MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 13/2011/2

Suzanne Borg legalment separata

v.

Iris Vella armla ta’ Gerald Vella bhala sid indiviz kif ukoll bhala uzufruttwarja; Felicity Anne Wismayer mart Roland; Felicity Wismayer assumiet l-atti tal-kawza f’isem u ghan-nom tal-eredita` tal-mejjet Christopher Vella u l-procedura ghan-nomina tal-kuraturi deputati giet imwaqqfa b’digriet tas-16 ta’ Marzu 2011

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tal-10 ta’ Jannar 2011, li jaqra hekk:

”Illi l-esponenta flimkien mar-ragel taghha, li illum hi legalment separata minnu, kienu akkwistaw titolu ta' subcens fuq il-fondi erba w sittin (64), f’Triq Ball, Paceville, liema fond hu '... interconnected ...' ma' fond numru sitta w sittin (66) ukoll f'Triq Ball, Paceville "... inclusive of their respective yards ..." fejn kull fond hu soggett ghas-subcens annwu temporanju ta' "... four hundred and fifty liri (Lm450)" ekwivalenti illum ghal elf w tmienja w erbghin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€1,048.22) u dan skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Michel Dingli tas-sitta (6) ta' Awwissu, tas-sena elf disa mija w seba w disghin (1997) liema fondi "... are used as a restaurant styled as Di Giuseppe' illum taht isem differenti w cioe 'Profumo di …'”: Dok. 'MD'.

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

”Illi fl-istess kuntratt tal-akkwist li sar quddiem in-Nutar Michel Dingli, hemm indikat b'mod car li:

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

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

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

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

“Illi l-istess esponenta kienet gharrfet kemm il-darba l-intenzjoni taghha li kienet ser tezercita d-dritt li irrizulta mill-kuntratt li hi xtaqet tiggedded cum issir prologa tad-drittijiet rizultanti mill-kuntratt tal-akkwist sija verbalment kif ukoll bil-miktub liema intenzjoni m'hux biss giet injorata, imma gie anki indikat li ma kienitx ser tigi onorata: Dok. 'JO'; 'MB' u 'MB-I'.

“Illi fil-fatt gja hemm kawza pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti bin-numru Rik. Gur. 37/2010/FS fir-rigward il-parti tal-propjeta nru. 66, Ball Street, Paceville fejn qed isir kull sforz minn naha tal-konvenuti biex iccahhdu lilll-esponenta milli tgawdi d-dritt taghha biex issir prologa rizultanti mill-istess kuntratt tal-akkwist liema kuntratt kien sar fl-erbatax (14) ta' Jannar, 1989 liema agir qed jippersisti anki fir-rigward il-parti tal-proprjeta numru erba w sittin (64) Ball Street, Paceville liema kuntratt sar fit-tnax (12) ta' Jannar, 1990. Illi f’dan ir-rigward, qed issir din il-kawza bl-istess skop tal-kawza hawn fuq indikata u dan biex l-esponenta tikkawtela d-drittijiet bl-istess mod ghall-parti tal-proprjeta fejn l-esponenta tgawdi d-dritt ta' prologa f’nru. 64, Ball Street, Paceville liema proprjeta qed jigi utilizzati

”Ghaldaqstant, ighidu l-konvenuti l-ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

”a. Tiddikjara li l-esponenta ghandha d-dritt rizultanti mill-kuntratt stess tas-sitta (6) ta' Awwissu, 1997 liema kuntratt sar quddiem in-Nutar Michel Dingli li tezercita d-diskrezzjoni taghha '... to renew ...’ u b'hekk tiggedded cum prologa tat-titolu attwali li ghandha fuq il-proprjeta meritu ta' dan il-kaz liema proprjeta fil-prezent hi maghrufa bhala 'Profumo di ...' qabel b'isem 'Di Giuseppe' u tikkonsisti minn numru sitta u sittin (66) u erba w sittin (64) f’Triq Ball, Paceville' imma partikolarment fuq il-proprjeta numru erba w sittin (64) f'Triq Ball, Paceville li huma 'interconnected' mertu ta' din il-kawza;

”b. Tordna li jsir 'ir-renewal' cum tigdid/prologa kif hemm indikat fl-isemmi kuntratt tal-akkwist skond il-kundizzjonijiet hemm indikati fir-rigward il-proprjeta nru. 64, Ball Street, Paceville w ghal dan l-iskop tiffissa l-jum, hin u post ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv li ghandha issir quddiem in-Nutar kif mahtur minn dina l-Onorabbli Qorti kif ukoll tappunta kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att.

“Bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuta li hi ingunta ghas-subizzjoni u b'rizerva ghad-danni skond il-kaz.”

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

”1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

”2. Illi ghadhom ma gewx appuntati il-Kuraturi kif indikat hawn fuq.

”3. Illi ic-cens tal-fond 64 Ball Street Paceville ghalaq fit-12 ta' Jannar 2011 (ara Dok. FWI). Il-kawza attrici infethet fl-10 ta' Jannar 2011. Ghalhekk it-talbiet kif maghmula huma intempestivi stante li l-kawza infethet qabel ma skada l-perjodu ta' cens ta' 21 sena. B' hekk it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu.

”4. Illi l-ewwel talba attrici f'parti minnha tidhol f'mertu ta' kawza ohra li gia hija sub judice - Rik Gur 37/2010 fl-istess ismijiet - ghalhekk din il-kawza ma tistax tregi u ghandha tigi dikjarata nulla. Il-kawza l-ohra tittratta l-fond 66, Ball Strret, Paceville.

”5. Illi l-kuntratt ta' cens originali tal-fond 64, Ball Street, Paceville datat 12 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar John Gambin (prezentat bhala Dok. GJ mill-attrici u issa FWl mill-konvenuta) kien ukoll jinkludi fih weghda cioe promessa (konvenju) ghall-kuntratt gdid ta' cens ta' 21 sena li kellu isir f'gheluq il-perjodu tac-cens pattwit fil-kuntratt. Bhala tali dak il-konvenju kien jinhtieg li jigi registrat skond il-ligi. In-nuqqas ta' registrazzjoni ta' dak il-konvenju fiz-zmien indikat fil-ligi jaghmel l-istess konvenju null. U dan ai termini tal-art. 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi hekk:

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

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

”7. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ma ghandhomx jigu milqugha.

”8. Illi l-konvenuti qeghdin jipprevalixxu ruhhom minn dan ir-rikors guramentat sabiex jaghmlu il-kontro-talba taghhom.”

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

”Illi l-konvenuti qed jannettu kopja tal-kuntratt li permezz tieghu l-awturi tal-attrici hadu b' cens ta' 21 sena l-fond 64 Ball Street, Paceville (Dok. FW1);

”Illi l-attrici qed issostni li dan ic-cens issa ghadda ghandha;

”Illi jirrizulta li dan ic-cens ghalaq fit-12 ta' Jannar 2011;

”Illi ghalhekk illum l-attrici ma ghandha ebda titolu li jista jipprotegiha fil-fond 64, Ball Street, Paceville;

”Illi ghaldaqstant il-konvenuti qed jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti tordna li l-attrici tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni u li l-fond battal jigi mghoddi lura lill-konvenuti;

”Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghogobha:

”1. Tiddikjara li c-cens tal-fond 64 Ball Street, Paceville naxxenti mill-kuntratt datat 12 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok. FW1) ghalaq fit-12 ta' Jannar 2011;

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

”3. Tordna lill-attrici sabiex fi zmien qasir u perentorju fissat minn dina l-Onorabbli Qorti tizgombra mill-fond erba' u sittin (64) Ball Street, Paceville u tghaddi lura l-pussess battal tieghu lill-konvenuti.

“Bl-ispejjez kontra l-attrici li hi ingunta ghas-subizzjoni.”

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

”a. Illi l-pretenzjoni tal-konvenuti huma infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti rikonvenzjonati;

”b. Illi filwaqt li l-pretenzjoni tal-esponenta hija legalment korretta l-pozizzjoni tal-konvenuti hi ghal kollox zbaljata liema haga tispjega l-ghaliex l-oppozizzjoni hi wahda spekulattiva minn naha tal-konvenuti u dan peress li l-esponenta attrici qed tinvoka: "... patt espress ...” ghad-dritt ta' proroga li jirrizulta b'mod car mill-kuntratt liema haga hija "ipso jure" u li hi ghal kollox differenti mill-kuncett ta' 'konvenju' li ma jezistix u ma tapplikax ghal kaz odjern.

“Salv risposta ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta’ Ottubru 2012, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

”... ... tilqa t-talbiet attrici kif dedotti senjatament ghal fond 64 Ball Street, Paceville mertu ta’ din il-kawza u ghal fini tal-pubblikazzjoni tal-att relattiv qed tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis biex jippubblika l-att ta’ proroga tas-subcens tal-fond 64 Ball Street, Paceville kollox kif gia miftiehem fl-att pubbliku tas-6 ta’ Awwissu 1997 Atti Nutar Michel Dingli, liema kuntratt ghandu jigi pubblikat fit-30 ta’ Novembru 2012 fil-11.00am fil-Qorti u ghal fini tal-kuraturi ghal kontumacja qed tappunta lill-Avukat Ian Vella Galea, b’dan illi jekk in-Nutar jkun f’pozizzjoni li jippubblika l-att qabel id-data msemmija u l-partijiet jaqblu li l-kuntratt jigi pubblikat qabel id-data imsemmija, il-Qorti taghti l-fakulta lin-Nutar u lil partijiet jippubblikaw il-kuntratt ta’ divizjoni f’data hin u lok li jaqblu fuqha huma.

”L-ispejjez tal-kawza inkluz tal-kuraturi ghal kontumaci jithallsu mill-konvenuti mentri tal-att notarili jithallsu mill-attrici.

”In kwantu ghal kontrotalba, il-Qorti qed tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-attrici u kwindi qed tichad il-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti ghar-ragunijiet li nghataw fil-kawza promotrici, bl-ispejjez jithallsu mill-konvenuti.”

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

”Din hi kawza fejn l-attrici qua detentrici tas-subutili temporanju tal-fond 64 Ball Street, Paceville liema titolu kien jiskadi fit-12 ta’ Jannar 2011 qed tallega li skond il-kuntratt tas-6 ta’ Awwissu 1997 Atti Nutar Michel Dingli kellha d-dritt skond l-imsemmi kuntratt li tipproga c-cens attwali ghal terminu iehor imsemmi fl-istess kuntratt u billi s-sid qed jonqos milli jaghmel il-kuntratt relattiv, qed titlob li l-Qorti tordna li jsir tali kuntratt.

”Il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tirriepiloga l-kundizzjonijiet relevanti tal-istess kuntratt billi huma gia imnizzla verbatim fir-rikors guramentat promotur pero ghal-kull buon fini l-kuntratti relevanti tal-akkwist odjern cioe 6 ta’ Awwissu 1997 u dak li minnu insorga d-dritt cioe 14 ta’ Jannar 1989 huma esebiti a fol. 6 u 10 tal-process rispettivament.

”Lanqas ma jidher li hemm xi dizgwid bejn il-partijiet illi l-attrici hi l-legittimu kontradittur f’din il-kawza wara s-separazzjoni personali bejnha u zewgha u fejn hi giet assenjata l-istess fond bhala sehmha fil-likwidazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti bejnha u zewgha (ara kuntratt ta’ separazzjoni 16 ta’ Ottubru 2003 (fol. 21 et seq. tal-process).

”Ghalkemm saret referenza ghal fond iehor cioe dak bin-numru 66 Ball Street, Paceville, interkonness mal-fond 64 Ball Street, Paceville pero l-koncessjoni ghal dan il-fond saret originarjament b’kuntratt iehor datat 12 ta’ Jannar 1990 (fol. 17 tal-process) u ghalkemm soggett ghall-istess kundizzjoni dwar prorogar tal-kuntratt id-data ta’ terminazzjoni tal-koncessjoni originali kienet differenti. Dik il-koncessjoni u proroga kienu soggetti ghal kawza ohra quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u strettament ma taghmilx stat ghal jew ma’ din il-kawza. Jinghad biss illi dik il-kawza giet deciza fit-8 ta’ Marzu 2011 (Rik. 37/10CFS).

”Jirrizulta pacifiku bejn il-partijiet illi l-attrici riedet tipproroga c-cens originali skond il-kuntratt li kellha u l-konvenuti irrifjutaw. Jirrizulta wkoll mill-atti illi l-kawza infethet jumejn qabel ma skada c-cens ta’ dan il-fond.

Jirrizulta wkoll li ma sar ebda konvenju ta’ tigdid jew registrazzjoni tal-kuntratt kontenenti l-proroga tul il-perjodu kontrattwali ta’ cens li skada fit-12 ta’ Jannar 2011.

”**Dritt ghal proroga: weghda ta’ bejgh jew opzjoni**

”Il-pern tal-kwistjoni hi dwar kif kellha ssir il-proroga tal-koncessjoni enfitwetika. Kif inghad ma saret ebda oppozizzjoni ghal fatt li l-opzjoni kienet hemm u indikata b’mod car. Jinghad ukoll ghal kompletezza illi anki l-kondizzjonijiet li tahthom kellha ssir il-proroga huma cari u cioe sar ftehim a priori dwar il-kondizzjonijiet essenzjali cioe il-canone jekk tigi ezercitata l-opzjoni, u ghal bqija tal-kondizzjonijiet jinghad illi l-proroga a skans ta’ kondizzjonijiet ohra indikati esplicitament kellhom ikunu l-istess bhal dawk originali. L-uniku differenza kienet li l-proroga kellha zieda fil-canone.

”Il-Qorti hi konsapevoli li din il-kwistjoni hi dibattuta fil-gurisprudenza u illi recentement fuq il-fond l-iehor cioe 66 Ball Street, Paceville inghat sentenza citata mill-konvenuti fejn dik il-Qorti fil-kawza **Suzanne Borg vs Iris Vella et** deciza fit-8 ta’ Marzu 2011 qablet mil-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Ivan Vassallo vs Esquire Limited**, deciza fis-27 ta’ Novembru 2009. Dik is-sentenza ddecidiet illi l-opzjoni kontenenti ftehim li jkun fih weghda ta’ trasferiment ta’ immobbli jew jedd iehor fuq dawk il-beni kienet in effetti weghda ta’ bejgh u illi jekk ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-weghda ma tkunx giet registrata ai termini tal-artikolu 3(6) tal-Kap. 364, ma tiswiex.

”Din il-Qorti, ghalkemm hi konsapevoli li ma ghandhiex, minghajr raguni valida, tiddistakka ruhha mill-insenjamenti tal-Qorti tal-Appell u dan biex jigi evitat diskontinwita u nuqqas ta’ kjarezza fil-gudizzji tal-Qorti, f’dan il-kaz partikolari thoss li ma tistax taqbel mal-insenjament tal-Qorti tal-Appell, kif kondiviz mill-Qorti fis-sentenza tat-8 ta’ Marzu 2011 fl-ismijiet **Borg vs Iris Vella et**.

”Din il-Qorti thares lejn u tikkondividi l-hsibijiet u l-opinjoni ta’ zew sentenzi ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fejn

f'zewg sentenzi studjati b'reqqa inghatat interpretazzjoni differenti u fl-opinjoni ta' din il-Qorti, aktar realistika tan-natura ta' opzjoni. Il-Qorti taghmel referenza b'mod specifiku ghal kawza fl-ismijiet **Marygrace Mallia vs Mansueto Zammit** (14/10/2010JRM). Din kienet kawza fejn parti tat lil ohra l-opzjoni ta' xiri ta' garages bi prezz predeterminat fi zmien miftiehem. F'din il-kawza jintqal hekk:

"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[1]. 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."[2] Għalhekk hemm kittieba li jqisu li l-jedd tal-għażla m'huwiex ftehim preliminari[3]. 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 teżereita l-jedd lilha mogħti[4]. Imma, fih innifsu, l-jedd tal-opzjoni jista', jekk jigi eżereitat fil-waqt u ż-żmien miftiehem, jagħti ħajja kemm għal ftehim definittiv bl-effetti kollha li jgib 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

[1] Art. 1053(2) tal-Kap 16
[2] Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato (9a Ediz.), § 294, pag. 481
[3] G. Alpa Corso di Diritto Contrattuale (2006), f'pag. 107
[4] App. Civ. 5.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet **Pace et vs Sciortino et** (Kollez. Vol: LXXXII.ii.422)

addivenga alla stipula del contratto con preferenza su ogni altra persona”[5]. 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 jgibx 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”[6]. 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”[7];

”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”[8];

”Illi fil-każ tal-bejgħ u xiri ta’ ħwejjeg immobbli, il-ligi trid li ttrasferiment isir b’att pubbliku biex dan ikun jiswa[9]. Fil-

---

[5] Pescatore-Ruperto Codice Civile Annotato (7a Ediz), pag. 1249
[6] Cass. **27.10.1973** (Nru. 2794)
[7] Cass. **11.10.1986** fil-kawża fl-ismijiet **Imperi c Societa’ Peglia** (Nru. 5950)
[8] App. Civ. Milan **24.4.2006** fil-kawża fl-ismijiet **Impresa Binda e C. spa c G.B.**
[9] Art. 1363(1) tal-Kap 16

każ tal-jedd tal-għażla fejn jirrigwarda gid immobbli, din il-ħtiega hija waħda ta' siwi formali tat-trasferiment manifestanti erga omnes l-għażla magħmula, iżda ma hijiex fiha nnifisha l-element kostitutiv tal-eżegwibilita' tal-jedd tal-għażla. Fil-każ preżenti, dan l-element kien meħtieg 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 gie miftiehem, jwettqu l-pratiki meħtiega 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[10] 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[11] u għat-termini tal-eżekuzzjoni ta' wegħda bħal dik. Iżda , fil-każ tal-lum, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li l-jedd tal-għażla li jgawdu l-atturi kien imsejjes fuq wegħda preliminari għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodici 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 deciżjonijiet oħrajn li jgħidu li cirkostanza bħal din m'għandhiex titqies bħala waħda li għaliha jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu[12];

"Intqal ukoll hekk:

"Illi tielet eccezzjoni preliminari tintrabat ma' dik ta' qabilha, għaliex timxi fuq il-presuppost li, ladarba l-azzjoni attrici m'hijiex waħda ta' eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju, allura l-atturi ma jistgħux jippretendu li jitolbu l-eżekuzzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma' din il-fehma. Ma hemmx l-ebda dubju li huma bosta l-każijiet li jitressqu fejn

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

il-Qorti tintalab tikkonferma jew tiddefinixxi jedd tal-parti attrici u fejn dik il-konferma jew dik id-definizzjoni ma jfissru xejn jekk ma jingħatax ukoll rimedju prattiku ta’ dik il-konferma jew definizzjoni. Dan ir-rimedju prattiku, generalment, jingħata billi l-Qorti tordna l-pubblikazzjoni ta’ att nutarili pubbliku. F’dawn il-każijiet ukoll, il-jedd ikun diga’ jeżisti u mhux biss imwiegħed, u r-rimedju jkun ittimbru tal-formalizzazzjoni ta’ dak il-jedd fil-konfront tal-parti l-oħra imma l-aktar fir-rigward ta’ terzi;

”Illi fil-każ tal-lum, l-atturi jqisu li n-nuqqas tal-imħarrkin Żammit milli jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ tal-garages huwa nuqqas ta’ twettiq (inadempiment) ta’ rabta kuntrattwali li kienu daħlu għaliha favur l-atturi fil-kuntratt, u mhux sempliei ksur ta’ wegħda ta’ obbligazzjoni. Il-liāi tagħti s-setgħa lill-kreditur ta’ obbligazzjoni li ma tkunx twettqet li jieħu ħsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjeż tad-debitur ta’ dik l-obbligazzjoni[13]. Il-Qorti tqis li dan huwa sewwasew dak li l-atturi qegħdin jitlobu fit-tielet talba tagħhom. L-eżekuzzjoni mitluba hija dwar obbligazzjoni nnifisha formanti parti minn patt kuntrattwali definittiv, u mhux ta’ semplici wegħda. Din hija eżekuzzjoni li tista’ tintalab fil-qafas ta’ cirkostanzi bħal dawk li jinsabu fihom il-partijiet f’din il-kawża;

”Rifless ta’ din is-sentenza jerga’ jinstab fil-kawza **Prokoratur Legali Carmelo Abela vs Vincent Curmi noe**, deciza 30/11/2011RCP. Din is-sentenza b’zieda mas-sentenza precitata tghid hekk:

”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

[13] Art. 1127 tal-Kap 16

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 nnaha l-ohra tezercita posittivament l-opzioni taghha.

"Illi ghalhekk il-klawsola in ezami mhix qeghda tikkreja jew tohloq ftehim preliminari, kif qieghed jigi suggerit millintimat, izda hija opzjoni favur dak li qieghed jixtri ssubcens 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 fissentenza 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 rrieda 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."

"Mill-fatti prodotti f'din il-kawza jirrizulta li din l-accettazzjoni saret mill-atturi permezz ta' ittra datata 20 ta' Lulju 2009 a fol. 16 tal-process, 20 ta' Ottubru 2009 a fol. 22 tal-process u 15 ta' Dicembru 2009 a fol. 28 tal-process fejn l-attrici ddikjarat li qed tipprivalixxi ruhha mill-opzjoni skond il-kuntratt ta' cens u bil-kondizzjonijiet fl-

imsemmi kuntratt li jaghmel referenza ghal kuntratt originali bl-istess identika kondizzjoni.

”Kif ziedet il-Qorti fil-kawza **Abela vs Curmi noe** fuq citata:

”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.

”Jista’ jinghad illi l-artikolu 1357 dwar il-konvenju jipprospetta l-opzjoni fil-forma ta’ obbligazzjoni unilaterali bhal f’dan il-kaz fejn promettent jobbliga ruhu li jbiegh, u fl-istess sens ghandu jinqara l-artikolu 1360 ghal promessa ta’ akkwist. Pero l-artikolu 1357 mhux intiz biex ikopri opzjoni limitata biz-zmien kif inhu dan il-kaz. Hu intiz fis-sens logiku tieghu. L-artikoli 1357 u 1360 ghadhom jinqraw flimkien u mhux esklussivament b’mod li wahda ghandha hajja indipendenti mill-ohra ghax il-vinkolu isehh mal-accettazzjoni tal-offerta u fil-formalita li tippreskrivi l-ligi. Dan il-vinkolu ma jikkostitwix il-kuntratt izda l-promessa reciproka u li dwarha l-ligi tipprospetta ipotesi differenti jekk il-kuntratt ma jsirx fit-terminu miftiehem jew prezunt mill-ligi. Fil-kaz tal-opzjoni ghandek l-obbligazzjoni (u mhux l-offerta) gia assunta da parti li min qed jaghti l-obbligazzjoni li tiddependi biss mill-accettazzjoni tal-parti li maghha saret l-obbligazzjoni biex il-ftehim ikun komplut.

Dan ma jwassalx ghal ftehim preliminari izda darba li l-uzufruttwarju tal-obbligazzjoni jindika li qed jaccetta l-obbligazzjoni, il-ftehim hu raggunt u li jkun jonqos hi l-formalita tat-kilba pubblika li trid il-ligi fil-kaz idoneju.

”Ghalhekk il-Kap. 364 ma japplikax ghal opzjoni peress illi l-Kap. 364 qed jipprospetta ftehim preliminari ghal trasferiment gia konkluz bejn il-partijiet mentri fil-kaz ta’ opzjoni ma hemm ebda ftehim preliminari konkluz u jekk l-opzjoni tigi accettata, mhux il-kaz li qed isir ftehim preliminari izda ftehim gia konkluz li jehtieg biss jekk ikun il-kaz il-formalizazzjoni tieghu skond dak li trid il-ligi.

”Hi l-fehma tal-Qorti li ladarba l-konvenuti ma urewx id-disponibilta li jersqu biex jikkonkludu att notarili ta’ tigdid ta’ subcens ghal perjodu ta’ 21 sena minn tmiem l-ewwel terminu, l-attrici giet rinfacjata bl-oneru li titlob lil Qorti qabel l-iskadenza tal-perjodu enfitewtiku li l-konvenuti jaddivjenu biex jifformalizzaw dak li l-attrici bl-accettazzjoni tal-opzjoni kien gia ftehim konkluz bejn il-partijiet pero kien jonqos il-formalizazzjoni tieghu kif titlob il-ligi billi si tratta ta’ ftehim li jehtieg kuntratt pubbliku.

”Hekk ghamlet l-attrici u fil-fatt jirrizulta illi t-talba tal-Qorti saret qabel ma lahaq skada l-perjodu inizjali ta’ subcens. Ma hemm xejn intempestiv kif jallegaw il-konvenuti billi kien car illi l-konvenuti ma riedux jaddivjenu biex igeddu l-kuntratt enfitewtiku kif jidher car mill-eccezzjonijiet taghhom u x-xiehda ta’ Felicity Wismayer li tikkonferma li l-attrici riedet tezercita l-opzjoni izda hi rifjutat.

”Ghalhekk din il-Qorti tqis gustifikata t-talbiet attrici kif maghmula. Stante din il-konkluzjoni l-Qorti tqis l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta bhala infondati fid-dritt u konsegwentement anki t-talbiet rikonvenzjonali ghal dikjarazzjoni li l-attrici ma ghandhiex titolu ghax ic-cens originali skada huma infondati ghar-ragunijiet moghtija aktar il-fuq.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

”... ... thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-Qorti Civili Prim’ Awla fit-2 ta’ Ottubru 2012, fil-kawza fl-ismijiet premessi, u minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet maghmula mill-appellanti u ghalhekk tichad it-talbiet tal-attrici appellata, u tilqa’ t-talbiet kollha tal-konvenuti appellanti kif maghmula fil-kontro-talba taghhom u ghalhekk joghgobha: (i) Tiddikjara li c-cens tal-fond 64 Ball Street, Paceville naxxenti mill-kuntratt datat 12 ta’ Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok. FW1) ghalaq fit-12 Jannar 2011; (ii) Tiddikjara li l-attrici ma ghandha ebda bazi legali sabiex tkompli tiddetjeni l-fond u l-pussess tieghu; u (iii) Tordna lill-attrici sabiex fi zmien qasir u perentorju fissat minn din l-Onorabbli Qorti tizgombra mill-fond erbgha u sittin (64) Ball Street, Paceville u tghaddi lura l-pussess battal tieghu lill-konvenuti.

”Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attrici appellata.”

Rat ir-risposta tal-attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet biex din il-Qorti tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, u tichad l-appell, bl-ispejjez ghall-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-attrici tiddetjeni fond numru 64 gewwa Ball street, Paceville, b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja li skada fit-12 ta’ Jannar 2011. L-attrici tallega, u fuq dan ma hemmx kontestazzjoni, illi ghandha dritt tipproroga l-enfitewsi ghal terminu iehor kif indikat fil-kuntratt relattiv. Il-klawsola relattiva taghti d-dritt lil min akkwista is-subutili, liema dritt hu ezercitabbli *“at their sole discretion”,* biex dak li jkun jista’ *“to renew the original period of twenty one years after the expiration of the said period at the sub-ground rent of Lm900 per tenement during the*

second period of twenty one years". Il-konvenuti eccepew illi din il-weghda hija konvenju li kien jehtieg li jigi registrat sa certu zmien ai terminu tal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, li jrid li "konvenju ta' bejgh jew trasferiment ta' kull proprjeta` mmobbli jew ta' kull dritt reali fuqha", jigi registrat mal-awtorita` kompetenti.

L-ewwel Qorti qalet li l-klawsola *"to renew"* ma hijiex konvenju, izda opzjoni, u allura ma hux mehtieg li l-weghda tigi registrata.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u qed jinsistu li l-weghda *"to renew"* hija konvenju li, skont il-ligi, kellu jigi registrat sal-31 ta' Ottubru 2004 – kif stipulat fir-regolament 10(5) tal-Avviz Legali 98 tal-1993 (Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti).

Din il-Qorti tghid li din il-kwistjoni gia` giet diskussa u deciza minn din il-Qorti fil-kawza **Vassallo v. Esquire Limited**, deciza fis-27 ta' Novembru 2009, fejn stabbiliet li l-opzjoni hija "weghda ta' bejgh" fit-termini tal-ligi li, allura, kellu jigi registrat fit-terminu koncess mil-ligi. F'dik il-kawza, din il-Qorti ghamlet din l-osservazzjoni in subjecta materia:

"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."

Din il-Qorti hi konxja mill-fatt illi wara din is-sentenza, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ma kinitx uniformi fid-decizjonijiet fir-rigward tal-istess suggett. Kif osservat l-ewwel Qorti, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fil-kaz **Borg v. Vella**, deciz fit-8 ta' Marzu 2011, segwit l-insenjament ta' din il-Qorti, izda fil-kawza **Abela v. Curmi**, deciza fis-27 ta' Ottubru 2011, l-istess Qorti ma segwietx id-decizjoni ta' din il-Qorti u qalet illi l-jedd ta' opzjoni fil-kaz taghha, m'huwiex meqjus bhala weghda ta' ftehim, imma ftehim milhuq taht kundizzjoni potestattiva. Saret riferenza wkoll ghas-sentenza **Mallia v. Zammit**, deciza wkoll minn dik il-Qorti fl-14 ta' Ottubru 2010 izda din l-ahhar kawza giet appellata u deciza fil-5 ta' April 2013 minn din il-Qorti. F'din l-ahhar kawza ma kienx hemm kwistjoni ta'

registrazzjoni tal-opzjoni/konvenju, izda l-materja in diskussjoni kienet jekk hijiex obbligazzjoni ezegwibbli, u din il-Qorti rrispondiet fl-affermattiv bhala li, f'kull kaz, ghandha n-natura ta' promessa *de inuendo contractu.*

Il-kawza **Abela v. Curmi** msemmija aktar qabel, giet ukoll appellata u tinsab pendenti quddiem din il-Qorti (mhux appuntata). F'kull kaz, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili f'dik il-kawza qalet illi waslet ghad-decizjoni taghha peress illi l-fattispecie tal-kaz (**Vassallo v. Esquire Ltd**) "kienu ghal kollox differenti mill-kaz odjern.".

Ghal kull buon fini jista' jinghad li anke l-kawza **Borg v. Vella**, aktar qabel imsemmija, giet appellata u giet deciza illum ukoll minn din il-Qorti.

Ma jistax, kwindi, jinghad li jezistu sentenzi definittivi u konflingenti, pero`, peress li gew espressi xi opinjonijiet divergenti, din il-Qorti sejra terga' tikkunsidra l-materja.

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 gie 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" (7^{a} 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 <u>z-zewg partijiet</u> 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 <u>Torrente</u> ("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"*, <u>fuq att pubbliku</u> 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.

It-talbiet attrici ma jistghux jigu akkolti. Min-naha l-ohra, it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut jistghu u ghandhom jintlaqghu, ghax ghat-talba dikjaratorja taghhom li l-attrici ma ghandha ebda bazi legali sabiex tkompli tiddetjeni l-fond, ir-risposta tal-attrici hi fis-sens biss li ghandha dritt tibqa fil-fond ghax qed tinvoka "patt espress" ghad-dritt ta' proroga; kif rajna, izda, l-attrici ma tistax tinvoka dak il-patt ghax ma haditx il-passi necessarji biex izomm fis-sehh l-istess patt.
Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza li tat l-ewwel Qorti fit-2 ta' Ottubru 2012, tilqa' l-hames, sitt u seba' eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici; tichad l-eccezzjonijiet tal-attrici ghall-kontro-talba tal-konvenuta u tilqa' kif dedotti it-tliet talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, u ghal fini tat-tielet talba tipprefiggi terminu ta' tliet (3) xhur mil-lum li fih hija ghandha tizgombra mill-fond inkwistjoni kif mitlub.

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

< Sentenza Finali >

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