QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Mejju, 2024.

Numru 6

Rikors numru 418/19/1 JZM

Paul u Michelina konjuġi Sammut

v.

L-Avukat Dr Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Madeline Firman li b'digriet tal-4 ta' Ġunju 2019 ġew nominati bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-interessi tal-eredi mhux magħrufa tad-direttarju defunt Karen Elizabeth Everitt li kienet tgħix fl-esteru

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Paul u Michelina miżżewġin Sammut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, nhar it-13 ta' Lulju, 2020, li biha ċaħdet kemm it-talbiet tagħhom sabiex jifdu ċ-ċens temporanju ta' post fil-Gżira, kif ukoll it-talbiet tagħhom

sabiex huma jakkwistaw l-istess post.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-29 ta' April, 2019, l-atturi Sammut fissru li b'kuntratt tal-4 ta' Ġunju, 1998 huma kisbu mingħand Karen Elizabeth Everitt, l-enfitewsi temporanja għal żmien 21 sena ta' appartament u ta' kamra tal-ħasil, li jinsabu ġewwa l-Gżira. Il-kanoni taċ-ċens li kellu jitħallas kien ta' Lm570 fis-sena (illum daqs €1,327.74).

3. Jgħidu li fost il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika kien hemm waħda li kienet taqra hekk:

> *«The Direct Owner is hereby giving the Emphyteutae 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. Isostnu li mid-data tal-kuntratt tal-1998 sa Lulju tas-sena 2002 huma kien laħqu ħallsu kanoni ta' ċens fl-ammont ta' Lm2,375 jew €5,532.26.

5. B'ittra tal-5 ta' Marzu, 2004 mibgħuta lilhom mill-avukat ta' Roger Arthur Rickets, huma saru jafu li kienet mietet id-direttarja Karen Elizabeth Everitt. Fl-istess ittra huma ġew mitluba sabiex iħallsu l-arretrati

taċ-ċens. L-atturi jgħidu li huma qagħdu ma' din l-ittra u ħallsu l-arretrati fl-ammont ta' Lm970 daqs €2,259.49 illum. B'hekk sal-aħħar ta' Marzu 2004, huma jgħidu li kienu ħallsu b'kollox Lm3,345 jew €7,791.75 bħala kanoni ta' ċens.

6. Wara dan il-ħlas, l-atturi jgħidu li ma baqgħux iħallsu kanoni ta' ċens għaliex ħadd ma kkomunika aktar magħhom. Però b'ċedola 722/2019 tat-12 ta' April, 2019 huma ddepożitaw l-arretrati kollha ta' ċens mill-1 ta' April 2004 sat-30 ta' April 2019 fl-ammont ta' €20,026.78 (jew Lm8,597.50), biex b'hekk il-kanoni taċ-ċens ġie mħallas kollu kemm hu.

7. Ikomplu r-rikors billi jisħqu li huma jixtiequ jinqdew bil-kundizzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija, billi jifdu ċ-ċens temporanju u jakkwistaw l-appartament u l-kamra tal-ħasil billi jħallsu s-somma ta' Lm17,000/€39,599.35, li minnha trid titnaqqas is-somma ta' €27,818.53 li ġiet imħallsa minnhom bħala kanoni ta' ċens. Minħabba f'hekk, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara illi skont l-att nutarili tal-4 ta' Ġunju 1998 in atti tan-Nutar Pubbliku Remigio Zammit Pace l-atturi għandhom il-jedd illi jifdu ċ-ċens temporanju gravanti fuq il-proprjetà deskritta fil-premessi ta' dan ir-rikors u jakkwistaw l-istess proprjetà billi jħallsu l-korrispettiv relattiv li minnu għandhom jiġu mnaqqsa l-pagamenti ta' ċnus minnhom imwettqa;*
>
> *2. Taħtar Nutar Pubbliku (preferibilment lin-Nutar Pubbliku Remigio Zammit Pace) sabiex jirrediġi u jippubblika l-att nutarili relattiv illi permezz tiegħu jiġi eżerċitat l-imsemmi jedd tal-atturi u għal dan il-għan tipprefiġġi data, ħin u lok sabiex dan iseħħ;*

3. Tordna lill-intimati sabiex fid-data, ħin u lok hekk iffissati, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili relattiv permezz ta' liema jseħħ il-fidi taċ-ċens temporanju msemmi kif deskritt fl-ewwel talba supra biex b'hekk l-atturi jakkwistaw il-proprjetà msemmija u jsiru sidien.

4. Taħtar u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw l-interessi tad-direttarju u/jew tal-eredi tiegħu u/jew biex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-att nutarili relattiv;

5. Tagħti kull ordni jew direttiva idoneja u/jew takkorda kull rimedju li jinħass xieraq fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ fid-dawl tat-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li hu minn issa inġunt in subizzjoni.»

8. B'digriet mogħti fl-4 ta' Ġunju, 2019 (ara paġna 49 tal-atti tal-kawża), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ħatret lill-Avukat Simon Micallef Stafrace u lill-Prokuratriċi Legali Madeline Firman bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-interessi tal-werrieta mhux magħrufa tal-mejta Karen Elizabeth Everitt.

9. Il-kuraturi deputati wieġbu għal din il-kawża fis-17 ta' Lulju, 2019, u qalu hekk:

«Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk qegħdin jirriżervaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti.»

10. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2020, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

*« **III. <u>Fatti</u>***

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace tal-4 ta' Ġunju 1998, l-atturi akkwistaw mingħand Karen Elizabeth Everitt b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal żmien 21 sena l-appartament numru 6 sitwat fil-blokk bl-isem "Stadium View", fi Triq Turu Rizzo, Gżira. Iċ-ċens 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 konjuġi 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.»*

Jirriżulta li l-atturi għamlu diversi ħlasijiet ta' ċens li jammontaw għal €5,532.26 bejn Lulju 1998 u Lulju 2002.

B'ittra tal-5 ta' Marzu 2004, l-atturi ġew infurmati illi Karen Elizabeth Everitt kienet mietet u li l-pagamenti taċ-ċens kellhom isiru lil Roger Arthur Picket.

Fit-12 ta' April 2019, l-atturi ppreżentaw ċedola kontra kuraturi deputati fejn iddepożitaw arretrati ta' ċens fl-ammont ta' €20,026.78 għaż-żmien 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 qagħdu fuq il-klawsola fuq ċitata.

Anke jekk il-kuraturi deputati ma daħlux fil-kwistjoni, il-Qorti hija obbligata tistħarreġ in-natura legali tal-klawsola inkwistjoni.

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

Naraw xi tgħid il-liġi dwar konvenji.

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

> *«(1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità –*
>
> *(a) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni …»*

*Tmur għall-**Art 1357(1) tal-Kap 16** li jgħid:-*

> *«Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.»*

*Hemm imbagħad l-**Art 1360 tal-Kap 16** li jgħid: -*

> *«Id-dispożizzjonijiet dwar il-wegħda ta' bejgħ, jgħoddu għall-wegħda ta' xiri.»*

VI. <u>Vinkoli ex lege li jgħoddu għal konvenji</u>

Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet appena ċitati mill-Kap 16, sabiex ikun jista' jitqies bħala validu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, konvenju jrid ikun ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi, kif jgħid l-Avviż Legali 7/2004 (kif emendat) maħruġ skont il-Kap 364.

*Fir-**Reg 10** jingħad hekk: -*

> *«(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż, tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju:*
>
> *Iżda m'għandu jingħata ebda avviż u ma jsir l-ebda pagament ta' taxxa provviżorja 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-avviż għandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-tagħrif meħtieġ fit-Tielet Skeda:*
>
> *Iżda konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li sar fil-31 ta' Diċembru, 2003 jew qabel, ikun validu meta l-avviż tiegħu jingħata jew minn min ikun sejjer jittrasferixxi jew minn min ikun sejjer jirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom.*
>
> *(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa provviżorja relattiva qabel ma dak l-avviż ikun ġie ppreżentat.*
>
> *(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviż flimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx ġie ppreżentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha:*
>
> *Iżda meta l-aħħar jum li fih ikun irid jingħata dak l-avviż jaħbat is-Sibt jew fi btala pubblika kif stabbilit fl-Att dwar il-Festi Nazzjonali u Btajjel Pubbliċi oħra, dak il-jum jitqies li jaħbat fl-ewwel jum tax-xogħol, li ma jkunx is-Sibt, li jiġi wara dak is-Sibt jew btala pubblika.*
>
> *(5) Il-Kummissarju għandu jkun avżat b`dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Diċembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004; avviż ta' dawk kollha magħmula fl-1 ta' Jannar, 2004 jew wara, għandu*

jingħata b'dak il-mod imsemmi fis-subregolament (4):

Iżda ebda avviż ma jkun meħtieġ fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004.

(6) Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqu għandha tkun notifikata lill-Kummissarju fi żmien wieħed u għoxrin jum mid-data tagħha bil-miktub flimkien ma' indikazzjoni tan-Numru tan-Notifika tal-konvenju ta' bejgħ u ffirmata mill-partijiet fil-ftehim jew min xi rappreżentant awtorizzat.

(7) L-irċevuta tal-ħlas provviżorju ta' taxxa relattiva għall-konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandha tkun mehmuża mal-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att u dak il-ħlas provviżorju għandu jitnaqqas mit-taxxa dovuta skont l-artikoli 32 u 40 tal-Att.

(8) Kopja awtentika tal-irċevuta msemmija fis-subregolament preċedenti għandha wkoll tkun mehmuża mal-Avviż ta' Trasferiment li jingħata min-Nutar li jippublika l-att relevanti għall-fini tal-artikolu 51 tal-Att.

(9) Il-Kummissarju għandu d-dritt jitlob informazzjoni addizzjonali jew li jingiebu dokumenti ta' sostenn kif jidhirlu li jista' jkun meħtieġ minn żmien għal żmien.

(10) Talbiet għal ħlas lura ta' taxxa mħallsa provviżorjament skont l-artikolu 3(6) tal-Att għandhom isiru bil-miktub flimkien kemm minn min ikun sejjer jittrasferixxi kemm minn min ikun sejjer jirċievi u jiġu ffirmati fuq wara min-Nutar jew Avukat li kien awtentika l-konvenju tal-bejgħ 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' bejgħ jew ta' trasferiment ta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, ikun skada jew li ż-żewġ partijiet ikunu qablu li jxolju l-obbligazzjoni ta` bejniethom.»

*L-**Art 3(6) tal-Kap 364** jgħid: -*

«Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40.»

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Jannar 2009 fil-kawża fl-ismijiet M**aria Cascun et v. Carmelo Scicluna pro et noe** kif ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-11 ta' Ġunju 2013 fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Grima et v. Pio Chetcuti et** ingħad illi:-*

«Din id-dispożizzjoni, li hija ta' dritt fiskali u għalhekk ta' ordni pubbliku, hija perentorja: il-wegħda ta' bejgħ u xiri ma tkunx tiswa fin-nuqqas ta' avviż u ħlas ta' taxxa provviżorja lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.»

Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fl-14 ta' Lulju 2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Nazzareno sive Leonard Caruana et v. Martha Debono et****:-*

«Huwa tassattiv li konvenju għandu jiġi wkoll reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u trid titħallas taxxa provviżorja. Sabiex konvenju jista' jitqies validu għall-finijiet u effetti tal-liġi jrid ikun hemm osservanza tal-A.L. 7 tal-2004.»

VII. X'jgħodd għall-każ tal-lum

*Il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju 2013 fil-kawża fl-ismijiet "****Suzanne Borg v. Iris Vella et****".*

Ingħad hekk: –

"Fil-kawżi deċiżi mill-Prim'Awla, aktar qabel imsemmija, id-duttrina ta' opzjoni ġiet studjata b'riferenza għal dak li jingħad minn awturi Taljani mingħajr, però, ġie meqjus li fil-liġi Taljana jeżistu mhux biss l-opzjoni, iżda wkoll "il contratto preliminare" u "il contratto definitivo mancante". Dan tal-aħħar mhux parti mil-liġi Maltija, u fuq kollox ma hemmx dispożizzjonijiet simili għall-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan probabbli għax il-formalità ta' kuntratt pubbliku huwa fil-liġi tagħna rikjest ad validitatem u mhux ad probationem (ara Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili). Kwindi, dak kollu li jingħad minn ġuristi Taljani jrid jiġi kkunsidrat fil-kuntest tal-liġi Maltija. Għalhekk, meta jingħad, per eżempju minn Pescatore Ruperti fil-ktieb "Codice Civile Annotato" (7a Ediz), paġna 1249, illi:

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

wieħed irid jara kif, taħt il-liġi Maltija, "l'altro futuro contratto" jeħtieġ li jsir u kif, ukoll taħt il-liġi Maltija, dak il-patt hu enforzabbli. Fl-istess ktieb ikompli jingħad 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 è sufficiente la sola dichiarazione di accettazione dell'oblato.»

Din id-distinzjoni, però, ma tgħoddx għal-ligi tagħna, 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-liġi Taljana, "la sola dichiarazione di accettażione dell'oblato" hu biżżejjed biex il-wegħda tingħata effett definittiv għax il-kuntratt pubbliku għandu relevanza biss ad probationem; fil-kuntest ta' Malta, il-patt irid jiġi segwit b'kuntratt pubbliku biex ikun effettiv u dan ad validitatem, u biex dan iseħħ irid jiġi segwit il-proċess kontemplat fl-Artikolu 1357.

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

> *«l'opzione dà 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'accettażione 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-liġi ma jeżistix, u, għalhekk, il-ħtieġa ta' kuntratt ġdid bil-forma li trid il-liġi.

Li tgħid 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 li l-opzjoni toħloq obbligazzjoni irrevokabbli u enforzabbli; iżda, dan hu li jgħid l-Artikolu 1357 li jitkellem fl-ewwel lok fuq wegħda unilaterali ta' bejgħ. Din il-wegħda unilaterali hi enforzabbli kif jgħid l-Artikolu 1357, u allura, bħala konvenju kellu jiġi reġistrat kif irid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 imsemmi.

Il-ġurisprudenza lokali anterjuri għas-sentenza li tat din il-Qorti fil-kawża Vassallo v. Esquire Ltd, aktar qabel kwotata, kienet ukoll tgħid li opzjoni hi wegħda ta' bejgħ li kellha tiġi reġistrata. Hekk, fil-kawża ***Casingena v. Cappello****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili 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 erbgħa (4) ma huwiex ħlief wegħda unilaterali ta' bejgħ. Tassew illi l-wegħda kienet soġġetta għal kundizzjoni, u ma kinitx tiskatta qabel ma l-konvenuti għarrfu lill-attriċi bil-ħsieb tagħhom li jbigħu, iżda, meta seħħet il-kundizzjoni, il-konvenuti kienu marbuta li jbiegħu u l-wegħda setgħet titwettaq minn dakinhar, u minn dakinhar ukoll beda jgħaddi ż-żmien li jagħti l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.»*

Dik il-Qorti kompliet tgħid illi ladarba l-ftehim huwa wegħda unilaterali ta' bejgħ, għalkemm soġġetta għal kundizzjoni sospensiva, "kien hemm l-obbligu li jingħata avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni" u titħallas it-taxxa relattiva, ħaġa li ma saritx la f'dik il-kawża u lanqas f'dik tal-lum.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ ***Grech v. Bonnici*** *deċiża fit-3 ta' Mejju 2005, osservat li meta hu każ ta' opzjoni ta' proprjetà immobbli, din l-istess opzjoni ma tistax ħlief titqies li għandha n-natura ta` wegħda. Hekk osservat li:*

> *«Dan ifisser li, jekk min-natura nfisha tan-negozju, l-obbligazzjoni*

aħħarija teħtieġ ċerti formalitajiet ad validitatem biex tidħol fis-seħħ, it-tagħrif waħda minn parti lill-oħra tal-intenzjoni tagħha li taċċetta l-jedd tal-għażla ma jġibx fil-milja dik l-obbligazzjoni. F'każ bħal dan, il-jedd tal-opzjoni jitqies li għadu f'livell ta' wegħda preliminari, għallanqas dwar in-negozju ġuridiku li għalih dik l-għażla tirreferi. Bħala "wegħda preliminari" din hi reġistrabbli kif tgħid il-liġi.»

VIII. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

Huwa fatt li l-klawsola de quo li kienet inserita fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet ma kinitx reġistrata kif trid il-liġi.

Il-Qorti rat il-klawsola inkwistjoni u tisħaq li din li titkellem dwar "this option".

*Kif diġà kien rimarkat fis-sentenza li ngħatat fil-kawża "**Suzanne Borg v. Iris Vella et**" (op. cit.) il-materja kienet trattata f'diversi sentenzi oħra fosthom "**Vassallo v. Esquire Limited**" li kienet deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 2009.*

Hemm kien determinat li opzjoni li tingħata f'dawn it-tip ta' kuntratti tikkostitwixxi "wegħda ta' bejgħ" għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi. Fil-każ tal-lum, jidher li l-opzjoni jew wegħda li kienet għamlet is-sid tal-fond kienet aċċettata mill-atturi. Għalhekk fil-każ li l-atturi jagħżlu li jeżerċitaw l-opzjoni, is-sid kienet marbuta li tidher fuq l-att ta' trasferiment tal-imsemmija proprjetà. L-opzjoni kienet favur l-atturi li huma biss kellhom l-għażla jmorrux għall-fidi inkella le.

Il-Qorti tisħaq li l-aħħar ġurisprudenza tal-qrati tagħna hija fis-sens illi dik l-opzjoni tikkostitwixxi wegħda ta' bejgħ. Din il-Qorti mhijiex sejra tmur kontra din id-direzzjoni ġurisprudenzjali. Proprju għaliex l-opzjoni inserita fil-kuntratt fuq ċitat tikkwalifika bħala konvenju, trid ta' bilfors tissodisfa l-liġijiet fiskali tal-pajjiż fuq ċitati ad validitatem sabiex tkun vinkolanti.

Billi ma jirriżultax li l-opzjoni kienet reġistrata għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi.»

11. L-atturi Sammut appellaw minn din is-sentenza b'rikors tat-23 ta' Lulju, 2020 u talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata. L-aggravji tagħhom huma dawn: (i) li s-sentenza appellata hija nulla għaliex l-Ewwel Qorti qajmet eċċezzjoni minn jeddha, dwar il-ħtieġa legali tar-reġistrazzjoni tal-wegħda tax-xiri, bla ma tathom l-opportunità skont l-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** sabiex

iressqu provi u sottomissjonijiet dwarha; (ii) li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tiċħad it-talbiet attriċi fuq il-bażi tal-**Avviż Legali tal-2004** għaliex dan l-istrument legali ġie mħassar u mibdul bl-**Avviż Legali 117 tal-2019**, li biddel il-qagħda legali ta' taħt fuq; u (iii) li l-klawsola tal-jedd ta' akkwist imsemmija fil-konċessjoni enfitewtika ma tistax titqies bħala konvenju għaliex din saret f'att pubbliku li ġie insinwat u għalhekk ma hemmx ħtieġa li dan il-jedd jiġi reġistrat.

12. Il-kuraturi deputati wieġbu għal dan l-appell fis-26 ta' Awwissu 2020. Bla ma fissru rwieħhom, huma qalu biss li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk jixirqilha titħalla kif inhi.

13. Inżamm smigħ fl-14 ta' Marzu, 2024, u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

14. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom l-atturi jargumentaw li s-sentenza appellata ngħatat bi ksur tal-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** għaliex l-Ewwel Qorti qajmet eċċezzjoni *ex officio* fis-sentenza tagħha, mingħajr ma tathom iċ-ċans li jwieġbu għaliha u jressqu provi dwarha. Minħabba f'hekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata, u b'ħarsien tal-

jedd tal-eżami doppju, tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti u tqiegħed lill-partijiet fl-istat li kienu qabel l-għoti tas-sentenza sabiex b'dan il-mod il-partijiet ikollhom l-opportunità li jressqu l-provi u jwettqu s-sottomissjonijiet tagħhom skont l-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

15. Dan l-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li skont l-atturi appellanti ma ġiex imħares mill-Ewwel Qorti jaqra hekk:

> *«Mingħajr ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, fil-każijiet fejn il-liġi tippermetti lill-qorti li ex officio tagħti eċċezzjoni mingħajr ma tagħti dik l-eċċezzjoni qabel ma l-kawża titħalla għas-sentenza, mingħajr ma tippermetti lill-partijiet li jieħdu konjizzjoni ta' dik l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza, u mingħajr ma l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi jew jagħmlu sottomissjonijiet dwar l-eċċezzjoni, il-qorti m'għandhiex tagħti dik l-eċċezzjoni fis-sentenza tagħha iżda għandha tagħti dik l-eċċezzjoni fil-qorti bil-miftuħ jew permezz ta'digriet in camera u l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi u jagħmlu sottomissjonijiet verbali dwar l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza dwar l-eċċezzjoni mogħtija mill-qorti.»*

16. Illi l-eċċezzjoni li skont l-atturi appellanti tressqet *ex officio* mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata hija din: li l-atturi ma jistgħux jinqdew bil-jedd tal-akkwist imsemmi fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika tal-4 ta' Ġunju, 1998, peress li avviż dwar dan il-jedd ma ġiex mogħti lill-Kummissarju tat-Taxxi skont ir-**Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Leġislazzjoni Sussidjarja 346.06)**, kif imdaħħal fil-liġi Maltija b'riħet l-**Avviż Legali 7 tal-2004**.

17. Din il-Qorti titlaq billi tgħid, li dan l-aggravju jrid jitqies fil-kuntest tal-prinċipju li biex l-attur jirbaħ il-kawża, huwa jrid mhux biss jegħleb l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, iżda jrid juri wkoll li huwa għandu jedd li jressaq l-azzjoni magħżula minnu, għaliex jekk le, il-Qorti, ukoll jekk il-konvenuti ma jressqux eċċezzjonijiet, u anzi jibqgħu kontumaċi, ikollha tiċħad it-talbiet tiegħu (ara ***Kevin Attard v. Philip Cardona et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023).

18. B'daqshekk però dan ma jfissirx li l-qorti għandha l-jedd li *ex officio* tqajjem kwalunkwe eċċezzjoni li seta' jressaq il-konvenut. Tassew, qorti ma tistax tqajjem eċċezzjonijiet *ex officio* sakemm dawn ma jkunux kwistjonijiet ta' proċedura jew ta' ordni pubbliku (ara ***Joseph Attard v. Silvio Debono nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019).

19. Il-Qorti żżomm f'moħħha wkoll hawnhekk li huwa prinċipju magħruf li *iura novit curia*, jiġifieri li l-Qorti hija meqjusa li taf il-liġi u la dan hu hekk, il-partijiet f'tilwima legali m'għandhomx l-obbligu li bilfors joqogħdu jeċċepixxu jew jippruvaw il-liġi li tgħodd għall-każ tagħhom. Dan għaliex fl-aħħar mill-aħħar, il-Qorti hija dejjem marbuta li tapplika l-liġi, ukoll jekk din ma tiġix ċitata mill-partijiet fil-kawża (ara ***Avukat Henri Mizzi nomine et v. Telestarr Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2016 u ***Palm Shipping Agency Limited v. Korporazzjoni Enemalta*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023).

20. Ġara issa fil-każ tal-lum, li mingħajr ma kien hemm eċċezzjoni f'dan is-sens mill-kuraturi deputati, l-Ewwel Qorti dehrilha li kellha tidħol fuq il-kwistjoni dwar jekk legalment, l-atturi setgħux jenforzaw il-klawsola tal-jedd tal-akkwist imsemmi fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika, fin-nuqqas ta' avviż ta' dan il-jedd lill-Kummissarju tat-Taxxi skont ir-**Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti**, kif miktub fl-**Avviż Legali 7 tal-2004**.

21. Interessanti li fis-sentenzi ***Mary Zammit et v. Rosemary Gonzi*** tal-31 ta' Ottubru, 2007 u ***Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et*** tat-30 ta' Novembru, 2007, il-Qorti tal-Appell tenniet li l-appellanti ma setgħux fl-appell tagħhom iqajmu n-nullità tal-konvenju minħabba li ma ngħatax l-avviż skont ir-**Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti**, ladarba huma ma kinux qajmu din il-kwistjoni permezz ta' eċċezzjoni formali quddiem l-Ewwel Qorti u tali kwistjoni ma ġietx deċiża fis-sentenza appellata.

22. Billi eċċezzjoni bħal din tqieset fil-ġurisprudenza tagħna li ma kienx jixirqilha li tiġi trattata fi stadju ta' appell, ladarba din ma ġietx diskussa fl-ewwel istanza, allura din il-Qorti tqis li għall-għanijiet tal-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, din l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi ma tistax titqies li hija waħda

li l-Ewwel Qorti setgħet tqajjimha *ex officio* fis-sentenza tagħha, bla ma tippermetti lill-partijiet jieħdu għarfien tagħha, qabel ma tingħata s-sentenza u mingħajr ma l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi u/jew jagħmlu sottomissjonijiet dwarha.

23. Jiġi b'hekk, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx minn jeddha taqbad u tqajjem din l-eċċezzjoni dwar ir-**Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti** fis-sentenza finali, bla ma tagħti l-opportunità lill-partijiet sabiex iressqu l-provi u s-sottomissjonijiet tagħhom dwarha (ara f'dan is-sens ukoll ***Carmela sive Carmen Tabone pro et noe et v. Francis Theuma*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024, ***A. v. B.*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2023 u ***F. Zammit Nurseries Company Ltd v. J.S. Zammit & Co. Ltd*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-17 ta' Frar, 2021).

24. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk is-sentenza tal-Ewwel Qorti ma tiswiex għaliex hija milquta minn difett li jolqot b'mod ħażin il-jedd ta' smigħ xieraq tal-atturi appellanti.

25. L-ewwel aggravju tal-atturi appellanti għalhekk qiegħed jiġi milqugħ u kif qegħdin jitolbu l-istess atturi appellanti, l-atti sejrin jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti sabiex din timxi ma' dak li jgħid l-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

26. Fl-aħħar nett dwar l-ispejjeż ta' din il-proċedura, il-Qorti tara li huwa xieraq li timxi fuq il-prinċipju ta' *error iudicis error partis*. Ladarba dan l-appell ġie xprunat minħabba l-mod ħażin kif imxiet l-Ewwel Qorti, huwa xieraq li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha marbuta ma' dan l-appell.

27. B'danakollu dwar l-ispejjeż tal-kuraturi deputati, b'ħarsien ma' dak stabbilit mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Anastasija Afanasjeva v. Dr. Benjamin Valenzia et nomine*** deċiża fil-21 ta' Ottubru, 2021, il-Qorti tordna li dawn għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti ladarba kienu huma li talbu għall-ħatra tagħhom, b'dana però li l-atturi appellanti għandhom il-jedd li jiġbru dawn l-ispejjeż li jkun ħallsu lill-kuraturi deputati mill-wirt battal ta' Karen Elizabeth Everitt.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell u b'hekk qiegħda tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti biex tisma' u tiddeċidihom mill-ġdid, wara li timxi ma' dak li jgħid l-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Kull parti għandha terfa' l-ispejjeż tagħha marbuta ma' dan l-appell, b'dana iżda li l-kuraturi deputati għandhom il-jedd li jitħallsu għad-drittijiet tagħhom mingħand l-atturi appellanti, li min-naħa tagħhom ikollhom il-jedd li jiġbru dawn l-ispejjeż li jkunu ħallsu lill-kuraturi deputati mill-wirt battal ta' Karen Elizabeth Everitt.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm