MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 913/2008/1

Raymond u Mary Grace konjugi Mallia, Simon u Kelly konjugi Saliba, u Melanie u Anthony konjugi Buġeja

v.

**Mansueto u Maria Carmela konjugi Zammit u b'digriet tat-30 ta’ Ottubru 2012 stante l-mewt ta’ Maria Carmela Zammit fil-mori tal-kawza, il-gudizzju f’isimha
gie trasfuz f’isem uliedha Stephen Zammit, George Zammit,
Joseph Zammit u Michael Zammit**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezentaw ir-rikorrenti fil-11 ta' Settembru, 2008, li jaqra hekk:
"Peress illi permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono, l-intimati ppromettew u obbligaw ruhhorn li jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti Raymond u Mary Grace konjugi Mallia il-garages numri 49, 50, 51 u 59, lil Simon u Kelly konjugi Saliba il-garage numru 58 u lil Melanie Bugeja nee` Mallia il-garage numru 56, lkoll f'basement level -2, formanti parti minn blokk bl-isem "Santa Marija Court", Triq tal-Hlas Qormi, liema blokk imiss mit-tramuntana mal-istess triq, mill-lvant ta' beni ta' Agostino Mifsud u mill-punent mal-beni ta' George Mifsud jew irjieh verjuri, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, kif deskritti u bil-pattijiet indikati fl-imsemmi kuntratt, u kollox skond kif jirrizulta mill-istess imsemmi kuntratt hawn anness u mmarkata bhala "Dok. A".

"Peress illi sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi, l-intimati kienu qed jezigu li jigu inkluzi diversi kundizzjonijiet li ma humiex stipulati jew ikkontemplati fl-imsemmi kuntratt u li ghalhekk l-intimati ma ghandhomx dritt li jimponuhom.

"Peress illi l-intimati naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' bejgh relattivi bil-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt fuq imsemmi u dana minkejja illi gew interpellati sabiex jaghmlu dan anke permezz ta' ittra ufficcjali datata 13 ta' Awissu 2008, kopja hawn annessa u mmarkata bhala "Dok B".

"Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex; [1] tiddikjara illi fil-kuntratti ta' trasferiment tal-garages relattivi, l-intimati ma jistghux jimponu kundizzjonijiet ulterjuri ghal dawk espressament stipulati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono, [2] tiddikjara illi l-intimati, minghajr raguni valida, naqsu milli jonoraw l-obbligazzjonijiet taghhom skond il-kuntratt ta' bejniethom tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono, u dana stante illi naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-

kuntratti relattivi minghajr ma jizdiedu kundizzjonijiet ulterjuri ghal dawk espressament rizultanti fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005, [3] tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti pubblici relattivi, bil-prezz ta' sittax-il elf tlett mija u hames Ewros u wiehed u sittin centezmu (€16,305.61c) [ekwivalenti ghal Lm7,000] ghal kull garage, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, inkluz sehemhom mill-partijiet komuni u abbazi limitatament tal-kundizzjonijiet espressament stipulati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono; [4] tinnomina lin-Nutar Charmaine Debono jew nutar iehor alternattiv sabiex jippubblika l-atti relattivi; [5] tinnomina kuraturi deputati ghall-eventwali kontumacja tal-intimati; [6] tiffissa data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti fuq imsemmija - kollox skond ma intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

“Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' Awissu 2008 kontra l-intimati li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom - B'riserva ghall-kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati inkluz dik ghad-danni.”

Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:
“1. Illi fl-ewwel lok u <u>in linea preliminari</u>, l-intimati esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tar-rikorrenti Anthony Bugeja in kwantu l-esponenti ma dahlu f'ebda obbligazzjoni lejn l-istess rikorrenti Anthony Bugeja;
“2. Illi fit-tieni lok u <u>in linea preliminari wkoll</u>, il-kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 li sar fl-atti tan-nutar Dottor Charmaine Debono ma jekkwivalix ghal promessa ta’ bejgh da parti tal-esponenti a favur tar-rikorrenti u/jew ghal promessa ta' xiri da parti tar-rikorrenti a favur tal-esponenti fit-termini tal-artikolu 1357 et seq tal-Kodici Civili;
“3. Illi konsegwentement ma tezisti ebda obbligazzjoni li taghha r-rikorrenti jistghu jitolbu l-ezekuzzjoni fil-konfront tal-esponenti u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu in kwantu u sakemm jibqa' fis-sehh mandat ta' inibizzjoni numru 485/2007 fl-ismijiet Raymond Mallia et vs Mansueto Zammit et li ntalab il-hrug tieghu mir-rikorrenti stess fuq kawzali ohra li effettivament jimpedixxi lill-esponenti mill-ezekuzzjoni li qed tigi mitluba mill-esponenti,

“5. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

“6. Illi kuntrarjament ghal dak indikat fir-rikors guramentat mhuwiex minnu li l-esponenti ma naqsux milli jaddivjenu ghall-publikazzjoni tal-kuntratti relattivi ta' bejgh kif indikat fir-rikors guramentat;
“7. Illi kuntrarjament ghal dak indikat mir-rikorrenti, huma l-istess rikorrenti li qed jezigu minghand l-esponenti li jinghataw drittijiet aktar minn dawk indikati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

“8. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.”

Rat is-sentenza preliminari li tat il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Ottubru, 2010, li in forza taghha ddecidiet billi:
“Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin miżżewġin Żammit għaliex m’humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

“Tilqa’ t-tieni eċċezzjoni preliminari tagħhom biss u limitatament fis-sens li tiddikjara li r-rabta kuntrattwali magħmula fil-klawsoli wieħed u għoxrin (21), tnejn u għoxrin (22) u tlieta u għoxrin (23) fl-atti tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono tal-25 ta’ Frar, 2005, bejn il-partijiet ma jekwivalix għal wegħda ta’ bejgħ u xiri għall-finijiet tal-artikolu 1357 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili, u dan għaliex l-azzjoni attriċi tinbena fuq jedd ta’ għażla miftehma fl-istess kuntratt;

"Tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi tal-atturi għas-smigħ ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2010, u tissejjaħ fl-ghaxra (10) ta' filgħodu; u

"Tirriżerva li tipprovdi dwar il-kap tal-ispejjeż mal-għoti tas-sentenza finali."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi din hija azzjoni maħsuba biex isir it-trasferiment formali ta' bini immobbli (*garages*) li l-atturi kienu irriżervaw li jiksbu mingħand l-imħarrkin f'kuntratt pubbliku li bis-saħħa tiegħu l-atturi kienu kisbu ġid immobbiljari ieħor fl-istess blokka ta' bini f'Ħal Qormi. Huma jridu li l-imħarrkin jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relativ għat-trasferiment tal-imsemmija *garages* bil-kundizzjonijiet miftehma fl-imsemmi kuntratt u bla ebda żieda ta' kundizzjonijiet oħrajn;

"Illi, għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li huma m'humiex il-kontraditturi leġittimi tal-attur Anthony Buġeja, li r-riżerva li saret favur l-atturi fl-imsemmi kuntratt dwar iil-kisba tal-*garages* ma kinitx wegħda ta' bejgħ-u-xiri li tista' tkun eżegwita. Laqgħu wkoll b'eċċezzjonijiet oħrajn fil-mertu;

"Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari;

"Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>fatti rilevanti għall-istħarriġ tal-eċċezzjonijiet</u> taħt eżami, jirriżulta li b'kuntratt pubbliku li sar fil-25 ta' Frar, 2005[1], l-imħarrkin biegħu xi appartamenti minn binja bl-isem ta' "*Santa Marija Court*" fi Triq il-Ħlas, Ħal Qormi, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Lill-atturi Raymond u Grace Mallia biegħulhom erba' (4) appartamenti [3A, 4A, 2D u 3D], lill-atturi Saliba biegħulhom appartament wieħed [4D] u lill-attriċi Melanie Buġeja biegħulha appartament wieħed [2A] ukoll. Fiż-żmien tal-kuntratt, l-attriċi Melanie Buġeja ma kenitx għadha żżewġet. L-attur Anthony Buġeja huwa żewġ

[1] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 14 tal-proċess

Melanie mwielda Mallia, bint l-atturi Raymond u Grace Mallia;

"Illi fuq l-imsemmi kuntratt, l-atturi Mallia ngħataw il-jedd ta' użu b'xejn sal-15 ta' Awissu, 2008 ta' erba' (4) *garages* [49, 50, 51 u 59] mill-imsemmija binja, bil-fakulta' li jekk kemm-il darba huma jagħżlu li jixtru l-imsemmija *garages* sal-15 ta' Awissu, 2008, dan ikunu jistgħu jagħmluh bil-prezz ta' sebat elef lira Maltija (Lm 7,000)[2] kull *garage*, liema prezz jogħla b'elf lira Maltija (Lm 1,000)[3] kull sena li tgħaddi fuq l-imsemmija data sa ma jagħmlu l-għażla. L-atturi Saliba ngħataw il-jedd tal-użu b'xejn għall-istess żmien u tal-għażla ta' xiri ta' *garage* wieħed [58] u l-attriċi Melanie Buġeja (dak iż-żmien Mallia) ngħatat il-jedd tal-użu b'xejn għall-istess żmien u tal-għażla ta' xiri ta' *garage* ieħor [56]. Minbarra dan, l-atturi ngħataw ukoll il-jedd tal-ewwel għażla għall-imsemmija *garages* f'każ li jkunu sejrin jinbiegħu lil terzi;

"Illi fit-13 ta' Awissu, 2008[4], l-atturi bagħtu jinterpallaw lill-imħarrkin b'ittra uffiċjali biex jitolbuhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti dwar il-bejgħ u xiri tal-imsemmija *garages*. B'ittra uffiċjali mressqa fl-1 ta' Settembru, 2008[5], l-imħarrkin Żammit għarrfu lill-atturi li huma kellhom kull fehma li jbiegħulhom l-imsemmija *garages* u interpellawhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relativ. Fil-11 ta' Settembru, 2008, l-atturi fetħu din il-kawża;

"Illi għal dawk li jirrigwardaw il-<u>konsiderazzjonijiet legali dwar l-eċċezzjonijiet taħt eżami</u> jidher li dik minnhom li l-aktar li qanqlet nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet hija t-tieni waħda, u jiġifieri dik li tirrigwarda n-natura tal-klawsola fil-kuntratt li biha l-atturi setgħu jiksbu l-*garages* mertu tal-każ. Dan qiegħed jingħad għaliex jidher li l-azzjoni attriċi tixxiebah ħafna ma' waħda dwar eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri u għaliex l-imħarrkin ma jidhirx li ittrattaw l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom, minkejja li ma

[2] Li jġibu € 16,305.61 fi flus tal-lum
[3] Li jġibu € 2,329.37 fi flus tal-lum
[4] Dok "B", f'paġ. 16 tal-proċess
[5] Dok "LD1", f'paġ. 30 tal-proċess

rrinunzjawx għaliha formalment. F'kull każ, il-Qorti sejra tqis it-tliet eċċezzjonijiet preliminari fl-ordni li ngħataw;

"Illi **l-ewwel eċċezzjoni preliminari** trid li l-imħarrkin jinħarġu mill-kawża fil-konfront tal-attur Anthony Buġeja għaliex jgħidu li m'għandhom l-ebda rabta legali miegħu. Huma jfissru din l-eċċezzjoni fuq il-fatt li l-imsemmi Anthony Buġeja ma kienx waħda mill-partijiet li dehru fuq il-kuntratt li l-atturi jridu jeżegwixxu fil-kawża tal-lum;

"Illi, kif ingħad aktar qabel, l-attur Anthony Buġeja huwa żewġ l-attriċi Melanie Buġeja bint l-atturi Raymond u Grace Mallia u oħt l-attriċi Kelly Saliba. Fiż-żmien li sar il-kuntratt, Melanie u Anthony Buġeja ma kinux għadhom iżżewġu lil xulxin. Huwa minnu, għalhekk, li l-jedd mogħti lill-attriċi Melanie (dak iż-żmien) Mallia fuq l-imsemmi kuntratt ma kienx ingħata wkoll lil min ma kienx deher fuq l-imsemmi kuntratt, fosthom Anthony Buġeja;

"Illi, madankollu, dan ma jfissirx li l-attur Anthony Buġeja llum u bis-saħħa tal-fatt li żżewweġ lill-attriċi Melanie Mallia, m'għandux jedd jitlob huwa wkoll li l-imħarrkin iwettqu r-rabtiet li assumew fuq l-imsemmi kuntratt. Ladarba ma ntweriex mod ieħor, il-Qorti tifhem li bejn l-atturi Buġeja japplika s-sistema tal-komunjoni tal-akkwisti[6]. Għalhekk, il-jedd tl-attur Anthiny Buġeja jitnissel mill-fatt li ladarba dak li trid martu (u l-atturi l-oħrajn) jissarraf fi trasferiment ta' ġid immobbli favur tagħha, u ladarba t-trasferiment ta' ġid bħal dak jitlob att nutarili pubbliku u jikkostitwixxi wkoll għamil ta' amministrazzjoni straordinarja għal min ikun miżżewweġ[7], biex tassew jista' jseħħ dak li l-atturi jitolbu f'din il-kawża, bilfors li l-attur Anthony Buġeja jrid ikun parti minn din il-kawża, għaliex bilfors irid ikun komparenti fil-kuntratt pubbliku li jrid isir[8]. Fi kliem ieħor, l-attur Anthony Buġeja mhux biss igawdi l-interess ġuridiku biex ikun atttur f'din il-kawża, iżda dak l-interess u l-interess legali ta' martu l-attriċi Melanie Buġeja jagħmluh ukoll titolari ta'

[6] Art. 1316(1) tal-Kap 16
[7] Art. 1322(3)(a) tal-Kap 16
[8] Art. 1322(2) tal-Kap 16

leġittimazzjoni attiva fil-konfront tal-imħarrkin, kif sewwa jissottometu l-atturi fin-Nota tagħhom;

"Illi għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni preliminari m'hijiex sejra tintlaqa';

"Illi bit-**tieni eċċezzjoni preliminari**, l-imħarrkin qegħdin jgħidu li l-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, ma huwiex wegħda ta' bejgħ (att ta' konvenju) jew wegħda ta' xiri min-naħa tal-atturi kif maħsuba fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili;

"Illi għal din l-eċċezzjoni, l-atturi jirribattu li dak li ntrabtu bih l-imħarrkin fl-imsemmi kuntratt fir-rigward tal-atturi dwar l-għażla ta' xiri tal-*garages* jikkostitwixxi tassew wegħda ta' bejgħ. Iżidu jgħidu li dik il-wegħda ta' bejgħ (ukoll kieku ma kinitx akkompanjata minn wegħda ta' xiri min-naħa tal-istess atturi) hija waħda li wieħed jista' jeżegwixxi bħalma wieħed jista' jeżegwixxi wegħda f'att ta' konvenju b'wegħdiet magħmula miż-żewġ partijiet;

"Illi l-Qorti tqis li dak li jistipulaw il-klawsoli 21 sa 23 tal-kuntratt pubbliku tal-25 ta' Frar, 2005, huwa fis-sewwa l-għoti ta' jedd ta' għażla (dritt ta' opzjoni) favur l-atturi kontra l-imħarrkin. Huwa jedd li l-atturi **jew min minnhom** jista' jagħżel li jeżerċita fil-konfront tal-imħarrkin. Fi kliem ieħor, uħud mill-atturi jistgħu jagħżlu li jinqdew b'dik l-għażla mingħajr ma huwa meħtieġ li l-atturi l-oħra jagħmlu l-istess. F'dan il-każ, l-atturi kollha qatgħuha li jinqdew bil-jedd ta' dik l-għażla;

"Illi l-jedd tal-għażla mħolli f'idejn waħda mill-partijiet fi ftehim huwa l-frott ta' rabta fuq il-parti li tagħti lill-oħra tali għażla. Għalhekk, fid-duttrina, tali jedd ta' opzjoni m'huwiex meqjus bħala wegħda ta' ftehim, imma ftehim milħuq taħt kundizzjoni potestattiva[9]. Kemm hu hekk, jinsab mgħallem li "*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*

[9] Art. 1053(2) tal-Kap 16

dall'accordo delle parti e quindi da un contratto."[10] Għalhekk hemm kittieba li jqisu li l-jedd tal-għażla m'huwiex ftehim preliminari[11]. Il-Qorti tifhem li dan l-istat ta' ftehim milħuq fil-każ tal-jedd tal-għażla japplika għal dik il-parti li tkun tat lill-oħra dik l-għażla: min-naħa tagħha, ma tista' tagħmel xejn biex twaqqa' dik l-offerta, sakemm il-parti l-oħra tkun għadha fiż-żmien li tilqagħha u teżerċita l-jedd lilha mogħti[12]. Imma, fih innifsu, l-jedd tal-opzjoni jista', jekk jiġi eżerċitat fil-waqt u ż-żmien miftiehem, jagħti ħajja kemm għal ftehim definittiv bl-effetti kollha li jġib miegħu, jew inkella għal kuntratt preliminari, u dan skond il-fehma u r-rieda tal-partijiet magħmula meta jkun inħoloq dak il-jedd;

"Illi kemm hu hekk, huwa mfisser ukoll li "*l'opzione da' vita ad un vero e proprio contratto preliminare unilaterale solo nel senso che una sola delle parti – il promittente – e` obbligato a stipulare il contratto in un termine stabilito dalle parti o dal giudice, mentre l'altra – il promissario – , che non e` obbligata, ha il diritto di esigere che si addivenga alla stipula del contratto con preferenza su ogni altra persona*"[13]. Dan ifisser li, jekk min-natura nnifisha tan-negozju, l-obbligazzjoni aħħarija teħtieġ ċerti formalitajiet *ad validitatem* biex tidħol fis-seħħ, it-tagħrif waħdu minn parti lill-oħra tal-intenzjoni tagħha li taċċetta l-jedd tal-għażla ma jġibx fil-milja dik l-obbligazzjoni;

"Illi b'hekk wieħed jista' jasal biex jgħid li "*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*"[14]. Minbarra dan, ingħad ukoll li "*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*

---

[10] Andrea Torrente _Manuale di Diritto Privato_ (9[a] Ediz.), § 294, paġ. 481
[11] G. Alpa _Corso di Diritto Contrattuale_ (2006), f'paġ. 107
[12] App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Paċe et vs Sciortino et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.422**)
[13] Pescatore-Ruperto _Codice Civile Annotato_ (7[a] Ediz), paġ. 1249
[14] Cass. **27.10.1973** (Nru. 2794)

seguito di un successivo incontro di dichiarazioni fra i contraenti, mentre con l'opzione e` sufficiente la sola dichiarazione di accettazione dell'oblato"[15];

"Illi biex wieħed ikun fisser aħjar din il-bixra ta' ħsieb, tajjeb jingħad li "*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 correlativa attribuzione all'altra del diritto di 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 dalla eventuale accettazione del promissario, che, saldandosi immediatamente con la proposta irrevocabile precedente, cosi` perfeziona il negozio giuridico*"[16];

"Illi fil-każ tal-bejgħ u xiri ta' ħwejjeġ immobbli, il-liġi trid li t-trasferiment isir b'att pubbliku biex dan ikun jiswa[17]. Fil-każ tal-jedd tal-għażla fejn jirrigwarda ġid immobbli, din il-ħtieġa hija waħda ta' siwi formali tat-trasferiment manifestanti *erga omnes* l-għażla magħmula, iżda ma hijiex fiha nnifisha l-element kostitutiv tal-eżegwibilita' tal-jedd tal-għażla. Fil-każ preżenti, dan l-element kien meħtieġ biex il-jedd tal-għażla li kellhom l-atturi jitlaħħam u jieħu sura. Ma kienx biżżejjed għalihom li jiddikjaraw l-intenzjoni tagħhom li jiksbu l-*garages* li kienu f'idejhom u jieqfu hemm. Riedu, flimkien mal-parti marbuta u fiż-żmien li kien ġie miftiehem, jwettqu l-pratiki meħtieġa sabiex dik l-għażla tissarraf fi dritt miksub. Lill-Qorti jirriżultalha li l-atturi wettqu dan kollu fiż-żmien miftiehem u dak li qegħdin jitlobu f'din il-kawża huwa sewwasew dak li l-imħarrkin jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieġ biex iġib fis-seħħ il-jedd tagħhom;

[15] Cass. **11.10.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Imperi c Societa' Peglia*** (Nru. 5950)
[16] App. Ċiv. Milan **24.4.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Impresa Binda e C. spa c G.B.***
[17] Art. 1363(1) tal-Kap 16

"Illi l-Qorti taf b'każijiet[18] fejn rabta bħal din li kienet tirrigwarda l-jedd tal-għażla tal-atturi xxebbhet ma' wegħda unilaterali preliminari, u għalhekk suġġetta wkoll għall-kundizzjonijiet ta' bixra fiskali li timponi l-liġi għas-siwi u l-eżekuzzjoni ta' wegħda bħal dik[19] u għat-termini tal-eżekuzzjoni ta' wegħda bħal dik. Iżda , fil-każ tal-lum, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li l-jedd tal-għażla li jgawdu l-atturi kien imsejjes fuq wegħda preliminari għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, iżda fuq jedd fakultatitv li l-atturi setgħu u jistgħu jeżegwixxu ladarba kienu għadhom fis-seħħ il-kundizzjonijiet miftehma għall-eżerċizzju tiegħu. Minbarra dan, hemm deċiżjonijiet oħrajn li jgħidu li ċirkostanza bħal din m'għandhiex titqies bħala waħda li għaliha jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu[20];

"Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal biex tgħid li l-imħarrkin jgħidu sewwa meta jgħidu li l-patt magħmul fil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, "ma jekwivalix għal promessa ta' bejgħ da parti tal-esponenti a favur tar-rikorrenti u/jew għal promessa ta' xiri da parti tar-rikorrenti a favur tal-esponenti fit-termini tal-artikolu 1357" tal-Kodiċi Ċivili. Iżda dan ma jfissirx li b'daqshekk l-azzjoni attriċi taqa'. L-azzjoni attriċi hija waħda li titlob, fost l-oħrajn, li jinġab fil-milja tiegħu (bil-formalizzazzjoni tal-pubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieġ) jedd li l-atturi diġa' ngħatalhom bis-saħħa tal-imsemmi kuntratt li fih innifsu huwa kuntratt definittiv li jorbot lill-partijiet u mhux sempliċi wegħda;

"Illi, għalhekk, għalkemm il-Qorti m'hijiex sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin, ma tqisx li dik l-eċċezzjoni tolqot is-siwi tal-azzjoni attriċi;

"Illi **tielet eċċezzjoni preliminari** tintrabat ma' dik ta' qabilha, għaliex timxi fuq il-presuppost li, ladarba l-azzjoni attriċi m'hijiex waħda ta' eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju, allura l-atturi ma jistgħux jippretendu li jitolbu l-eżekuzzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma' din il-fehma. Ma

---

[18] Ara, b'eżempju, P.A. GCD **8.5.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Ruth Sammut Casingena vs James Cappello et***
[19] Ara l-art. 3(6) tal-Kap 364
[20] Ara, b'eżempju, P.A. JZM **28.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Rosario Carabott et vs Paul Xuereb et***

hemmx l-ebda dubju li huma bosta l-każijiet li jitressqu fejn il-Qorti tintalab **tikkonferma** jew **tiddefinixxi** jedd tal-parti attriċi u fejn dik il-konferma jew dik id-definizzjoni ma jfissru xejn jekk ma jingħatax ukoll rimedju prattiku ta' dik il-konferma jew definizzjoni. Dan ir-rimedju prattiku, ġeneralment, jingħata billi l-Qorti tordna l-pubblikazzjoni ta' att nutarili pubbliku. F'dawn il-każijiet ukoll, il-jedd ikun diġa' jeżisti u mhux biss imwiegħed, u r-rimedju jkun it-timbru tal-formalizzazzjoni ta' dak il-jedd fil-konfront tal-parti l-oħra imma l-aktar fir-rigward ta' terzi;

"Illi fil-każ tal-lum, l-atturi jqisu li n-nuqqas tal-imħarrkin Żammit milli jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ tal-*garages* huwa nuqqas ta' twettiq (inadempiment) ta' rabta kuntrattwali li kienu daħlu għaliha favur l-atturi fil-kuntratt, u mhux sempliċi ksur ta' wegħda ta' obbligazzjoni. Il-liġi tagħti s-setgħa lill-kreditur ta' obbligazzjoni li ma tkunx twettqet li jieħu ħsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjeż tad-debitur ta' dik l-obbligazzjoni[21]. Il-Qorti tqis li dan huwa sewwasew dak li l-atturi qegħdin jitlobu fit-tielet talba tagħhom. L-eżekuzzjoni mitluba hija dwar obbligazzjoni nnifisha formanti parti minn patt kuntrattwali definittiv, u mhux ta' sempliċi wegħda. Din hija eżekuzzjoni li tista' tintalab fil-qafas ta' ċirkostanzi bħal dawk li jinsabu fihom il-partijiet f'din il-kawża;

"Illi għalhekk il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni preliminari;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tilqa' dan l-appell billi b'akkoljiment tal-aggravji mressqa mill-esponenti f'dan l-appell, tvarja s-sentenza preliminari moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet premessi billi, filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqghet limitatament it-tieni eccezzjoni, tvarjaha fir-rigward tal-bqija billi tilqa' t-tieni eccezzjoni fl-intier taghha kif ukoll tilqa' t-tielet eccezzjoni, bl-ispejjez kontra l-atturi appellati;

[21] Art. 1127 tal-Kap 16

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li l-appell intavolat mill-konvenuti ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f’din il-kawza, l-atturi jaghmlu riferenza ghall-kuntratt datat 25 ta’ Frar, 2005, fejn il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu garages lill-atturi bil-prezz patwit, jekk u meta l-atturi hekk jitolbu. Fit-13 ta’ Awwissu, 2008, l-atturi ddecidew li jridu jixtru l-garages u interpellaw lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti dwar il-bejgh u xiri tal-imsemmija garages. Peress li l-kuntratti ma gewx ippubblikati, l-atturi fethu din il-kawza li fiha qed jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh favur l-attur bil-prezz ta’ €16,305.61 ghal kull garage.

Gew imressqa diversi eccezzjonijiet ta’ natura preliminari li gew determinati mill-ewwel Qorti fis-sentenza issa appellata. L-ewwel Qorti cahdet l-ewwel u t-tielet eccezzjoni preliminari, izda laqghet it-tieni biss in parte. L-atturi, f’dan l-istadju, ma appellawx minn din is-sentenza, izda appellaw il-konvenuti li qed jitolbu li jigu milqugha t-tieni u t-tielet eccezzjoni.

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.

Il-konvenuti jargumentaw li l-ftehim ma ghandu lanqas jitqies bhala opzjoni peress li s-suppost proposta taghhom m'hijiex kompluta. Jghidu li l-ftehim jindika l-garages u l-prezz, izda "ma hemmx hjiel ta' kundizzjonijiet rigwardanti l-uzu tal-istess garaxxijiet tenut kont li dawn jiffurmaw parti min-numru ta' garaxxijiet, jekk humiex ser jigu mibjugha suggetti ghal servitujiet, u meta u kif isir il-hlas tal-prezz".

Il-kuncett ta' opzjoni mhux regolat fil-ligi Maltija, filwaqt li fil-ligi Taljana, il-patt ta' opzjoni "*ricorre quando una parte del contratto si vincola versi 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-Kodici Civili Taljan.

(Ara "Diritto Privato" ta' **F. Galgano**, 7 Ediz. Pagna 224)

Hu ghal dan l-istitut, mhux rifless fil-Kodici Civili Malti, li l-ewwel Qorti ghamlet riferenza, u qisietu applikabbli ghall-kaz li ghandha quddiemha.

Issa, fid-duttrina Taljana, l-opzjoni hi eskluza meta l-ftehim hu nieqes minn xi elementi essenzjali ghall-kuntratt, u l-konvenuti qed jargumentaw li, f'dan il-kaz, hemm elementi nieqsa li jxejnu l-ezistenza ta' dan il-kuntratt. Din il-Qorti ma taqbilx li l-ftehim hu nieqes minn elementi essenzjali tant li jrenduh mhux enforzabbli. L-Artikolu 1347 tal-Kodici Civili jghid li l-bejgh hu perfett malli jsir ftehim fuq il-haga u fuq il-prezz, u l-ligi ma tesigi xejn aktar ghall-kompletezza tal-ftehim. Ovvjament, iridu jezistu l-elementi l-ohra essenzjali f'kull kuntratt, bhall-kapacita` u l-kunsens. F'dan il-kaz, ma hemmx kontestazzjoni dwar il-kapacita` tal-persuni li jikkuntrattaw, u dwar il-kunsens, il-vendituri tawh fuq il-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005, fil-waqt li x-xerrejja immanifestawh fit-13 ta' Awwissu, 2008. B'hekk, kull ma jonqos issa hu li dik il-promessa, issa

debitament accettata, tigi esegwita b'mod formali kif trid il-ligi fuq kuntratt pubbliku.

Ma hux mehtieg li bejgh isir taht kundizzjonijiet, oltre minn dawk li timponi l-ligi (bhal li l-venditur jaghti garanzija ta' pacifiu pussess u kontra difetti latenti), u bejgh inkondizzjonat huwa perfettament possibbli u validu.

Dwar l-uzu li jista' jsir mill-bini, la darba dan ma giex specifikat, isegwi li x-xerrej jista' jaghmel kwalunkwe uzu li jrid mill-fond skont id-destinazzjoni naturali u logika tieghu. Il-garages jinbieghu wkoll kif inhuma u bil-pizijiet li jista' ghandhom. La darba wkoll ma sarx arrangament dwar meta u kif ser isir il-hlas tal-prezz, skont il-ligi dan ghandu jsir mal-kuntratt.

Kwindi, l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005, hi x'inhi n-natura tieghu, hu enforzabbli ghax jikontjeni fih l-elementi kollha essenzjali ghall-validita` tieghu. Ma jistax jitqies semplici ftehim preparatorju, kif jissottomettu l-konvenuti, izda promessa de iniuendo contractu, li in forza taghha l-parti accettanti ghandha dritt tobbliga l-parti l-ohra li tmur ghall-kuntratt (ara **Fenech v. Mifsud** deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Marzu, 1943). Ghal kull buon fini u fid-dawl ta' certi kummenti li ghamlet l-ewwel Qorti, il-Qorti tirrimarka li l-kuncett Taljan ta' "contratto definittivo mancante", kuntratt definittiv izda nieqes mill-formalita` tieghu mehtiega mil-ligi, ma jezistix fil-ligi Maltija, ghax il-formalita` fil-kaz taghna, u a differenza mill-Italja, hija rikjesta ad validitatem u mhux ad probationem tantum (ara Artikolu 1233 tal-Kodici Civili).

Darba, allura hu stabbilit li l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005, huwa kuntratt fih innifsu ezegwibbli, ghamlet sew l-ewwel Qorti li qalet li l-azzjoni attrici setghet tregi. Jista' jkun li, meta gie ppreparat l-att promotorju, l-atturi kellhom fil-hsieb li jitolbu l-esekuzzjoni tal-ftehim fit-termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, li jitkellem fuq esekuzzjoni ta' weghda ta bejgh, pero`, l-opzjoni nfisha mhix hekk limitata. L-atturi ghamlu riferenza ghall-ftehim ta' Frar, 2005, osservaw li ezercitaw il-jedd li jixtru l-garages indikati fil-ftehim, u talbu, peress li l-konvenuti naqsu milli

jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, li l-istess konvenuti jigu kkundannati mill-Qorti biex hekk jaghmlu. Il-kawza hija wahda semplici ghall-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni, u tista' tregi u tkompli tkun trattata avolja l-ewwel Qorti ddecidiet li l-ftehim ma jekwivaliex ghal weghda ta' bejgh u xiri ghall-finijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Il-ftehim bejn il-partijiet huwa ftehim konklussiv, u tqisux jew le konvenju/weghda ta' bejgh ghall-finijiet tal-imsemmi artikolu, jibqa' l-fatt li hu suxxettibbli ghal esekuzzjoni fuq inizjattiva ta' parti wahda, kif qed jigi mitlub f'din il-kawza.

Dwar l-allegazzjoni li jista' jkun li l-prezz tal-garages ghandu jkun differenti minn dak indikat mill-atturi fir-rikors guramentat taghhom, din il-Qorti ma tarax li ghandha tidhol fil-kwistjoni f'dan l-istadju. Is-sens tat-talba huwa ghax-xiri tal-garages bil-prezz kif stabbilit fil-ftehim – u mhux kif jippretendi xi parti – u sta ghall-Qorti, fis-sentenza finali taghha, tikkalkula l-prezz ta' kull garage a bazi tal-kriterji (pjuttost cari) stabbiliti fil-ftehim.

Fil-kuntest tat-tielet eccezzjoni, ghalkemm il-konvenuti talbu li din tigi milqugha wkoll, ma ressqu ebda aggravju biex juru ghaliex u fejn ma jaqblux mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li tichad l-istess. Li tista' zzid din il-Qorti ma' dak li qalet l-ewwel Qorti, hu li la darba jigi stabbilit li l-ftehim mhux biss jista' imma ghandu jigi enforzat, allura dik l-ordni trid tinghata effett, u l-mandat ta' inibizzjoni numru 485/07 li inhareg fuq talba tal-atturi bhala kawtela tad-drittijiet taghhom ma jkun ta' ebda ostakolu, ghax dak il-mandat jipprojbixxi t-trasferiment lill-terzi u mhux ukoll lill-atturi nfushom.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum.

Il-Qorti tordna li l-atti tal-kawza jigu rinvjati lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni.

< Sentenza Finali >

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