QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tnejn 29 ta` Frar 2016

Kawza Nru. 16
Rik. Gur. Nru. 410/14 JZM

Bank of Valletta p.l.c. (C-2833)

kontra

1. **Monica Magro**
2. **Carmen Houlton**
3. **Julie Bezzina**

u

b`digriet moghti fl- 20 ta` Jannar 2015 l-isem "Julie Bezzina" gie sostitwit bl-isem "Julie Anne Friggieri"

4. **Tanya Wismayer**
5. **John Bezzina**

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-19 ta` Mejju 2014 li jaqra :–

1. Illi in forza ta` kuntratt tas-17 ta` April 1964 in atti Nutar Dottor Rosario Frendo Randon (Dok. "A"), Antonio u Giuseppe Bezzina li taghhom il-konvenuti huma l-aventi kawza, ikkoncedew b`titolu ta` enfitewsi, lin-National Bank of Malta il-fond bin-numru sitt mija u erbgha u hamsin (654) fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, gja Strada Reale Via San Giuseppe kantuniera ma` numru disgha u ghoxrin (29) u wiehed u tletin (31) Triq Censu borg, gja Triq id-Duka ta` York, Hamrun, versu il-canone ta` mitejn u hamsin Liri Maltin (Lm250,00) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u versu r-rigal ta` hames mitt Lira (Lm500.00) u taht dawk il-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt ;

2. Illi fost il-kundizzjonijiet inghad illi l-koncessjoni enfitewtika; qieghda tigi koncessa ghall-perijodu ta` hamsin (50) sena mid-data tal-konsenja tac-cwievet u wara l-imsemmi perijodu ta` hamsin (5) sena, is-socjeta` National Bank of Malta jkollha d-dritt tirrenova l-istess enfitewsi ghall-perijodi sussegwenti ta` hamsa u ghoxrin (25) sena kull wahda a xelta tal-istess Bank ;

3. Illi in forza ta` atti legislattivi tal-1974, is-socjeta` attrici ssuccediet ghad-drittijiet tan-National Bank of Malta b`mod illi, skont il-ligi gie ritenut illi m`ghandu jkun hemm l-ebda bidla fil-persuna ;

4. Illi l-attrici interpellat lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-att pubbliku opportun ta` estensjoni ta` koncessjoni enfitewtika u ghalhekk jaghtu u jikkoncedu lill-attrici b`titolu ta` enfitewsi ghall-perijodu ta` hamsa u ghoxrin (25) sena l-imsemmi fond bin-numru sitt mija u erbgha u hamsin (654) fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, gja Strada Reale Via San Giuseppe kantuniera ma` numru disgha u ghoxrin (29) u wiehed u tletin (31) Triq Censu Borg, gja Triq id-Duka ta` York, il-Hamrun, taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-kuntratt tas-17 ta` April 1964 fuq imsemmi permezz ta` ittra ufficjali tal-15 ta` April 2014 (Dok. "B"), izda l-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ;

5. Illi l-attrici taf bil-fatti fuq imsemmi personalment ;

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti tilqa` t-talbiet tas-socjeta` attrici li qeghda hawn titlob li din il-Qorti joghgobha :-

1. Tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-att pubbliku ta` estensjoni ta` koncessjoni enfitewtika u jaghtu u jikkoncedu lis-socjeta` attrici b` titolu ta` enfitewsi ghall-perijodu ta` hamsa u ghoxrin (25) sena mis-16 ta` April 2014 il-fond bin-numru sitt mija u erbgha u hamsin (654) fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, gja Strada Reale Via San Giuseppe kantuniera ma numru disgha u ghoxrin (29) u wiehed u tletin (31) Triq Censu Borg, gja triq id-Duka ta` York, Hamrun, taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-kuntratt tas-17 ta` April 1964 in atti Nutar Dottor Rosario Frendo Randon (Dok. "A").

2. Tinnomina Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv.

3. Tiffissa jum, hin u lok ghal pubblikazzjoni tal-istess kuntratt ta` koncessjoni emfitewtika.

u

4. Tinnomina kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 15 ta` April 2014 kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu pprezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha li kienet prezentata fit-13 ta` Gunju 2014 u taqra hekk :–

Illi l-azzjoni intentata mill-atturi ghandha tfalli u hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba diversi ragunijiet :-

Illi l-intimati ma ghandhom l-ebda relazzjoni mal-bank attur u qatt ma gew notifikati bit-trasferiment ghal liema jaghmel riferenza l-istess bank attur ; ghalhekk huma ma ghandhom l-ebda relazzjoni ma` l-atturi u l-ftehim kien personali man-National Bank of Malta u ma kienx tali li seta` jigi assenjat ;

Illi l-azzjoni tal-atturi hija improponibbli billi in kwantu tinkludi fiha promessa ta` trasferiment dak il-ftehim ma giex registrat mal-awtoritajiet kompetenti skond il-ligi u ghalhekk kull azzjoni basata fuqu hija improponibbli ;

Illi fit-tielet lok bhala promess ta` trasferiment l-obbligazzjoni hija monka ghaliex ma hemmx definit taht liema termini u patti dik l-estensjoni prestisa mill-atturi kellha ssir u ghalhekk il-ftehim huwa monk u inesigwibbli ghaliex jonqos fih id-definizzjoni tac-cens u tal-kondizzjonijiet relattivi ghal dak ic-cens ;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi dwar il-fatti kif dikjarati mill-atturi l-esponenti xtaqu inoltre jirilevaw is-segwenti :-

1. Dwar il-fatti fl-ewwel paragrafu tar-rikors dawn mhux kontestati ;

2. Dwar il-fatti fit-tieni paragrafu tar-rikorrenti mhux kontestat li bhala fatt kien hemm stipulazzjoni fil-kuntratt li "the said National Bank of Malta will have the right to renew the emphyteusis for periods of twenty five years each" imma huwa kontestat li dik il-promessa hija vinkolanti fuq l-intimati fir-rigward tar-rikorrenti u billi dik il-promessa kienet biss lin-

National Bank of Malta u mhux lill-assenjatarji tieghu, l-intimati qatt ma gew notifikati bl-ebda assenjazzjoni ta` dak l-obbligu, l-obbligu huwa monk ghaliex ma hemmx definit il-kondizzjonijiet taht liema kellha ssir dik l-estensjoni, u l-obbligu mhux esegwibbli skond il-ligi billi ma giex registrat mal-awtoritajiet kompetenti ;

3. Dwar it-tielet paragrafu mhux kontestat li kien hemm dak l-att legislattiv imma l-assenjazzjoni qatt ma giet notifikata lill-intimati u l-validita` tal-att qieghda tigi kontestata minn terzi fis-sede opportuna ;

4. Dwar il-fatti fir-raba paragrafu tar-rikors promotur mhux kontestati imma huwa kontestat li l-intimati huma obbligati li jaghmlu dan minhabba r-ragunijiet fuq spjegati ;

5. Illi inoltre jigi osservat li ma gietx imharrka Julie Anne Friggieri bint John Bezzina and Lorraine nee Wismayer u minflokha giet imharrka certu Julie Bezzina li ma tezistix ghalhekk trid issir id-debita korrezzjoni b` riserva ghal kull eccezzjoni konsegwenzjali ;

Ghaldaqstant l-intimati qieghdin jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti u jissottomettu li dawn ghandhom jigu michuda.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Semghet ix-xiehda ta` Anthony Sammut u tal-konvenuta Monica Magro fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2014.

Semghet ix-xiehda ta` Raymond Saliba fl-udjenza tal-20 ta` Jannar 2015.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezenta l-bank attur fl-udjenza tal-20 ta` Jannar 2015.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2015.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Sintesi tal-provi

Anthony Sammut mill-bank attur xehed illi fl-1964, in-National Bank of Malta akkwista b`titolu ta` cens il-fond 654, High Street, Hamrun sabiex jintuza bhala bank. Il-fond baqa` jintuza bhala bank sas-snin tmenin peress li l-bank attur kien akkwista l-fond li jinsab quddiem il-fond mertu ta` din il-kawza.

Kompla jixhed illi huma ghamlu ftehim mal-familja Lauri fejn il-post kien mikri lilhom. Dawn imbaghad issullokaw il-fond lil Alfred Galea b`kera ta` hames mitt lira (Lm 500) fis-sena fl-1984.

Qal illi fil-prezent il-fond 654 jinsab fil-pussess ta` Carmen Galea u Noella Briffa.

Fisser illi l-kera jircevuha Lauri.

Qal illi z-zmien tal-kera ghalaq.

Spjega illi fis-17 t` April 2014 ic-cens kien wasal biex jigi mgedded ghal hamsa u ghoxrin (25) sena ohra.

Ighid illi qabel is-17 ta` April 2014, il-bank ghamel kuntatt mal-konvenuti, li huma l-eredi ta` Bezzina, sabiex isir tigdid tac-cens.

Stqarr illi t-tigdid ma sehhx. Il-bank attur ma kienx inghata raguni ghar-rifjut li jkun hemm tigdid, ghalkemm il-bank kien lest jiddiskuti proposti ghat-tigdid ; izda l-konvenuti ma riedux.

Ghalhekk saret il-kawza odjerna, ighid ix-xhud.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, Anthony Sammut spjega li huwa ma jaf xejn dwar ir-registrazzjoni ta` kuntratt ta` cens.

Lanqas ma qal li jaf xejn dwar jekk il-bank attur kienx irregistra l-promessa de qua mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

<u>Il-konvenuta Monica Magro</u> xehdet li hija wahda mill-proprjetarji tal-fond 654, Triq il-Kbira, San Guzepp, Hamrun. Qalet illi hija tircievi l-hlas tac-cens mill-bank attur. Sa April 2014, ma kienx hemm problema dwar il-hlas tac-cens. In segwitu kienu avvicinati mill-bank ghaliex ried illi c-cens ikun estiz ghal 25 sena ohra. Tghid illi huma ghamlu l-verifiki taghhom mal-avukat taghhom u kienu tal-fehma li c-cens ma kellux jigi estiz peress li l-kuntratt ma kienx registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Kompliet tfisser illi n-nuqqas ta` registrazzjoni ma ssemmiex waqt il-kuntatti li kienu skambjati mal-bank.

Qalet illi l-hsieb tal-bank kien illi jmur ghal tigdid tal-kuntratt. Min-naha taghhom huma riedu *a better deal.* Min-naha tieghu il-bank ried joqghod fuq mal-termini tal-kuntratt ezistenti. Min-naha taghhom huma ma kinux lesti li jkun hemm tigdid tal-kuntratt. Huma riedu l-post lura.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, Monica Magro spjegat li kien hemm offerta mill-bank dwar il-possibilita` li jaghtihom il-post lura. Sar kliem dwar flus li l-bank ippretenda minghandhom, izda ma ntlahaq l-ebda ftehim. Waqt li kienu qed jittrattaw mal-Bank, il-post kien mikri. Taf li min kellu l-pussess ta` l-post kien ser jintlaqat fil-kaz li l-post jinghata lura lilhom.

<u>Raymond Saliba</u> xehed illi f`Ottubru 2014 beda jokkupa l-kariga ta` kap tad-dipartiment tal-*Facilities Management* tal-Bank of Valletta. Il-post 654, Triq il-Kbira, San Guzepp, Hamrun, ma kienx fil-pussess attwali tal-bank ghax kien mikri lil Noella Grima bhala hanut taz-zraben. Fl-1964, in-National Bank of Malta kien ha b`cens temporanju ghal hamsin sena l-post de quo. Ic-cens ghalaq f`April 2014. Billi l-bank kien ghad fadallu interess fil-post, kien ghamel kuntatt mal-konvenuti sabiex ic-cens jigi mgedded, izda l-partijiet ma waslux fi ftehim. Il-Bank of Valletta ha l-operat tan-National Bank of Malta fl-1974.

III. <u>It-tieni eccezzjoni</u>

Fit-tieni eccezzjoni kien eccepit illi l-azzjoni attrici hija nproponibbli ghaliex skont il-konvenuti kien hemm promessa ta` trasferiment li pero` ma kenitx registrata mal-awtoritajiet kompetenti.

Is-sostanza tal-eccezzjoni hija li jekk id-dritt ta` l-opzjoni jitqies li ghandu n-natura ta` promessa ta` trasferiment ta` dritt reali (fil-kaz tal-lum, id-dritt ta` enfitewsi) dik l-opzjoni kellha tkun registrata mal-awtorita` kompetenti skont il-ligi. In-nuqqas ta` registrazzjoni jgib in-nullita` tal-opzjoni u kwindi ma tistax tigi enforzata.

Fil-kaz tal-lum, hemm qbil bejn il-partijiet illi ma kienx hemm registrazzjoni mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ta` l-opzjoni nserita fil-kuntratt tas-17 ta` April 1964 fl-atti tan-Nutar Dr Rosario Frendo Randon (ara l-verbal tal-udjenza tal-4 ta` Novembru 2014 – fol 31).

Jirrizulta li l-gurisprudenza taghna dwar din il-materja ma haditx linja wahda unformi u kostanti. Issib sentenzi fejn kien ritenut illi d-dritt ta` l-opzjoni ma jammontax ghal weghda ta` trasferiment u ghalhekk mhuwiex necessarju illi dak id-dritt ta` opzjoni jigi registrat mal-awtoritajiet kompetenti. Il-Qorti sejra taghmel analizi estensiva ta` kif evolviet il-gurisprudenza l-aktar wara l-2009 sal-lum. U toqghod fuq l-ahhar pronunzjament tal-Qorti tal-Appell li kien dak tal-15 ta` Dicembru 2015 fil-kawza "<u>P.L. Carmelo</u> <u>Daniel sive` Lino Abela v. Vincent Curmi noe</u>".

Fis-sentenza li tat din il-Qorti **kif presjeduta** fit-28 ta` Jannar 2010 fil-kawza "**Rosario sive` Louis Carabott et vs Paul Xuereb et**" inghad :-

*Skond l-**Art.310 tal-Kap.16** – Huma mmobbli minhabba l-haga li ghandhom x`jaqsmu maghha …*

(a) id-dirett dominju inkella l-jedd tal-padrun dirett fuq il-fond moghti b`cens, u l-utile dominju inkella l-jedd tac-censwalist fuq l-istess fond.

***Torrente** fil-**Manuale di Diritto Privato** (Tnax-il Edizzjoni, pag.70) ighid hekk –*

" … mentre e` sufficiente l`esercizio del diritto reale per la realizzazione del interesse tutelato (sottolinear ta` din il- Qorti) e` invece necessaria la cooperazione di un altro soggetto (di solito il debitore) perche` si verifichi la realizzazione spontanea dell`interesse del creditore per la distinzione tra esercizio e realizzazione del diritto soggettivo … L`esercizio del diritto soggettivo deve essere distinto dalla sua realizzazione che consiste nell`attuazione, nella soddisfazione dell`interesse privato, sebbene spesso i duefenomeni possono coincidere, il propietario che raccoglie I frutti del bene, esercita a tempo stesso il potere di godimento sul bene, e realizza, soddisfa il suo interesse ;

il creditore, richiedendo al debitore la prestazione che gli e` dovuta, esercita il suo diritto, ma il suo interesse non e` soddisfatto se non quando il debitore adempie."

Fid-dritt l-azzjonijiet civili b`mod generali jiddistingwu ruhhom f`azzjonijiet personali u azzjoniet reali. Kif inghad fis-sentenza ta` din il-Qorti fil-kawza **"Farrugia vs Farrugia"** tal-4 ta` Ottubru 1955 – Vol. XXXIX.II.730) –

L-azzjoni personali hi dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmilx haga, sabiex jigi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu ; u f`dina l-ispeci ta` azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna, mentri l-haga hija l-oggett ulterjuri u sekondarju ; mentri l-azzjoni reali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata indipendentement minnkwalunkwe obbligazzjoni personali tal-konvenut b`mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata tkun min tkun il-persuna li tippossjediha.

*Fis-sentenza **"Farrugia noe vs Chappelle et noe"** deciza minn din il-Qorti fil-21 ta` Gunju 1877 (Vol VIII Pg 265) kien inghad li "dal contratto di*

enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento dei canoni e per l`adempimento delle altre obbligazioni nascenti dal contratto ; e la reale o mista per la caducita` in caso di inadempimento".

Fil-kaz in esami, huwa evidenti li dik in ezami mhix azzjoni ezercitabbli esklussivament kontra l-persuna tad-direttarju originali (kif pretiz mill-konvenuti) ad eskluzjoni tal-konvenuti bhala aventi causa tieghu izda hija azzjonabbli kontra l-konvenuti nnfushom ghaliex timxi mar-res mhux mal-persona.

Ghalhekk tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

.... Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-atturi dwar in-natura tal-azzjoni taghhom. Din il-Qorti hija tal-fehma li dak li l-atturi qed jazzjonaw f`din il-kawza mhuwiex l-ezekuzzjoni ta` konvenju [kif pretiz mill-konvenuti] izda l-esercizzju ta` dritt ta` ghazla jew ta` opzjoni.Il-klawsola 5 inserita fil-kuntratt tas-26 ta` Lulju 1985 taqra hekk :

Wara li jghaddu l-wiehed u ghoxrin sena l-enfitewta jkollu dritt ta` proroga ghall-istess zmien versu c-cens li jigi determinat fuq l-indici tal-gholi tal-hajja minn espert.

Abbazi ta` l-provi akkwiziti, irrizulta li l-perijodu originali ta` l-enfitewsi ghalaq fl-24 ta` Mejju 2006. Qabel ghalaq it-terminu, u cioe` fid-9 ta` Mejju 2006, l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenuti (fol 50) sabiex dawn jersqu ghall-pubblikazzjoni ta` l-att ta` proroga skond l-att originali tal-enfitewsi originali liema ittra ufficjali jirrizulta li kienet notifikata lill-konvenuti kollha bejn it-12 ta` Mejju 2006 u l- 20 ta` Mejju 2006. L-atturi pprezentaw din il-kawza fit-22 ta` Mejju 2006 (u allura qabel ghalqu il-21 sena) propju ghaliex minkejja n-notifika ta` dik l-ittra ufficjali l-konvenuti baqghu nadempjenti.

In-natura tal-jedd tal-ghazla f`obbligazzjoni tixbah il-kundizzjoni potestativa skond l-Art.1053(2) tal-Kap.16 li jaqra hekk – Izda jekk l-obbligazzjoni tkun tiddependi minn fatt illi jkun fis-setgha tad-debitur li jaghmel dak il-fatt jigri, id-debitur huwa obbligat jekk il-fatt jigri. Ghandha dak ix-xebh propju ghaliex tali obbligazzjoni tiddependi minn grajja li wahda mill-partijiet fil-kuntratt tista` ggieghel li tigri.

U dan jirrizulta car mit-test tal-klawsola in kwistjoni fejn l-atturi kellhom l-ghazla wara li jghaddu l-21 sena tal-kuntratt originali li jipproroga cens ghall-istess zmien versu c-cens li jigi determinat fuq l-indici tal-gholi tal-hajjaminn espert. A tenur tal-Art.1057 tal-Kap.16 il-ligi trid li kull

kondizzjoni tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u ftehmu li ghandha tigi esegwita.

Fid-dottrina, jedd ta` ghazla bhal dak tal-kaz taht ezami mhuwiex meqjus bhala weghda ta` ftehim imma bhala ftehim milhuq. Skond ***Torrente*** *fil-**Manuale di Diritto Privato*** *(9 Ediz.) para.294, pag.481, 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 ... invece nell`opzione l`irrevocabilita` deriva dall`accordo delle parti e quindi da un contratto.*

Il-jedd tal-ghazla japplika ghal dik il-parti li tkun tat lill-ohra dik l-ghazla ; fil-kaz tal-lum, id-direttarju jew l-aventi causa tieghu li min-naha taghhom ma jistghu jaghmlu xejn biex iwaqqfu dak id-dritt, dment li l-parti l-ohra (fil-kaz tal-lum, l-atturi) tkun ghadha fiz-zmien li tezercita dak il-jedd, fatt li avvera ruhu f`din il-kawza.

Ladarba id-dritt tal-opzjoni kien ezercitat kif miftiehem dak ghandu jwassal ghal ftehim definittiv. Bil-premess applikat ghall-fatti tal-kaz tal-lum, din il-Qorti tirrileva li l-atturi, ben konxji li d-dritt ta` opzjoni taghhom kellu jwassal ghall-pubblikazzjoni ta` kuntratt ta` enfitewsi sabiex setghu jakkwistaw titolu validu skond il-ligi, hadu azzjoni pronta u tempestiva, rinfaccjati kif kienu bir-riluttanza evidenti tal-konvenuti li joqghodu mat-termini tal-kuntratt tas-26 ta` Lulju 1985, billi qabel ghalaq ic-cens, ippresentaw att gudizzjarju segwit mill-azzjoni odjerna.

Certament dak tal-lum ma kienx kaz fejn l-atturi kemm urew lill-konvenuti l-intenzjoni taghhom bil-fomm jew b`semplici kitba li riedu jwettqu d-dritt tal-ghazla izda hadu azzjoni gudizzjarja biex jikkawtelaw id-dritt taghhom.

Huwa propju fil-kuntest ta` dan kollu li l-pretensjoni tal-konvenuti li l-klawsola in kwistjoni kienet tikkostitwixxi weghda ghall-fini tal-Art. 1357 u tal-Kap.16 u mhux obbligazzjoni shiha hija legalment insostenibbli. Kif allura hija daqstant insostenibbli l-pretensjoni taghhom li ghax l-atturi ma ssodisfawx obbligi ta` natura fiskali, li l-konvenuti jallegaw li l-atturi kellhom, dik l-allegata weghda mhix valida u vinkolanti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. U dan propju ghaliex dik il-klawsola mhix weghda ghall-finijiet u effetti tal-Art.1357."

Dwar l-intenzjoni tal-partijiet, fil-kaz tal-lum din il-Qorti ma tistax tistharreg aktar milli l-provi akkwisiti jippermettu, izda huwa evidenti mill-assjem taghhom, specjalment middokumenti esebiti, mill-fatt li l-konvenuti ghazlu li ma jressqux provi ghajr ir-risposta mahlufa, kif ukoll li ma

jirrizultax mill-atti tal-kawza li qatt wiegbu b`att gudizzjarju ghall-ittra ufficjali tal-atturi tad-9 ta` Mejju 2006, li x-xejra li hadu dawn il-provi hija li l-konvenuti assolutament ma riedux jaccettaw li l-klawsola in kwistjoni kienet torbothom b`xi mod li jaghtu l-fond de quo mill-gdid b`cens lill-atturi ghal zmien iehor ta` wiehed u ghoxrin sena.

Ladarba l-klawsola in kwistjoni mhix konvenju, l-atturi ma kellhom l-ebda obbligu li jaghmlu registrazzjoni jew hlasijiet ta` taxxa akkont skond il-ligijiet fiskali citati mill-konvenuti u kwindi l-obbligazzjoni naxxenti minn dik il-klawsola ghadha veljanti anke tenut kont li l-atturi agixxew fil-pront sabiex jenforzawha rinfaccjati kif kienu bir-rifjut tal-konvenuti. L-Art.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-Art. 10 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-Art.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****.*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) fl-14 ta` Ottubru 2010 fil-kawza "**<u>Raymond Mallia et vs Mansueto Zammit et</u>**" jinghad hekk :-

Illi bit-tieni eccezzjoni 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-Kodici Civili. Illi għal din l-eccezzjoni, 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-żewg 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 jeżercita fil-konfront tal-imħarrkin. Fi kliem ieħor, uħud mill-atturi jistgħu jagħżlu li jinqdew b`dik l-għażla mingħajr ma huwa meħtieg 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 (Art. 1053(2) tal-Kap 16). 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 dall`accordo delle parti e quindi da un contratto." (Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato (9a Ediz.), § 294, paā. 481). Għalhekk hemm kittieba li jqisu li l-jedd tal-għażla m`huwiex ftehim preliminari (G. Alpa Corso di Diritto Contrattuale (2006), f`paā. 107). 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 teżercita l-jedd lilha mogħti (App. Civ. ***5.10.1998*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Pace et vs Sciortino et (Kollez. Vol:LXXXII.ii.422)****. Imma, fih innifsu, l-jedd tal-opzjoni jista`, jekk jiāi eżercitat fil-waqt u ż-żmien miftiehem, jagħti ħajja kemm għal ftehim definittiv bl-effetti kollha li jāib 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" (Pescatore-Ruperto Codice Civile Annotato (7a Ediz), paā. 1249). Dan ifisser li, jekk min-natura nnifisha tan-negozju, l-obbligazzjoni aħħarija teħtieg certi formalitajiet ad validitatem biex tidħol fis-seħħ, it-tagħrif waħdu minn parti lill-oħra tal-intenzjoni tagħha li taccetta l-jedd tal-għażla ma jāibx 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" (Cass. ***27.10.1973*** *(Nru. 2794) . 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 seguito di un successivo incontro di dichiarazioni fra i contraenti, mentre con l`opzione e` sufficiente la sola dichiarazione di accettazione dell`oblato" Cass.* ***11.10.1986*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Imperi c Societa` Peglia*** *(Nru. 5950) ;*

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" (App. Civ. Milan ***24.4.2006*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Impresa Binda e C. spa c G.B) ;***

Illi fil-każ tal-bejgħ u xiri ta` ħwejjeā immobbli, il-liāi trid li ttrasferiment isir b`att pubbliku biex dan ikun jiswa (Art. 1363(1) tal-Kap 16). Filkaż tal-jedd tal-għażla fejn jirrigwarda āid immobbli, din il- ħtieāa hija waħda ta` siwi formali tat-trasferiment manifestanti erga omnes l-għażla magħmula, iżda ma hijiex fiha nnifisha l-element kostitutiv tal-eżegwibilita` taljedd tal-għażla. Fil-każ preżenti, dan l-element kien meħtieā biex il-jedd tal-għażla li kellhom l-atturi jitlaħħam u jieħu sura. Ma kienx biżżejjed għalihom li jiddikjaraw lintenzjoni tagħhom li jiksbu l-garages li kienu f`idejhom u jieqfu hemm. Riedu, flimkien mal-parti marbuta u fiż- żmien li kien āie miftiehem, jwettqu l-pratiki meħtieāa 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 meħtieā biex iāib fis-seħħ il-jedd tagħhom ;

Illi l-Qorti taf b`każijiet (Ara, b`eżempju, P.A. GCD ***8.5.2009*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ruth Sammut Casingena vs James Cappello et)*** *fejn rabta bħal din li kienet tirrigwarda l-jedd tal-għażla tal-atturi xxebbhet ma` wegħda unilaterali preliminari, u għalhekk suggetta wkoll għall-kundizzjonijiet ta` bixra fiskali li timponi l-ligi għas-siwi u l-eżekuzzjoni ta` wegħda bħal dik (Ara l-art. 3(6) tal-Kap 364) 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 latturi kien imsejjes fuq wegħda preliminari għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiëi Civili, iżda fuq jedd fakultatitv li l-atturi setgħu u jistgħu jeżegwixxu ladarba kienu għadhom fis-seħħ il-kundizzjonijiet miftehma għall-eżercizzju tiegħu. Minbarra dan, hemm deċiżjonijiet oħrajn li jgħidu li cirkostanza bħal din m`għandhiex titqies bħala waħda li għaliha jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu (Ara, b`eżempju, P.A. JZM* ***28.1.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Rosario Carabott et vs Paul Xuereb et)***

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 tarrikorrenti u/jew għal promessa ta` xiri da parti tar-rikorrenti a favur tal-esponenti fit-termini tal-artikolu 1357" tal-Kodiëi êivili. Iżda dan ma jfissirx li b`daqshekk l-azzjoni attriëi taqa`. L-azzjoni attriëi hija waħda li titlob, fost l-oħrajn, li jināab fil-milja tiegħu (bil-formaliżżazzjoni talpubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieā) jedd li l-atturi diāa` ngħatalhom bis-saħħa tal-imsemmi kuntratt li fih innifsu huwa kuntratt definittiv li jorbot lill-partijiet u mhux sempliëi wegħda ;

Illi, għalhekk, għalkemm il-Qorti m`hijiex sejra tiëħad ittieni eëëezzjoni preliminari tal-imħarrkin, ma tqisx li dik leëëezzjoni tolqot is-siwi tal-azzjoni attriëi ;

Minn din is-sentenza kien hemm appell.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` April 2013, il-Qorti tal-Appell qalet :-

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, listess 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.*** (enfasi ta` din il-Qorti).

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 lprezz, 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 lewwel Qorti ghamlet riferenza, u qisietu applikabbli ghallkaz 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 ilhaga u fuq il-prezz, u l-ligi ma tesigi xejn aktar ghallkompletezza 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, ilvendituri 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 ghallkuntratt (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 mill-igi, 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 filhsieb 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."

Huwa evidenti mill-premess illi l-Qorti ta` l-Appell kellha r-riservi taghha dwar jekk dritt ta` opzjoni jammontax ghal weghda ta` trasferiment inkella le.

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Novembru 2009 fil-kawza "**Ivan Vassallo et v. Esquire Limited**" il-Qorti ta` l-Appell ghamlet referenza ghal dak li kien deciz mill-Ewwel Qorti fis-sentenza taghha tal-5 ta` Ottubru, 2007, fejn din sabet favur it-tezi tar-rikorrenti, ghax irriteniet li ma kienx hemm il-htiega li l-iskrittura fejn kien hemm l-*option to purchase* tigi registrata stante li ma kien jezisti l-ebda konvenju registrabbli skond il-Kap. 364 tal-Ligijiet ta` Malta, qabel ma tigi ezercitata din l-opzjoni.

Il-Qorti ta` l-Appell irreferiet ghall-motivazzjoni ta` l-Ewwel Qorti li wasslitha biex taghti dik id-decizjoni :-

Il-vertenza bejn il-partijiet hija jekk il-weghda ta` trasferiment maghmula mill-intimati ghadhiex valida u jekk tali weghda kelliex tigi registrata mal-Kummissarju tat- Taxxi Interni.

Skond l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 hemm provvdut li: "Minkejja d-disposizzjonijiet ta` kull ligi ohra, konvenju ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` kull proprjetà 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 provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta` taxxa li jkollha tithallas skond l-Artikoli 32 u 40".

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.

L-intimati qed jissottomettu li l-klawzola in kwistjoni, li a bazi taghha r-rikorrenti qed jibbazaw it-talba taghhom, hija ghal finijiet u effetti tal-ligi, weghda ta` trasferiment ta` immobbli li tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi u ghalhekk bhala tali din il-weghda kellha tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, izda billi ma gietx hekk registrata din il-weghda ta` trasferiment ma hiex valida u lanqas enforzabbili mir-rikorrenti.

Min-naha taghhom ir-rikorrenti qed jissottomettu li lobbligazzjonita` biegh assunta mill-intimati hija wahda suggetta ghal kundizzjoni sospensiva, li hija wkoll potestativa ghaliex tiddependi fuq il-volonta` tar-rikorrenti li jezercitaw il-jedd taghhom fiz-zmien lilhom moghti.

Il-kwistjoni kollha f`dan il-kaz hija jekk il-ftehim tad-29 ta` Mejju 2002 kellux jigi registrat ai termini tal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 u ghalhekk ghadux validu u enforzabbili kontra l-intimati.

Fl-iskritturi imsemmija hemm premess illi s-sid (l-intimati) jixtieq jikri l-fuq imsemmi fond u l-inkwilini (ir-rikorrenti) jixtiequ jikru l-istess fond. 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 jbiegh u jitrasferixxi bl-istess titolu, l-fond moghti bl-lokazzjoni lir-rikorrenti.

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 rrikorrenti 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-kundizzjonijiet u entro it-terminu mpost.

L-intimati jirritjenu li kien hemm weghda ta` bejgh da parti taghhom, li giet accettata mir-rikorrenti dakinhar stess taliffirmar tal-iskritturi mentri r-rikorrenti jsostnu li laccettazzjoni da parti taghhom tal-weghda ta` bejgh saret biss bl-interpellazzjoni tal-ittra ufficjali ta` Novembru 2006 meta ezercitaw l-optzjoni.

Skond l-Art. 961 tal-Kap. 16 il-kuntratt huwa sinallagmatiku jew bilaterali meta dawk illi jikkuntrattaw jobbligaw ruhhom lejn xulxin. "Il-Kodici Civili jikkontempla anke separatament ilpromessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lixxerrej bi prezz determinat jew li jista` jigi determinat (Art 1357) u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri lhaga u jhallas il-prezz (Art 1360).

Illi fil-generalita` tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu nkorporati f`daqqa f`konvenju, biex b`hekk ikun hemm allura l-konvenju bilaterali. Izda iz-zewg promessi huma distinti `l wahda mill-ohra b`mod li jista` jkollok il-wahda minghajr lohra. (P.A. Camilleri v. Gambin 20/3/2000).

Fil-kaz in ezami l-obbligazzjoni tal-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-gheluq talperjodu 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 tal-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 tal-intimati.

L-obbligazzjoni assuna mill-intimati kienet wahda b`kundizzjoni sospensiva u potestattiva fis-sens li lkundizzjoni kienet se tavvera ruhha meta u jekk irrikorrenti jaccettaw li jixtru l-fond de quo billi juru lintenzjoni taghhom billi jinterpellaw lill-intimati li se jaghmlu hekk.

Il-ftehim tal-lokazzjoni kellu jsir weghda ta` bejgh meta loption to purchase kienet se tigi ezercitata. L-optzjoni waheda (minghajr ma tigi ezercitata) ma kienx bizzejjed biex tibdel il-lokazzjoni ghal wahda ta` konvenju ta` kompro-vendita. (P.A. Camilleri v. Gambin 20/3/2000).

Sal-mument li r-rikorrenti kienu ghadhom ma interpellawx lill-intimati bl-ittra ufficjali bl-intenzjoni taghhom li jridu jixtru l-fond, huma lanqas kienu ghadhom marbutin.

Fiz-zmien meta l-option to purchase kienet ghada tista tigi ezercitata, ir-rikorrenti kellhom kull dritt li jibqghu bilkerau ma jixtrux il-fond, u ghalhekk ma kienx jaghmel sens li huma jirregistraw il-weghda mal-Kummissarju tat- Taxxi Interni u jhallsu 20% tat-Taxxa Provvisorju fuq ilftehim, meta huma setghu jaghzlu li ma jixtrux il-post.

Il-ftehim seta` jsir konvenju registrabbili meta tigi ezercitata l-optzjoni u mhux qabel. Fil-fatt fl-ittra ufficjali li r-rikorrenti baghtu lill-intimati huma interpellawhom biex jersqu ghal infirmar tal-konvenju relattiv ghal bejgh u wara ghas-sussegwenti kuntratt ta` bejgh finali.

Madankollu, fid-decizjoni taghha, il-Qorti ta` l-Appell fissret illi ma kenitx qeghda taqbel ma` dak li rriteniet l-Ewwel Qorti u kkonkludiet l-oppost ossija li d-dritt ta` opzjoni jammonta ghal promessa ta` trasferiment li kellha tigi registrata ma` l-awtorita` kompetenti.

Qalet hekk :-

Issa, ma hemmx dubju li bejn il-kontendenti kien hemm ftehim dwar il-bejgh tal-fond illum maghruf bhala Capistrano Restaurant fi Strada Forni, il-Belt Valletta. Biss ghalkemm is-socjeta` konvenuta intrabtet li tbiegh l-imsemmi fond entro terminu stabbilit versu l-prezz u l-pattijiet u kundizzjonijiet kontemplati fl-iskrittura ta` lokazzjoni, l-atturi appellati, dejjem bl-istess skrittura, kif emendata, kienu nghataw optzjoni li permezz taghha setghu jghazlu li jixtru jew ma jixtrux l-imsemmi fond entro it-terminu stabbilit. Naturalment jekk din l-optzjoni ma gietx ezercitata skond kif previst fl-imsemmija skrittuta ta` lokazzjoni dan id-dritt tar-rikorrenti kien jaqa` u ma jkollu ebda effett.

Is-socjeta` konvenuta (illum appellanti) qed tirrifjuta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta` kompro-vendita billi ssostni li l-weghda ta` bejgh ma ghandha ebda effett mhux minhabba xi nuqqas tal-atturi naxxenti minn xi obbligu impost fl-istess skrittura izda billi ssostni li dik il-weghda ma

ghandha ebda effett stante li l-atturi naqsu jottemperaw ruhhom ma` obbligu li johrog mill-Kap. 364 tal-Ligijiet ta` Malta u senjatament l-Artikolu 3(6) 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 provizjorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta` taxxa li jkollha tithallas skond l-Artikoli 32 u 40."

Huwa minnu li dan il-provvediment huwa ta` natura fiskali u intiz biex jevita kull abbuz fi hlas tat-taxxa dovuta fi trasferimenti ta` proprjeta` immobiljari jew drittijiet fuq l-istess proprjeta`, billi kull konvenju jigi registrat mal-Kummassarju tat-Taxxi Interni bil-konsegwenza li l-konsiderazzjoni li tithallas fuq l-att finali, meta tkun dovuta t-taxxa fuq it-trasferiment, tkun tirrifletti dak li effettivament ftehmu l-partijiet.

B`dana kollu, din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-aspett fiskali, u l-iskop ta` dan il-provvediment, m`ghandux rilevanza fuq il-mertu tad-dibattitu in ezami. Il-kliem tal-ligi huma cari billi jimponu s-sanzjoni tan-nullita` fuq kull min jonqos li jirregistra weghda ta` bejgh. Huwa ghalhekk, kif jenfasizzaw 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.

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, that 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, finnuqqas, li jithallsu d-danni, hija li jkun hemm laccettazzjoni 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 milliffirmar tal-istess skrittura b`mod li f`kaz li l-inkwilin u cioe` l-atturi, jghazlu li jezercitaw l-optzjoni lilhom moghtija, issid kien jkun marbut li jidher fuq l-att ta` trasferiment talimsemmija 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 ssanzjonijiet 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.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Malta) (**<u>GABV</u>**) fil-5 ta` Novembru 2012 fil-kawza "**<u>Carmen Calafato v. Vincent Scerri et</u>**" sar ezami tal-kwistjoni b`riferenza ghall-gurisprudenza li tghid illi l-klawsola ta` opzjoni tammonta ghal promessa tal-koncedent li jersaq ghall-kuntratt kif patwit jekk il-koncessjonarju hekk jitlob :

Kif osservat mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Johan Grech v. Doris Bonnici et noe</u>**, Citaz. Nru. 220/04 deciza fit-3 ta` Mejju 2005: in-natura tal-jedd tal-ghazla f`obbligazzjoni tista` tixxebbah mal-kundizzjoni potestativa, ghaliex taghmel tali obbligazzjoni tiddependi minn grajja li wahda mill-partijiet fil-kuntratt tista` ggieghel li tigri. ∤ Il-ligi trid kull kundizzjoni f`patt ghandha tigi esegwita kif il-partjiet x`aktarx riedu u ftehmu li ghandha tigi esegwita. ∤ Il-ligi trid ukoll li jekk obbligazzjoni ssir taht kundizzjoni li ghandha tigri sa` certu zmien, dik il-kundizzjoni titqies ma sehhitx jekk kemm-il darba jilhaq jghaddi z-zmien bla ma l-grajja tkun grat. Il-jedd ta` l-ghazla mholli f`idejn wahda mill-partijiet fi ftehim huwa l-frott ta` rabta fuq il-parti li taghti lill-ohra tali ghazla. Ghalhekk, fid-duttrina, tali jedd ta` opzjoni m`huwiex meqjus bhala weghda ta` ftehim, imma ftehim

*milhuq. Kemm hu hekk jinsab mghallem li "l`opzione da luogo ad una proposta irrevocabile: perciò basta l`accettazione dell`altra parte perchè il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincolata alla proposta. ⁄ invece nell`opzione l`irrevocabilità deriva dall`accordo delle parti e quindi da un contratto." Ghalhekk hemm kittieba li jqisu li l-jedd tal-ghazla m`huwiex ftehim preliminari. Il-Qorti tifhem li dan l-istat ta` ftehim milhuq fil-kaz tal-jedd tal-ghazla japplika ghal 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, il-jedd ta` l-opzjoni jista`, jekk jigi ezercitat fil-waqt u z-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 maghmlua meta jkun inholoq 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 – è obbligato a stipulare il contratto in un termine stabilito dalle parti o dal giudice, mentre l`altra – il promissario – che non è obbligata, ha il diritto di esigere che si addivenga alla stipula del contratto con preferenza su ogni altra persona". <u>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.</u> <u>**F`kaz bhal dan, il-jedd tal-opzjoni jitqies li ghadu f`livell ta` weghda preliminari, ghall-anqas dwar in-negozju guridiku li ghalih dik l-ghazla tirreferi.**</u>*

*Il-fatt li t-tigdid tal-koncessjoni sub-enfitewtika temporaneja kellu ad validitatem isir permezz ta` l-att pubbliku opportun ai termini tal-Ligi jirrizulta kkonfermat ukoll minn dak osservat mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet <u>**Alfred Pace et v. Paolo sive Paul Sciortino et**</u>, deciza fil-5 ta` Ottubru 1998, fejn inghad: fil-kawza `<u>**Paolo Buhagiar et nomine vs Gulab Balani pro et nomine**</u> gà citata, deciza fis-16 ta` Novembru 1988, minn din il- Qorti u li 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 skond l-artikolu 1579 (illum 1497) tal-Kodici Civili lenfitewsi hija nulla jekk ma tigix maghmula b`att pubbliku. Illi skond l-artikolu 1609(1) illum 1521 tal-Kodici Civili "lenfitewsi 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 mill-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.

Fl-imsemmija sentenza l-Qorti ta` l-Appell iccitat ukoll dak osservat mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet ***Frangisku Xerri v. Frederick 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 dana ghall-perijodi ohra ta` sbatax-il sena. Tali renova però tista` biss tiftiehem li tkun tigdid tal-kuntratt ta` enfitewsi ghall-istess perijodu taht l-istess kundizzjonijiet. L-artikolu jimporta obbligazzjoni da parti ta` l-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 però 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 skond 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 digà 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 ta` l-att relattiv, skond kif kellu d-dritt jaghmel bil-kuntratt kieku hekk xtaq".*

Minn dan kollu ghalhekk jirrizulta li kuntrarjament ghal dak pretiz mill-konvenuti, fiz-zmien meta l-attrici istitwiet dawn il-proceduri kontra taghhom ma kienx hemm koncessjoni ta` enfitewsi temporaneja in vigore u ghalhekk ma kienx hemm tali titolu li seta` jipprotegihom kontra t-talba attrici kif dedotta fil-konfront taghhom. Ghal kull buon fini jigi osservat li ghalkemm l-attrici wara l-1980 baqghet tohrog ricevuti favur Mary Scerri fejn

tindika li qed tircievi hlas ta` cens, is-sitwazzjoni guridika ma tinbidilx ghar-raguni li rrekwizit ad validitatem impost bil-Ligi ma jistax jigi sorvolat jew addirittura skartata b`azzjonijiet voluti jew xort` ohra tal-partijiet koncernati.

Sentenza ohra relevanti li nghatat matul dawn l-ahhar xhur dwar il-punt sollevat fit-tieni eccezzjoni tal-konvenuti fil-kaz tal-lum hija dik li tat il-Qorti tal-Appell fil-15 ta` Dicembru 2015 fil-kawza "**P.L. Carmelo Daniel sive Lino Abela v. Vincent Curmi noe**".

Fis-sentenza tal-Ewwel Qorti li kienet inghatat fis-27 ta` Ottubru 2011 kienu saru dawn il-konsiderazzjonijiet :-

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

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

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

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

L`opzione si distingue dal contratto preliminare: nel contratto preliminare le parti si obbligano a concludere un nuovo contratto (definitivo), l`opzione, invece, da` luogo ad una proposta irrevocabile: percio` basta l`accettazione dell`altra parte perche` il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincolata alla proposta".

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

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

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

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

Illi skond kif inghad is-sentenza fuq citata ***"Mary Grace Mallia et vs Mansueto Zammit"*** *(P.A. (JRM) – 14 ta` Ottubru 2010) "la causa del patto*

di opzione consiste nell`assunzione dell`obbligo per una delle parti di mantenere ferma per il-tempo pattuito la proposta relativamente alla conclusione di un ulteriore contratto, con correlattiva attribuzione all`altra del diritto fi decidere circa la conclusione di quel contratto entro quel medesimo tempo. L-Opzione dunque, si inserisce in una fattispecie a formazione progressiva della volonta` contrattuale, inizialmente costituita da un accordo avente ad oggetto la irrevocabilita` della proposta del promettente, e in seguito della eventuale accettazzione del promissario, che, saldandosi immediatamente con la proposta irrevocabile precedente, cosi` perfeziona il negozio giuridico"

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

"L`accettazione e` una dichiarazione diretta al proponente; essa deve essere definitiva, incondizionata e pienamente conforme alla proposta; altrimenti vale come nuova proposta, e per la perfezione del contratto sara` richiesto che il successivo benestare dell`anteriore proponente sia, a sua volta, portato a conoscenza dell`accettante che ha fatto la modificazione. Tra proposta e accettazione – quando non siano prestate nello stesso contesto – deve esistere una correlazione finale, cioe` una direzione allo stesso fine".

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

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

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

Illi din hija fil-fatt is-sitwazzjoni odjerna ghaliex il-klawsola hija opzjoni u ma ghandha l-ebda karatteristika ta` weghda ta` bejgh. Fil-kawza citata mill-intimat nkluza dik fil-kawza ***"Ivan Vassallo et vs Esquire Limited"*** *(A.C. – 27 ta` Novembru 2009, il-fattispecie tal-kaz kienu ghal kollox differenti mill-kaz odjern ghaliex fl-ewwel lok kienet titratta dwar lokazzjoni li fiha kien hemm weghda ta` bejgh soggetta ghall-accettazzjoni, mentri f`dan il-kaz kien hemm proposta irrevokabbli ta` bejgh f`kuntratt pubbliku ta` koncessjoni ta` sub-emfitewsi li kienet qed tistena biss f`kull terminu l-accettazzjoni da parte tal-akkwirent, accettazzjoni li fil-fatt sehhet kif pattwit, u ghalhekk il-ftehim kien gja finalizzat ghal dik li hija l-ezercitazzjoni tal-opzjoni u kull ma kien jonqos huwa biss li ssir il-formalita` tat-trasfeiment tal-immobbbli u ghalhekk saret din il-kawza.*

*Illi fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li din l-accettazzjoni mill-attur saret, permezz ta` ittra datata 20 ta` Marzu 2006 (Dok. "LA3"), ittra ohra datata 24 ta` Frar 2007 (Dok. "LA4"), u f`korrispendenza ohra bejn l-kontendenti. Ir-rikorrent ghamilha cara li ried jipprevalixxi ruhu minn wahda mill-opzjonijiet f`klawsola 4 u jakkwista l-korp ta` beni hawn fuq imsemmija u dan ghal prezz ta` sitta u tletin elf liri Maltin (Lm36,000) kollox kif stipulat fil-kuntratt datat "Illi jigi ccarat li ladarba l-klawsola in kwistjoni mhix konvenju, l-attur ma kellux l-obbligu li jaghmel registrazzjoni jew hlasijiet ta` taxxa akkont skond il-ligijiet fiskali u dan ghaliex l-****artikolu 3 (6) tal-Kap.364*** *espressament jittratta dwar konvenju ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` kull propjeta` immobbli jew ta` kull dritt reali fuqha. L-****artikolu 10 tal-Kap. 364*** *jittratta dwar l-avviz li jinghata minn min qed jittrasferixxi u min qed jircievi fuq konvenju ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` propjeta` mmobbli. Abbazi tal-****artikolu 10 (5) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06)*** *il-Kummissarju ghandu jkun avzat b`dawk il-konvenji kollha ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` mmobbli jew ta` dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta` Dicembru 2003 jew qabel sal-31 ta` Ottubru 2004. Dawn id-disposizzjonijiet ma japplikawx ghall-fattispece tal-kaz tal-lum proprju ghaliex il-kaz tallum ma jittrattax dwar ftehim ta` konvenju.*

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` Dicembru 2015, il-Qorti tal-Appell ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet :

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 bizzejjed biex il-weghda tinghata effett definittiv ghax il-kuntratt pubbliku ghandu relevanza biss ad probationem; fil-kuntest ta` Malta, il-patt irid jigi segwit b`kuntratt pubbliku biex ikun effettiv u dan ad validitatem, u biex dan isehh irid jigi segwit il-process kontemplat fl-Artikolu 1357.

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

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

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

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

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 gdida 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."

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."

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.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi, in vista tal-gurisprudenza l-aktar recenti tal-Qorti tal-Appell kif esposta estensivament aktar 'il fuq, hija sejra tiddikjara li d-dritt moghti ai termini tal-kuntratt tas-17 ta` April 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon li l-enfitewsi ssir ghal hamsa u ghoxrin (25) sena ohra tammonta ghal "weghda ta` trasferiment ta` dritt reali" ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, u allura kellha ssir ir-registrazzjoni mal-awtoritajiet kompetenti fit-termini tal-ligi sabiex tista` ssir enforzata. Billi fil-kaz tal-lum irrizulta bhala fatt illi r-registrazzjoni ma saritx skont il-Kap 364 tal-Ligijiet ta` Malta, allura il-Qorti qeghda tilqa` t-tieni eccezzjoni kif dedotta.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` t-tieni eccezzjoni.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra.

Tichad it-talbiet kollha tas-socjeta` attrici.

Tordna lis-socjeta` attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur