u ilha hemm għal dawn l-aħħar ħamsin sena li huwa mikri mingħand is-soċjetà intimata kif ser jingħad, liema kirja għadha veljanti.

2. Illi l-parti tal-appartament li huwa bin-numru disgħa (9) huwa regolat bl-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-15 ta` Settembru 1969 (Dok A). Permezz ta` din l-iskrittura l-fond inkera b’effett mil-1 ta’ Ottubru 1970 liema kirja għadha veljanti taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet u ġiet mġedda ope leġis fl-1 ta’ Ottubru 2002 u liema skrittura inter alia tagħti d-dritt ta` ozzjoni li hija tixtri u takkwista l-imsemmija propjeta versu l-prezz ta` sitt elef u ħames mitt lira Maltin (LM6,500) illum ekwivalenti għal €15,140.93.

3. Illi permezz ta’ ittra uffiċjali tal-14 t’Ottubru 2020 hija iddikjarat li qiegħdha teżerċita tali ozzjoni u interpellat lis-soċjetà intimata sabiex taddivjeni għat-trasferiment relattiv skond il-liġi.

4. Illi s-soċjetà intimata baqgħet inadempjenti.

5. Illi l-parti tal-appartament li huwa bin-numru għaxra (10) huwa regolat bl-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-1 ta` Ottubru 1970 (Dok B). Permezz ta’ din l-iskrittura l-fond inkera b’effett mil-1 ta’ Novembru 1970 liema kirja għadha veljanti u ġiet mġedda ope legis fl-1 ta` Novembru 2020 taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet u liema skrittura inter alia tagħti d-dritt ta` ozzjoni li hija tixtri u takkwista l-imsemmija propjeta versu l-prezz ta` sitt elef lira Maltin (LM6,000) illum ekwivalenti għal €13,976.24.

6. Illi permezz ta’ ittra uffiċjali tat-2 ta’ Novembru 2020 hija iddikjarat li qiegħdha teżerċita tali ozzjoni u interpellat lis-soċjetà intimata sabiex taddivjeni għat-trasferiment relattiv skond il-liġi.

7. Illi s-soċjetà intimata baqgħet inadempjenti.

Għaldaqstant jgħid il-konvenut għaliex din l-Onorabbili Qorti m’għandhiex:

i. Tikkundanna lill-intimat sabiex jersaq għall-att opportun sabiex jbiegħ u jittrasferixxi lir-rikorrenti l-propjeta 9 u 10 San Salvador Buildings, Triq Depiro Sliema versu l-konsiderazzjoni fuq imsemmija
ii. Taħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi
iii. Tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att opportun

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Raymond sive Ray Gatt għan-nom tal-Kontrollur ta' Maltese Properties Limited u ċioe` id-ditta Gatt Galea & Co.** ippreżentata fit-2 ta' Frar, 2021 u jingħad kif ġej:

1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan billi, bir-rispett kollu, ma hemm ebda fundament guridiku ghalihom.

2. Illi sabiex talbiet simili jistghu jkollhom bazi jenhtieg li jkunu ibbazati fuq konvenju validu skond ma jistipula l-artiklu 1357 tal-Kap 16. Inoltre, kif jaf kulhadd, l-istess konvenju, ad validitatem, irid jkun registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Illi certament, ictu oculi, id-dokumenti "A" u "B", esebiti mill-attrici huma skritturi ta' lokazzjoni u mhumiex konvenji. Fil-verita` lanqas ma qed jigi sottomess mill-attrici illi jesistu konvenji bejn il-partijiet. Inoltre l-ozzjoni prevista fl-istesss lokazzjoni skadiet mal-lokazzjoni ghaliex it-tigdid forzus tal-istess ma kienx necessajrament igedded l-ozzjoni;

3. Illi minbarra minn hekk, in-natura tal-iskritturi in kwistjoni hija wahda lokatizzja u mhux ta' konvenju; dawk il-klawzoli fil-kuntratt li jaghtu il-possibbilita' lill-inkwilin li tixtri il-propjetajiet in kwistjoni, huma klawzoli diskrezzjonali minghajr ma jikkrejaw obbligu lill-proprietarju li jittrasferixxihom. Illi certament dritt ta' ozzjoni fi skrittura ta' lokazzjoni ta' tnejn u hamsin u wiehed u hamsin sena ilu (Dok "A" u "B" rispettivament) ma jaghtix id-dritt pretis lill-inkwilin.

4. Illi anke jekk stess il-ftehim kien redatt f'kuntratt pubbliku, li mhux il-kaz, tali dritt illum (u ilu iz-zmien) jinsab perenti bid-dekors ta' tletin sena mid-data li gie iffirmat u dan abbazi tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

5. Fl-ahhar nett u biex verament ikun intqal minn kollox u assolutament bla pregudizzju ghal dak hawn fuq sottomess, jinghad ukoll illi it-talbiet attrici lanqas ma jistghu jintlaqghu, kif dedotti, billi ma jirrispettawx id-dicitura tal-imsemmija klawsoli fl-imsemmija iskritturi privati riferuti billi il-prezz li abbazi tieghu, se mai, ghandhom jigu trasferiti il-proprietajiet irid jirrifletti iz-zieda tal-hamsa fil-mija imsemmija fl-imsemmija klawsola – fattur dan li gie injorat kompletament mill-attrici fit-talbiet taghha.

6. Illi inoltre l-istess weghda ta' trasferiment ma gietx registrata skond il-ligi;

7. Illi ghandu jinghad ukoll illi l-attrici ilha zmien twil ma thallas ebda kera u hija morusa fil-hlas tal-istees u tigdid forzus tal-lokazzjoni jivvjola d-drittiijiet fondamentali tal-konvenut ;

8. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes.

9. Salv kontestazzjoni ulterjuri skond il-ligi.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fil-11 ta' Novembru 2021[1] u n-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta konvenuta kif rappreżentata mill-Kontrollur tad-ditta Gatt Galea & Co ppreżentata fit-22 ta' Diċembru 2021[2];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet[3];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għal każ

L-attriċi Dora Fenech kienet tirrisjedi fl-appartment 9 u 10, San Salvador Buildings, Depiro Street, Sliema u kienet ilha hekk tirrisjedi għal madwar ħamsin sena. Dan il-fond kien mikri lilha b'żewġ kuntratti separati: (a) l-appartament bin-numru 10 kien regolat bl-iskrittura tal-15 ta' Settembru 1969 b'effett mill-1 t'Ottubru 1970 u ġiet imġedda *ope legis* fl-1 t'Ottubru 2002, (b) l-appartament numru 9 kien regolat b'kuntratt tal-1 t'Ottubru 1970 b'effett mill-1 ta' Novembru 1970 u ġiet imġedda *ope legis* fl-1 ta' Novembru 2020.

Il-kuntratt ta' lokazzjoni fuq il-fond numru 10 ta lill-attriċi l-possibilita li tixtri l-fond għall-prezz ta' Lm6,500, "*this price increases by five percent with every period of five years*."[4] L-istess possibilita ingħatat fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond numru 9 fejn pero' l-prezz għax-xiri ġie indikat fis-somma ta' Lm6,000 u jkun hemm żieda ta' ħamsa fil-mija "*with every period of five years until purchase is concluded.*"[5]

[1] Paġna 31 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 40 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 50 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 4 tal-proċess.
[5] Paġna 5 tal-proċess.

Permezz ta' ittra uffiċjali preżentata fl-14 t'Ottubru 2020 mill-attriċi kontra l-konvenut, ddikjarat li qiegħda teżerċita l-fakulta mogħtija lilha sabiex takwista l-fond numru 10 u interpellat lis-soċjeta konvenuta sabiex tersaq għat-trasferiment. B'ittra uffiċċjali oħra tat-2 ta' Novembru 2020 hija għamlet l-istess dikjarazzjoni fuq il-fond numru 9. Is-soċjeta konvenuta ma aċċettatx dawn it-talbiet u l-attriċi ipproċediet billi ppreżentat il-kawża odjerna.

Ikkunsidrat;

Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta - Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti.

Permezz ta' **Att XVII tas-sena 1993** intitolat "Att ta' l-1993 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti" ġie promulgat fis-16 ta' Lulju 1993 dak li llum huwa Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Avviż Legali numru 7 tas-sena 2004 daħħal fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Jannar 2004 numru ta' regolamenti li emendaw u żiedu r-Regoli ta' l-1993 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fosthom iż-żieda ta' Regola 10 li qed tiġi in parte hawn ċitata:

> **Regola 10 (5) Il-Kummissarju għandu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta'Diçembru, 2003 jew qabel, sat-30 ta' Gunju, 2004;** avviż ta'dawk kollha magħmula fl-1 ta' Jannar, 2004 jew wara, għandu jingħata b'dak il-mod imsemmi fil-paragrafu (4) ta' din ir-regola. (sottolinear tal-Qorti).
>
> Iżda ebda avviż ma jkun meħtieġ fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta'Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta'Lulju, 2004.

Imbagħad, permezz ta' **Avviż Legali nru 352 tas-sena 2004** it-terminu għar-reġistrazzjoni ta' konvenji magħmula qabel l-1 ta' Jannar 2004 ġie estiż sal-31 ta' Ottubru 2004.

Ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi dawk iż-żewġ skritturi ma ġewx reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi meta ġie promultat Avviż Legali 7 tas-sena 2004 kif sussegwentement emendat.[6]

Għalhekk f'din il-kawża kollox iħoll u jorbot jekk il-klawsola ta' opzioni fiż-żewħ skritturi ta' lokazzjoni tal-15 ta' Settembru 1969 u tal-1 ta' Ottubru 1970 rispettivament għandhomx jitqiesu konvenji u allura jaqgħu taħt il-liġi fiskali fuq ċitata kif jikkontendi l-konvenut; jew inkella għandhomx jitqiesu bħala ftehim li m'għandux min-natura ta' konvenju u konsegwentement ma hux regolat bil-liġi fiskali imsemmija, kif tikkontendi l-attriċi.

L-Azzjoni Attriċi – Patto di Opzione

Din l-azzjoni tirrigwarda skrittura privata ta' lokatizzju li kien jinkludi fih il-jedd tal-għażla da parti ta' l-inkwilina attriċi li tixtri l-fond li kien mikri lilha – hekk magħruf taħt il-liġi Taljana bħala *patto di opzione*.

Il-kunċett ta' opzjoni mhux regolat fil-liġi Maltija bhalma hu taħt il-liġi Taljana.

Taħt il-liġi Taljana wieħed isib li l-patt ta' opzjoni "*ricorre quando una parte del contratto si vincola verso l'altra (si obbliga, ad esempio, a vendere o a comprare a date condizioni) e l'altra si limiti a prendere atto, riservandosi la scelta, appunto l'opzione, se accettare o no (se comperare o non comperare, cosidetta opzione di vendita, che e` l'ipotesi piu` diffusa)"* – **Artikolu 1331 tal-Kodiċi Ċivili Taljan.**

[6] Ara verbal tat-2 ta' Novembru 2021 fejn Dr.Peter Borg Costanzi għall-attriċi iddikjara illi ż-żewġ skritturi ta' lokazzjoni mertu tal-kawza qatt ma ġew reġistrati mal-*Capital Gains Transfer Division* fid-Dipartiment tat-Taxxi Interni.

Fir-rigward tal-ġurisprudenza nostrana fuq din il-materja jirriżultaw diversi sentenzi mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li kkunsidraw il-klawsola ta' opzjoni bħala ftehim vinkolanti li m'għandux min-natura tal-konvenju u għalhekk ma kienx meħtieġ *ad validitatem* li jiġi reġistrat mal-awtorita' kompetenti kif inhu meħtieġ fil-konvenji.

Jirriżulta pero' illi prattikament dawk is-sentenzi li ġew appellati ġew imħassra mill-Qorti tal-Appell.

F'dan ir-rigward l-ewwel referenza ssir għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Ivan Vassallo et vs. Esquire Limited** (App Ċiv 1098/2006) mogħtija fis-27 ta' Novembru 2009 fejn ġie kkunsidrat li:

> "L-Artikolu 1233(1)(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment **jew** ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta` ta' beni mmobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni jehtieg, taht piena ta' nullita`, l-att pubbliku jew kitba privata. L-Artikolu 1357 tal-istess Kapitolu 16 jipprovdi li **weghda ta' bejgh** ta' haga bi prezz determinat …. ma titqies bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. L-Artikolu 1360, imbaghad, jiddisponi li id-disposizzjonijiet dwar weghda ta' bejgh, ighoddu ghall-**weghda ta' xiri**.
>
> Minn dan jidher li weghda ta' bejgh tista' tkun obbligazzjoni unilaterali daqs kemm tista' tkun obbligazzjoni unilaterali l-weghda ta' xiri. L-unika kundizzjoni li hija imposta mil-ligi biex din il-weghda jkollha l-effetti taghha konsistenti fl-obbligu li jsir il-bejgh jew, fin-nuqqas, li jithallsu d-danni, hija li jkun hemm l-accettazzjoni mill-kontro-parti. Issa fil-kaz in ezami jidher li fl-iskrittura ta' lokazzjoni tad-29 ta' Mejju, 2002, kif sussegwentement emendata, l-weghda li kien ghamel is-sid tal-fond in kwistjoni, cioe` s-socjeta` konvenuta, kienet giet accettata mill-kontro-parti, kif jidher evidenti mill-iffirmar tal-istess skrittura b'mod li

f'kaz li l-inkwilin u cioe` l-atturi, jghazlu li jezercitaw l-optzjoni lilhom moghtija, is-sid kien jkun marbut li jidher fuq l-att ta' trasferiment tal-imsemmija proprjeta` versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet. L-optzjoni moghtija lill-inkwilin ma tnaqqas xejn minn dan l-obbligu tas-sid li, fi kwalunkwe kaz, kellu jibqa' marbut ghall-perjodu kollu stipulat koncess lill-kontro-parti, u fin-nuqqas ibati s-sanzjonijiet kontemplati fil-ligi. Din l-optzjoni kienet biss koncessjoni lill-kontro-parti li kellha l-fakolta` taghzel jekk tixtri jew ma tixtrix; pero` l-weghda tas-sid kellha bil-fors in-natura ta' konvenju li jrid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement kien jehtieg li tali obbligazzjoni tigi registrata skond kif tipprovdi l-istess ligi, u fin-nuqqas ikun hemm s-sanzjoni ta' nullita` hemm kontemplata."

Għalhekk f'din is-sentenza ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell illi klawsola ta' opzjoni ta' xiri da parti tal-inkwilin hija min-naħa tas-sid wegħda ta' bejgħ fit-termini tal-liġi li, allura, jiskatta l-ħtieġa *ad validitatem* li dak il-ftehim jiġi reġistrat mal-awtorita' kompetenti.

Sussegwentement ingħatat fil-5 ta' April 2013 sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Raymond Mallia et vs. Mansueto Zammit et** (App Ċiv 913/2009) fejn il-kwistjoni ma kinitx ta' reġistrazzjoni tal-opzjoni/konvenju, iżda l-materja in diskussjoni kienet jekk hijiex obbligazzjoni eżegwibbli.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili iddeċidiet fl-affermattiv fis-sens li għandha n-natura ta' *promessa de inuendo contractu*. Mill-qari tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell huwa evidenti li kellha r-riservi tagħha dwar jekk dritt ta' opzjoni jammontax għal wegħda ta' trasferiment inkella le, iżda peress li ħadd mill-partijiet m'appella fuq tali punt, il-Qorti kienet kostretta tiddeċiedi fuq l-aggravji mqiegħda quddiemha fis-sens illi l-punt tat-tluq tad-deliberazzjoni tal-Qorti tal-Appell kellu jkun li l-ftehim b'opzioni ta' xiri m'huwiex wegħda ta' bejgħ:

"Fit-trattazzjoni taghha tat-tieni eccezzjoni, l-ewwel Qorti osservat li l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005, ma huwiex weghda ta' bejgh, izda opzjoni li tista' tigi enforzata. Kontra din id-decizjoni, l-atturi ma appellawx, izda appellaw il-konvenuti fejn qed jissottomettu li, fil-waqt li jaqblu li l-ftehim ma jekwivaliex ghal weghda ta' bejgh, l-istess ma ghandux jitqies li hu opzjoni izda fethim preparatorju mhux suggett ta' esekuzzjoni.

Ghalhekk, ghall-fini ta' dan l-appell, din il-Qorti, taqbel jew ma taqbilx mad-decizjoni li l-ftehim ma hux weghda ta' bejgh (ara bhala riflessjoni fuq dan il-punt il-kawza deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 2009, fl-ismijiet **Vassallo et v. Esquire Ltd.**), trid timxi fuq il-premessa li l- ftehim tal-25 ta' Frar 2005, ma hux weghda ta' bejgh, peress li minn din il-parti tad-decizjoni ma sar ebda appell minn ebda parti."

Fis-sentenza **Suzenne Borg vs. Iris Vella et** (App Ċiv 13/2011) mogħtija fil-31 ta' Mejju 2013 il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara li dak li huwa applikabbli taħt il-liġi Taljana mhux neċċessarjament applikabbli taħt il-liġi nostrana:

"Fil-kawzi decizi mill-Prim' Awla, aktar qabel imsemmija, id-duttrina ta' opzjoni giet studjata b'riferenza ghal dak li jinghad minn awturi Taljani minghajr, pero`, ma gie meqjus li fil-ligi Taljana jezistu mhux biss l-opzjoni, izda wkoll *'il contratto preliminare'* u *'il contratto definitivo mancante`*. Dan tal-ahhar mhux parti mil-ligi Maltija, u fuq kollox ma hemmx disposizzjonijiet simili ghall-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan probabbli ghax il-formalita` ta' kuntratt pubbliku huwa fl-ligi taghna rikjest *ad validitatem* u mhux *ad probationem* (ara Artikolu 1233 tal-Kodici Civili). Kwindi, dak kollu li jinghad minn guristi taljani jrid jigi kkunsidrat fil-kuntest tal-ligi Maltija."

Il-Qorti tal-Appell kompliet kif ġej:

"meta jinghad, per ezempju minn **Pescatore Ruperti** fil-ktieb "Codice Civile Annotato" (7a Ediz), pagna 1249, illi:

"… … il patto di opzione e` un contratto attuale e perfetto, con obbligazione di una sola parte e preparatorio di altro futuro contratto – il cui contenuto e` stabilito nel patto di opzione – al quale e` gia` vincolato il promittente, da costituirsi ex intervallo a seguito dell'accettazione eventuale dell'altra parte",

wiehed irid jara kif, taht il-ligi Maltija, *"l'altro futuro contratto"* jehtieg li jsir u kif, ukoll taht il-ligi Maltija, dak il-patt hu enforzabbli. Fl-istess ktieb ikompli jinghad illi:

"L'opzione differisce tuttavia dal (contratto) preliminare, e in particolare dal preliminare unilaterale, in quanto con quest'ultimo gli effetti del definitivo si producono solo a seguito di un successivo incontro di dichiarazioni fra i contraenti, mentre con l'opzione e` sufficiente la sola dichiarazione di accettazione dell'oblato".

Din id-distinzjoni, pero`, ma tghoddx ghal-ligi taghna, ghax biex isir *"il contratto futuro"*, mhux bizejjed *"la sola dichiarazione di accettazione dell'oblato"*, izda, li z-zewg partijiet jaghtu l-kunsens taghhom ghat-trasferiment fuq att pubbliku gdid. L-effetti tal-opzjoni, meta si tratta ta' immobbli, biex dawn ikunu definittivi u *ergo omnes*, jehtiegu l-pubblikazzjoni tal-kuntratt b' *"un successivo incontro di dichiarazioni fra i contraenti"*. Fil-kuntest tal-ligi taljana *"la sola dichiarazione di accettazione dell'oblato"* hu bizejjed biex il-weghda tinghata effett definittiv ghax il-kuntratt pubbliku ghandu relevanza biss *ad probationem*; fil-kuntest ta' Malta, il-patt irid jigi segwit b'kuntratt pubbliku biex ikun effettiv u dan *ad validitatem*, u biex dan isehh irid jigi segwit il-process kontemplat fl-Artikolu 1357.

Dak li jghid Torrente ("Manuale di Diritto Privato", 9a Ediz pagna 481) fis-sens illi:

“l’opzione da` luogo ad una proposta irrevocabile: percio` basta l’accettazione dell’altra parte perche` il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincolata alla proposta. … invece nell’opzione l’irrevocabilita` deriva dall’accordo delle parti e quindi da un contratto”,

ma japplikax ghal Malta ghax *“l’accettazione dell’altro parte”* ma tistax twassal ghal perfezzjoni tal-kuntratt, u jkun jehtieg *“una nuova manifestazione di consenso”*, fuq att pubbliku biex il-kuntratt ikun perfezzjonat. Kunsens mhux manifestat kif trid il-ligi ma jezistix, u, ghalhekk, il-htiega ta’ kuntratt gdid bil-forma li trid il-ligi.

Li tghid li l-opzjoni taghti lok ghal kuntratt veru u proprju huwa validu, ghax hekk hu kwalunkwe ftehim jew konvenju. L-istess hu validu li jinghad li l-opzjoni tohloq obbligazzjoni irrevokabbli u enforzabbli; izda, dan hu li jghid l-Artikolu 1357 li jitkellem fl-ewwel lok fuq weghda unilaterali ta’ bejgh. Din il-weghda unilaterali hi enforzabbli kif jghid l-Artikolu 1357, u allura, bhala konvenju kellu jigi registrat kif irid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 imsemmi.”

Fis-sentenza **P.L. Carmelo Daniel sive Lino Abela vs. Vincent Curmi noe** (App Ċiv 578/2007) mogħtija fil-15 ta’ Diċembru 2015, il-Qorti tal-Appell ittrattat mertu simili għal dak hawn deliberat u kkonkludiet li “la darba l-konvenju ma giex registrat kif trid il-ligi, l-istess mhux esegwibbli.”

Jirriżulta illi mis-sena 2016 ‘il quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili bdiet issegwi il-linja meħuda mill-Qorti tal-Appell kif fuq espost. Fis-senteza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Bank of Valletta plc vs. Monica Magro et** (Rik Ġur 410/2014) mogħtija fid-29 ta’ Frar 2016[7], abbraċjat il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Appell fir-rigward.

[7] Mhux appellata.

Aktar riċenti imbagħad insibu s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Paul Sammut et vs. L-Av. Dr. Simon Micallef Stafrace et** (Rik Ġur 418/2019)[8] mogħtija fit-13 ta' Lulju 2020, fejn wara li għamlet referenza għal sentenzi preċedenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell, iddeċidiet li "Proprju ghaliex l-opzjoni inserita fil-kuntratt fuq citat tikkwalifika bhala konvenju, trid ta` bilfors tissoddisfa l-ligijiet fiskali tal-pajjiz fuq citati *ad validitatem* sabiex tkun vinkolanti."

L-aħħar sentenza li ltaqgħat magħha din il-Qorti dwar is-suġġett in diżamina hija dik fl-ismijiet **Dr. Trevor Zammit et vs. Gasan Enterprises Ltd** (Rik Ġur 172/2019) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Diċembru 2020:

> "Din il-Qorti, filwaqt li tħoss li l-argumenti legali minnha promossi fis-sentenzi tagħha anterjuri (kif diversament ippreseduta minn għadd ta' mħallfin differenti) mhumiex privi minn piż qawwi, kif ukoll għandhom dawk tal-Qorti tal-Appell, tagħżel li ssegwi l-pronunzjamenti kostanti tal-Qorti tal-Appell anke għaliex filwaqt li mhix marbuta bid-dottrina tal-preċedent, m'għandhiex, fl-assenza ta' raġunijiet gravi u impellenti, tiddiskosta ruħha mid-deċiżjonijiet tagħha anke f'ġiegħ il-konsistenza u prevedibilita` tal-liġi.
>
> Skont l-Artiklu 6(3) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti kif kien qabel ma ġie sostitwit permezz tal-Avviż Legali 117 tal-2019, u allura kif applikabbli fiż-żmien meta ġie ppubblikat il-kuntratt li fih il-klawżola in kwistjoni. Billi l-kuntratt ġie ppubblikat fil-1995, japplikaw għalih – u għall-kuntratti tal-akkwist sussegwenti tal-atturi – L-Art. 3(6) Kap 364 u Regolament 10(5) ta' L.S. 364.06 li skonthom kellu jiġi rreġistrat sa mhux iktar tard mill-31 t'Ottubru 2004. Għalhekk il-klawżola in kwistjoni minn dakinhar ma baqgħetx iktar valida."

[8] Mhux appellata

Ikkunsidrat;

Applikat il-ġurisprudenza fuq is-suġġett in diżamina huwa aktar minn evidenti illi l-klawsola ta' opzioni fiż-żewġ skritturi *de quo* għandhom min-natura ta' konvenju għaliex jistipulaw illi fl-eventwalita' li l-inkwilin tiddeċiedi li tixtri, is-sid kien marbut li jbiegħ.

Il-wegħda li kienet għamlet is-soċjeta' konvenuta fuq iż-żewġ skritturi ta' lokazzjoni tal-15 ta' Settembru 1969 u tal-1 ta' Ottubru 1970 rispettivament li tbiegħ iż-żewġ fondi imsemmija fl-eventwalita' li l-attriċi tagħżel 'il quddiem li tixtri, kienet wegħda li ġiet aċċettata mill-attriċi appena ġew iffirmati ż-żewġ skritturi.

Il-ftehim kien ċar, jekk matul il-kirja l-attriċi tagħżel li tixtri bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati, is-sid kien marbut li jbiegħ. Dan l-obbligu da parti tas-sid li jbiegħ jekk l-inkwilina tagħżel li tixtri kien ukoll nissel id-dritt għad-danni favur l-attriċi fl-eventwalita' li tagħżel tali opzioni u s-soċjeta' konvenuta ma tkunx f'posizzjoni li tonora l-wegħda ta' bejgħ tagħha.

Għalhekk, il-wegħda ta' bejgħ da parti tas-soċjeta' konvenuta kienet kompleta mal-iffirmar taż-żewġ skritturi ta' lokazzjon u konsegwentement għandha in-natura ta' konvenju fit-termini tal-**Artikolu 1357 (1) tal-Kodiċi Ċivili**:

> (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda,jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu lijħallas id-danni lill-accettant.

Stabbilit illi l-wegħda ta' bejgħ da parti tas-soċjeta' konvenuta tikwalifika bħala konvenju iffirmat qabel il-31 ta' Diċembru 2003, isegwi illi, mal-promulgazzjoni ta' Avviż Legali tas-sena 2004 kif emendat bl-Avviż Legali 352 tal-istess sena, skatta l-obbligu statutorju fuq l-attriċi illi jekk riedet li dawk il-konvenji formanti parti mill-iskritturi ta' lokazzjoni ffirmati fis-snin 1969 u 1970 rispettivament jibqgħu in vigore, kellha tieħu ħsieb li jiġu reġistrati mal-fisku sa mhux aktar tard mit-30 ta' Ġunju 2004, ħaġa li ma saritx.

Artikolu 3 sub-inċiż 6 tal-Kapitolu 364 huwa ċar fir-rigward tal-ħtieġa *ad validitatem* ta' reġistrazzjoni ta' konvenju:

> (6) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta'bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-attriċi tissottometti illi l-ftehim konsistenti f'opzjoni ta' xiri ma jekwivalix għal konvenju fit-termini tal-liġi iżda "promessa biex isir konvenju milli biex isir kuntratt direttament. Kif rajna tali sottomissjoni m'għandiex fondament legali.

Stabbilit illi l-klawsola in diżamina hija konvenju u mhux promessa sabiex isir konvenju; l-attriċi la ħadet ħsieb li tirreġistra l-konvenji u lanqas li tħallas it-taxxa provviżorju dovuta qabel it-30 ta' Ġunju 2004.

Isegwi għalhekk illi mal-iskadenza tal-jum tat-30 ta' Ġunju 2004, iż-żewġ konvenji formanti parti miż-żewġ skritturi ta' lokazzjoni tilfu l-validita'

tagħhom u konsegwentement is-soċjeta' konvenuta inħallet mill-obbligu li tbiegħ lill-attriċi iż-żewġ immobbli mertu tal-kawża.

Għalhekk il-Qorti tqis illi l-ewwel, it-tieni u s-sitt eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta huma fondati u qed jiġu milqugħa. Akkolti dawn it-tlett eċċezzjonijiet li ser iwasslu għaċ-ċaħda tat-talbiet attriċi mhux meħtieġ li jiġu trattati u deċiżi l-kumplament tal-eċċezzjonijiet.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tilqa' l-ewwel, it-tieni u s-sitt eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta.

2. Konsegwentement tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet.

3. Tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Mejju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur