PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 876/2020 MS

FooDrinks Concepts Ltd

Vs.

Half Way Inn Company Limited

30 ta' Settembru, 2024

Kawża Numru: 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat li bih ġiet istitwita din il-kawża u li ġie preżentat mill-attriċi fit-30 ta' Settembru, 2020, u li bih wara li hija ppremettiet hekk:

> Illi b'kuntratt tal-1 ta' April 2016 pubblikat min-Nutar Jonathan Vella, is-socjeta' attrici kriet minghand is-socjeta' konvenuta l-fond kummercjali "One80 Kitchen & Lounge", gja' "Half Way Inn", numru 30, Triq il-Wied ta' Ruman,

> Mellieha, tal-kejl superficjali ta' cirka hames mija tmienja u sittin metru kwadru (568mk), flimkien ma' kamra, originarjament uzata bhala *store* jew *pantry*, tal-kejl superficjali ta' tlieta u ghoxrin punt sitta sebgha metri kwadri (23.67mk), garaxx immarkat internament bin-numru sebgha (7), u *store* interkonness u li jifforma parti integrali minnu, sitwati fil-livell *minus one* (-1), u inkluz ukoll bir u *reservoir* fl-istess kumpless, kollox b'access minn Triq il-Wied ta' Ruman, Mellieha, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt.
>
> Illi bi klawsola 4 tal-istess kuntratt, is-socjeta' konvenuta tat lis-socjeta' attrici id-dritt li taghzel li takkwista (*option to purchase*) il-fondi hekk mikrija lilha bi prezz u kundizzjonijiet ga miftiehma fl-istess kuntratt.
>
> Illi s-socjeta' attrici ghazlet li tixtri l-imsemmija proprjeta', u kif stipulat fi klawsola 4, avzat b'dan lis-socjeta' konvenuta, l-ewwel b'email mibghut fit-13 ta' Marzu 2020 u sussegwentement b'ittra tad-29 ta' April 2020, li waslet ghand id-direttur tas-socjeta' konvenuta Joseph Bartolo fit-30 ta' April 2020.
>
> Illi minkejja li s-socjeta' konvenuta ntalbet tersaq ghall-konvenju tal-bejgh relattiv, skond kif obbligat ruhha li taghmel bi klawsola 4 tal-kuntratt imsemmi, anke permezz ta' ittra ufficjali tat-28 ta' Meju 2020 (ittra numru 1299/2020), din baqghet inadempjenti minghajr raguni valida fil-ligi.
>
> Illi minhabba f'hekk, kellha ssir din il-kawza.

l-istess attriċi ssoktat billi talbet lil din il-Qorti, għar-raġunijiet premessi u għal dawk kollha li jirriżultaw fil-kors ta' din il-kawża, prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa, jogħġobha:

> i. tiddikjara li s-socjeta' konvenuta ghandha obbligu tersaq ghall-konvenju ta' bejgh lis-socjeta' attrici tal-fond kummercjali "One80 Kitchen & Lounge", bl-isem "Half Way Inn", ufficjalment markat bin-numru tletin (30) fi Triq il-Wied ta' Ruman, Mellieha, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha, kif deskritt u indikat fil-kuntratt ta' kiri pubblikat min-Nutar Jonathan Vella tal-1 ta' April 2016, inkluz ukoll il-kamra, originajrament uzata bhala *store* jew *pantry*, tal-kejl superficjali ta' tlieta u ghoxrin punt sitta sebgha metri kwadri (23.67mk), il-garaxx immarkat internament bin-numru sebgha (7), u l-i*store* interkonness u li jifforma parti

integrali minnu, sitwati fil-livell *minus one* (-1), u l-bir u r-*reservoir* sitwati fl-istess kumpless ta' garaxxijiet, kollox fi Triq il-Wied ta' Ruman, Mellieha, u kif deskritti u indikati fil-kuntratt pubbliku msemmi, bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra ga miftiehma u stipulati fl-istess kuntratt pubbliku ;

ii. konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, taddivjeni ghall-weghda ta' bejgh tal-imsemmija fondi fil-Mellieha, lis-socjeta' attrici;

iii. tahtar lin-Nutar Dottor Elaine Farrugia sabiex tirredigi dan il-konvenju, u tirregistrah skond il-ligi.

iv. tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess konvenju.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Mejju 2020 (Ittra Numru 1299/2020) kontra s-socjeta' konvenuta, ingunta minn issa ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici skond il-ligi.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuta fit-13 ta' Novembru 2020, li biha eċċepiet hekk:

1. Illi t-talbiet attriċi huma manifestament infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dirtt u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż kontra is- soċjeta' attriċi, għas-segwenti raġunijiet;

2. Illi d-dritt ta' opzjoni hekk kif ivvantat mis-soċjeta' attriċi fir-rikors promotur joħroġ minn obbligazzjoni konsistenti f'wegħda unilaterali għat-trasferiment ta' immobbli, ossia tal-fond in kwistjoni, magħmula mis-soċjeta' esponenti versu s-soċjeta' attriċi taħt il-klawżola numru erbgħa (4) tal-iskrittura ta' lokjazzjoni datata nhar l-ewwel (1) ta' April, elfejn u sittax (2016) redatta fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella, preżentement fis-seħħ bejn il-partijiet;

3. Illi l-imsemmija wegħda unilaterali għat-trasferiment tal-fond in kwistjoni hekk kif magħmula mis-soċjeta' esponenti ġiet aċċettata mis-soċjeta' attriċi, liema aċċettazzjoni ġiet manifestata permezz tal-iffirmar tal-istess skrittura ta' nhar l-ewwel (1) ta' April, elfejn u sittax (2016) da parti tas-soċjeta' attriċi, b'dan li tali aċċettazzjoni irrendiet il-wegħda tas-soċjeta' esponenti taħt l-imsemmija klawżola numru erbgħa (4) ekwivalenti *di natura* għall-konvenju

hekk kif ikkontemplat taħt tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi stabbilit il-fatt li tali wegħda unilaterali għat-trasferiment tal-fond in kwistjoni magħmula mis-soċjeta' esponenti hekk kif aċċettata mis-soċjeta' attriċi tammonta fil-verita' u fis-sustanza tagħha għal konvenju, kien jeħtieġ li l-istess wegħda tiġi reġistrata u li t-taxxa tiġi mħallsa akkont tal-liġijiet fiskali fil-perjodu konċess mill-istess liġijiet għal dan l-iskop. Partikolarment is-soċjeta' esponenti tirreferi għall-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta fejn hu rikjest li jingħata avviż ta' kwalunkwe konvenju fuq proprjeta' immobbli jew ta' kull dritt reali fuq l-istess lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li dan isir flimkien mal-ħlas tat-taxxa provviżorja relattiva, żewġ rekwiżiti li huma neċessarji *ad validitatem* taħt il-Liġi nostrana sabiex wegħda ta' dan it-tip tkun valida u enforzabbli, u fin-nuqqas tapplika s-sanzjoni ta' nullita' kontemplata fl-imsemmi Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi bħala fatt jirriżulta li f'dan il-każ tali rekwiżiti qatt ma ġew sodisfatti skond il-Liġi, u għaldaqstant kwalunkwe obbligazzjoni li setgħet kienet tinkombi fuq is-soċjeta' esponenti taħt il-klawżola numru erbgħa (4) fl-iskrittura ta' lokazzjoni surriferita hi bla effett legali u ċertament mhux enforzabbli mis-soċjeta' attriċi b'dan li s-soċjeta' esponenti ma tistax tiġi kostretta taddivjeni għall-wegħda ta' bejgħ liema wegħda qatt ma ġiet reġistrata skond il-Liġi;

6. Illi allura, tenut kont dak kollu hawn fuq premess, l-azzjoni tas-soċjeta' attriċi kif preżentata fir-rikors promotur hija improponibbli billi kemm l-opzjoni u kif ukoll l-obbligazzjoni f'dan il-każ joħorġu minn wegħda ta' trasferiment ta' immobbli li kienet teħtieġ ċerti formalitajiet *ad validitatem* sabiex tidħol fis-seħħ, u għalhekk, in vista tan-nuqqas tal-istess, kemm l-opzjoni u kif ukoll kwalunkwe obbligazzjoni li setgħet kienet konnessa magħha huma nulli għall-finijiet u l-effetti kollha tal-Liġi;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

5. Semgħet it-trattazzjoni finali magħmula mid-difensuri tal-kontendenti;

6. Rat li l-kawża hija mħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni li saret mill-attriċi biex iġġiegħel lill-konvenuta tersaq għall-att ta' konvenju bis-saħħa ta' stipulazzjoni li saret f'kuntratt tal-1 t'April 2016 magħmul fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella.

8. Il-fatti tal-każ, <u>sa fejn huma rilevanti għall-kwistjonijiet li dwarhom trid tiddeċiedi l-Qorti</u>, huma dawn.

9. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella fl-1 t'April, 2016[1], il-konvenuta kriet lill-attriċi għall-perjodu ta' ħamsa u għoxrin sena dekorribbli mit-2 ta' Mejju 2016 il-fond kummerċjali magħruf bħala "Half Way Inn", bin-numru tletin (30), fi Triq il-Wied ta' Ruman fil-Mellieħa, flimkien mal-garaxx internament numerat sebgħa (7) u l-maħżen, formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet sottostanti l-fond kummerċjali mikri, ilkoll kif aħjar deskritti fuq l-att preċitat. F'dan il-kuntratt, ġew stipulati bosta pattijiet li jirregolaw dan il-kiri, iżda l-patt li jinteressa lill-każ li għandha quddiemha l-Qorti huwa s-segwenti:

> 4. The Lessee shall have the option to purchase the Premises in the periods listed below for the prices herein indicated:
> a. if notice in writing is given by the Lessee to the Lessors by the end of the fourth (4th) year of the Term and the final deed of sale and purchase is published by the end of the fifth (5th) year of the Term, the selling price will be: one million and eight hundred thousand euro (€1,800,000);
> b. if notice in writing is given by the Lessee to the Lessors from the beginning of the fifth (5th) year and the end of the seventh (7th) year of the Term and the final deed of sale and purchase is published by the end of the eighth (8th) year of the Term, the selling price will be: one million and nine hundred thousand euro (€1,900,000);
>
> with the said periods being reckoned from the Commencement Date and the promise of sale agreement is to be signed between the Parties within thirty (30) calendar

[1] A fol.4.

> days from the day on which the Lessee shall have given notice to the Lessors that it will exercise this option to buy the Premises. The promise of sale agreement shall contain, as a minimum, the following conditions: (i) the warranty of peaceful and vacant possession by the Lessors qua vendors; (ii) that the selling price shall not only include the immovable property of the Premises, but also all the furnishings, fittings and equipment belonging to the Lessors; (iii) that the Lessors qua vendors shall warrant the sale in terms of law by means of a general hypothec over all its property present and future in favour of the Lessee qua purchaser for the price; (iv) should the default of the execution of the deed of sale be imputable to the Lessors qua vendors who refuse to appear on the final deed of sale without a valid reason at law, whatever moneys were paid by the Lessee to the Lessors shall be deemed to be on account of the final price and the Lessee qua purchaser shall be deemed to have the right to demand specific performance according to law; (v) that the Premises shall be sold as freehold (no ground-rent is applicable); (vi) at the option of the Lessee, the sale may be subject to the attainment of a bank loan and period of subject to bank loan clause shall be six (6) weeks from date of signing of the promise of sale or such other term as agreed at the time between the Parties; (vii) no Ownership Association fees shall be due for the Restaurant, which shall not diminish the Lessee's rights to use the common parts of the block as contemplated by this Agreement; (viii) that the sale be subject to the searches to be carried out on the Premises; and (ix) no condition in the promise of sale shall be less favourable than those contained in this lease Agreement. The Parties are agreeing that any amount paid as premium and rent up to the date of the final deed of sale and purchase shall be deducted from the said selling price. The painting by George Fenech are not included in the option to purchase the Premises and will not be sold by the Lessors to the Lessee. If the Lessee does not exercise its option as stipulated in this clause then the said option terminated automatically at the end of the seventh (7th) year of the Term.

10. Huwa paċifiku li dan il-patt fil-kuntratt tal-1 t'April 2016 ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi kif isir fil-każ ta' konvenji.

11. B'ittra elettronika tat-13 ta' Marzu 2020[2], l-attriċi avżat lill-konvenuta li kien beħsiebha tinqeda bl-għażla li tikseb b'xiri l-immobbli mikrija lilha. Dan l-avviż ġie mtenni b'ittra

[2] A fol.20.

miktuba u datata 29 t'April 2020, li hija ffirmata wkoll minn Joseph Bartolo, direttur tal-konvenuta[3], bħala konferma li huwa rċieva l-istess avviż fit-30 t'April 2020[4]. L-attriċi f'dan l-istadju kienet diġà bdiet il-proċess biex tikseb self bankarju u anki nkarigat nutar sabiex tħejji l-istrument tal-konvenju skont dak miftiehem fil-kuntratt tal-1 t'April 2016[5].

12. Fil-jiem ta' wara, Joseph Bartolo (direttur tal-konvenuta) kien ra lid-direttur tal-attriċi, Rouvin Zammit Apap, barra l-fond kummerċjali in kwistjoni, u kien avżah li kien hemm nuqqas ta' qbil bejn is-sidien tal-konvenuta, ċjoè l-aħwa Bartolo. Qallu li dak ma kienx żmien tajjeb biex tbiegħ. Zammit Apap xehed li huwa wieġeb lil Bartolo billi qallu li ma kinitx kwistjoni dwar jekk kienx tajjeb iż-żmien – il-kwistjoni kienet li huma kienu marbutin b'dak li ftehmu fil-kuntratt tal-1 t'April 2016[6]. Għalkemm saret laqgħa biex il-partijiet jippruvaw jaslu, il-ftehim ma mmaterjalizzax u għalhekk saret din il-kawża.

Ikkunsidrat:

13. Illi l-kwistjoni bejn il-kontendenti hija waħda prettament legali. Għalkemm fl-istadju tas-smigħ tal-provi, l-attriċi iffukat il-provi tagħha biex turi li l-klawsola meritu tal-każ kienet miftehma mill-bidu tan-negozjati u li l-konvenuta qablet magħha mill-bidu, il-Qorti tqis dan kollu rrilevanti. Ġietx miftehma mill-bidu jew fl-aħħar, jibqa' l-fatt li din il-klawsola kienet kompriża fil-kuntratt iffirmat, u l-konvenuta mhux qed titlob ir-rexxissjoni tal-ftehim minħabba xi vizzju tal-kunsens. Il-kontestazzjoni tal-konvenuta hija biss li l-patt kontenut fil-klawsola fuq ċitata jikkostitwixxi opzjoni, li huwa ekwivalenti għall-wegħda ta' bejgħ, u allura kienet tinneċessita r-reġistrazzjoni mal-awtoritajiet fiskali. Fin-nuqqas ta' reġistrazzjoni, l-patt huwa milqut b'nullità.

14. Iż-żewġ kontendenti ressqu noti ta' sottomissjonijiet dettaljati u studjati sabiex jivventilaw l-ipoteżijiet ġuridiċi tagħhom, u l-Qorti ħadet qies ta' dawn is-sottomissjonijiet kif ukoll tar-riferenzi dottrinali u ġurisprudenzjali li saru mill-

[3] Ara x-xiehda ta' Joseph Bartolo, a fol.356.
[4] Ara fol.21.
[5] Ara x-xiehda tan-Nutar Elaine Farrugia, a fol.321.
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Rouvin Zammit Apap, a fol.41.

kontendenti, kemm fin-noti tagħhom u kemm fit-trattazzjoni orali li saret fl-aħħar udjenza tal-kawża qabel din ġiet differita għas-sentenza.

15. Bħala kumment preliminari, l-Qorti jidhrilha opportun li tirrileva li mhux se tkun qed tappoġġja d-deċiżjoni tagħha fuq it-tagħlim kontenut f'deċiżjonijiet tal-Qrati Taljani u f'kitbiet ta' ġuristi Taljani li però jitrattaw il-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1942. Kodiċi li fih bosta dispożizzjonijiet ġodda jew differenti minn dawk kontenuti fil-Kodiċi tagħna. Dan jgħodd kemm għall-prinċipji li jirregolaw il-kuntratti preliminari[7] kif ukoll għal dawk li jirregolaw l-opzjonijiet[8]. Il-Qorti jidhrilha li għandhom ikunu aktar utili d-deċiżjonijiet u l-kitbiet dwar il-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865 u dwar il-kodiċijiet pre-unitarji, minħabba x-xebħ bil-wisq akbar li dawk il-kodiċijiet – kif ukoll kodiċijiet oħrajn ta' dik l-epoka – għandhom mal-Kodiċi tagħna. Dan però mhux mingħajr ċertu kawtela – kemm il-kodiċi tagħna u kemm il-Kodiċi Taljan tal-1865 u dak Franċiż ma fihomx dispożizzjonijiet speċifiċi li jirregolaw l-effetti tal-wegħdiet b'mod ġenerali. Madanakollu l-Kodiċi tagħna u dak Franċiż fihom dispożizzjoni li tirregola l-wegħda ta' bejgħ b'mod partikolari, u f'dan ir-rigward id-dispożizzjoni tagħna hija differenti ferm minn dik fil-Kodiċi Franċiż[9]. Fil-Kodiċi Taljan tal-1865 m'hemm ebda dispożizzjoni speċifika dwar il-wegħda ta' bejgħ.

16. Fil-Kodiċijiet Taljani li ppreċedew il-Kodiċi tal-1942 ma nsibu ebda dispożizzjoni partikolari li tiddixxiplina l-istitut tal-opzjoni, proprju kif inhu l-każ fil-Kodiċi tagħna. Dan però ma jfissirx li dan l-istitut kien ineżistenti fil-liġi ċivili qabel l-1942. Kemm hu hekk, insibu miktub: «*La parola opzione ha tuttavia assunto nel linguaggio giuridico e nella prassi un significato meno ampio di quello generico di scelta, a cui si è ora*

[7] Insibu miktub: «*Il preliminare del preliminare, detto anche preliminare aperto, è il contratto che obbliga le parti alla stipulazione di un successivo contratto preliminare… La validità di un contratto che obbliga le parti a concludere un successivo contratto preliminare è stata contestata da una parte della dottrina traendo argomento dalla inutilità, e quindi mancanza di causa, di un contratto che obbliga le parti ad assumere con contratto successivo lo stesso obbligo già assunto con il loro attuale contratto. Questa tesi aveva trovato accoglienza da parte della Cassazione, che si era pronunziata per la nullità del preliminare del preliminare per mancanza di causa. Successivamente le Sezioni Unite hanno invece ammesso che mediante un contratto preliminare di preliminare le parti possono perseguire un rilevante interesse ad una formazione progressiva del contratto*» (***C. Massimo Bianca,*** Diritto Civile (3za Edizione), Volume III: Il Contratto, §88).

[8] Artikolu 1331 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1942: «*Quando le parti convengono che una di esse rimanga vincolata alla propria dichiarazione e l'altra abbia facoltà di accettarla o meno, la dichiarazione della prima si considera quale proposta irrevocabile per gli effetti previsti dell'articolo 1329. Se per l'accettazione non è stato fissato un termine, questo può essere stabilito dal giudice*».

[9] 1589. La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

accennato. Con essa, infatti, si usa sopratutto di indicare la facoltà riconosciuta generalmente per un certo periodo di tempo ad una persona di ottenere una determinata prestazione o di esercitare un determinato diritto a preferenza di qualsiasi altra. In questo senso più limitato si definisce come diritto di opzione *quello che deriva dal patto, non infrequente in materia di compra-vendita, con il quale il venditore concede per un certo periodo di tempo ad una determinata persona un diritto di preferenza – che nella pratica prende per l'appunto il nome di opzione – per l'acquisto della cosa posta in vendita ad un determinato prezzo. Tale è almeno il contenuto più frequente del patto, pur non essendo raro il caso in cui manchi la determinazione del prezzo. In questa ipotesi, il diritto di colui al quale l'*opzione *è stata concessa è quello di essere preferito, a parità di prezzo, a chiunque altro si offra di acquistare la cosa*»[10]. Din jidher li kienet il-qagħda legali prevalenti fl-Italja **qabel** il-promulgazzjoni tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1942.

17. Anki l-Qrati Maltin irrikonoxxew l-effetti u r-rabta li jitnisslu minn opzjonijiet, minkejja li l-Kodiċi Ċivili tagħna ma fih ebda dispożizzjoni partikolari li jirregolahom, billi qiesu li l-opzjoni hija min-natura tagħha wegħda, u għalhekk għandha l-effetti ta' kull wegħda oħra. Kemm hu hekk fid-deċiżjoni ***Raymond Mallia et vs. Mansueto Zammit et*** (Appell Superjuri, 5/4/2013) intqal:

> Il-kunċett ta' opzjoni mhux regolat fil-liġi Maltija, filwaqt li fil-liġi Taljana, il-patt ta' opzjoni "*ricorre quando una parte del contratto si vincola versi l'altra (si obbliga, ad esempio, a vendere o a comprare a date condizioni) e l'altra si limiti a prendere atto, riservandosi la scelta, appunto l'opzione, se accettare o no (se comperare o non comperare, cosidetta opzione di vendita, che e` l'ipotesi piu` diffusa)*" – Artikolu 1331 tal-Kodici Civili Taljan. (Ara "Diritto Privato" ta' **F. Galgano**, 7 Ediz. Pagna 224)
>
> Hu ghal dan l-istitut, mhux rifless fil-Kodiċi Ċivili Malti, li l-ewwel Qorti għamlet riferenza, u qisietu applikabbli għall-każ li għandha quddiemha. Issa, fid-duttrina Taljana, l-opzjoni hi eskluża meta l-ftehim hu nieqes minn xi elementi essenzjali għall-kuntratt, u l-konvenuti qed jargumentaw li, f'dan il-każ, hemm elementi nieqsa li jxejnu l-eżistenza ta' dan il-kuntratt. Din il-Qorti ma taqbilx li l-ftehim hu nieqes minn elementi essenzjali tant li jrenduh

[10] Nuovo Digesto Italiano (1939), vuċi "Opzione (Diritto di)", §2.

> mhux enforzabbli. L-Artikolu 1347 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li l-bejgħ hu perfett malli jsir ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz, u l-liġi ma tesiġi xejn aktar għall-kompletezza tal-ftehim. Ovvjament, iridu jeżistu l-elementi l-oħra essenzjali f'kull kuntratt, bħall-kapaċità u l-kunsens. F'dan il-każ, ma hemmx kontestazzjoni dwar il-kapaċità tal-persuni li jikkuntrattaw, u dwar il-kunsens, il-vendituri tawh fuq il-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005, fil-waqt li x-xerrejja immanifestawh fit-13 ta' Awwissu, 2008. B'hekk, kull ma jonqos issa hu li dik il-promessa, issa debitament aċċettata, tiġi esegwita b'mod formali kif trid il-liġi fuq kuntratt pubbliku.
>
> ...
>
> Kwindi, l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005, hi x'inhi n-natura tiegħu, hu enforzabbli għax jikontjeni fih l-elementi kollha essenzjali għall-validità tiegħu. Ma jistax jitqies sempliċi ftehim preparatorju, kif jissottomettu l-konvenuti, iżda *promessa de iniuendo contractu*, li in forza tagħha l-parti aċċettanti għandha dritt tobbliga l-parti l-oħra li tmur għall-kuntratt.

18. Huwa prinċipju issa miżmum b'mod kostanti li l-wegħdiet għandhom effetti legali, u dan anki fejn dawn ma jkunux espressament regolati minn xi dispożizzjoni partikolari tal-liġi. Għalhekk kemm fid-duttrina legali u kemm fil-ġurisprudenza intqal li l-effetti ta' wegħda, jew *promessa de contrahendo*, jiswew daqs l-effetti ta' kuntratt propju. Fil-fatt, ***Pothier*** jikkummenta illi «*Dissi* promettono*, e* si obbligano, *perche' le sole promesse che si fanno coll'intenzione di obbligarsi, e di dare a quello a favore di cui si fanno il diritto di esigerne l'adempimento, costituiscono un contratto e una convenzione*»[11]. ***Giorgi***, min-naħa tiegħu, jispjega x'inhi l-wegħda obbligatorja permezz tas-segwenti bran, fejn jgħid, «*Fra le trattative e la promessa definitiva tiene il giusto mezzo quella promessa, che le antiche scuole chiamarono* de contrahendo, sive de ineundo contractu. *Il criterio caratteristico di cosifatta promessa consiste nell'avere per obbietto la conclusione di un* contratto futuro*, e intanto di riunire tutti i requisiti necessari a generare* un contratto preliminare *nel suo genere* perfetto *ed* obbligatorio»[12].

[11] Trattato delle Obbligazioni, Vol.I, 3a Edizione, 1832, §3.
[12] Teoria delle Obbligazioni (UTET, 1930), Vol.III, §144.

19. Din id-duttrina tinsab ukoll imħaddna mill-Qrati tagħna, kif jidher ċar mis-sentenza fl-ismijiet ***Professor Dottor Isidoro Cassar vs. Vittoria Zahra et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25/11/1935[13], fejn ġie deċiż illi in ġenerali, il-promessi huma lkoll validi, u huma azzjonabbli għall-eżekuzzjoni speċifika. Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Gentiluomo Filippo Zammit vs. Michelina Pisani Demajo***, deċiża fis-7/5/1875[14], ġie ritenut illi, «*Le promesse di effettuare certi determinati contratti, riconosciuti come validi nel diritto comune, come per consuetudine fu abbraciato nei Tribunali e specialmente nelle nostre Corti di Giustizia, non furono mai, nè espressamente, nè implicitamente, abrogate od alterate colle nuove disposizioni legislative. Anzi gli articoli 1071, 1074 e 1239 dell'Ordinanza VII, 1868, riconoscono le promesse di vendere, le promesse di comprare, e le promesse di permuta, che dall'avere il legislatore nella detta Ordinanza menzionato solamente le dette promesse in ispecie, e non già altre, non si può e non si deve trarre per conseguenza l'abrogazione delle leggi concernenti altri promessi. Il legislatore menzionò in ispecie le dette promesse, perchè per queste diede alcuni speciali provvedimenti che non sono comuni ad altre promesse...*». Rilevanti wkoll huma d-deċiżjonijiet tal-Qorti tal-Kummerċ, mogħtija fil-15/6/1895, fl-ismijiet ***Bonello vs. Azzopardi*[15]** fejn intqal illi, «*La promessa può riunire tutti i requisiti necessari a generare un contratto preliminare nel suo genere perfetto ed obbligatorio, e può quindi dare luogo alla condanna del debitore a prestare il promesso in forma specifica o al risarcimento di danni*», u dawk aktar riċenti *inter alia* id-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***Saviour Fiteni et vs. Louis Mazzitelli et***, mogħtija fit-2/6/2003 u d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell, kolleġjalment presjeduta, fl-ismijiet ***Malcolm Borg vs. Brian Fenech*** (26/6/2009).

20. Minn dak li setgħet tirrikapita din il-Qorti, il-kunċett tal-wegħda kien prinċipalment l-oġġett tal-attenzjoni ta' numru kbir ta' ġuristi tedeski[16] [17]. Kien fil-fatt ***Thöl*** li beda l-

[13] Kollezz. Vol.XXIX.i.365.
[14] Kollezz. Vol.VII.401.
[15] Kollezz. Vol.XV.194.
[16] Viz. elenku ta' dawn il-ġuristi fix-xogħol ta' ***Gabba*** (Nuove Quistioni di Diritto Civile (1912), Vol.I, paġna 123).
[17] Il-qagħda taħt il-liġi ċivili Ġermaniża fi żminijiet aktar riċenti ġiet imfissra hekk: «*A pre-contract (Vorvertrag) allows one or both of the parties to make a legally binding agreement to enter at a later date into what is known as the principal contract (Hauptvertrag). This postponement of the principal contract may be due to technical reasons (prices may be fluctuating, places of undelivery may be undecided, etc.) or legal reasons (necessary licence not yet granted, etc.), but this assumes that the outstanding terms are either determined or determinable, if necessary through an equitable interpretation of the contract… It is enforceable against the party which has bound itself to enter into the main contract (or, indeed, it is enforceable against either party if both have assumed such an obligation) by means of a declaratory judgment. It differs from the option contract (Optionsvertrag) which*

użu tat-terminu *Vorvertrag*, ċjoè *pre-contract* jew *contratto preliminare*. Huwa fisser il-kunċett kif ġej:

> Il contratto preliminare è un contratto del tenore che un contratto debba essere conchiuso, è dunque un contratto presente che promette un contratto futuro...
> Il contratto preliminare sarà ritenuto qui come un contratto indipendente; esso può essere esclusivo o accessorio di un altro contratto, cioè può stare in qualche relazione con un altro contratto già esistente...
> Il contratto preliminare può legare ambo i contraenti o soltanto uno. Il contratto preliminare può legare ambo i contraenti o soltanto uno. Il contratto preliminare che obbliga solamente uno dei contraenti alla conclusione del contratto principale, non è già il contratto principale medesimo sotto condizione...
> La volontà può essere questa che presentemente non debba ancora esistere il contratto di compra, dunque che non ancora il rapporto giuridico da esso fondato, neppure come condizionato ed aggiornato, debba subentrare, ma che presentemente debba esistere soltanto l'obbligo dell'uno o dell'altro, o dei due contraenti, di conchiudere più tardi il contratto di compra. Cosi può anche corrispondere al ragionevole interesse dei contraenti di conchiudere, a guisa di contratto preliminare di compra-vendita un contratto preliminare di locazione, di mandato, di società ed anche di conchiudere un contratto preliminare precedente ad un altro contratto consensuale...[18]

21. Dan it-tagħlim minn ġuristi tedeski influwenza ħafna l-kitbiet ta' ġuristi taljani tas-sekli dsatax u għoxrin, li min-naħa tagħhom kellhom influwenza qawwija wkoll fuq il-Qrati Maltin, kif juri eżami tal-ġurisprudenza dwar din il-materja u li diġà saret riferenza għaliha. Il-kittieb taljan ***Coviello*** jispjega b'dan il-mod il-bażi legali tal-kuntratt preliminari – li kif rajna kien antikament imsejjaħ *promessa de contrahendo* – fl-assenza ta' dispożizzjonijiet espressi tal-liġi:

> Cosi analizzato il fenomeno preso a studiare, è facile ritrovare la sua figura giuridica. Si hanno due volontà, di cui l'una promette, l'altra accetta; si ha l'effetto di un

---

gives to one party the legal option (Optionsrecht) to force, by means of a unilateral declaration of his will, a contractual relationship on the other» (***Markesinis,*** The German Law of Obligations, Vol.I (1997), paġna 60).

[18] Trattato di Diritto Commerciale (Napoli, 1881) – Prima Versione Italiana dell'Avv. Alberto Marghieri, Vol.I, Parte IV, §240. F'dan is-sens ukoll issir riferenza għal ***Windscheid***, Diritto delle Pandette (Ruma, 1904) – Prima traduzione Italiana dagli Avv. C. Fadda e P. E. Bensa, Vol.II, Parte I, §310.

> obbligo da una parte, di un diritto dall'altra, cioè la costituzione di un vincolo giuridico. Niun dubbio quindi che siamo in presenza di un contratto. Un contratto che ha per iscopo un futuro contratto? E qual meraviglia, se oggetto del contratto è una prestazione, la quale può avere per contenuto sia un *dare* che un *facere* o un *non facere*? Or nell'idea del *facere* si comprende un cosi largo giro di fatti, che nessuna difficoltà al mondo può esserci per farvi rientrare la conchiusione di un contratto, ch'è ben diverso dal primo di cui forma l'oggetto.
> Nè può fare ostacolo il non trovare disciplinato dal codice civile un tale contratto; perchè è risaputo che la legge riconosce il principio della libertà contrattuale ed esplicitamente menziona i contratti *innominati*, oltre i contratti nominati (art. 1103 cod. civ.).
> L'accordo quindi che ha per oggetto la conchiusione di un contratto futuro è un contratto *innominato*.
> E cosi, al pari di ogni contratto innominato, deve avere regole proprie che si desumono dai principii generali posti nel codice sui contratti, e non si può confondere con nessuno de' contratti nominati dal codice, ancorchè abbia per oggetto uno di essi (mutuo, commodato, ecc.) e dippiù conserva sempre integra la sua propria figura, abbia per oggetto l'uno piuttosto che l'altro contratto, appunto perchè è un contratto a sè, sebbene abbia per scopo finale la conchiusione di altro contratto.[19]

22. Raġunament li din il-Qorti kif impoġġija tikkondividi perfettament. L-artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili jgħid: «*Il-kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni*». Għalhekk ftehim li bih issir wegħda li tiġi aċċettata joħloq obbligazzjoni, u għalhekk ukoll jitqies kuntratt. Anki taħt il-liġi tagħna huma magħrufa espressament il-kuntratti innominati, u l-artikolu 965 jgħid bl-aktar mod ċar li l-kuntratti innominati jaqgħu taħt ir-regoli ġenerali miġjuba fit-titolu tal-obbligazzjonijiet. Barra minn hekk, u skont l-artikolu 992(1), il-kuntratti magħmulin skont il-liġi għandhom is-saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom. Ir-regola kardinali allura hija li min daħal għal ftehim huwa mistenni li jwettqu.

23. Huwa għalhekk li anki taħt il-liġi tagħna, tqiesu ammissibbli diversi forom ta' wegħdiet, anki fl-assenza ta' dispożizzjoni speċjali bħal ma hija l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Il-ġurisprudenza fil-fatt tagħraf bosta forom ta' wegħdiet li jistgħu isiru, per eżempju,

[19] Dei Contratti Preliminari nel Diritto Moderno Italiano (Milano, 1896), §3.

wegħda ta' lokazzjoni (ara per eżempju ***Professor Dottor Isidoro Cassar vs. Vittoria Zahra et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 1935[20]); wegħda ta' tranżazzjoni (ara, per eżempju, ***Nikola Vassallo et vs. Carmelo Vassallo*** (Prim'Awla, 6/6/1953 – Kollezz. Vol.XXXVIII.ii.723) u ***Onorevoli James A. Galizia O.B.E, Tesoriere di Governo e Direttore dei Contratti vs. Lorenzo Azzopardi*** (Prim'Awla, 16/10/1934 – Kollezz. Vol.XXIX.ii.16)); kif ukoll wegħda ta' diviżjoni (ara, per eżempju, ***Annunziata Giordmaina et vs. Benedetto Dimech***, Prim'Awla, 16/3/1959)[21].

24. Ferm il-premess kollu, din il-Qorti hija tal-fehma li d-distinzjoni li qed tagħmel il-konvenuta bejn l-opzjoni u l-wegħda m'hijiex distinzjoni valida. Dak li jgħodd huwa li wieħed jidentifika l-oġġett tal-wegħda magħmula mill-konvenuta fil-kuntratt tal-1 t'April 2016. U fil-fehma tal-Qorti, l-oġġett ta' dik il-wegħda huwa manifestament il-formazzjoni ta' skrittura ta' wegħda bilaterali ta' bejgħ-u-xiri (komunement imsejħa "konvenju"). Dan b'differenza mill-każijiet li ġew iċċitati mill-konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, fosthom ad eżempju, ***Ruth Sammut Casingena vs. James Cappello et*** (Prim'Awla, 8/5/2009); ***Prokuratur Legali Carmelo Daniel sive Lino Abela vs. Vincent Curmi noe*** (Appell Superjuri, 15/12/2015); ***Suzanne Borg vs. Iris Vella et*** (Appell Superjuri, 31/5/2013); ***Bank of Valletta plc vs. Monica Magro et*** (Prim'Awla, 29/2/2016); f'liema każijiet l-oġġett tal-wegħda kien proprju jedd għall-akkwist tal-immobbli. **Fi kliem ieħor, il-wegħda li hija l-meritu tal-każ odjern għandha bħala oġġett tagħha l-formazzjoni ta' skrittura ta' wegħda bilaterali ta' bejgħ-u-xiri, filwaqt li l-każijiet appena ċitati kienu jirrigwardaw wegħda li kellha bħala l-oġġett tagħha l-formazzjoni ta' kuntratt finali ta' trasferiment li bih kellu jiġi trasferit jedd reali. Dan però mhux il-każ hawnhekk**.

25. Huwa legalment possibbli li wegħda jkollha bħala oġġett tagħha l-konklużjoni ta' konvenju preordinatament għall-konklużjoni ta' kuntratt finali ta' trasferiment. Il-liġi tagħna wkoll tirrispetta l-prinċipju tal-awtonomija negozjali tal-partijiet, u tippermettilhom jikkuntrattaw kif jixtiequ u kif iridu sakemm dik il-kontrattazzjoni ma tkunx waħda vjetata. Il-liġi tagħna tgħid, fl-artikolu 982:

---

[20] Kollezz. Vol.XXIX.i.365.
[21] Kollezz. Vol.XLIII.ii.675.

> 982.(1) Kull kuntratt għandu b'oġġett ħaġa illi waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tintrabat li tagħti, li tagħmel, jew li ma tagħmilx.
> (2) Il-ħwejjeġ biss li ma humiex *extra commercium* jistgħu jkunu oġġett ta' ftehim.
> (3) L-użu biss jew il-pussess biss ta' ħaġa jista', bħal ħaġa nfisha, ikun oġġett ta' kuntratt.

26. Li wieħed jintrabat li jidher fuq konvenju biex jintrabat li jbiegħ proprjetà hija prestazzjoni li ċertament tirrientra fit-termini tal-artikolu 982(1). Prestazzjoni li ma tistax titqies li għandha bħala oġġett tagħha xi ħaġa li hija *extra commercium*, u għalhekk, la hija *in commercium*, tista' tifforma l-oġġett ta' kuntratt, inkluż kuntratt preliminari jew wegħda.

27. U l-ġurisprudenza tagħna jidher li diġà ppronunzjat ruħha f'dan is-sens. Fid-deċiżjoni ***George Borg pro et noe et vs. Emanuel Portelli et*** (Appell Superjuri, 26/3/2010)[22] intqal hekk:

> Il-konvenuti eċċepew ukoll li f'kull każ l-azzjoni attriċi hija perenta għaliex kien imissa tressqet fi żmien tlett xhur minn meta ġiet terminata l-kawża msemmija. Il-konvenuti ma jindikawx l-artikolu tal-liġi li fuqha qed jibbażaw din is-sottomissjoni però, minn dak li ġie sottomess waqt it-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti jidher li l-konvenuti qed jibbażaw din is-sottomissjoni fuq l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, li jqis konvenju validu għal tlett xhur jekk il-partijiet ma jiftehmux fuq żmien ieħor. Dan it-terminu però, mhux applikabbli għal każ, għax hawn non si tratta minn konvenju, imma l-iskrittura tat-28 ta' Ottubru 1987 torbot lill-partijiet jiffirmaw konvenju f'każ ta' verifika ta' kundizzjoni sospensiva. Il-ftehim ta' Ottubru 1987 hija wegħda li tista' twassal għall-iffirmar ta' konvenju però, mhux konvenju u kwindi d-dekadenza invokat mhux applikabbli.

28. Aktar riċentement, fid-deċiżjoni ***Martin Grima et vs. Victor Micallef et*** (Appell Superjuri, 31/5/2023) ġie osservat dan li ġej:

> M'hemmx dubju li l-imsemmija skrittura mhix konvenju iżda wegħda ta' konvenju. Għalkemm din l-iskrittura mhix konvenju, ma jfissirx li m'għandha l-ebda effett legali.

[22] Talba għar-ritrattazzjoni ġiet miċħuda fil-15/7/2010.

> Hekk kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Marzu, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **George Borg proprio et nomine v. Emanuel Portelli et**, wieħed ma jistax jitraskura l-obbligazzjonijiet riżultanti minn skrittura simili. Wara kollox, il-preżunzjoni hija li wieħed ikun daħal għal obbligazzjoni f'kuntratt in bona fede (Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili).

29. Stabbilit allura li wegħda ta' konvenju hija, taħt il-liġi tagħna, valida u vinkolanti, jonqos biss li l-Qorti tqis jekk wegħda bħal dik tintlaqatx min-nullità jekk ma tiġix reġistrata kif imiss mal-awtoritajiet fiskali. L-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti jgħid li: «*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...*». Huwa ċar li din id-dispożizzjoni tolqot biss dawk il-wegħdiet li l-oġġett tagħhom huwa t-trasferiment tad-dritt reali fuq proprjetà. Kif rajna, l-wegħda li l-attriċi trid tenforza kontra l-konvenuta għandha bħala l-oġġett tagħha l-formazzjoni ta' wegħda bilaterali ta' bejgħ-u-xiri. Huwa risaput li wegħdiet bilaterali ta' bejgħ-u-xiri jikkostitwixxu jeddijiet personali (ara, per eżempju, ***Anthony Micallef et vs. Paul Balzan et***, Appell Superjuri, 24/11/2017) u għalhekk l-oġġett tal-wegħda mertu ta' din il-kawża huwa l-ħolqien ta' jedd personali u mhux it-trasferiment ta' jedd reali.

30. L-obbligu tar-reġistrazzjoni u tal-ħlas tat-taxxa provviżorja se jitwieled malli jiġi ffirmat il-konvenju prospettat fil-klawsola numru erbgħa (4) tal-kuntratt tal-1 t'April 2016. Huwa biss f'dak il-waqt li jiġi fis-seħħ konvenju «ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha». F'dan l-istadju, d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3(6), kif ukoll tad-dispożizzjonijiet fiskali l-oħrajn li fuqhom qed tistrieħ il-konvenuta, ma japplikawx għall-każ.

31. Il-konvenuta ssostni li jekk il-Qorti tagħti raġun lill-attriċi, se jinħoloq preċedent li bih persuni jistgħu jintrabtu dwar bejgħ ta' proprjetà mingħajr però ma jħallsu t-taxxa kif obbligati li jagħmlu. Dan però m'huwiex il-każ. Min jidħol fi ftehim bħal ma għamlu l-kontendenti odjerni jikseb biss il-jedd li jġiegħel lill-parti l-oħra tersaq għal konvenju skont l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u ma jiksibx id-dritt li jġiegħel lill-parti l-oħra tixtri jew tbiegħ. Jekk dik il-persuna tipproċedi bl-eżekuzzjoni tad-dritt tagħha biex isir

il-konvenju, isiru applikabbli d-dispożizzjonijiet fiskali msemmija u b'hekk il-liġi se tkun qed tiġi rispettata. Għalhekk m'huwiex il-każ li l-wegħda ta' konvenju tista' tagħti lok għal abbuż jew għal xi evażjonijiet fiskali.

32. Għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta huma infondati filwaqt li t-talbiet tal-attriċi jistħoqqilhom jiġu milqugħa.

33. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta;

(ii) tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenuta għandha obbligu tersaq għall-konvenju ta' bejgħ lill-attriċi tal-fond kummerċjali "One80 Kitchen & Lounge", bl-isem "Half Way Inn", uffiċċjalment markat bin-numru tletin (30) fi Triq il-Wied ta' Ruman, Mellieħa, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha, kif deskritt u indikat fil-kuntratt ta' kiri pubblikat min-Nutar Jonathan Vella fl-1 ta' April 2016, inkluż ukoll il-kamra, oriġinarjament użata bħala *store* jew *pantry*, tal-kejl superfiċjali ta' tlieta u għoxrin punt sitta sebgħa metri kwadri (23.67mk), il-garaxx immarkat internament bin-numru sebgħa (7), u l-i*store* interkonness u li jifforma parti integrali minnu, sitwati fil-livell *minus one* (-1), u l-bir u r-*reservoir* sitwati fl-istess kumpless ta' garaxxijiet, kollox fi Triq il-Wied ta' Ruman, Mellieha, u kif deskritti u indikati fil-kuntratt pubbliku msemmi, bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra ġa miftiehma u stipulati fl-istess kuntratt pubbliku;

(iii) tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi zmien tliet xhur millum, taddivjeni għall-wegħda ta' bejgħ tal-imsemmija fondi fil-Mellieħa, lill-attriċi;

(iv) tilqa' t-tielet talba u taħtar lin-Nutar Elaine Farrugia sabiex tirrediġi l-konvenju relattiv skont dak deċiż f'din is-sentenza u fit-terminu mogħti, kif ukoll li tirreġistrah skont il-liġi;

(v) tilqa' r-raba' talba u tinnomina lill-Avukat Dottor Thomas Bartolo bħala kuratur għal kull eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi konvenju, bl-ispejjeż tiegħu ikunu dovuti minn min ikun kontumaċi;

(vi) tordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża, kif ukoll tal-ittra uffiċċjali bin-numru 1299/2020, jkunu sopportati mill-konvenuta.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur