MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 37/2010/1

Suzanne Borg legalment separata

v.

Iris Vella armla ta' Gerald Vella bhala s-sid indiviz kif ukoll bhala usufruttwarja; Felicity Anne Wismayer mart Roland; Felicity Anne Wismayer li b'digriet tat-2 ta' Marzu 2010 giet nominata kuratrici deputata sabiex tirraprezenta l-eredita` tal-mejjet Christopher Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tal-14 ta' Jannar 2010 li jaqra hekk:

“Illi l-esponenta flimkien mar-ragel taghha, li llum hi legalment separata minnu, kienu akkwistaw titolu ta’ sub-cens fuq il-fondi erbgha u sittin (64), f’Triq Ball, Paceville, liema fond hu “...*interconnected*.....” ma’ fond numru sitta u sittin (66) ukoll f’Triq Ball, Paceville “.... *inclusive of their respective yards*....” fejn **kull fond** hu soggett ghas-subcens annwu temporanju ta’ “....*four hundred and fifty liri* (Lm450)” ekwivalenti llum ghal elf u tmienja w erbghin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€1048.22) u dan skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Michael Dingli tas-sitta (6) ta’ Awissu, tas-sena elf disa’ mija u sebgha u disghin (1997) liema fondi “...*are used as a restaurant styled as ‘Di Giuseppe*’ illum taht isem differenti w cioe` “*Profumo di* ....”: Dok. ‘MD’.

“Illi skond is-suespost imsemmi kuntratt ta’ akkwist, hemm indikat li fil-kaz tal-fond numru sitta u sittin (66) gie akkwistat il-perjodu li fadal ta’ wiehed u ghoxrin sena (21) liema perjodu beda mill-14 ta’ Jannar tas-sena elf disa’ mija u disgha u tmenin sena (1989) liema kuntratt gie iffirmat quddiem in-Nutar Dottor John Gambin, filwaqt li fir-rigward il-fond numru erbgha u sittin (64) gie akkwistat il-perjodu li fadal ta’ wiehed u ghoxrin sena (21) liema perjodu beda mit-tnax (12) ta’ Jannar tas-sena elf disa’ mija u disghin (1990) liema kuntratt gie iffirmat ukoll quddiem in-Nutar Dottor John Gambin: Dok. ‘JG’ u ‘GJ’.

“Illi fl-istess kuntratt tal-akkwist li sar quddiem in-Nutar Michael Dingli, hemm indikat b’mod car li:

““The property is being sold as subject to all the terms and conditions contained in the ***two deeds*** *of temporary emphyteusis in the records of Notary Maurice Gambin (dan hu sbaljat ghax fit-fatt in-Nutar kien John Gambin kif spjegat) of the twelfth day of January of the year one thousand nine hundred and ninety and the fourteenth day of January of the year one thousand nine hundred and eighty nine which conditions the purchasers declare to be fully cognizant with.....”*

"Illi fl-imsemmi surriferit kuntratt l-istess klawsola tkompli tiddikjara b'mod car ukoll li:-

""...... and aware of, inter alia that the purchasers have the right to be exercised at their sole discretion, to renew the original period of twenty one years after the expiration of the said period at the subground rent of nine hundred Malta liri per tenement during the second period of twenty one years."

"Illi l-esponenta llum tgawdi t-titolu/i reklamat stante li gie/gew assenjat/i lilha permezz ta' kuntratt tas-separazzjoni f'klawsola sebgha (7) ittra (b) liema kuntratt sar quddiem in-Nutar Dottor Nicholas Vella fis-sittax (16) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u tlieta (2003) Dok. 'NV'.

"Illi l-istess esponenta kienet gharrfet kemm-il darba l-intenzjoni taghha li kienet ser tezercita d-dritt li irrizulta mill-kuntratt li hi xtaqet tiggedded *cum prologata* d-drittijiet li kellha sija verbalment kif ukoll bil-miktub liema intenzjoni mhux biss giet injorata, imma gie anki indikat li ma kienitx ser tigi onorata: Dok. 'JD', 'MB' u 'MB – I'.

"Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

"a. Tiddikjara li r-rikorrenti ghandha d-dritt rizultanti mill-kuntratt stess tas-sitta (6) ta' Awwissu, 1997 liema kuntratt sar quddiem in-Nutar Michel Dingli li tezercita d-diskrezzjoni taghha "...*to renew*.. " u b'hekk tiggedded it-titolu attwali li ghandha fuq il-proprjeta` meritu ta' dan il-kaz liema proprjeta` li fil-prezent hi maghrufa bhala '*Profumo di...*' qabel b'isem '*Di Giuseppe'* u tikkonsisti min-numru sitta u sittin (66) u erbgha u sittin (64) f'Triq Ball, Paceville, kif ukoll fuq il-proprjeta` numru erbgha u sittin (64) f'Triq Ball, Paceville li huma '*interconnected*';

"b. Tordna li jsir 'ir-*renewal' cum* tigdid/prologa kif hemm indikat fl-isemmi kuntratt ta' l-akkwist skond il-kundizzjonijiet hemm indikati u ghal dan l-iskop tiffissa l-jum, hin u post ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv li ghandha ssir quddiem in-Nutar kif mahtur minn din il-Qorti

kif ukoll tappunta kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw IiIl-eventwali kontumaci fuq l-att.

"Bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghad-danni skond il-kaz."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi t-talbiet attrici huma indondati fil-fatt u fid-dritt.

"2. Illi filwaqt li c-cens tal-fond 66, Ball Street Paceville ghalaq fl-14 ta' Jannar 2010 (ara dok FW1), dak tal-fond 64, Ball Street Paceville ghadu ma ghalaqx (ara Dok FW2). Ghalhekk it-talbiet kif maghmula ma jistghux jintlaqghu.

"3. Illi l-kuntratt ta' cens originali tal-fond 66, Ball Street, Paceville datat 14 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin (prezentat bhala Dok JG mir-rikorrenti w issa FW1 mill-intimata) kien ukoll jinkludi fih weghda cioe` promessa (konvenju) ghall-kuntratt gdid ta' cens ta' 21 sena li kellu jsir f'gheluq il-perjodu tac-cens pattwit fil-kuntratt. Bhala tali dak il-konvenju kien jinhtieg li jigi registrat skont il-ligi. In-nuqqas ta' registrazzjoni ta' dak il-konvenju fiz-zmien indikat fil-ligi jaghmel l-istess konvenju null. U dan *ai termini* tal-Art 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi hekk:

""Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra konvenju ta' bejgh jew trasferiment ta' kull proprjeta` immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma' hlas ta' taxxa provizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta' taxxa li jkollha tithallas skond l-Artikoli 32 u 40."

"4. Illi la gie registrat il-konvenju u la giet imhallsa t-taxxa provizorja li kienet dovuta mar-registrazzjoni skont il-ligi. L-istess weghda hija ghalhekk nulla.

“5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ma ghandhomx jigu milqugha.
“6. Illi l-konvenuti qeghdin jipprevalixxu ruhhom minn dan ir-rikors guramentat sabiex jaghmlu l-kontro-talba taghhom.”

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li taqra hekk:

“Illi l-konvenuti annettew kopja tal-kuntratt li permezz tieghu l-awturi tal-attrici hadu b’cens ta’ 21 sena l-fond 66, Ball Street, Paceville (Dok FW1).

“Illi l-attrici qed issostni li dan ic-cens issa ghadda ghandha.

“Illi jirrizulta li dan ic-cens ghalaq fl-14 ta’ Jannar 2010.

“Illi ghalhekk illum ir-rikorrenti ma ghandha ebda titolu li jista’ jipprotegiha fil-fond 66, Ball Street, Paceville;

“Illi ghaldaqstant l-intimati talbu li din il-Qorti tordna li r-rikorrenti tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni u li l-fond battal jigi mghoddi lura lill-intimati.

“L-intimati talbu lill-Qorti:

“1. Tiddikjara li c-cens tal-fond 66, Ball Street, Paceville naxxenti mill-kuntratt datat 14 ta’ Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok FW 1) ghalaq fl-14 ta’ Jannar 2010;

“2. Tiddikjara li l-attrici ma ghandha ebda bazi legali sabiex tkompli tiddetjeni l-fond u l-pussess tieghu;

“3. Tordna lir-rikorrenti sabiex fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti tizgombra mill-fond sitta u sittin Ball Street Paceville u tghaddi lura l-pussess battal tieghu lill-intimati.

“Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li giet ingunta ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-attrici ghall-kontro-talba tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

“a. Illi l-pretensjoni tal-konvenuti huma infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti rikonvenjonati.

“b. Illi filwaqt li l-pretenzjoni ta’ l-esponenti hija legalment korretta l-posizzjoni tal-konvenuti hi ghal kollox zbaljata liema haga tispjega l-oppozizzjoni spekulattiva tal-konvenuti u dan peress li l-esponenta attrici qed tinvoka "... patt espress..." li jirrizulta mill-kuntratt liema haga hija "*ipso jure*" liema haga differenti ghal kollox ghall-kuncett ta’ ‘konvenju’ li ma tezistix u ma tapplikax fil-kaz odjern.

“Salv risposta ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta’ Marzu 2011, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

“Dwar it-tielet eccezzjoni li l-ftehim kien iwassal ghal konvenju u li n-nuqqas ta’ registrazzjoni ta’ dak il-konvenju fiz-zmien indikat fil-ligi jaghmel l-istess konvenju null. U dan *ai termini* ta’ l-Art 3(6) tal-Kap. 364 in linea mas-sentenza **Vassallo vs Esquire Limited** tilqa’ l-istess eccezzjoni.

“Dwar ir-raba’ eccezzjoni li la gie registrat il-konvenju u la giet imhallsa t-taxxa provizorja li kienet dovuta mar-registrazzjoni skond il-ligi l-istess weghda hija ghalhekk nulla l-weghda kienet valida meta saret u ghalhekk mhux nulla meta saret izda llum minhabba dak li jinghad fis-sentenza **Vassallo vs Esquire** Limited ma hemmx aktar possibilta’ ta’ “*renewal*”.

“Tilqa’ l-hames eccezzjoni li ghalhekk it-talbiet attrici ma ghandhomx jigu milqugha.

“Dwar il-kontro-talba

“Tiddikjara li c-cens tal-fond 66, Ball Street, Paceville naxxenti mill-kuntratt datat 14 ta’ Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok FW 1) ghalaq fl-14 ta’ Jannar 2010.

“Tiddikjara li l-attrici ma ghandha ebda bazi legali sabiex tkompli tiddetjeni l-fond u l-pussess tieghu.

“Tordna lir-rikorrenti sabiex fi zmien tliet xhur tizgombra mill-fond sitta u sittin Ball Street Paceville u tghaddi lura l-pussess battal tieghu lill-intimati.

“Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*“**<u>E1. Fatti fil-Qosor:</u>***

“Ir-rikorrenti flimkien mar-ragel taghha, li llum hi legalment separata minnu u li lilha kienet assenjata l-propjeta`, kienu akkwistaw titolu ta’ sub-cens fuq il-fondi erbgha u sittin (64), f’Triq Ball, Paceville, liema fond hu “...*interconnected*.....” ma’ fond numru sitta u sittin (66) ukoll fi Triq Ball, Paceville. Iz-zewg fondi gew akkwistati ghal perijodu li fadal mill-21 sena u fil-kaz tal-fond numru sitta u sittin (66) ghall-perjodu li beda mill-14 ta’ Jannar 1989 filwaqt li fir-rigward il-fond numru erbgha u sittin (64) il-perjodu beda mit-tnax (12) ta’ Jannar 1990. Fil-kuntratt originali kien hemm stipulat li *purchasers have the right to be exercised at their sole discretion, to renew the original period of twenty one years after the expiration of the said period...* Illi r-rikorrenti gharrfet li kienet ser tezercita d-dritt li irrizulta mill-kuntratt li hi xtaqet tiggedded. Peress li l-intimati ma accettawx, talbet dikjarazzjoni li ghandha d-dritt li tezercita d-diskrezzjoni taghha “...*to renew*.. ” u b’hekk tiggedded it-titolu attwali li ghandha fuq il-proprjeta` meritu ta’ dan il-kaz, tordna li jsir ‘ir-*renewal*’.

“L-intimati eccepew li filwaqt li c-cens tal-fond 66, Ball Street Paceville ghalaq fl-14 ta’ Jannar 2010, dak tal-fond 64, Ball Street Paceville ghadu ma ghalaqx (u ghalhekk din hi intempestiva`; ukoll li l-kuntratt ta’ cens originali tal-fond 66, Ball Street, Paceville datat 14 ta’ Jannar 1989 kien ukoll jinkludi fih weghda cioe` promessa (konvenju) ghall-kuntratt gdid ta’ cens ta’ 21 sena li kellu jsir f’gheluq il-perjodu tac-cens pattwit fil-kuntratt, u li bhala tali dak il-konvenju kien jinhtieg li jigi registrat skond il-ligi, u li n-nuqqas ta’ registrazzjoni ta’ dak il-konvenju fiz-zmien indikat fil-ligi jaghmel l-istess konvenju null. U permezz ta’ kontro-talba talbu li l-Qorti tiddikjara li c-cens tal-fond 66, Ball Street, Paceville naxxenti mill-kuntratt datat 14 ta’ Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok FW 1) ghalaq fl-14 ta’ Jannar 2010.

*“**E2. Intempestivita`:***

“Minn ezami tal-kuntratti jirrizulta li filwaqt li c-cens tal-fond 66, Ball Street Paceville ghalaq fl-14 ta’ Jannar 2010 (ara Dok FW1), dak tal-fond 64, Ball Street Paceville kien ghadu ma ghalaqx (ara Dok FW2) meta giet intavolata l-kawza u cioe` fl-14 ta’ Jannar, 2010.

“Hu ovvju li anke jekk kien hemm xi dritt fuq il-fond 66, certament ma kien hemm ebda dritt dwar il-fond 64. Naturalment it-talbiet kif maghmula ma jistghux jintlaqghu dwar dak li jikkoncerna l-fond 64, Ball Street, Paceville, u dwar dan il-fond il-kawza hija wahda intempestiva.

*“**E3. Sentenza Ivan Vassallo et vs Esquire Limited - App Sup:***

“L-intimati ghamlu referenza ampja ghas-sentenza fl-ismijiet **Ivan Vassallo *et* vs Esquire Limited (C508)**, Appell Superjuri 1098/06 deciza fis-27 ta’ Novembru 2009. Peress li dik is-sentenza tista’ tkun influwenti l-Qorti sejra fl-ewwel lok tezamina dik is-sentenza:
“Jirrizulta li l-partijiet fid-29 ta’ Mejju 2002 ... kienu ffirmaw ftehim ta’ lokazzjoni li bih ir-rikorrenti kienu krew minghand l-intimati l-fond in kwistjoni. Fl-istess ftehim l-intimati weghdu li jbieghu l-istess fond lir-rikorrenti li min-

naha taghhom kellhom id-dritt li jezercitaw id-dritt li jixtru l-fond fi zmien hames snin. In segwitu` sar ftehim iehor datat 25 ta' April 2003 ... fejn saret emenda ghall-klawzola 21 fis-sens li r-rikorrenti zammew id-dritt lilhom moghti li jixtru pero` tali dritt setghu jezercitawh biss wara li jghaddu l-ewwel erba'snin mill-perjodu ta' kera li kienet bdiet ghaddejja. Fis-17 ta' Novembru 2006 ir-rikorrenti baghtu lill-intimati ittra ufficjali sabiex jagharrfuhom bl-ezercizzju taghhom tad-dritt li jixtru l-fond, izda l-intimati irrifjutaw li jersqu ghall-iffirmar tal-konvenju relattiv ghal tali bejgh u sussegwenti kuntratt ta' bejgh finali u ghalhekk saret il-kawza. F'dik il-kawza r-rikorrenti talbu l-kundanna ta' l-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ta' bejgh u trasferiment favur taghhom tal-fond maghruf bhala Capistrano Restaurant, sitwat 61, Strada Forni, Valletta, *ai termini* ta' l-iskritturi konkluzi bejn il-partijiet. Hemm l-intimati eccepew li t-talba tar-rikorrenti hija infondata billi d-dritt tar-rikorrenti li jixtru u jakkwistaw il-fond *de quo* m'ghadux aktar validu u enforzabbli skond il-ligi u dan billi ma nghatax l-avviz *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Meta kienet giet promulgata din il-ligi, kull promessa ta' trasferiment ta' immobbli – anke dawk li kienu gja` saru – kellha *ad validitatem* tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dawk il-promessi li kienu gja` saru meta dahlet il-ligi fis-sehh kellhom jigu registrati *entro* l-31 ta' Ottubru 2003.

"Fl-istess skritturi pero` gie miftiehem ukoll li r-rikorrenti qed jinghataw mis-sid, id-dritt li wara certu terminu, jixtru u jakkwistaw minghand is-sid, li qieghed jaccetta, li jbigh u jitrasferixxi bl-istess titolu, il-fond moghti b'lokazzjoni lir-rikorrenti...

""Il-kliem tal-ligi huma cari billi jimponu s-sanzjoni tan-nullita`fuq kull min jonqos li jirregistra weghda ta' bejgh. Huwa ghalhekk, kif enfasizzaw l-istess atturi fir-risposta taghhom, li l-pern tal-kwistjoni huwa jekk il-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2002, kif sussegwentement emendat, kellux jigi registrat *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta – fi kliem iehor jekk dak il-ftehim jammontax ghall-"*konvenju*"

kif imsemmi fl-Artikolu 3(6) tal-istess Kapitolu u konsegwentement registrabbli bis-sanzjoni tan-nullita` fin-nuqqas.

“Ikkunsidrat:

“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, il-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. Li wiehed jirritjeni l-kuntrarju jkun ifisser biss li l-obbligazzjoni ta' bejgh assunta mis-sid fl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni ma ghandha ebda effett legali b'mod li ma tkunx enforzabbli mill-kontro-parti accettanti.

"In vista tal-premess, din il-Qorti ma tista' b'ebda mod tikkondividi l-hsieb u d-decizjoni tal-Qorti ta' prim istanza.

"Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi milqugh, u s-sentenza appellata revokata b'mod ghalhekk li t-talbiet attrici qed jigu respinti, bl-ispejjes taz-zewg istanzi, fic-cirkostanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti."

"__E4. Jekk il-fakulta` "to renew" tammontax ghal konvenju:__

"Fil-kaz *de quo* wkoll il-kwistjoni hija jekk id-dritt ta' "*renew*" kellux jigi registrat *ai termini* ta' l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 u ghalhekk ghadux validu u enforzabbili kontra l-intimati. L-intimati jsostnu li dik il-weghda ma ghandha ebda effett stante li r-rikorrenti naqsu li jottemperaw ruhhom ma' obbligu li johrog mill-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta u senjatament l-Artikolu 3(6). Il-kuntratt ta' cens originali tal-fond 66, Ball Street, Paceville datat 14 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin kien ukoll jinkludi fih weghda cioe` promessa "*to renew*" ghall-kuntratt gdid ta' cens ta' 21 sena li kellu jsir f'gheluq il-perjodu tac-cens pattwit fil-kuntratt. Illi bhala fatt jirrizulta li la gie registrat il-konvenju u la giet imhallsa t-taxxa provizorja li kienet dovuta mar-registrazzjoni skond il-ligi.

"Din il-Qorti kif presjeduta tara hafna sens fil-mod kif giet redatta s-sentenza tal-Prim'Awla fil-kaz ta' **Vassallo vs Esquire Limited**. Infatti dik il-Qorti kienet qalet hekk:

""Fil-fehma tal-Qorti l-ftehim bejn il-partijiet huwa wiehed ta' lokazzjoni b'*option to purchase* u ghalhekk ma' kien hemm ebda weghda ta' bejgh li kellha tigi registrata qabel ma r-rikorrenti jiddeciedu li jipprevalixxu ruhhom mill-*option to purchase.*

"Fil-ftehim in kwistjoni l-intimati kienu obbligaw ruhhom li jbieghu lir-rikorrenti. L-intimati kienu accettaw li jbieghu waqt li r-rikorrenti, li da parti taghhom, kellhom ix-xelta u kienu liberi li jaccettaw u ma jaccettawx li jixtru l-fond in kwistjoni bil-kondizzjonijiet u entro it-terminu mpost...

"Fil-kaz in ezami l-obbligazzjoni ta' l-intimati li jbieghu kienet wahda unilaterali u kienet issir bilaterali meta u jekk ir-rikorrrenti jaccettaw li jezercitaw l-*option to purchase*. Skond il-ftehim tal-25 ta' April 2003, "wara l-eghluq tal-perijodu *di fermo* (ir-rikorrenti) jkollhom id-dritt li jixtru u jakkwistaw minghand is-sid, li qieghed jaccetta li jbieghu u jittrasferixxi bl-istess titolu..

"Ghalhekk biex ikun hemm konvenju ai termini ta' l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16, li ghandu jigi registrat, irid ikun hemm mhux biss il-weghda ta' bejgh, imma din trid tigi accettata mill-kompratur prospettiv. F'dan il-kaz ir-rikorrenti kellhom zmien impost meta setghu jezercitaw id-dritt li jixtru u jaccettaw il-promessa ta' l-intimati. L-obbligazzjoni assuna mill-intimati kienet wahda b'kundizzjoni sospensiva u potestativa fis-sens li l-kondizzjoni kienet se tavvera ruhha meta u jekk irrikorrenti jaccettaw li jixtru l-fond *de quo* billi juru l-intenzjoni taghhom billi jinterpellaw lill-intimati li se jaghmlu hekk.

"Il-ftehim ta' l-lokazzjoni kellu jsir weghda ta' bejgh meta l*option to purchase* kienet se tigi ezercitata..."

"Izda hemm similitudini kbira bejn iz-zewg kawzi b'mod li kieku din il-Qorti kella tiddecidi bhall-ewwel Qorti fil-kaz ta' **Vassallo vs Esquire Limited** meta l-Onor. Qorti ta' l-Appell iddecidiet l-oppost din il-Qorti tkun qedgha biss ittawwal il-proceduri u zzid l-ispejjez lill-partijiet. Hu interessanti wkoll li r-rikorrenti qedgha tinterpella lill-intimati biex jaddivjenu ghall-kuntratt gdid. Konvenju huwa weghda ta' bejgh - u r-rikorrenti qed jitolbu lill-intimati sabiex jonoraw dik il-weghda."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attrici li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

"… … tirriforma s-sentenza appellata billi thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti u cioe` tat-8 ta' Marzu 2011 u tiddeciedi billi tilqa t-talbiet tar-rikorrenta appellanta u dan l-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti intimati."

Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-attrici tiddetjeni fondi gewwa Ball Street, Paceville, b'titolu ta' enfitewsi temporanja li jiskadi, dak riferibbli ghal fond numru 66, fl-14 ta' Jannar 2010, u dak riferibbli ghal fond numru 64, fit-12 ta' Jannar 2011. Peress illi s-subenfitewsi tal-fond numru 64 ma kienx skada meta giet intavolata din il-kawza, l-ewwel Qorti ddikjarat it-talba intempestiva fir-rigward tieghu, u ttrattat u ddecidiet il-kawza biss fir-rigward tal-fond numru 66. Fir-rigward tal-fond numru 64 saret kawza ohra meta skada s-subcens relattiv (rikors numru 13/11), giet deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru 2012, sar ukoll appell minnha, u giet deciza minn din il-Qorti illum ukoll.

Fiz-zewg kawzi, l-attrici tallega, u fuq dan ma hemmx kontestazzjoni, illi ghandha dritt tipproroga l-enfitewsi ghal terminu iehor kif indikat fil-kuntratt relattiv. Il-klawsola relattiva taghti dritt lil min akkwista s-sub-utili, liema dritt hu ezercibbli *"at their sole discretion"*, biex dak li jkun jista' *"to renew the original period of twenty one years after the expiration of the said period at the sub-ground rent of Lm900 per tenement during the second period of twenty one years"*. Il-konvenuti eccepew illi din il-weghda hija

konvenju li kien jehtieg li jigi registrat sa certu zmien ai termini tal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, li jrid li “konvenju ta’ bejgh jew trasferiment ta’ kull proprjeta` immobbli jew ta’ kull dritt reali fuqha”, jigi registrat mal-awtorita` kompetenti.

Din il-kawza u l-ohra dwar il-fond numru 64 gewipprezentati quddiem l-istess Qorti pero`, gew assenjati lill-gudikant differenti, u gara illi, filwaqt li f’din il-kawza, il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti, u konsegwentement il-kontro-talba taghhom, u ordnat l-izgumbrament tal-attrici mill-fond numru 66, l-istess Qorti izda, diversament ippresjeduta, fil-kawza rikors numru 13/11, laqghet it-talbiet attrici fir-rigward tal-fond numru 64, cahdet l-eccezzjoni u l-kontro-talba tal-konvenuti, u ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta’ proroga.

Fiz-zewg kawzi tressaq appell: f’din il-kawza sar appell mill-attrici, filwaqt li fil-kawza l-ohra sar appell mill-konvenuti. Peress li l-punt kontrovers hu l-istess fiz-zewg kawzi, din il-Qorti semghet iz-zewg kawzi kontestwalment, u tat is-sentenzi taghha fl-istess jum.
Il-punt dibattut huwa jekk weghda *“to renew”* hijiex konvenju li, skont il-ligi, kellu jigi registrat sal-31 ta’ Ottubru 2004 – kif stipulat fir-regolament 10(5) tal-Avviz Legali 98 tal-1993 (Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti).

Il-kwistjoni giet diskussa *funditus* minn din il-Qorti fil-kawza l-ohra (rikors 13/11), u gie deciz li dik il-weghda ghandha natura ta’ konvenju li kellu jigi registrat kif trid il-ligi. Dik il-konkluzjoni tghodd ukoll ghal fini ta’ din il-kawza, u din il-Qorti taghmel referenza ghal u tadotta r-ragunament u l-motivazzjoni indikati fis-sentenza l-ohra li ghandhom jitqiesu li japplikaw ukoll ghal fini ta’ din is-sentenza.

Darba li, fil-fehma ta’ din il-Qorti, weghda *“to renew”* hija konvenju, it-talbiet attrici ma jistghux jigu akkolti; tali promessa ma gietx registrata kif titlob il-ligi, u, ghalhekk, meta ghalaq iz-zmien koncess ta’ sub-enfitewsi ma kienx

hemm titolu li seta' jipprotegiha. L-attrici ma rregistratx il-konvenju/promessa kif irid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 u l-Avviz Legali 98/1993, u allura ma tistax aktar tuzufruwixxi ruhha mill-kundizzjonijiet ta' proroga fil-kuntratt ta' konncessjoni enfitewtika, li ghandha titqies "mhux valida" kif tghid il-ligi.

Min-naha l-ohra it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti jistghu u ghandhom jitlaqghu, ghax ghat-talba dikjaratorja li l-attrici ma ghandha ebda bazi legali sabiex tkompli tiddetjeni l-fond, ir-risposta tal-attrici hi fis-sens biss li ghandha dritt tibqa fil-fond ghax qed tinvoka "patt espress" ghad-dritt ta' proroga; kif rajna, izda, l-attrici ma tistax tinvoka dak il-patt ghax ma haditx il-passi necessarji biex izzomm fis-sehh l-istess patt.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attrici billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-8 ta' Marzu 2011, b'dan li t-terminu ta' tliet (3) xhur impost mill-ewwel Qorti, ghal fini tal-izgumbrament, ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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