QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tnejn 13 ta` Lulju 2020

Kawza Nru. 4
Rikors Nru. 418/2019 JZM

Paul u Michelina konjugi Sammut (K.I. Nru. 170849M u 347052M rispettivament)

kontra

L-Avukat Dr Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Madeline Firman li b` digriet tal-4 ta` Gunju 2019 gew nominati bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-interessi tal-eredi mhux maghrufa tad-dirlarju defunt Karen Elizabeth Everitt li kienet tghix fl-esteru

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-29 ta` April 2019 li jaqra hekk:–

DIKJARAZZJONI TAL-FATTI U RAGUNI TAT-TALBA :

1. Illi l-atturi (qua enfitewti) kienu akkwistaw minghand Karen Elizabeth Everitt (qua direttarju), b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal perjodu ta` wiehed u ghoxrin (21) sena "the furnished apartment internally marked number six (6) and washroom number six (6) situated on the top floor level, forming paft of a block which is unnumbered names `Stadium Vew`, formerly known as Block B, in Turu Rizzo Street formerly a new street without name abutting in Sliema Road, Gzira, having in common with the other five flats of the said block, the entrance, stairs and roof" kif ahjar deskritt fl-att nutarili relattiv datat l-4 ta` Gunju 1998 in atti tan-Nutar Pubbliku Remigio Zammit Pace [kopja annessa bhala "Dok: A.1"].

2. Illi c-cens temporanju gravanti fuq l-imsemmija proprjeta` huwa ta` Lm570.00c (illum pari ghal €1,327.74c) fis-sena, pagabbli kull xahar bil-quddiem, bl-ewwel pagament ikun dak tat-30 ta`Gunju 1998 kif jinsab imfisser fl-indikat att nutarili.

3. Illi l-imsemmija akkwist u koncessjoni enfitewtika kienet soggetta ghal numru ta` kundizzjonijiet, fosthom dik li tghid hekk: "The Direct Owner is hereby giving the Emphyteuta the right, and the Emphyteutae accept, to redeem the said groundrent at any time, and purchase the said property in consideration of the redemption price of seventeen thousand Maltese Liri (Lm17,000). Should the Emphyteutae exercise this option, any payments made by them for groundrent will be considered as being payment on account of the redemption price of Lm17,000".

4. Illi mid-data tal-imsemmi kuntratt sa Lulju 2002 l-atturi wettqu diversi pagamenti ta` cens temporanju, komplessivament fl-ammont ta` Lm2,375.00c (pari ghal €5,532.26c) [ara minn "Dok: A.2" sa "Dok: A.37"].

5. Illi fis-sena 2004 l-atturi kienu gew infurmati illi d-direttarju Karen Elizabeth Everitt kienet mietet 14 ta` Dicembru 2001. L-atturi saru jafu b`dan permezz ta` ittra legali datata 5 ta` Marzu 2004 lilhom mibghuta minn Avukat Malti li kien qed jikteb fuq struzzonijiet ta` certu Roger Arthur Rickets li kien qed jagixxi bhala amministratur tal-assi tad-defunta Karen Elizabeth Everitt [ara "Dok: A.38" hawn anness].

6. Illi in segwitu ghal tali ittra legali l-atturi kienu wettqu l-pagament hemmhekk mitlub ossia ta` Lm970.00c (pari ghal €2,259.49c) biex b`hekk gew saldati l-arretrati sal-ahhar ta` Marzu 2004. B`hekk, sal-ahhar ta` Marzu 2004 l-atturi kienu gew hallsu l-ammont ta` LM3,345.00c (pari ghal €7,797.75c).

7. Illi wara tali pagament ta` LM970.00c / €2,259.49c, l-atturi ma wettqux aktar pagamenti peress li hadd ma kkomunika aktar maghhom dwar fejn kellhom jigu trasferiti l-flus tac-cens jew lil min dawn kellhom jigu mhallsa. Ghalhekk, kien hemm arretrati ta` cens mill-1 ta` April 2004 sat-30 ta` April 2019 fl-ammont globali ta` Lm8,597.50c (pari ghal €20,026.78c). Tali ammont ta` €20,026.78c gie depozitat taht l-awtorita` gudizzjarja mill-atturi permezz ta` cedola datata 12 ta` April 2019 bin-numru 722/2019 [ara "Dok: A.39" hawn anness].

8. Illi dan ifisser illi llum-il gurnata jidher li m`ghadx hemm arretrati ta`cens fuq il-proprjeta` fuq imsemmija.

9. Illi odjernament l-atturi jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-kundizzjoni fuq deskritta u jirridimu, ossia jifdu, ic-cens temporanju gravanti fuq il-proprjeta` bil-konsegwenza u korollarju li huma jakkwistaw l-istess proprjeta` billi jhallsu l-korrispettiv imsemmi fil-kuntratt tal-14 ta` Gunju 1998 (i.e., LM17,000.00c / €39,599.35c), li minnu ghandhom jitnaqqsu l-pagamenti li l-atturi wettqu matul dawn is-snin bhala cens u cioe` illi mic-cifra ta` Lm17,000.00c / €39,599.35c ghandha titnaqqas ic-cifra ta` Lm11,942.50c / €27,818.53c (i.e., €7,791.75c + €20,026.78c) li twassal ghac-cifra bilancjali ta` Lm5,057.50c / €11,780.82c.

10. Illi minhabba l-fatt li d-direttarju Karen Elizabeth Everitt giet nieqsa, peress li Roger Arthur Rickets, li kien qed jagxxi bhala amministratur tal-assi tal-istess Everitt, qata` kull komunikazzjoni mal-atturi u peress li l-eredi tal-imsemmija Karen Elizabeth Everitt m`humiex maghrufa, l-atturi ma jistghux jikkuntrattaw direttament mal-parti (qua direllarju) interessata. Ghalhekk l-atturi qed iduru lejn l-awtorita` gudizzjarja biex jiksbu rimedju ghal din il-qaghda halli jigi onorat u rikonoxxut il-jedd tal-atturi kif deskritt fl-att nutarili tal-4 ta` Gunju 1998 in atti tan-Nutar Pubbliku Remigio Zammit Pace.

<u>TALBIET</u> :

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, l-atturi umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti, previa l-ghoti ta` kwalsiasi ordni, dikjarazzjoni jew provvediment li lilha jidhrilha xierqa u/jew opportuni, joghgobha :

I. Tiddikjara illi skont l-att nutarili tal-4 ta` Gunju 1998 in atti tan-Nutar Pubbliku Remigio Zammit Pace l-atturi ghandhom il-jedd illi jifdu c-cens temporanju gravanti fuq il-proprjeta` deskritta fil-premessi ta` dan ir-rikors u jakkwistaw l-istess proprjeta` billi jhallsu l-korrispettiv relattiv li minnu ghandhom jigu mnaqqsa l-pagamenti ta` cnus minnhom imwettqa.

II. Tahtar Nutar Pubbliku (preferibilment lin-Nutar Pubbliku Remigio Zammit Pace) sabiex jirrediegi u jippubblika l-att nutarili relattiv illi permezz tieghu jigi ezercitat l-imsemmi jedd tal-atturi u ghal dan il-ghan tipprefiggi data, hin u lok sabiex dan isehh;

III. Tordna lill-intimati sabiex fid-data, hin u lok hekk iffissati, jersqu ghal pubblikazzjoni tal-att nutarili relattiv permezz ta` liema jsehh il-fidi tac-cens temporanju imsemmi kif deskritt fl-ewwel talba supra biex b`hekk l-atturi jakkwistaw il-proprjeta` imsemmija u jsiru sidien.

IV. Tahtar u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-interessi tad-direttarju u/jew tal-eredi tieghu u/jew biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-att nutarili relattiv;

V. Taghti kull ordni jew direttiva idoneja u/jew takkorda kull rimedju li jinhass xieraq fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz fid-dawl tat-talbiet attrici.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta li pprezentaw il-kuraturi deputati fis-17 ta` Lulju 2019 fejn iddikjaraw li ghaliex ma kinux edotti mill-fatti, kienu qeghdin jirriservaw d-dritt li jipprezentaw risposta motivata f`kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Rat id-dokument li pprezentaw il-kuraturi deputati a fol 69 et seq.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum *in difett ta` ostakolu.*

Rat li ma hemmx ostakolu sabiex il-kawza tkun deciza llum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Xiehda

Johanna Bartolo mill-Bank of Valletta plc xehdet li kontijiet fl-Isterlina nru. 1937931011 u nru. 11937931011 huma l-istess kont. In-nomenklatura taghhom hija : "*estate of the late Ms. Karen Elizabeth Everitt*". Il-kont infetah fit-22 ta` Mejju 1997 u nghalaq fit-28 ta` Novembru 2002.

Ipprezentat statement Dok BOV1 li jkopri z-zmien ta` bejn l-1 ta` Lulju 2001 u Novembru 2002.

Dwar kont nru. 10433333415, xehdet illi dak kien settlement account fl-Iserlina. Kien kont intermedjarju bejn kont Malti u kont esteru. Minnu l-flus kienu jmorru fil-kont esteru ta` Karen Elizabeth Everitt. ikkwotat aktar `l fuq.

Dwar kont nru. 15112372019, xehdet li kien kont antik li nghalaq. Dwaru ma sabet ebda informazzjoni.

Qalet li setghet tikkonferma li kien hemm depoziti li marru mill-kont nru. 10433333415 ghall-kont nru. 1937931011. Dawn kienu : i) depozitu ta` €143.53 li sar fit-28 ta` Settembru 2001 ; ii) depozitu ta` €144.91 li sar fit-30 ta` Novembru 2001 ; iii) depozitu ta` €145.62 li sar fit-28 ta` Jannar 2002 ; iv) depozitu ta` €143.69 li sar fit-30 ta` April 2002 ; u v) depozitu ta` €215.30 li sar fit-13 ta` Novembru 2002.

Av. Dr. Mario de Marco gharaf ittra li kien baghat esebita a fol 46 tal-process. Fisser li kienu ghaddew 16-il sena. Roger Arthur Rickets ma kienx klijent regolari tieghu. Ma setax jiftakar il-kwistjoni x`kienet.

L-attur Paul Sammut xehed illi fl-1998 kien ghamel kuntratt ta` enfitewsi temporanju ghal 21 sena ma` Karen Elizabeth Everitt dwar appartament sitwat fi Stadium View, Triq Turu Rizzo, Gzira. Ic-cens annwu kien ta` €1,327.74 pagabbli kull xahar bil-quddiem. Sa Lulju 2002, kien ghamel diversi hlasijiet fl-ammont ta`€5,532.26. Fl-2004, ircieva ittra li kienet iffirmata mill-Av. Mario de Marco li Karen Elizabeth Everitt kienet mietet fl-14 ta` Dicembru 2001. Dr de Marco kitiblu ghan-nom ta` Roger Arthur Rickets li kien qed jiehu hsieb l-affarijiet ta` Everitt. Fl-ittra kien hemm ukoll talba sabiex jithallsu arretrati ta` cens li kienu jammontaw ghal €2,259.49. Sal-ahhar ta` Marzu 2004 kienu hallsu l-ammont ta` €7,791.75. Wara dakinhar ma sar ebda hlas iehor. Kompla xehed illi qabel saret il-kawza kienu depozitati l-arretrati ta` cens mill-1 ta` April 2004 sat-30 ta` April 2019 fl-ammont komplessiv ta` €20,026.78. Skont ir-rikorrent, minhabba l-fatt li mill-Lm17,000 (ekwivalenti ghal €39,599.35) huwa hallas cens ghal total ta` €27,818.53, huwa ghad fadallu ihallas l-ammont ta` € 11,780.82 sabiex isir is-sid tal-fond skont il-kuntratt.

III. Fatti

Permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace tal-4 ta` Gunju 1998, l-atturi akkwistaw minghand Karen Elizabeth Everitt b`titolu ta` enfitewsi temporanju ghal zmien 21 sena l-appartament numru 6 sitwat fil-blokk bl-isem "Stadium View", fi Triq Turu Rizzo, Gzira. Ic-cens annwu kien Lm570 pagabbli bil-quddiem.

Fil-kuntratt kienet inserita din il-klawsola :

The Direct Owner* (Karen Elizabeth Everitt) *is hereby giving the Emphyteutae* (Paul u Michelina konjugi Sammut) *the right, and the Empyteutae accept, to redeem the said groundrent at any time, and purchase the said property in consideration of the redemption price of seventeen thousand Maltese Liri (Lm 17,000). Should the Empyteutae exercise this option, any payments made by them for groundrent will be considered as being payment on account of the redemption price of Lm 17,000.

Jirrizulta li l-atturi ghamlu diversi hlasijiet ta` cens li jammontaw ghal €5,532.26 bejn Lulju 1998 u Lulju 2002.

B`ittra tal-5 ta` Marzu 2004, l-atturi gew infurmati illi Karen Elizabeth Everitt kienet mietet u li l-pagamenti tac-cens kellhom isiru lil Roger Arthur Picket.

Fit-12 ta` April 2019, l-atturi pprezentaw cedola kontra kuraturi deputati fejn iddepozitaw arretrati ta` cens fl-ammont ta` €20,026.78 ghaz-zmien ta` bejn l-1 ta` April 2004 u t-30 ta` April 2019.

IV. <u>Il-klawsola</u>

Sabiex mexxew bl-azzjoni odjerna, l-atturi qaghdu fuq il-klawsola fuq citata.

Anke jekk il-kuraturi deputati ma dahlux fil-kwistjoni, il-Qorti hija obbligata tistharreg in-natura legali tal-klawsola in kwistjoni.

Jinsorgi l-kwesit : Dik konvenju bejn il-partijiet ?

Naraw xi tghid il-ligi dwar konvenji.

Tibda mill-**Art 1233(1)(a) tal-Kap 16** :

(1) Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament ,taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b`att pubbliku jew b`kitba privata, taht piena ta` nullità –

(a) il-ftehim li jkun fih weghda ta` trasferiment jew ta` akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta` beni immobbli jew ta` jedd iehor fuq dawk il-beni …

Tmur ghall-**Art 1357(1) tal-Kap 16** li jghid :-

Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx 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.

Hemm imbaghad l-**Art 1360 tal-Kap 16** li jghid :-

Id-dispozizzjonijiet dwar il-weghda ta` bejgh, ighoddu ghall-weghda ta` xiri.

VI. Vinkoli *ex lege* li jghoddu ghal konvenji

Bla hsara ghad-disposizzjonijiet appena citati mill-Kap 16, sabiex ikun jista` jitqies bhala validu ghall-finijiet u effetti **kollha** tal-ligi, konvenju jrid ikun gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi, kif ighid **l-Avviz Legali 7/2004 (kif emendat) mahrug skont il-Kap 364**.

Fir-**Reg 10** jinghad hekk :-

> *(1) Ghall-fini tal-artikolu 3(6) ta` l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tircievi jew ir-rapprezentant awtorizzat minnhom, ghandhom jaghtu avviz, tal-konvenju relattiv tal-bejgh jew tat-trasferiment ta` proprjetà immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju :*

Izda m`ghandu jinghata ebda avviz u ma jsir l-ebda pagament ta` taxxa provvizorja meta l-persuna li tkun qed titrasferixxi tkun l-Awtorità tad-Djar jew il-Gvern ta` Malta jew meta l-persuna li tkun qed takkwista tkun il-Korporazzjoni tal-Ilma jew id-Dipartiment tal-Artijiet jew l-Awtorità tad-Djar.

(2) L-avviz ghandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-taghrif mehtieg fit-Tielet Skeda:

Izda konvenju ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` proprjetà immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha li sar fil-31 ta` Dicembru, 2003 jew qabel, ikun validu meta l-avviz tieghu jinghata jew minn min ikun sejjer jittrasferixxi jew minn min ikun sejjer jircievi jew ir-rapprezentant awtorizzat minnhom.

(3) Il-Kummissarju ma jaccettax il-hlas tat-taxxa provvizorja relattiva qabel ma dak l-avviz ikun gie pprezentat.

(4) Il-Kummissarju ma ghandux jaccetta dak l-avviz flimkien mal-hlas relattiv jekk ma jkunx gie pprezentat fl-Ufficcju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgh jew ta` trasferiment ta` proprjetà immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha :

Izda meta l-ahhar jum li fih ikun irid jinghata dak l-avviz jahbat is-Sibt jew fi btala pubblika kif stabbilit fl-Att dwar il-Festi Nazzjonali u Btajjel Pubblici ohra, dak il-jum jitqies li jahbat fl-ewwel jum tax-xoghol, li ma jkunx is-Sibt, li jigi wara dak is-Sibt jew btala pubblika.

(5) Il-Kummissarju ghandu jkun avzat b`dawk il-konvenji kollha ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` proprjetà immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta` Dicembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta` Ottubru, 2004; avviz ta` dawk kollha maghmula fl-1 ta` Jannar, 2004 jew wara, ghandu jinghata b`dak il-mod imsemmi fis-subregolament (4):

Izda ebda avviz ma jkun mehtieg fil-kaz ta` konvenju ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` xi proprjetà immobbli jew ta` dritt reali fuqha maghmul qabel l-1 ta` Jannar, 2004, meta l-att ghandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta` Novembru, 2004.

(6) Estensjoni tal-perjodu ta` validità ta` konvenju ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` proprjetà immobbli jew ta` dritt reali fuqu ghandha tkun notifikata lill-Kummissarju fi zmien wiehed u ghoxrin jum mid-data taghha bil-miktub flimkien ma` indikazzjoni tan-Numru tan-Notifika tal-konvenju ta` bejgh u ffirmata mill-partijiet fil-ftehim jew min xi rapprezentant awtorizzat.

(7) L-ircevuta tal-hlas provvizorju ta` taxxa relattiva ghall-konvenju ta` bejgh jew ta` trasferiment ta` proprjetà immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha ghandha tkun mehmuza ma` l-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att u dak il-hlas provvizorju ghandu jitnaqqas mit-taxxa dovuta skond l-artikoli 32 u 40 tal-Att.

(8) Kopja awtentika tal-ircevuta msemmija fis-subregolament precedenti ghandha wkoll tkun mehmuza ma` l-Avviz ta` Trasferiment li jinghata min-Nutar li jippublika l-att relevanti ghall-fini tal-artikolu 51 tal-Att.

(9) Il-Kummissarju ghandu d-dritt jitlob informazzjoni addizzjonali jew li jingiebu dokumenti ta` sostenn kif jidhirlu li jista` jkun mehtieg minn zmien ghal zmien.

(10) Talbiet ghal hlas lura ta` taxxa mhallsa provvizorjament skond l-artikolu 3(6) tal-Att ghandhom isiru bil-miktub flimkien kemm minn min ikun sejjer jittrasferixxi kemm minn min ikun sejjer jircievi u jigu ffirmati fuq wara min-Nutar jew Avukat li kien awtentika l-konvenju tal-bejgh jew ta` trasferiment ta` proprjetà immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha rilevanti u dawn ma jkunux ikkunsidrati mill-Kummissarju kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li dak il-konvenju ta` bejgh jew ta`

trasferiment ta` immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha, ikun skada jew li z-zewg partijiet ikunu qablu li jxolju l-obbligazzjoni ta` bejniethom.

<u>L-Art 3(6) tal-Kap 364</u> ighid :-

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."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta` Jannar 2009 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Maria Cascun et vs Carmelo Scicluna pro et noe</u>** kif ukoll fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-11 ta` Gunju 2013 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Raymond Grima et vs Pio Chetcuti et</u>** inghad illi :-

"Din id-dispozizzjoni, li hija ta` dritt fiskali u ghalhekk ta` ordni pubbliku, hija perentorja: il-weghda ta` bejgh u xiri ma tkunx tiswa fin-nuqqas ta` avviz u hlas ta` taxxa provvizorja lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni."

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fl-14 ta` Lulju 2015 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Nazzareno sive Leonard Caruana et vs Martha Debono et</u> :-**

"Huwa tassattiv li konvenju ghandu jigi wkoll registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u trid tithallas taxxa provvizorja. Sabiex konvenju jista` jitqies validu ghall-finijiet u effetti tal-ligi jrid ikun hemm osservanza tal-A.L. 7 tal-2004."

VII. <u>X`jghodd ghall-kaz tal-lum</u>

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-31 ta` Mejju 2013 fil-kawza fl-ismijiet "**Suzanne Borg vs Iris Vella et**".

Inghad hekk :–

"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" (7ª Ediz), pagna 1249, illi:

"il patto di opzione e` un contratto attuale e perfetto, con obbligazione di una sola parte e preparatorio di altro futuro contratto – il cui contenuto e` stabilito nel patto di opzione – al quale e` gia` vincolato il promittente, da costituirsi ex intervallo a seguito dell`accettazione eventuale dell`altra parte",

wiehed irid jara kif, taht il-ligi Maltija, "l`altro futuro contratto" jehtieg li jsir u kif, ukoll taht il-ligi Maltija, dak il- patt hu enforzabbli. Fl-istess ktieb ikompli jinghad illi:

"L`opzione differisce tuttavia dal (contratto) preliminare, e in particolare dal preliminare unilaterale, in quanto con quest`ultimo gli effetti del definitivo si producono solo a seguito di un successivo incontro di dichiarazioni fra i contraenti, mentre con l`opzione e` sufficiente la sola dichiarazione di accettazione dell`oblato".

Din id-distinzjoni, pero`, ma tghoddx ghal-ligi taghna, ghax biex isir "il contratto futuro", mhux bizejjed "la sola dichiarazione di accettazione dell`oblato", izda, li z-zewg partijiet jaghtu l-kunsens taghhom ghat-trasferiment fuq att pubbliku gdid. L-effetti tal-opzjoni, meta si tratta ta` immobbli, biex dawn ikunu definittivi u ergo omnes, jehtiegu l-pubblikazzjoni tal-kuntratt b` "un successivo incontro di dichiarazioni fra i contraenti". Fil-kuntest tal-ligi taljana "la sola dichiarazione di accettazione dell`oblato" hu bizejjed biex il-weghda tinghata effett definittiv ghax il-kuntratt pubbliku ghandu relevanza biss ad probationem; fil-kuntest ta` Malta, il-patt irid jigi segwit b`kuntratt pubbliku biex ikun effettiv u dan ad

validitatem, u biex dan isehh irid jigi segwit il-process kontemplat fl-Artikolu 1357.

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

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

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

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

Il-gurisprudenza lokali anterjuri ghas-sentenza li tat din il- Qorti fil-kawza <u>Vassallo v. Esquire Ltd</u>, aktar qabel kwotata, kienet ukoll tghid li opzjoni hi weghda ta` bejgh li kellha tigi registrata. Hekk, fil-kawza <u>Casingena v. Cappello</u>, 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."

VIII. Konsiderazzjonijiet

Huwa fatt li l-klawsola de qua li kienet inserita fil-kuntratt ta` bejn il-partijiet ma kenitx registrata kif trid il-ligi.

Il-Qorti rat il-klawsola in kwistjoni u tishaq li din li titkellem dwar "*this option*".

Kif diga` kien rimarkat fis-sentenza li nghatat fil-kawza "**Suzanne Borg vs Iris Vella et**" (op. cit.) il-materja kienet trattata f`diversi sentenzi ohra fosthom "**Vassallo vs Esquire Limited**" li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta` Novembru 2009.

Hemm kien determinat li opzjoni li tinghata f`dawn it-tip ta` kuntratti tikkostitwixxi "weghda ta` bejgh" ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Fil-kaz tal-lum, jidher li l-opzjoni jew weghda li kienet ghamlet is-sid tal-fond kienet accettata mill-atturi. Ghalhekk fil-kaz li l-atturi jaghzlu li jezercitaw l-opzjoni, is-sid kienet marbuta li tidher fuq l-att ta` trasferiment tal-imsemmija proprjeta`. L-opzjoni kienet favur l-atturi li huma biss kellhom l-ghazla jmorrux ghall-fidi nkella le.

Il-Qorti tishaq li l-ahhar gurisprudenza tal-qrati taghna hija fis-sens illi dik l-opzjoni tikkostitwixxi weghda ta` bejgh. Din il-Qorti mhijiex sejra tmur kontra din id-direzzjoni gurisprudenzjali.

Proprju ghaliex l-opzjoni inserita fil-kuntratt fuq citat tikkwalifika bhala konvenju, trid ta` bilfors tissoddisfa l-ligijiet fiskali tal-pajjiz fuq citati *ad validitatem* sabiex tkun vinkolanti.

Billi ma jirrizultax li l-opzjoni kienet registrata ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi tichad it-talbiet kollha tal-atturi, spejjez ghall-atturi.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur