MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 578/2007

Prokuratur Legali Carmelo Daniel *sive* Lino Abela, karta ta' identita` numru 454331 M.

vs.

Vincent Curmi, karta ta' identita` numru 182942M, bhala likwidatur tas-socjeta` Ant. Bezzina (Estates) Ltd (C 2150).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-Prokuratur Legali Carmelo Daniel *sive* Lino Abela, karta ta' identita` numru 454331 M, datat 16 ta' Lulju 2009 a fol. 1 tal-process fejn iddikjara u bil-gurament tieghu u kkonferma is-segwenti:-

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona datat *5* ta' Dicembru 1968 - Dok. "LA 1" - ir-rikorrent akkwista minghand Anthony Bezzina, s-subenfitewsi temporanja ta' korp ta' beni konsistenti fi tmien (8) appartamenti denominat "Belvedere Buildings", fond iehor fl-istess Islet Promenade wkoll bla numru bl-isem "Doris" u zewg (2) fondi ohra bla numru denominati rispettivament "Malta" u "England" fi Spring Street, liema beni huma kongunti u jiffurmaw korp ta' beni uzat bhala lukanda, bil-subcens annwu u temporanju ta' elf u erbgha mija Liri Maltin (Lm1,400) pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem.

Illi b'dan il-kuntratt, fi klawsola erbgha (4), ir-rikorrent ghandu d-dritt "*fi kwalunkwe zmien li jixtri u jakkwista l-beni fuq deskritti bhala soggetti ghac-cens u subcens annwu u perpetwu ta' tletin Lira (Lm30) bil-prezz ta' hamsa u tletin elf Lira (Lm 35,000) jew liberu u frank bil-prezz ta' sitta u tletin elf Lira (Lm 36,000).*"

Illi l-koncedent ta' dawn il-korp ta' beni Anthony Bezzina inkorpora dawn il-beni fis-socjeta` Ant. Bezzina (Estates) Limited, numru ta' registrazzjoni C 2150, liema socjeta` issa qieghda tigi likwidata.

Illi l-intimat Vincent Curmi gie nominat bhala likwidatur ta' din is-socjeta`.

Illi r-rikorrent jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt li huwa ghandu skont klawsola erbgha (4) tal-kuntratt ta' akkwist u avvicina lil likwidatur Vincent Curmi ghal dan l-iskop.

Illi l-intimat Vincent Curmi minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi, oppona illi jsir dan il-bejgh.

Illi minbarra dan, il-likwidatur minghajr ebda raguni valida fil-ligi, irrifjuta l-pagament tac-cens da parti tar-rikorrent u dan ghal l-iskadenza tas-sub-cens ghal perjodu bejn il-5 ta' Marzu 2007 sal-4 ta' Gunju 2007.

Illi ghalhekk dan il-ammont gie ddepozitat taht il-Awtorita` tal-Qorti u dan b'cedola ta' depozitu numru 743/07.

Illi r-rikorrent jixtieq illi, jakkwista l-korp ta’ beni hawn fuq imsemmija u dan ghal prezz ta’ sitta u tletin elf liri Maltin (Lm36,000), kif stabbilit skont il-kuntratt ta’ akkwist.

Illi ghalhekk l-istess rikorrenti talab lill-intimat nomine jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi, ir-rikorrent ghandu d-dritt illi, jakkwista l-korp ta’ beni konsistenti fi tmien (8) appartamenti denominat “Belvedere Buildings” fond iehor fl-istess Islet Promenade ukoll bla numru bl-isem “Doris” u zewg (2) fondi ohra bla numru denominati rispettivament “Malta” u “England” fi Spring Street, liema beni huma kongunti u jiffurmaw korp ta’ beni uzat bhala lukanda u dan skont klawsola numru erbgha (4) fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona datat 5 ta’ Dicembru 1968.

2. Tordna illi jsir il-kuntratt ta’ bejgh u dan okkorrendo bin-nomina ta’ nutar nominand u bin-nomina ta’ avukat sabiex jirrapprezenta s-socjeta` Ant. Bezzina (Estates) Ltd. biex jidher ghal eventwali kontumacja fuq l-istess Att.

Bl-ispejjez.

Il-konvenut ingunt in subizzjoni

Rat il-lista tax-xhieda flimkien ma’ dokument esebiti (Dok “LA 1”) a fol. 3 sa 11 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tat-9 ta’ Novembru 2004.

Rat ir-risposta ta’ Vincent Curmi, karta ta’ identita numru 182942 M, bhala likwidatur tas-socjeta` Ant. Bezzina (Estates) Ltd., (C 2150) datata 14 ta’ Awwissu 2007 a fol 23 tal-process fejn eccepixxa: -

(1) Fl-ewwel lok il-pretensjoni tal-attur hija preskritta bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena ghat-tenur tal-artikolu tal-Kodici Civili.

(2) Fit-tieni lok kull pretensjoni naxxenti mill-pretiz konvenju ma tistax izjed tigi esegwita mill-attur billi fi kwalsijasi kaz jekk l-obbligazzjoni kienet tammonta ghall-konvenju l-attur kien tenut jirregistrah mal-awtoritajiet kompetenti ghat-tenur tar-regolament u la dan ma sarx kwalsijasi obbligazzjoni fin-natura ta’ konvenju sfat fix-xejn.

(3) Fit-tielet lok is-socjeta` konvenuta qatt ma kienet parti ghall-ebda ftehim li tbiegh il-proprjeta` in kwistjoni u ghallhekk ma ghanda l-ebda obbligu fir-rigward.

(4) Fir-raba’ lok li l-attur ma ghadx ghandu ebda dritt x’jista’ jenforza taht l-enfitewsi lill-terzi b’att notarili tal-25 ta’ Jannar 1969, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona.

(5) Fil-hames lok kull obbligu ghal vendita li seta’ kien jinkombi fuq il-koncessjonarju originali spicca bit-trapass ta’ tliet xhur mid-data tal-kuntratt minghajr ma saret l-interpellanza ritwali u formali sabiex wiehed jersaq ghall-kuntratt skont l-artikolu tal-Kodici Civili.

(6) Fis-sitt lok, u minghajr pregudizzju, l-attur ma jista’ jipprevali ruhu minn ebda dritt ghaliex huwa stess morus fl-obbligi tieghu tant li l-konvenut agixxa ghat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

(7) Fis-seba’ lok u minghajr pregudizzju fis-sens tar-ragunijiet fuq premessi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ Vincent Curmi, karta ta’ identita` numru 182942 M, bhala likwidatur tas-socjeta` Ant. Bezzina (Estates) Ltd., (C 2150) a fol 24 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda flimkien mad-dokumenti esebiti minn l-istess Vincent Curmi a fol 25 process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Portelli flimkien max-xhieda kollha quddiemha prodotta u d-dokumenti pprezentati.

Rat li din il-kawza kienet appuntata biex tinstema' quddiem din il-Qorti hekk presjeduta ghas-seduta tal-11 ta' Jannar 2011.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2011 meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Anna Mifsud Bonnici ghall-attur prezenti u Dr. Mark Refalo ghall-konvenut. Dr. Anna Mifsud Bonnici talbet zmien biex tipprezenta nota ta' osservazzjonijiet u l-Qorti laqghet it-talba u pprefeggiet tletin gurnata (30) zmien ghal dan l-iskop bin-notifika lill-kontro-parti jew lid-difensur taghha li jkollu tlettin (30) gurnata ghan-nota responsiva, tali termini kollha perentorji. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghas-27 ta' Ottubru 2011.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur datata 11 ta' April 2011 a fol 124 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-konvenut datata 16 ta' Mejju 2011 a fol 134 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi skont il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona datat 5 ta' Dicembru 1968 (Dok. "LA 1" pagna 9) il-beni mertu tal-kuntratt kienu mibnija fuq art li l-kompratur Anthony Bezzina kien akkwista, in parti in enfitewsi perpetwa u, in parti in subenfitewsi perpetwa mill-poter ta' Angelo Borg in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George casse tat-13 t' Ottubru 1953.

Illi permezz tal-istess kuntratt (Dok. "LA 1") ir-rikorrent kien akkwista minghand Anthony Bezzina, s-subenfitewsi temporanja ta' korp ta' beni konsistenti fi tmien (8) appartamenti denominat "Belvedere Buildings", fond iehor fl-istess Islet Promenade wkoll bla numru bl-isem "Doris" u zewg (2) fondi ohra bla numru denominati rispettivament "Malta" u "England" fi Spring Street, liema beni huma kongunti u jiffurmaw korp ta' beni uzat bhala lukanda u dan bis-subcens annwu u temporanju ta' elf u erbgha mija Liri Maltin (Lm1,400) pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem ghall-hamsin sena.

Illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrent jrid li l-klawsola erbgha (4) tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona datat 5 ta' Dicembru 1968 (Dok. "LA 1") tigi fis-sehh.

Illi l-klawsola 4 tghid li r-rikorrent ghandu d-dritt *"fi kwalunkwe zmien li jixtri u jakkwista l-beni fuq deskritti bhala soggetti ghac-cens u subcens annwu u perpetwu ta' tletin Lira (Lm30) bil-prezz ta' hamsa u tletin elf Lira (Lm 35,000) jew liberu u frank bil-prezz ta' sitta u tletin elf Lira (Lm 36,000)."*

Illi Anthony Bezzina kien itrasferixxa s-subutili dominju perpetwu tal-korp ta' bini in kwistjoni lis-socjeta` Anthony Bezzina Estates Limited (C 2150) liema trasferiment sar fis-sena 1970 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dott. Joseph Cachia datat 26 ta' Gunju 1970 (Dok. "DZ" a fol 84). Fl-istess kuntratt huwa rikonoxxut dan l-bini gie koncess in subenfitewsi temporanja lill-attur. Illi l-proprjeta' in kwistjoni taht subenfitewsi giet trasferita lill-Palm Beach Investment Limited permezz ta' kuntratt datat 25 ta'

Jannar 1969 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (Dok. “C” – fol. 48).

Illi skont ix-xhieda ta’ Christian Abela, manager fi hdan l-MFSA, a fol. 118 tal-process, is-socjeta` Ant. Bezzina (Limited) giet registrata fil-25 t’ April 1970 u giet xolta fit-28 ta’ Dicembru 1991. Dan ix-xhud jikkonferma ukoll li l-intimat Vincent Curmi gie nominat bhala likwidatur ta’ din is-socjeta`. L-attur jghid li kien proprju l-likwidatur intimat li oppona illi jsir dan il-bejgh skont l-klawsola 4 tal-kuntratt imsemmi. Da parti tieghu l-intimat jghid li huwa ma kellu l-ebda obbligu li jersaq ghal tali kuntratt.

Illi l-intimat dejjemm fil-kwalita’ tieghu premessa eccepixxa li kull pretensjoni naxxenti mill-pretiz konvenju ma tistax izjed tigi esegwita mill-attur billi fi kwalsiasi kaz jekk l-obbligazzjoni kienet tammonta ghall-konvenju l-attur kien tenut jirregistrah mal-awtoritajiet kompetenti ghat-tenur tar-regolament u la dan ma sarx kwalsijasi obbligazjzoni fin-natura ta’ konvenju sfat fix-xejn.

Illi din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan argument u dan ghaliex wiehed irid jaghmel distinzjoni bejn kuntratt preliminari jew konvenju u opzjoni. Fid-dottrina, jedd ta’ ghazla bhal dak tal-kaz taht ezami mhuwiex meqjus bhala weghda ta’ ftehim imma bhala ftehim milhuq.

Illi dwar l-istess **Torrente** fil-***Manuale di Diritto Privato (9 Ediz.)*** (para.294, pag.481) jghid li:-

“l’opzione da` luogo ad una proposta* ***irrevocabile****: percio’ basta l’accettazione dell’altra perche` il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincola alla proposta…nell’opzione l’irrevocabilita` deriva dall’accordo delle parti e quindi da un contratto. Si ha l’opzione quando le parti convengono che una di esse rimanga vincolata alla propria dichiarazione (percio’ questa costituisce una proposta irrevocabile) e l’altra parte abbia la facolta` di accettarla o meno.”

"L'opzione si distingue dal contratto preliminare: nel contratto preliminare le parti si obbligano a concludere un nuovo contratto (definitivo), l'opzione, invece, 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".

Illi dan allura jfisser li x-xerrej, permezz tal-klawsola citata u mertu tal-kawza odjerna, kellu l-fakolta' li jezercita l-accettazzjoni tieghu f'kull mument, mentri l-venditur kien gja marbut irrevokabilment bl-istess kundizzjoni li li jbiegh lill-komparenti l-ohra l-immobbli in kwistjoni la darba n-naha l-ohra tezercita posittivament l-opzioni taghha.

Illi ghalhekk il-klawsola in ezami mhix qeghda tikkreja jew tohloq ftehim preliminari, kif qieghed jigi suggerit mill-intimat, izda hija opzjoni favur dak li qieghed jixtri s-subcens fuq il-proprejta`, li jixtri l-proprjeta` bi prezz u kundizzjonijiet gja` definiti. Jekk l-attur jaccetta il-proposta ghall-bejgh tal-proprjeta` kif stipulat fil-kuntratt, l-parti ohra ma tistax ma taccettax din il-proposta u jkun obbligat ibiegh l-proprjeta` in kwisjtoni ghaliex l-akkwirent ikun utilizza l-opzjoni li huwa kellu dritt jezercita.

Illi fil-fatt dan jinsab kollu kkonfermat minn dak li nghad fis-sentenza fl-ismijiet **"Mary Grace Mallia et vs Mansueto Zammit"** (P.A. (JRM) – 14 ta' Ottubru 2010), fejn saru diversi kwotazzjonijiet mit-**Torrente,** nkluz uhud hawn citati u nghad li *"ghalhekk*, *fid-duttrina, tali jedd ta' opzjoni mhuwiex meqjus bhala weghda ta' ftehim, imma ftehim milhuq that kondizzjoni potestattiva……Ghalhekk hemm kittieba li jqisu l-jedd tal-ghazla ma huwiex ftehim preliminari. Il-Qorti tifhem li dan l-istat tal-ftehim milhuq fil-kaz tal-jedd tal-ghazla japplika ghall dik il-parti li tkun tat lill-ohra dik l-ghazla: min-naha taghha, ma tista' taghmel xejn biex twaqqa' dik l-offerta, sakemm il-parti l-ohra tkun ghadha fiz-zmien li tilqaghha u tezercita l-jedd lilha moghti. Imma, fih innifsu, l-jedd tal-opzjoni jista', jekk jigi ezercitat fil-waqt u fiz-zmien miftiehem, jaghti hajja kemm ghal ftehim definittiv bl-effetti kollha li jgib mieghu, jew*

inkella ghal kuntratt preliminari, u dan skond il-fehma u r-rieda tal-partijiet maghmula meta jkun inholoq dan il-jedd".

Illi fil-fatt **Pescatore-Ruperti** fil-ktieb **"Codice Civile Annotato"** jghid li *"il-patto di opzione e' un contratto attuale e perfetto, con l-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'accettazzione eventwale dell'altra parte"* (pagna 1249); fil-kawza tal-Corte di Cassazzione tal-11 ta' Ottubru 1986 (Numru 5950) fl-ismijiet **Imperi c Socjeta' Peglia** inghad li *"opzione differisce tuttavia dal (contratto) preliminare, e in particolare dal preliminare unilaterale, in qaunto con quest'ultimo gli effetti del definittivo si producono solo a seguito di un successivo incontro di dichiarazioni fra contraenti, mentre con l-opzione e' sufficiente la sola dichiariazione dell'oblato".*

Illi skond kif inghad is-sentenza fuq citata **"Mary Grace Mallia et vs Mansueto Zammit"** (P.A. (JRM) – 14 ta' Ottubru 2010) *"la causa del patto di opzione consiste nell'assunzione dell'obbligo per una delle parti di mantenere ferma per il-tempo pattuito la proposta relativamente alla conclusione di un ulteriore contratto, con correlattiva attribuzione all'altra del diritto fi decidere circa la conclusione di quel contratto entro quel medesimo tempo. L-Opzione dunque, si inserisce in una fattispecie a formazione progressiva della volonta' contrattuale, inizialmente costituita da un accordo avente ad oggetto la irrevocabilita' della proposta del promettente, e in seguito della eventuale accettazzione del promissario, che, saldandosi immediatamente con la proposta irrevocabile precedente, cosi' perfeziona il negozio giuridico"*

Illi ghar-rigward tal-accettazzjoni ta' proposta biex ikun jista' jinghad li ftehim gie konkluz it-**Trabucchi** jghid:

"L'accettazione e' una dichiarazione diretta al proponente; essa deve essere definitiva, incondizionata e pienamente conforme alla proposta; altrimenti vale come nuova proposta, e per la perfezione del contratto sara' richiesto

che il successivo benestare dell'anteriore proponente sia, a sua volta, portato a conoscenza dell'accettante che ha fatto la modificazione. Tra proposta e accettazione – quando non siano prestate nello stesso contesto – deve esistere una correlazione finale, cioe' una direzione allo stesso fine".

Illi fid-dawl ta' dan l-insenjament u, partikolarment in vista tal-principju kardinali tal-essenzjalita' tal-bona fede fl-esekuzzjoni tal-kuntratti, skond ma jipprovdi l-**artikolu 993 tal-Kap. 16,** li testwalment jghid:-

"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi."

Illi ghalhekk skond is-sentenzi fl-ismijiet **"Raymond Mallia et vs Mansueto Zammit"** (P.A. (JRM) - 14 ta' Ottubru 2010) u **"Rosario Carabott et vs Paul Xeureb et"** (P.A. (JZM) – 28 ta' Jannar 2010) inghad li klawsola simili ghal dik odjerna kienet tammonta ghal opzjoni u hija proposta irrevokabbli, u hija bizzejjed l-accettazzjonji tal-parti l-ohra sabiex il-kuntratt jigi perfezzjonat, minghajr ma jkun hemm bzonn li l-parti l-ohra taghti l-kunsens taghha mill-gdid, proprju ghaliex il-kunsens taghha kien gja moghti. Il jed tal-ghazla japplika ghal dik il-parti lit kun tat lill-ohra dik l-ghazla; id-direttarju jew l-avendi causa tieghu minn naha taghhom ma jistghu jaghmlu xejn biex iwaqqfu dan id-dritt, dment li l-parti l-ohra (f'dan il-kaz l-attur) jkun fiz-zmien lio jezercita dak il-jedd, Ladarba id-drit tal-opzione kien ezercitat kif miftiehem dak ghandu jwassal ghal ftehim definittiv.

Illi din hija fil-fatt is-sitwazzjoni odjerna ghaliex il-klawsola hija opzjoni u ma ghandha l-ebda karatteristika ta' weghda ta' bejgh. Fil-kawza citata mill-intimat nkluza dik fil-kawza **"Ivan Vassallo et vs Esquire Limited"** (A.C. – 27 ta' Novembru 2009, il-fattispecie tal-kaz kienu ghal kollox differenti mill-kaz odjern ghaliex fl-ewwel lok kienet titratta dwar lokazzjoni li fiha kien hemm weghda ta' bejgh soggetta ghall-accettazzjoni, mentri f'dan il-kaz kien

hemm proposta irrevokabbli ta' bejgh f'kuntratt pubbliku ta' koncessjoni ta' sub-emfitewsi li kienet qed tistena biss f'kull terminu l-accettazzjoni da parte tal-akkwirent, accettazzjoni li fil-fatt sehhet kif pattwit, u ghalhekk il-ftehim kien gja finalizzat ghal dik li hija l-ezercitazzjoni tal-opzjoni u kull ma kien jonqos huwa biss li ssir il-formalita' tat-trasfeiment tal-immobbbli u ghalhekk saret din il-kawza.

Illi fil-fatt mill-provi prodottio jirrizulta li din l-accettazzjoni mill-attur saret, permezz ta' ittra datata 20 ta' Marzu 2006 (Dok. "LA3"), ittra ohra datata 24 ta' Frar 2007 (Dok. "LA4"), u f'korrispendenza ohra bejn l-kontendenti. Ir-rikorrent ghamilha cara li ried jipprevalixxi ruhu minn wahda mill-opzjonijiet f'klawsola 4 u jakkwista l-korp ta' beni hawn fuq imsemmija u dan ghal prezz ta' sitta u tletin elf liri Maltin (Lm36,000) kollox kif stipulat fil-kuntratt datat

Illi jigi ccarat li ladarba l-klawsola in kwistjoni mhix konvenju, l-attur ma kellux l-obbligu li jaghmel registrazzjoni jew hlasijiet ta' taxxa akkont skond il-ligijiet fiskali u dan ghaliex l-**artikolu 3 (6) tal-Kap.364** espressament jittratta dwar konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull propjeta' immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha. L-**artikolu 10 tal-Kap. 364** jittratta dwar l-avviz li jinghata minn min qed jittrasferixxi u min qed jircievi fuq konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' propjeta' mmobbli. Abbazi tal-**artikolu 10 (5) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06)** il-Kummissarju ghandu jkun avzat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' mmobbli jew ta' dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Dicembru 2003 jew qabel sal-31 ta' Ottubru 2004. Dawn id-disposizzjonijiet ma japplikawx ghall-fattispece tal-kaz tal-lum proprju ghaliex il-kaz tallum ma jittrattax dwar ftehim ta' konvenju. B'hekk it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi gie ukoll eccepit il-preskrizzjoni trentennali li skond ir-risposta guramentata hija sempliciment indikata bhala l-preskrizzjoni ta' tlettin sena ghat-tenur tal-artikolu tal-Kodici Civili u ghalkemm dan ma huwiex il-mod li tali preskrizzjoni ghandha tinghata **("Gauci vs Farrugia"** –

A.I.C. (PS) – 22 ta’ Gunju 2005), izda jidher car anke min-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti li l-eccezzjoni li qed tigi eccepita hija dik ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16 li tipprovdi ghall-preskrizzjoni estintiva ta’ *“l-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti* (li) *jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tlettin sena, u ebda oppisizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista’ ssir minhabba nuqqas ta’ titolu jew ta’ bona fide”.*

Illi ma hemmx dubju li din hija preskrizzjoni estintiva izda din il-preskrizzjoni ma tapplikax ghall-kaz in ezami ghaliex jidher car mill-klawsola in kwistjoni li l-intenzjoni ta’ zewg partijiet kienet li dawn jirrinunzjaw ghal kwalsiasi forma ta’ preskrizzjoni u dan ghaliex inghata d-dritt lill-attur sabiex *“fi kwalunkwe zmien” jixtri u jakkwista”* l-imobbli in kwistjoni. Mhux hekk biss, izda ma hemm l-ebda dubju li tali preskrizzjoni hija mezz sabiex tehles minn azzjoni u mhux minn obbligazzjoni, u f’dan il-kaz jidher li l-obbligazzjoni fuq l-awtur tas-socjeta’ konvenuta u fuq is-socjeta’ konvenuta baqghet veljanti u dan ghaliex proprju inghad li tali proposta hija suggetta ghad-dritt tal-attur li jezercita tali opzjoni f’kull zmien, din il-kawza qed propju ssir sabiex l-atturi jesegwixxu tali obbligazzjoni kontrattwali imposta fuq il-komparenti l-ohra fl-istess kuntratt u llum is-socjeta’ konvenuta li ghandha l-proprjeta’ mertu ta’ din l-opzioni (**“Ester Degabriele vs Joseph Rocco”** – A. C. – 26 ta’ Frar 1965).

Illi ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni fejn qed tigi eccepita l-preskrizzjoni tal-azzjoni odjerna qed tigi michuda u jinghad ukoll li l-vertenza odjerna treggi wkoll kontra s-socjeta’ konvenuta ghaliex Anthony Bezzina kien ittrasferixxa l-proprjeta` imsemmija lis-socjeta` Anthony Bezzina Estates Limited (C 2150) liema trasferiment sar fis-sena 1970 permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dott. Joseph Cachia datat 26 ta’ Gunju 1970. Huwa minnu li s-socjeta konvenuta hija persuna ghal kollox indipendenti u distinti minn Anthony Bezzina li kien ikkonceda l-fond lill-attur. Izda ma hemm l-ebda dubju li s-socjeta` assumiet l-obbligi naxxenti mit-trasferiment tal-subutile dominju tal-bini in kwisjtoni in forza tal-istess kuntratt ta’ trasferiment u bhala avendi causa tal-istess. Ma hemm l-ebda

indikazzjoni li s-socjeta’ Anthony Bezzina Ltd kkontestat dawn l-obbligi fosthom il-klawsola numru 4 in kwistjoni. Is-socjeta` giet xolta fit-28 ta’ Dicembru 1991 u l-intimat Vincent Curmi gie nominat bhala likwidatur ta’ din is-socjeta` u b’hekk l-attur korrettement indirizza l-lanjanza tieghu lejn l-likwidatur tal-istess socjeta’ proprjetarja tal-immobbli mertu tal-istess kuntratt li fih hemm id-dritt tal-attur.

In oltre, l-opzjoni mertu ta’ din il-kawza hija simili ghall-opzjoni jew patt li insibu fil-ligi Taljana. Din hija *“il patto di prelazione (pactum praelationis o, secondo altra espressione corrente tratta dal greco, ius protimeseos)”* (ara **Alberto Trabucchi ‘Istituzioni di Diritto Civile’** pagna 785). Dan il-patt, *“consiste nel diritto di un soggetto ad essere preferito rispetto ad altri nella stipulazione di un contratto. In materia di compravendita esso si concreta nella facolte che il venditore si riserva, qualora it compratore decida di rivendere to cosa, di ricomprarla, a parita di condizioni, con preferenza rispetto ad altri eventuali acquirenti. Il patto ha efficacia obbligatoria, vincolando personalmente il solo contraente (e i suoi eredi); ben si comprende che none facile assicurare al venditore la realizzazione del suo diritto”.*

Illi dwar l-ahhar problema tar-realizzazzjoni ta’ dritt, hija tema li giet dibattuta fil-Qrati Taljani. Il-validita` tal-opzjoni hija accettata mill-Qrati u l-Qorti tal-Cassazione qalet ukoll li, ***‘alla sua efficacia non e` comunque imposto un limite di tempo*** *(v. Cass. 83/5213 e 82/3009; in dottrina v. GALGANO, Degli effetti del contralto in Comm. Scialoja-Branca, Libro IV, belle obbligazioni, artt. 1372-1405, syb art. 1379, Bo-Roma 1993; FRANZONI, Degli effetti del contralto, II, in Comm. Schlesinger, Mi 1999; contra ALPA, G. mer. 1973, I, p. 123 nonche BLANCA, 11 contralto', Mi 1998, secondo it quale al patto di prelazione sarebbe applicabile in via analogica l'art. 1379).*

Illi b’hekk jekk nuzaw dawn il-principji applikati ghall-kwalsola in kwistjoni jidher car li ma hemmx limitu ghall-applikazzjoni taghha u ma hemm l-ebda preskrizzjoni li

twaqqaf ir-rikorrenti milli jezercita l-dritt tieghu. It-**Trabucchi** jkompli jghid li:-

"Secondo un orientamento dottrinale, in presenza di un termine eccessivamente lungo a indeterminato spetterebbe al giudice fissare un termine congruo (GALLO, Prelazione, Dig. disc. priv. - sez. civ., To 1996, p. 174)".

Illi jidher car li l-Qorti ghandha tirrispetta f'dan il-kaz ukoll il-kliem car tal-istess kuntratt fejn jinghad li l-attur ghandu d-dritt li "*fi kwalunkwe zmien li jixtri u jakkwista l-beni fuq deskritti"* u allura ma hemm l-ebda bazi legali ghaliex tali ftehim kellhu jigi b'xi mod jigi limitat fiz-zmien mill-konvenut, ghalkemm jista' jinghad li l-konvenut forsi setgha jitlob lill Qorti f'xi zmien li timponi terminu lill-attur sabiex jezercita tali opzjoni, haga li pero' l-konvenut nomine qatt ma irrikorra ghaliha. Fil-fatt issir riferenza ghall-**artikolu 1330 (2) tal-Kap. 16** li jipprovdi li:-

"Jekk fil-ftehim ma jkun gie stabbilit ebda zmien, jew jekk iz-zmien ikun jaghlaq wara l-mewt tad-debitur, id-debitur jew il-werriet tieghu ma jigix imqieghed in mora hlief li jigi msejjah b'att gudizzjarju". Allura la darba ma kien stabilit ebda terminu f'din il-kwalsola, l-attur se mai setgha forsi jippresenta att gudizzjarju fis-sens hawn citat u wara jipprocedi b'kawza; haga li certament is-socjeta' konvenuta u l-awturi taghha qatt ma ghamlu. B'hekk it-tielet eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi r-raba' eccezzjoni mhix miktuba b'mod car mill-intimat izda s-sens ta' din l-eccezzjoni hija li l-attur ma jistax jenforza d-dritt peress li l-attur kien ittrasferixxa s-subenfitewsi lil terzi u dan permezz tal-att notarili tal-25 ta' Jannar 1969, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Illi din l-eccezzjoni ma hijiex cara, izda fi kwalunkwe kaz hija kollha kemm hija bla ebda fondament fattwali u legali u dan ghar-ragunijiet hawn moghtija fejn giet michuda t-tielet eccezzjoni. Jekk minn naha l-ohra din l-eccezzjoni qed tirreferi ghall-preskrizzjoni (kif jidher li forsi qed jigi suggerit fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-intimat) mela

allura gja inghad li l-preskrizzjoni eccepita ta' tletin (30) sena ma tapplikax ghall-kaz in ezami.

Illi dwar il-hames eccezzjoni jinghad li gja gie deciz li l-klawsola in kwistjoni ma hijiex konvenju u allura d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1357 tal-Kap. 16** ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni u ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi dwar is-sitt eccezzjoni fejn qed jinghad li l-attur huwa moruz fl-obbligi tieghu bhala sub-enfitetwa jinghad li din il-kawza ma titrattax dwar rexizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi minhabba nuqqas ta' inadempjiment da parte tal-obbligi tas-subenfitewta li effettivament jirrizulta li llum dawn huma vestiti fis-socjeta' Palm Investment Limited in forza ta' kuntratt datat datat 25 ta' Jannar 1969 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (Dok. "C" – fol. 48). Ovvjament tant huwa minnu dan li l-konvenut nomina istitwixxa kawza ohra datata 13 ta' Gunju 2007 fl-ismijiet **"Vincent Curmi vs PL Carmelo sive Lino Abela et"** (Rikors Gur. Numru 643/2007/AL) u allura dan ghandu se mai ikun suggett li jigi trattat f'dik il-kawza u mhux f'din il-kawza. Ma hemmx dubju li f'dan il-mument ta' din il-kawza u din id-decizjoni, tali koncessjoni sub-enfitewtika ghada veljanti u ghalhekk ma hemm f'dan il-kuntest l-ebda ostakolu sabiex tigi milqugha t-talba attrici.

Illi jinghad ukoll li hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li tali dritt li qed jigi ezercitat illum fl-ewwel lok qed jigi ezercitat fil-mument li ghadu vigenti l-kuntratt fejn hemm tali kwalsola, u f'dan il-kuntest jinghad li l-azzjoni li saret mis-socjeta' konvenuta saret wara li giet istitwieta din il-kawza, u proprju sabiex tipprova tfixxkel l-esekuzzjoni tal-istess, u allura f'dan il-kuntest tali azzjoni jew vantazzjoni qatt ma' tista' tkun ta' ostakolu ghall-din l-azzjoni, aktar u aktar meta jidher li ma kien hemm xejn x'izomm lis-socjeta' konvenuta li tagixxi qabel ma' l-attur istitwixxa din il-kawza; ma dan jinghand ukoll li d-dritt tal-attur li qed jigi ezercitat illum ma huwiex kundizzjoni tas-subcens, izda huwa dritt *sui generis* u indipendent mill-istess, u fil-fatt ma ghandu x'jaqsam mal-obbligi jew elementi tal-enfitewsi jew subenfitewsi, izda huwa dritt indipendenti li l-

awtur tas-socjeta' konvenuta kien ikkonceda lill-attur u tant huwa minnu dan li dan id-dritt qed jigi ezercitat mill-attur minkejja li l-proprjeta' llum hija fil-pussess tas-socjeta' Palm Investments Limited bhala s-socjeta' li ghandha b'titolu ta' subenfitewsi l-istess fondi. B'hekk anke din l-ecccezzjoni qed tigi michuda.

Illi dwar l-allegata morozita' fl-adempiment tal-obbligi tas-subenfitewta, certament li dan huwa mertu ta' kawza ohra li ghandu jigi deciz fl-istess kawza, u dan mhux il-mertu ta' din il-kawza – li hija istwieta mill-attur u mhux mis-socjeta' Palm Investments Limited li akkwistat is-*subitile dominium* minghand l-attur bil-kuntratt imsemmi tal-25 ta' Jannar 1969 (Dok. "C"). Ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni ta' preskrizzjoni tal-konvenut *nomine* ibbazata fuq l-**artikolu 2143 tal-Kap. 16** ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut *nomine* ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, **tilqa' t-talbiet attrici** fis-sens biss hawn deciz, b'dan illi:-

1. Tiddikjara illi, r-rikorrent ghandu d-dritt illi, jakkwista l-korp ta' beni konsistenti fi tmien (8) appartamenti denominat "Belvedere Buildings" fond iehor fl-istess Islet Promenade ukoll bla numru bl-isem "Doris" u zewg (2) fondi ohra bla numru denominati rispettivament "Malta" u "England" fi Spring Street, liema beni huma kongunti u jiffurmaw korp ta' beni uzat bhala lukanda u dan skont klawsola numru erbgha (4) fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona datat 5 ta' Dicembru 1968 u verso l-prezz hemm indikat.

2. Tordna illi jsir il-kuntratt ta' bejgh u dan fil-gurnata tal-Gimgha 25 ta' Novembru 2011 fil-11.30.a.m. f'wahda mill-Awli tal-Qrati Superjuri Valletta u ghal dan l-iskop tinnomina lin-Nutar Amanda Grech sabiex tippubblika l-att relattiv u tinnomina lil Dr. Grabrielle Zammit sabiex tidher

ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta` trasferiment prospettat fl-ewwel talba attrici abbazi tal-kuntratt tal-5 ta' Dicembru 1968.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut *nomine*.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------