QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 15 ta' Dicembru 2015

Numru

Rikors numru 578/07 RCP

Prokuratur Legali Carmelo Daniel sive Lino Abela

v.

Vincent Curmi bhala likwidatur tas-socjeta`Ant. Bezzina (Estates) Ltd (C 2150)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezenta l-attur fl-24 ta' Mejju, 2007 li jaqra hekk:

> "1. 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.

"2. 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).*"

"3. 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.

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

"5. 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.

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

"7. 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.

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

"9. 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.

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din il-Onorabbli Qorti sabiex:

"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 ir-risposta guramentata tal-konvenut nomine li in forza taghha ecepixxa illi:

"Fl-ewwel lok il-pretensjoni tal-attur hija preskritta bil-preskrizzjoni ta' tletin sena ghat-tenur tal-artikolu tal-Kodici Civili;
"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;

"Fit-tielet lok is-socjeta konvenuta qatt ma kienet parti ghall-ebda ftehim li tbiegh l-proprjeta in kwistjoni u ghalhekk ma ghanda l-ebda obbligu fir-rigward;

"Fir-raba lok li l-attur ma ghadx ghandu ebda dritt x'jista jenforza that l-enfitewsi lill terzi b'att notarili tal-25 ta' Jannar 1969, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona;

"Fil-hames lok kull obbligu ghall-vendita li seta kien jinkombi fuq il-koncessjonarju originali spicca bit-trapass ta' tlett xhur mid-data tal-kuntratt minghajr ma saret l-interpellanza ritwali u formali sabiex wiehed jersaq ghall-kuntratt skond l-artikolu tal-Kodici Civili;

"Fis-sitt lok, u minghajr pregjudizzju, l-attur ma jista jipprevali ruhu minn ebda dritt ghaliex huwa stess huwa morus fl-obbligi tieghu tant li l-konvenuta agixxa ghat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika;

"Fis-seba lok u minghajr pregudizzju fis-sens tar-ragunijiet fuq premessi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Ottubru, 2011, li in forza taghha ddecidiet il-kawza 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 fit mien (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.Gabrielle 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*."

Illi dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"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 għar-rigward tal-accettazzjoni ta' proposta biex ikun jista' jingħad li ftehim gie konkluż it-**Trabucchi** jgħid:

> *""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 jgħid:-

> *""Il-kuntratti għandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, izda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ggib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi.""*

"Illi għalhekk 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) ingħad li klawsola simili għal dik odjerna kienet tammonta għal opzjoni u hija proposta irrevokabbli, u hija bizzejjed l-accettazzjonji tal-parti l-oħra sabiex il-kuntratt jigi perfezzjonat, mingħajr ma jkun hemm bzonn li l-parti l-oħra tagħti l-kunsens tagħha mill-gdid, proprju għaliex il-kunsens tagħha kien gja mogħti. Il jed tal-għazla japplika għal dik il-parti lit kun tat lill-oħra dik l-għazla; id-direttarju jew l-avendi causa tiegħu minn naħa tagħhom ma jistgħu jagħmlu xejn biex iwaqqfu dan id-dritt, dment li l-parti l-oħra (f'dan il-kaz l-attur) jkun fiz-zmien lio jezercita dak il-jedd, Ladarba id-drit tal-opzione kien ezercitat kif miftiehem dak għandu jwassal għal ftehim definittiv.

"Illi din hija fil-fatt is-sitwazzjoni odjerna għaliex il-klawsola hija opzjoni u ma għandha l-ebda karatteristika ta' wegħda ta' bejgħ. 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 għal kollox differenti mill-kaz odjern għaliex fl-ewwel lok kienet titratta dwar lokazzjoni li fiha kien hemm wegħda ta' bejgħ soggetta għall-accettazzjoni, mentri f'dan il-kaz kien hemm proposta irrevokabbli ta' bejgħ f'kuntratt pubbliku ta' koncessjoni ta' sub-emfitewsi li kienet qed tistenna biss f'kull terminu l-accettazzjoni da parte tal-akkwirent, accettazzjoni li fil-fatt sehħet kif pattwit, u għalhekk il-ftehim kien gja finalizzat għal dik li hija l-ezercitazzjoni tal-opzjoni u kull ma kien jonqos huwa biss li ssir il-formalita' tat-trasfeiment tal-immobbbli u għalhekk 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 oħra datata 24 ta' Frar 2007 (Dok. "LA4"), u f'korrispendenza oħra bejn l-kontendenti. Ir-rikorrent għamilha cara li ried jipprevalixxi ruħu minn waħda 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 Ii 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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut nomine li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha "thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti tas-27 t'Ottubru 2011 fl-ismijiet premessi u tiddeciedi finalment din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-esponenti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat."

Rat ir-risposta tal-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta li r-rikors tal-appell tal-appellant ghandu jigi respint bl-ispejjez kontra tieghu;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza hi straxxiku ta' koncessjoni enfitewtika permezz ta' kuntratt pubbliku ffirmat fil-5 ta' Dicembru 1958, li fih, fost affarijiet ohra, l-attur inghata d-dritt li jixtri u jakkwista l-beni deskritti fl-att versu prezz stabbilit. L-awtur invoka din l-opzjoni u talab il-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment relattiv. Il-konvenut ecepixxa l-preskrizzjoni, li hu ma kienx parti fuq il-kuntratt, u li l-opzjoni ghandha natura ta' konvenju li ma giex irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif trid il-ligi, fost ohrajn.

L-Ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, laqghet it-talbiet attrici u ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta' trasferiment.

Il-konvenut appella u ressaqq aggravji marbuta mal-eccezzjonijiet tieghu.

L-Ewwel Qorti sejra titratta l-ewwel il-kwistjoni marbuta mal-opzjoni. Bhala fatt, jirrizulta li din l-opzjoni ma gietx registrata mal-awtorita` kompetenti, u kwindi, jekk ghandha natura ta' konvenju, dan issa jitqies null u ma jistax jigi enforzat.

L-Ewwel Qorti qalet li l-opzjoni ma ghandhiex natura ta' konvenju, u bbazat ruhha fuq id-duttrina Taljana in materja. Din il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta opzjoni huwa regolat b'ligi fil-Kodici Taljan, izda ma hux hekk il-kaz hawn Malta. L-opzjoni fl-Italia huwa kuntratt definittiv li jinholoq malli jinghata l-opzjoni izda huwa sospiz sakemm ix-xelta tigi ezercitata. Malli dik ix-xelta (opzjoni) tigi esercitata, il-kuntratt ikun kompletat u dana minghajr ma ghandu jsir xejn aktar. Din il-posizzjoni mhux kompatibbli mal-ligi Maltija li ghal trasferiment trid *ad validitatem* il-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku. Tant hu hekk, li l-attur mhux qed jghid li hu esercita l-opzjoni u allura l-proprjeta` saret tieghu, imma qed jitlob li jsir "*kuntratt ta' bejgh*".

Din il-Qorti digia ppronunzjat ruhha fis-sens li opzjoni, ghandha natura ta' konvenju. Fil-kawza "**Vassallo vs Esquire**" minnha deciza fis-27 ta' Novembru, 2009, gie stabbilit li l-opzjoni hija "weghda ta' bejgh" fit-termini tal-ligi li, allura, kellu jigi registrat fit-termini koncess mill-ligi. F'dik il-kawza, din il-Qorti ghamlet din l-osservazzjoni fir-rigward:

> *"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-opzjoni 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."

Il-kwistjoni regghet giet studjata minn din il-Qorti fil-kawza "**Borg v. Vella**" deciza fil-31 ta' Mejju, 2013, fejn intqal hekk a propozitu:

"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 giex 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. Ghalhekk, 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", 9[a] 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.

"Il-gurisprudenza lokali anterjuri ghas-sentenza li tat din il-Qorti fil-kawza ***Vassallo v. Esquire Ltd****, aktar qabel kwotata, kienet ukoll tghid li opzjoni hi weghda ta' bejgh li kellha tigi registrata. Hekk, fil-kawza* ***Casingena v. Cappello****, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta'*

Mejju 2009, intqal hekk fil-kuntest ta' klawsola b'effetti simili ("right of first refusal"):

> *""Fil-fehma tal-qorti l-ftehim tal-11 ta' Lulju 2000 dwar il-garage numru erbgha (4) ma huwiex hlief weghda unilaterali ta' bejgh. Tassew illi l-weghda kienet soggetta ghal kondizzjoni, u ma kinitx tiskatta qabel ma l-konvenuti gharrfu lill-attrici bil-hsieb taghhom li jbighu, izda, meta sehhet il-kondizzjoni, il-konvenuti kienu marbuta li jbighu u l-weghda setghet titwettaq minn dakinhar, u minn dakinhar ukoll beda jghaddi z-zmien li jaghti l-art. 1357(2) tal-Kodici Civili.""*

"Dik il-Qorti kompliet tghid illi la darba l-ftehim huwa weghda unilaterali ta' bejgh, ghalkemm soggetta ghal kundizzjoni sospensiva, "kien hemm l-obbligu li jinghata avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni" u tithallas it-taxxa relattiva, haga li ma saritx la f'dik il-kawza u lanqas f'dik tal-lum.

"Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kaz ***Grech v. Bonnici*** *deciza fit-3 ta' Mejju 2005, osservat li meta hu kaz ta' opzjoni ta' proprjeta` mmobbli, din l-istess opzjoni ma tistax hlief titqies li ghandha n-natura ta' weghda. Hekk osservat li:*

> *""Dan ifisser li, jekk min-natura nfisha tan-negozju, l-obbligazzjoni ahharija tehtieg certi formalitajiet ad validitatem biex tidhol fis-sehh, it-taghrif wahda minn parti lill-ohra tal-intenzjoni taghha li taccetta l-jedd tal-ghazla ma jgibx fil-milja dik l-obbligazzjoni. F'kaz bhal dan, il-jedd tal-opzjoni jitqies li ghadu f'livell ta' weghda preliminari, ghallanqas dwar in-negozju guridiku li ghalih dik l-ghazla tirreferi.""*

"Bhala "weghda preliminari" din hi registrabbli kif tghid il-ligi.

"Il-fatt li t-tigdid ta' koncessjoni sub-enfitewtika temporanja hija koncessjoni enfitewtika <u>gdida</u> u li kellu ad validitatem isir permezz tal-att pubbliku opportun ai termini tal-ligi, jirrizulta kkonfermat ukoll minn dak li osservat din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ***Pace v. Sciortino****, deciza fil-5 ta' Ottubru 1998 fejn jinghad:*

> *""… … fil-kawza 'Paolo Buhagiar et nomine vs Gulab Balani pro et nomine' ga` citata, deciza fis-16 Novembru 1988, minn din il-Qorti u fl-iskorta taghha l-Ewwel Qorti ddecidiet il-kawza, jinghad kjarament: "illi meta kien skada t-terminu ta' 17-il sena, il-koncessjoni enfitewtika de quo kienet spiccat u maghha kienu spiccaw id-drittijiet kollha li kellu l-appellat naxxenti minnha fosthom dik ta' l-opzjoni li jgedded. Ma jirrizultax, li l-appellat ghad li qabel kellu dan id-dritt, kien ittenta jipprevalixxi ruhu minnu. … it-tigdid tal-kuntratt de quo kien jimporta koncessjoni enfitewtika gdida u din setghet issir biss permezz ta' kuntratt notarili iehor. Infatti skont l-Artikolu 1579 (illum 1497) tal-Kodici Civili l-enfitewsi hija nulla jekk ma tigix maghmula b'att pubbliku. Illi skont l-Artikolu 1609(1) illum 1521 tal-Kodici Civili "l-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd ipso jure lill-padrun dirett". Ghalhekk l-appellat kellu qabel jaghlaq it-terminu de quo jiehu hsieb li jitlob lill-appellanti biex jiggedded ic-cens u fil-kaz li dawn kienu jirrifjutaw, jiehu l-passi kollha necessarji biex jisforza d-dritt ta' opzjoni moghti lilu fil-klawsola numru 9 tal-kuntratt originali. Jekk illum l-appellat jinsab fil-posizzjoni li halla terminu tal-*

koncessjoni enfitewtika originali tiskadi minghajr ma ha l-passi relattivi biex jinforza d-dritt tieghu fuq imsemmi imputet sibi u ghalhekk illum jinsab fil-fond in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-ligi. Dan l-insenjament baqa' jigi segwit minn dawn il-Qrati fosthom fil-kawza 'Francis Mamo et vs Frans Spiteri et' deciza mill-Qorti tal-Kummerc fid-19 ta' Ottubru 1989, fejn jinghad: 'Ghal din ir-regola mehtiega mill-ordni pubbliku (li l-koncessjoni enfitewtika tirrizulta minn att pubbliku) huwa manifest li l-partijiet ma jistghux jidderogaw il-firma ta' kuntratt imposta mil-ligi ad validitatem u hija ntiza proprju biex telimina kemm jista' jkun kontroversji inutili li jitwieldu rigward il-kontenut ta' hafna mill-obbligazzjonijiet li jigu miftehma. (Sottolinear ta' din il-Qorti)""

"Fl-imsemmija sentenza din il-Qorti ccitat ukoll dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet ***Xerri v. Borg****, deciza fil-5 ta' Ottubru 1992:*

""… … bl-Artikolu 2 tal-kuntratt ta' enfitewsi fuq citat, il-konvenut, bhala koncessjonarju, kellu l-opzjoni – a scelta tieghu – li jirrinova l-perijodu originali ta' sbatax-il sena u dan ghall-perijodi ohra ta' sbatax-il sena. Tali renova pero` tista' biss tiftiehem li tkun tigdid tal-kuntratt ta' enfitewsi ghall-istess perijodu taht l-istess kundizzjonijiet. L-artikolu jimporta obbligazzjoni da parti tal-attur li jersaq ghall-kuntratt gdid ta' enfitewsi temporanja taht dawn l-istess modalitajiet, una volta l-enfitewta jkun interpellah bl-intenzjoni tieghu li jgedded il-kuntratt. Il-klawsola tammonta ghal promessa tal-koncedent li jersaq ghall-kuntratt kif konvenut jekk il-koncessjonarju hekk jitolbu. Tali rikjesta pero` ghandha u kellha biss issir permezz ta' interpellazzjoni b'att gudizzjarju biex b'hekk mhux biss il-koncessjonarju jzomm ferm u jippreserva d-dritt li kellu skont dan il-patt, imma wkoll ipoggi lill-koncedent in mora f'kaz li jonqos li jersaq. Hu car li ma tistax tintalab ir-renova ta' kuntratt li jkun diga` skada irrevokabbilent, kif donnu qed jippretendi l-konvenut. Anqas u anqas ma jista' l-konvenut jippretendi li jibqa' jgawdi l-istess kundizzjonijiet favorevoli li kellu fil-kuntratt ta' cens minghajr ma jintrabat b'kuntratt iehor ghall-sbatax-il sena favur id-direttarju u bla ma jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ralattiv, skont kif kellu d-dritt jaghmel bil-kuntratt kieku hekk xtaq." (Sottolinear ta' din il-Qorti)

"Minn dan kollu ghalhekk jirrizulta li kuntrarjament ghal dak pretiz mill-attrici, fiz-zmien meta hi istitwiet dawn il-proceduri ma kienx hemm promessa ta' enfitewsi temporanea valida peress li tali promessa ma gietx registrata kif jitlob l-Artikolu 3(6) imsemmi u ghalhekk 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' koncessjoni enfitewtika, li ghandha titqies "mhux valida" kif tghid il-ligi."

Kwindi fid-dawl tal-premess, it-tieni ecezzjoni tal-konvenut kellha tigi milqugha, b'mod li la darba l-konvenju ma giex registrat kif trid il-ligi, l-

istess mhux esegwibbli. Il-materja tista' tieqaf hawn, minghajr htiega li jigu mistharga l-aggravji l-ohra tal-konvenut, peress li, darba li ntlaqghet din it-tieni eccezzjoni, dan hu fatali ghat-tesi attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell interpost minn Vincent Curmi billi tilqa' l-istess thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti u tghaddi biex minflok tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-istess attur appellat.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb