

- *Dritt ta' opzjoni – option to buy – kekk huwiex kuntratt definittiv suġġett għal kundizzjoni*

Potestattiva jew ftehim preliminari b'obbligazzjoni unilaterali – sunt tal-gurisprudenza konfligġenti



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Diċembru, 2020.

Rikors Nru. 172/2019GM

Dr Trevor Zammit (KI 499859M);

Alfred Bezzina (KI 884949M) u martu Pauline Bezzina (KI 737448M);

Antonio Frendo (KI 515249M) u martu Rose Frendo (KI 263062M);

v

Gasam Enterprises Limited (C467)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew illi:

Huma s-sidien ta' tlett appartamenti bin-numri 64, 54, u 63 jiformaw parti mill-Blokka B, li tinsab fil-Piazzetta, Triq it-Torri Sliema.

Akkwistaw din il-proprjeta` permezz ta' kuntratti varji ta' kompra-vendita - Trevor Zammit (KI 499859M), permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo, anness u mmarkat **Dok FA1**, il-konjuġi Bezzina permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Ottubru 2008, fl-atti tan-nutar Dottor Malcolm Mangion anness u mmarkat **Dok FA2** u l-konjuġi Frendo permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino, anness u mmarkat **DOK FA3**.

L-imsemmija tlett apartamenti kienu inklużi primarjament f'kuntratt ta' kompra-vendita bejn Joe Gasan in rappreżentanza tas-soċjeta` konvenuta u ċertu Joseph Camilleri fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 2 ta' Novembru 1995 anness u mmarkat **DOK FA4**.

It-tlett kuntratti u *ċioe* DOK FA1, DOK FA2 u DOK FA3 stipulaw li l-imsemmija apartamenti huma soggetti għall-kondizzjonijiet kollha li jidhru fil-kuntratt preċedenti ta' kompra-vendita u *ċioe* DOK FA4.

Fost il-kondizzjonijiet fl-imsemmi kuntratt (**DOK FA4**) hemm imniżżla s-segwenti klawsola:-

“In such an event it is hereby being mutually agreed that: ... (c) In addition to the aforesaid undivided share in the common areas of Block B, vendor nominee is hereby granting to the Purchaser the use of one car parking space of an area of approximately ten square metres (10 sq. m.) inside the common garage situated at basement level and forming part of the aforesaid development as well as seven car parking spaces outside, also of an area of ten square metres approximately each. These car spaces are marked in attached plan document “D”.

“In the event that the adjacent sites or the area in front of “Il-Piazzetta” development shown as A, B, and X on attached plan are developed, Vendor is hereby reserving the right to withdraw the aforementioned right of use; Vendor is binding himself to grant Purchaser within six months of completion of the new development the right to purchase one car parking space per apartment purchased in the new underground car park space for the price of five thousand Maltese liri (Lm5,000) per parking space plus inflation index increases as published in the Government Gazette or at the current market price, whichever is less than the other. Option is to be exercised within three months from time

it is offered. Should Purchaser transfer any one of the apartments, such purchaser and successor in title will similarly have the right to purchase a car parking space as aforementioned”

Mal-akkwist tal-fond akkwistaw ukoll dritt li jixtru *'one car parking space per apartment in the new underground car park for the price of eleven thousand six hundred and forty six Euro and eighty seven cents (€11,646.87) per parking space plus inflation index increases as published in the Government Gazette or at the current market price, whichever is less than the other.'* u dan b'dimensjoni ta' għaxar (10) metri kwadri.

Is-soċjeta` konvenuta qegħda tiżviluppa binja fil-Piazzetta ġiet mitluba sabiex tirrikonoxxi dan id-dritt – *'right to buy'* - u tgħaddielhom informazzjoni fil-mument opportun, halli jkunu legalment f'pożizzjoni li jirreġistraw konvenju f'dan ir-rigward.

Is-soċjeta` konvenuta, pero qegħda tonqos li tonora dan l-obbligu li assummjet mar-rikorrenti peress li qegħda tinnega dan id-dritt *'right to buy'* għax qegħda ssostni li, fi żmien propizju, ma ġie registrat l-ebda konvenju mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Sabiex jiġi registrat konvenju l-venditur irid jipprovdi lix-xerrej ċerta informazzjoni bħal, per eżempju, il-qisien, il-post fejn tinsab il-proprjeta` , il-prezz iffissat u maqbul u liema spazju huwa mill-iżvilupp ta' ħames sulari ta' *garage spaces*, liema informazzjoni ma setgħatx tiġi kkommunikata qabel peress li sas-sena 2018 l-iżvilupp ma kienx beda.

Jixtiequ jivvalidaw id-dritt tagħhom, jakkwistaw l-informazzjoni rilevanti għal registrar ta' konvenju, liema informazzjoni tpoġġihom f'posizzjoni tali li jistgħu jirreġistraw konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Talbu lill-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-obbligazzjoni kuntrattwali tal-intimati fuq imsemmija għadha valida fil-fatt u fid-dritt.
2. Tordna lis-soċjeta` konvenuta tersaq sabiex tgħaddi l-informazzjoni rilevanti kollha biex jiġi registrat tali konvenju tal-garaxx imsemmi fil-kuntratt u dan skond il-provvedimenti tal-istess kuntratt.
3. Tordna lis-soċjeta` konvenuta tersaq sabiex tippreżenta l-offerta ta' biegħ lil-esponent halli l-istess atturi jkunu jistgħu jeżerċitaw id-dritt li jixtru.

4. Tordna lis-soċjeta` konvenuta sabiex f`terminu stabbilit tersaq sabiex titrasferixxi l-propjeta` b`kuntratt notarili.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tas-soċjeta` konvenuta li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Il-klawsola fil-kuntratt quddiem in-Nutar Remigio Zammit Pace tat-2 ta' Novembru 1995, replikata fil-kuntratti sussegwenti (Il-Klawżola) li qed jistrieħu fuqha r-rikorrenti, tekwiwali għal wegħda ta' bejgħ tal-ispazji ta' parkegġ in kwistjoni, u dan b'ammissjoni tar-rikorrenti stess. Għaldaqstant di conseguenza, id-disposizzjonijiet tal-kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta applikabbli għall-konvenju, japplikaw wkoll f'dan il-każ. Allura, l-atturi kellhom l-obbligu illi jirreġistraw din il-wegħda ta' bejgħ fl-uffiċċju tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni sat-terminu mogħti mill-imsemmija disposizzjonijiet.

L-atturi naqsu milli jagħmlu dan *ad validatatem*, kif jitolbu d-disposizzjonijiet tal-kap 364 u tal-liġi sussidjarja 364.06. Għalhekk tali wegħda ta' bejgħ ma tistax issa tiġi reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u per konsegwenza l-konvenju in kwistjoni ma jiswiex u t-talbiet ma jistgħux jiġu milqugħa stante illi huma legalment insostenibbli.

L-atturi m'għandhom l-ebda raġuni valida li tista' tiġġustifika n-nuqqas tagħhom illi jharsu l-interessi tagħhom u jirreġistraw il-wegħda kif suppost.

2. Id-disposizzjonijiet ta' l-art 1357 tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġewx segwiti u kwindi t-talba għall-enforzar tal-konvenju ma tistax tintlaq'.
3. Il-kawża istitwita mill-atturi hija intempestiva stante illi l-iżvilupp mis-soċjeta` konvenuta tas-sit in kwistjoni għadu ma tlestiex u kif isemmu l-atturi stess fir-rikors ġuramentat, skond il-Klawżola s-soċjeta` atturi kellha toffri l-bejgħ tal-ispazi ta' parkegġ fi żmien sitt xhur minn meta l-iżvilupp jitlesta.

Il-Fatti

Is-soċjeta` atturi m'għandhiex kontestazzjoni għall-fatti kif esposti ml-atturi fl-ewwel sal-ħames paragrafu tar-rikors salv illi l-kuntratti annessi mar-Rikors ġew immarkati ml-atturi bħala Dok A, Dok B, Dok C u Dok D u mhux Dok FA1 sa FA4 kif ingħad fir-Rikors.

Fir-rigward tas-sitt paragrafu tar-rikors, għalkemm is-soċjeta` atturi tagħraf il-kawżola fit-tliet kuntratti rispettivi (cioe Dok A, B u C) pero, in linea mad-difiża tagħha, l-istess soċjeta` ssostni li f'kull wieħed minn dawn il-kuntratti kien hemm wegħda ta' bejgħ li kellha tiġi registrata ml-atturi, liema registrazzjoni ma saritx.

Fir-rigward tas-seba' u t-tmien paragrafi tar-Rikors, waqt li s-soċjeta` atturi ma tikkontestax li kienet ġiet mitluba ml-atturi sabiex tipprovi ċerta informazzjoni, is-soċjeta` atturi tkompli ssostni, kif fil-fatt kienet irrispondiet fl-ittra tad-19 ta' Diċembru 2017 Dok GEL1, illi r-rikorrenti ma kellhom bżonn informazzjoni ulterjuri minn naħa tas-soċjeta` atturi sabiex ikunu f'posizzjoni li jirreġistraw il-wegħdiet u għalhekk il-fatt li dan ma sarx huwa attribwibli unikament għar-rikorrenti.

Fir-rigward tad-disa paragrafu tar-Rikors, is-soċjeta` atturi ma taqbilx mal-fatti esposti ml-atturi stante illi r-rikorrenti kienu a konoxxenza ta' ħafna dettalji dwar l-ispazji ta' parkeġġ in kwistjoni bħal per eżempju il-prezz u d-daqs ta' kull spazju, id-dettalji tal-bejjiegħ anke s-sit fejn tali spazju kienu se jiġi. Għaldaqstant mhux minnu illi r-rikorrenti ma setgħux jirreġistraw il-wegħdiet rispettivi qabel beda l-iżvilupp fl-2018

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ikkunsidrat illi:

Permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Novembru 1995 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, Joseph Camilleri xtara mingħand Gasan Enterprises Limited (GEL) l-

appartamenti numru 54, 55, 63, 64, 65, 73, 75 fi Block B fil-Piazzetta f'tas-Sliema¹. Sussegwentement Joseph Camilleri biegh l-appartamenti lil terzi, fosthom l-atturi. L-attur Dr Trevor Zammit akkwista l-appartament numru 64 permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-nutar Tiziana Maria Refalo², l-atturi konjuġi Bezzina akkwistaw l-appartament numru 54 permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Ottubru 2008 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion³ u l-atturi konjuġi Frendo akkwistaw l-appartament numru 63 permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino.⁴

L-appartamenti akkwistati mill-atturi huma soġġetti għall-kundizzjonijiet kollha li jidhru fil-kuntratt imsemmi bejn Gasan Enterprises Limited u Joseph Camilleri inkluża l-klawżola *de quo*.

Faċċata tal-blokka tal-appartamenti tal-atturi hemm pjazza li oriġinarjament kienet parkeġġ privat u l-atturi kellhom id-dritt jipparkjaw mingħajr ħlas. Eventwalment is-soċjeta` konvenuta bdiet tiżviluppa l-pjazzetta bħala *underground car spaces* beda mis-soċjeta` konvenuta li pprovdiet *parking space* alternattiv bi ħlas ta' €1,000 u VAT fis-sena u *card* li biha l-atturi setgħu jifflu l-barrikata sabiex jaċċessaw l-spazju tal-parkeġġ. Sussegwentement din in-naħa tas-sit ġie żviluppat ukoll u għalhekk l-atturi ġew mgħarrfa permezz ta' *email* datat 17 ta' Frar 2017⁵ li mill-20 ta' Frar 2017 sfaw mingħajr spazju fejn jipparkjaw il-karozzi tagħhom. L-atturi kienu konxji li jekk isir dan l-iżvilupp kellhom dritt jixtru garaxx kif imwiegħed fil-kuntratt ta' xiri tagħhom. L-attur Dr Zammit informa lill-konvenuta bl-intenzjoni tiegħu li jixtri garaxx malli jitlesta

¹ Dok D a fol 35

² Dok A a fol 5

³ Dok B a fol 23

⁴ Dok C a fol 32

⁵ Dok A a fol 64

l-iżvilupp permezz ta' email fl-2016⁶ u rrispondih lura ċertu Mark Gasan li informah li l-kwistjoni tissolva aktar 'il quddiem. Dak iż-żmien ix-xogħol kien għadu ma bediex.

L-attur Dr Zammit kien bagħat ittra lill-konvenuta fl-20 ta' Lulju 2017⁷ sabiex juri x-xewqa tiegħu li jakkwista spazju għal-parkeġġ. Fl-istess ittra ikkopja lin-Nutar Tiziana Refalo u taha struzzjonijiet sabiex tirreġistra l-opzjoni li għandu għax-xiri ta' garaxx u talab lill-konvenuta biex tagħmel l-arranġamenti meħtieġa biex isir dan it-trasferiment.

Mark Gasan irrisponda għall-ittra ta' Dr Zammit fis-27 ta' Lulju 2017⁸ billi kitiblu li *'option to purchase.....is a promise of sale agreement and should therefore have been registered with the Commissioner for Revenue'* u la dan ma sarx allura il-wegħda ta' bejgħ mhux enforzabbli.

L-attur Bezzina ukoll kien wera x-xewqa tiegħu li jakkwista garaxx ladarba l-proġett ikun lest u għalhekk kien informa lil Stephan Micallef, il-Project Manager tal-konvenuta b'dan u li kien qed jistenna lil Mark Gasan jgħidlu liema garaxx se joffrili sabiex jipprosegwi bil-kuntratt ta' bejgħ.

Wara dan kollu, Mark Gasan kien qal lir-residenti li għażla li jixtru fil-kuntratt tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace ma kinitx għadha valida u għaldaqstant ir-residenti ma kienux intitolati għall-*car space*. Pero' wara xi zmien, kien biddel l-intenzjonijiet tiegħu u skond l-atturi, Mark Gasan kien informa verbalment lil xi residenti tal-blokka illi kien lest ibiegh *car space* lil kulhadd. Għal darb'oħra, biddel fehmtu u l-għada stess waqt laqgħa tal-kondomiju reġa' mar lura minn kelmtu u nnega li qal hekk.

Sadanittant iż-żmien kompli jgerbeb bla ma l-atturi kienu jafu kif se jibqgħu fuq il-kwistjoni tal-garaxx sakemm fid-19 ta' Marzu 2019, l-attur Anthony Frendo

⁶ Dok B a fol 65

⁷ Dok DEL2 a fol 55

⁸ Dok AZ a Fol 160

flimkien ma' martu kellhom laqgħa ma' Mark Gasan fl-appartament tagħhom stess u kien reġa' tenna li se joffri *garage space* għall-bejgħ lir-residenti. Frendo staqsa għal aktar dettalji dwar liema garaxx se jkun iżda Gasan stqarr li ma seta' jtih l-ebda informazzjoni għaliex ma kellux pjanti u l-garaxxijiet ma kienux enumerati. Fil-verita` l-atturi rnexxilhom jottjenu pjanta tal-parkegg bil-garaxxijiet enumerati u minnufih l-attur Frendo sejjah laqgħa oħra ma' Mark Gasan fis-27 ta' Marzu 2019 li saret fil-preżenza tal-atturi l-oħra u għarrfuh b'dan. Gasan għarrafhom illi kien lest jonora l-kuntratt pero` ma ried jagħmel l-ebda att nutarili bil-miktub u meta wrewh il-pjanta tal-garaxxijiet enumerati qalilhom li mhumiex fi stat li jintuzaw minhabba li kien għadu għaddej ix-xogħol. Peress li ma riedx jintrabat, l-atturi beżgħu li kien sejjer jerga' jmur lura minn kelmtu u għalhekk fetħu dawn il-proċeduri.

L-atturi pproduċew bħala xhud lin-Nutar Tiziana Refalo li kienu kkuntattjawha sabiex ikunu jafu x'għandhom bżonn biex jirreġistraw konvenju għal-*garage space*. Infurmathom illi jkollha bżonn deskrizzjoni sħiħa tal-propjeta` in kwistjoni u l-prezz mifthiem flimkien mal-firem tal-venditur u x-xerrejja. Il-prezz kien magħruf ġia mill-kuntratt tal-kompro-vendita' pero' ma kellhom l-ebda' deskrizzjoni tal-garaxx speċifikat li kien se jinbiegħ lilhom. In-Nutar Refalo spjegat illi biex konvenju jiġi aċċettat mill-Kummissarju tat-Taxxi, ikun hemm bżonn jew in-numru tal-garaxx jew il-konfini u l-irjiħat tiegħu jew ikun indikat fi pjanta annessa. Waqt il-kontro-eżami n-Nutar xehdet illi hija m'għamlitx tentattiv biex tirreġistra l-konvenju għax mill-esperjenza tagħha kienet taf li se jiġi rifjutat.

L-iżvilupp fejn saru disponibbli l-*garage spaces* ma kienx lest meta nfethet din il-kawża għalkemm tlesta waqt is-smiegh tagħha.

L-atturi ma rreġistrawx il-kuntratti mal-Kummissarju tat-Taxxi kif isir fil-każ ta' wegħda ta' bejgħ jew ta' xiri.

Intempestivita`

Il-klawżola *de quo* tiskatta mat-tlestija tal-*garage spaces*. Il-kawża saret qabel it-tlestija u għalhekk saret intempestivament.

Jekk id-dritt tal-ghażla ta' xiri huwiex konvenju

Il-konvenuta teċċepixxi li l-klawżola in kwistjoni tammonta għal konvenju; ma gietx irregistrata fit-terminu stipulat mil-liġi u għalhekk mhix iktar inforzabbli. L-atturi jsostnu li l-klawżola mhix konvenju u għalhekk ma kellhiex għalfejn tiġi rregistrata.

Iż-żewġ partijiet jiċċitaw ġurisprudenza favur tagħhom.

Hemm għadd ta' sentenzi ta' din il-Qorti ppronunzjati fis-snin 2009, 2010, 2011 u 2012 li jsostnu l-pożizzjoni tal-atturi⁹. Min-naħa l-oħra dawn is-sentenzi kollha ġew appellati hlief għal waħda minnhom (Carabott v Xuereb) u l-Qorti tal-Appell b'mod konsistenti ħassrithom¹⁰. Antecedenti għas-sentenzi msemmija tal-prim'istanza hemm ukoll sentenza ta' din il-Qorti¹¹ li hi konformi mal-ħsieb sussegwentement espress mill-Qorti tal-Appell, li ma gietx appellata. Wara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell, din il-Qorti ippronunzjat ruħha konformement mal-qorti tat-tieni istanza.¹²

Is-sentenzi tal-Prim'Awla msemmija rritenew, abbażi tad-duttrina Taljana, li f'kuntratti li fihom jinżamm id-dritt tal-opzjoni, ma jkunx hemm wegħdha ta' bejgħ jew ta' xiri, imma kuntratt definittiv; perfett u attwali. Dan id-dritt huwa

⁹ Ivan Vassallo v Esquire Limited 05.10.2009 (GV); Rosario Carabott v Paul Xuereb 28.01.2010 (JZM); Raymond Mallia v Mansueto Zammit 14.10.2010 (JRM); P.L. Carmelo Daniel Abela v Vincent Curmi 27.10.2011(RCP); Suzanne Borg v Iris Vella 02.10.2012 (MC)

¹⁰ Ivan Vassallo v Esquire Limited 27.11.2009; Raymond Mallia v Mansueto Zammit 05.04.2013; Suzanne Borg v Iris Vella 31.05.2013; P.L. Carmelo Daniel Abela v Vincent Curmi 15.12.2015

¹¹ Ruth Casingena v James Cappello 08.05.2009 (GCD)

¹² Bank of Valletta plc v Monica Magro 29.02.2016

differenti mill-kuntratt preliminari, u b' mod partikolari mill-kuntratt preliminari unilaterali, billi dan tal-aħħar isir definittiv biss wara dikjarazzjoni suċċessiva tal-kuntrattanti, filwaqt f' tal-ewwel tkun biżżejjed id-dikjarazzjoni waħedha tal-parti li jkollha d-dritt tal-opzjoni (Torrente).

Il-Qorti tal-Appell¹³ iddeċidiet li l-qagħda tal-Prim'Awla ibbażata fuq il-ligi Taljana mhix applikabbli għal-ligi Maltija:

“Din id-distinzjoni, pero`, ma tghoddx għal-ligżż, għax biex isir *“il contratto futuro”*, mhux biżżejjed *“la sola dichiarazione di accettazione dell’oblato”*, iżda, li ż-żewġ partijiet jagħtu l-kunsens tagħhom għat-trasferiment fuq att pubbliku ġdid. L-effetti tal-opzjoni, meta si tratta ta' immobbli, biex dawn ikunu definittivi u *erga omnes*, jeħtieġu 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”* hi biżżejjed biex il-wegħda tingħata effett definittiv għax il-kuntratt pubbliku għandu rilevanza 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 iseħħ irid jigi segwit il-proċess kontemplat fl-Artikolu 1357.

“Dak li jghid Torrente¹⁴ fis-sens illi:

‘l’opzione da` luogo ad una proposta irrevocabile: perciò basta l’accettazione dell’altra parte perché 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’,

“ma japplikax għal Malta għax *‘l’accettazione dell’altro parte’* ma tistax twassal għal perfezzjoni tal-kuntratt, u jkun jeħtieġ *‘una nuova manifestazione di consenso’*, fuq att pubbliku biex il-kuntratt ikun perfezzjonat. Kunsens mhux manifestat kif trid il-ligi ma jeżistix, u, għalhekk, il-ħtieġa ta' kuntratt ġdid bil-forma li trid il-ligi.

“Li tghid li l-opzjoni tagħti lok għal kuntratt veru u proprju huwa validu, għax hekk hu kwalunkwe ftehim jew konvenju. L-istess hu validu li jingħad

¹³ In re: Borg v Vella

¹⁴ Manuale di Diritto Privato, 9a Ediz pagna 481

li l-opzjoni toħloq obligazzjoni irrevokabbli u enforzabbli; iżda, dan hu li jghid l-Artikolu 1357 li jittellem fl-ewwel lok fuq wegħda unilaterali ta' bejgh. Din il-wegħda unilaterali hi enforzabbli kif jghid l-Artikolu 1357, u allura, bħala konvenju kellu jiġi registrat kif irid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 imsemmi.”

Din il-Qorti, filwaqt li tħoss li l-argumenti legali minnha promossi fis-sentenzi tagħha anterjuri (kif diversament ippreseduta minn għadd ta' mħallfin differenti) mhumiex privi minn piż qawwi, kif ukoll għandhom dawk tal-Qorti tal-Appell, tagħżel li ssegwi l-pronunzjamenti kostanti tal-Qorti tal-Appell anke għaliex filwaqt li mhix marbuta bid-dottrina tal-precedent, m'għandhiex, fl-assenza ta' raġunijiet gravi u impellenti, tiddiskosta ruħha mid-deċiżjonijiet tagħha anke f'għiegh il-konsistenza u prevedibilita` tal-ligi.

Skont l-Artiklu 6(3) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti kif kien qabel ma ġie sostitwit permezz tal-Avviż Legali 117 tal-2019, u allura kif applikabbli fiż-żmien meta ġie ppubblikat il-kuntratt li fih il-klawżola in kwistjoni. Billi l-kuntratt ġie ppubblikat fil-1995, japplikaw għalih – u għall-kuntratti tal-akkwist sussegwenti tal-atturi – L-Art. 3(6) Kap 364 u Regolament 10(5) ta' L.S. 364.06 li skonhom kellu jiġi rreġistrat sa mhux iktar tard mill-31 t'Ottubru 2004. Għalhekk il-klawżola in kwistjoni minn dakinhar ma baqgħetx iktar valida.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qieghdha tilqa' l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra għaliex m'hemmx hteġa, u tiċhad it-talbiet tal-atturi.

Spejjeż a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR IMHALLEF
GRAZIO MERCIECA