QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 28 ta' April, 2025.

Numru 5

Rikors numru 373/2022/1 AF

Mark Portelli

v.

Dr. Frank Portelli

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-attur u l-appell inċidentali tal-konvenut mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fis-27 ta' Mejju, 2024.

2. Kawża dwar skrittura privata li l-partijiet iffirmaw fit-13 ta' April, 2016 u li biha *inter alia* l-konvenut obbliga ruħu li jagħti lill-attur id-dritt tal-ewwel

rifjut f'każ li jkun ser ibigħ is-sehem tiegħu mill-bejt u l-arja tal-blokk bini Seaview Apartments, Vecca Lane, San Pawl il-Baħar, u dan għall-prezz ta' €60,000. Fit-3 ta' Mejju 2022 l-attur fetaħ il-kawża sabiex jiġi dikjarat li għandu jedd jixtri dak is-sehem mingħand il-konvenut, u biex il-konvenut jiġi kundannat jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv.

3. Fir-rikors maħluf l-attur talab hekk:

> *"i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-attur għandu l-jedd jixtri mingħand il-konvenut is-sehem tiegħu mill-bejt u l-arja sovrastanti l-istess bejt, ilkoll sovrastanti l-kumpless ta' bini bin-numru uffiċjali tlieta (3) u magħruf bħala Seaview Apartments u li huwa sitwat f'Vecca Lane f'San Pawl il-Baħar, u dan versu l-prezz ta' sittin elf euro (€60,000) u skont l-iskrittura privata datata tlettax (13) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016);*
>
> *ii. Tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex ibiegħ u jittrasferixxi lill-attur is-sehem tiegħu mill-bejt u l-arja sovrastanti l-istess bejt, ilkoll sovrastanti l-kumpless ta' bini bin-numru uffiċjali tlieta (3) u magħruf bħala Seaview Apartments u li huwa sitwat f'Vecca Lane f'San Pawl il-Baħar, u dan versu l-prezz ta' sittin elf ewro (€60,000) u skont l-iskrittura privata datata tletta (13) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016);*
>
> iii. *Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att notarili opportun fil-jum, ħin u lok li jiġu minnha ffissati għal dak l-iskop, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jidhru għal kwalsiasi eventwali kontumaċi*;"

4. Fit-tweġiba maħlufa l-konvenuta *inter alia* wieġeb li:

> "i. L-attur għandu jiddikjara x'inhu l-jedd pretiż minnu. Għalkemm l-attur qiegħed jippretendi li għandu jedd tal-ewwel rifjut, it-talbiet huma mmirati biex jiġi dikjarat li għandu jedd jixtri l-proprjeta bi prezz ta' €60,000.
>
> ii. Hemm il-kontrodittorjeta fl-att promotur li hu kunfliġġenti fih innifsu. Dan iwassal għan-nullita' tal-kawża li fetaħ l-attur.
>
> iii. L-iskrittura tat-13 ta' April, 2016 mhuwiex konvenju u lanqas jissodisfa r-rekwiżiti ta' konvenju. Għalhekk ma jistax jiġi dikjarat li l-attur għandu l-jedd li jixtri l-proprjeta għall-prezz partikolari u lanqas tista' l-

qorti tikkundanna lill-konvenut jittrasferixxi l-proprjeta a bażi ta' dik l-iskrittura."

5. Bis-sentenza tal-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u laqgħet it-tielet eċċezzjoni u ċaħdet it-talbiet tal-attur. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk:-

6. Fl-14 ta' Ġunju 2024 l-attur appella mis-sentenza, filwaqt li fit-22 ta' Lulju 2024 il-konvenut wieġeb u ressaq appell inċidentali. Fis-16 ta' Ottubru, 2024 l-attur wieġeb għall-appell inċidentali. Imbagħad fid-19 ta' Awwissu 2024 l-attur ta garanzija għall-ispejjeż tal-appell filwaqt li fit-8 ta' Ottubru 2024 il-konvenut tal-garanzija għall-ispejjeż tal-appell inċidentali.

7. Il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra l-appell inċidentali peress li jolqot l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut.

8. L-ewwel aggravju mhu xejn għajr ripetizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni, u fih il-konvenut jinsisti li ma kienx f'pożizzjoni li jwieġeb għall-kawża għaliex ma kienx ċar x'qed jippretendi l-attur. Kompla li l-kawża li fetaħ l-attur mhijiex ċara u dan wassal biex ma setax jiddefendi ruħu kif suppost. Żied li hemm konflitt ċar bejn il-premessi u t-talbiet. F'dan ir-rigward għamel ukoll referenza għall-artikolu 789 tal-Kap. 12, u kompla jinsisti li f'dan il-każ hu diffiċli li wieħed jifhem x'inhi n-natura tal-kawża għaliex filli l-attur jirreferi għad-dritt tal-ewwel rifjut u filli jirreferi għad-dritt li jakkwista.

9. F’dan ir-rigward l-Ewwel Qorti qalet:

“Qieset illi essenzjalment l-intimat jeccepixxi kontradittorjetà fir-rikors promotur, li tali kontradittorjetà twassal ghan-nullità tal-kawza, jeccepixxi wkoll illi l-iskrittura de quo mhijiex konvenju u ma tissodisfax il-kundizzjonijiet biex titqies konvenju validu.

Peress illi huma konnessi din il-Qorti ser tittratta l-ewwel zewg eccezzjonijiet flimkien.

L-intimat jibda billi jeccepixxi n-nullità tal-kawza ghaliex mhuwiex car x’tip ta’ jedd qieghed jinforza, dan ghaliex, skond l-istess intimat il-premessi ma jwasslux ghat-talbiet kif dedotti.

In linea ta’ principju din il-Qorti tibda billi tirribadixxi l-insenjament kostanti ta’ dawn il-Qrati illi hija kostretta toqghod fuq il-kawzali kif dedotti fl-att li bih tinbeda l-kawza, f’dan il-kaz ir-rikors guramentat.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta “Mizzi noe vs Pace noe” deciza fit-3 ta’ Novembru 1982, fejn intqali li:

> *“kif inhu risaput, din il-Qorti, bhala Qorti ta’ Gurisdizzjoni Superjuri, ghandha toqghod biss fuq il-kawzali jew kawzalijiet kif dedotti fic-citazzjoni, u ma tistax tiddeciedi fuq cirkostanzi u fatti ohrajn li ma jidhlux f’dak il-kawzali jew kawzalijiet.”*
>
> *Ikkunsidrat illi l-Art. 789 tal-Kap. 12 jipprovdi illi eccezzjoni ta’ nullità ta’ att gudizzjarju tista’ tinghata:*
>
> > *1. a) Jekk in-nullità hija ddikjarata mil-ligi espressament;*
> >
> > *b) Jekk l-att jinhareg minn qorti mhux kompetenti;*
> >
> > *c) Jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta’ nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort’ohra hlief billi l-att jigi annullat;*
> >
> > *d) Jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi;*
> >
> > *Izda dik l-eccezzjoni ta’ nullità kif mahsuba fil-paragrafi vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi.*
>
> *2. L-eccezzjoni ta’ nullità ta’ att, taht is-subartikolu 1(c), ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma tecepixxi dik in-nullità.”*

Il-principji li jirregolaw l-applikazzjoni ta’ dan il-provvediment gew konsistentement applikati minn dawn il-Qrati u essenzjalment jinkludu s-segwenti:

- *Il-kazijiet fejn tista' tirnexxi l-eccezzjoni huma tassattivament dawk elenkati fil-fuq citat artikolu tal-Kap. 12.*

- *Citazzjoni ghandu jkun fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba.*

- *Citazzjoni ma tigix skartata ghajr ghal ragunijiet gravi.*
- *Fejn ma hemmx kontradizzjoni ghall-ahhar bejn premessi u talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qorti trid tqis b'cirkospezzjoni l-eccezzjoni, il-kwalifika fil-kuntest ghandha tkun il-kjarezza tal-intenzjoni.*

- *L-oggett tal-kawza u r-raguni jridu jkunu mfissra cara.*

- *Premessi guridikament distinti u talbiet kontradittorji jwasslu ghan-nullità tac-citazzjoni.*

Il-Qorti tirreferi f'dan il-kuntest ghas-sentenzi "Fenech vs Grech" (Prim'Awla, deciza mill-Imhallef J. R. Micallef fl-24 ta' Settembru 2001), "Licari vs Cassar" (deciza mill-Imhallef R. C. Pace fit-12 ta' Dicembru 2001) u "Aquilina vs Aquilina" (deciza fil-21 ta' Marzu 1988).

Inoltre, kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Malta Development Corporations vs Licari Paul" (deciza fit-22 ta' April 2004).

> *"Huwa principju inderogabbli li l-azzjoni tigi kontenuta fil-premessi u fit-talbiet b'mod li jigu sodisfatti r-rekwiziti tal-Art. 156 imma huwa wkoll mehtieg ad substantia et validatem illi l-azzjoni tkun wahda kjarament identifikata fil-ligi."*
>
> *"**Francis Xavier sive Mose' Aquilina vs Carmela sive Lina Aquilina (App. Civ. 21 ta' Marzu 1988)**, li minnha l-konvenut iqajjem il-punt li biex 'tigi dikjarata nulla l-azzjoni u jitwaqqaf il-kors taghha, jenhtieg li jikkonkorru ragunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta' evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut'."*
>
> *Min-naha l-ohra fil-kawza "Capua Palace Limited vs Arcidiacono Boris" (deciza fil-31 ta' Jannar 2003) gie ritenut illi:*
>
>> *"Fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-permessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullità ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita' huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur;*
>>
>> *Hu necessarju illi jkun jirrizulta rapport ta' konnessjoni ragjonevolment identifikabbli bejn il-premessi migjubin bhala l-kawza tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut."*
>
> *Applikati dawn il-principji ghall-kawza tal-lum, din il-Qorti ma ssibx il-kontradizzjoni lamentata mill-intimati. Is-sisien tal-kawza huwa d-dritt pretiz tal-ewwel rifjut, u għal dan li qiegħed jirrispondi l-intimat.*
>
> *Jekk it-talbiet kif dedotti humiex logikament u legalment gustifikati, jekk u meta jigi deciz li tassew hemm dritt tal-ewwel rifjut hija kwistjoni ohra. Tenut kont tal-principju li r-ratio wara l-provvedimenti tal-ligi li jipprovdi ghan-nullità tac-citazzjoni huwa l-pregudizzju li jista' jsofri konvenut fid-difiza tieghu, din il-Qorti ma ssibx kontradizzjoni. Ghalhekk l-ewwel zewg eccezzjonijiet ser jigu michuda."*

10. Huma l-premessi u t-talbiet li jikxfu l-oġġett u l-għan aħħari tal-kawża, li minnhom imbagħad il-Qorti tkun tista' tislet in-natura vera tal-azzjoni tal-attur u tagħti l-ġudizzju tagħha (ara ***Vincent Ciappara et v. Nazzareno sive Reno Bartolo et***, Qorti tal-Appell tal-15 ta' Novembru, 2023).

11. Fil-fehma tal-Qorti l-ewwel aggravju hu fieragħ meta tqis li:

> "i. Fir-rikors maħluf l-attur ippremetta li bl-iskrittura tat-13 ta' April 2016 hu ingħata l-jedd tal-ewwel rifjut għax-xiri tas-sehem li l-konvenut għandu mill-bejt u l-arja. Qal ukoll li għalkemm il-konvenut beħsiebu jbigħ dak is-sehem u hemm il-ftehim tat-13 ta' April 2016, il-konvenut ma jridx ibigħ lill-attur;
>
> ii. Mir-rikors maħluf hu ċar ukoll li l-jedd pretiż mill-attur hu li bis-saħħa tal-imsemmi ftehim, għandu jedd jixtri l-immobbli mingħand il-konvenut li għandu obbligu li jbigħlu. Il-jedd pretiż mill-attur f'din il-kawża jitnisslu mill-iskrittura tat-13 ta' April 2016, u l-għan warajha hu li jitwettaq dak li ftehmu l-partijiet għaliex skontu l-konvenut irid ibigħ sehmu mill-bejt u l-arja."

12. Il-Qorti ma ssib l-ebda kontradizzjoni bejn il-premessi u dak li talab l-attur fir-rikors maħluf. L-eċċezzjonijiet li l-konvenut ta fil-Meritu juru wkoll li fehem x'qiegħed jippretendi l-attur. Il-fatt li kull waħda mill-eċċezzjonijiet tibda bil-kliem *"Illi mingħajr preġudizzju....",* mhijiex xi prova li tiġġustifika l-ilment tal-konvenut. Kliem li normalment jintuża fi tweġiba maħlufa għal kull eċċezzjoni li tingħata.

13. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenut.

14. It-tieni aggravju jsegwi l-ewwel aggravju. Il-konvenut isostni li ma kellux ibati spejjeż ladarba l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet kellhom jintlaqgħu.

15. Ġialadarba l-ewwel aggravju ġie miċħud, l-aggravju dwar l-ispejjeż hu miċħud ukoll.

16. Imiss issa li jiġi kkunsidrat l-appell tal-attur li jirreferi għal dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-tielet eċċezzjoni. L-attur isostni li l-ftehim tat-13 ta' April 2016 mhuwiex konvenju iżda sempliċiment dritt tal-ewwel rifjut f'każ li l-konvenut jiddeċiedi li jbigħ sehmu mill-bejt u l-arja. L-attur osserva li l-liġi stess tagħmel distinzjoni bejn konvenju u ftehim bħala dak in kwistjoni li m'hemmx bżonn li jiġi reġistrat jew li titħallas taxxa proviżorja (ara regolament 10(9) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, L.S. 364.06). Fejn il-ftehim ikun dak tal-ewwel rifjut, m'hemmx bżonn ta' reġistrazzjoni. L-uniku obbligu li għandu l-konvenut hu li jbigħ l-ewwel lill-attur qabel joffrieh lil terzi, u dan għall-prezz stabbilit. Il-ġurisprudenza li rreferiet għaliha l-Ewwel Qorti kienet qabel l-introduzzjoni ta' regolament 10(9) tal-L.S. 364.06. Il-jedd tal-ewwel rifjut hu anteċedenti għall-konvenju u għalhekk ma jistax jissarraf f'konvenju. Kompla li hu biss jekk ikun hemm ir-realizzazzjoni tal-jedd tal-ewwel rifjut li jista' jkun hemm lok biex il-partijiet jidhru fuq konvenju u eventwali att finali.

17. Dwar it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut l-Ewwel Qorti rraġunat:

"It-tielet eccezzjoni tirrigwarda essenzjalment in-natura tal-kuntratt li fuqu hija mibnija l-kawza tar-rikorrenti.

Il-ftehim datat 13 ta' April 2016 jipprovdi testwalment illi:

"That the said landlord undertakes to give the said buyer the right of first refusal should he be selling his share of the said airspace at the price of €60,000."

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza "Sammut Casingena vs Cappello" deciza fit-8 ta' Mejju 2009 stabbiliet illi:

"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 kienitx tiskatta qabel ma' l-konvenuti gharrfu lill-attrici bil-hsieb taghhom li jbieghu, izda, meta sehhet il-kondizzjoni, l-konvenuti kienu marbuta li jbieghu u l-weghda setghet titwettaq minn dakinhar, u minn dakinhar ukoll beda jghaddi z-zmien li jaghti l-Art. 1357(2) tal-Kodici Civili."

F'dik il-kawza, l-Qorti kompliet:

"Ukoll ladarba l-ftehim tal-11 ta' Lulju 2000 huwa weghda ta' bejgh – ghalkemm weghda unilaterali u soggetta ghal kondizzjoni sospensiva – kien hemm l-obbligu li jinghata avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li tithallas it-taxxa provvizorja kif jghid u jrid l-Art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364]."

Ftit xhur wara, l-Qorti tal-Appell fis-sentenza "Vassallo vs Esquire" deciza fis-27 ta' Novembru 2009, tenniet illi opzjoni hija weghda ta' bejgh fit-termini tal-ligi u ghalhekk kien hemm l-obbligu ta' registrazzjoni. Il-Qorti osservat illi:

*"L-Artikolu 1233(1)(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment **jew** ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni mmobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni jehtieg, taht piena ta' nullità, l-att pubbliku jew kitba privata. L-Artikolu 1357 tal-istess Kapitolu 16 jipprovdi li **weghda ta' bejgh** ta' haga bi prezz determinat … ma titqies bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. L-Artikolu 1360, imbaghad, jiddisponi li id-disposizzjonijiet dwar weghda ta' bejgh, jghoddu ghall-**weghda ta' xiri**.*

"Minn dan jidher li weghda ta' bejgh tista' tkun obbligazzjoni unilaterali daqs kemm tista' tkun obbligazzjoni unilaterali l-weghda ta' xiri. L-unika kundizzjoni li hija imposta mil-ligi biex din il-weghda jkollha l-effetti taghha konsistenti fl-obbligu li jsir il-bejgh jew, fin-nuqqas, li jithallsu d-danni, hija li jkun hemm l-accettazzjoni mill-kontro-parti. Issa fil-kaz in ezami jidher li fl-iskrittura ta' lokazzjoni tad-29 ta' Mejju, 2002, kif sussegwentement emendata, l-weghda li kien ghamel is-sid tal-fond in kwistjoni, cioè s-socjetà konvenuta, kienet giet accettata mill-kontro-parti, kif jidher evidenti mill-iffirmar tal-istess skrittura b'mod li f'kaz li l-inkwilin u cioè l-atturi, jaghzlu li jezercitaw l-optzjoni lilhom moghtija, is-sid kien ikun marbut li jidher fuq l-att ta' trasferiment tal-imsemmija

proprjetà versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet. L-opzjoni moghtija lill-inkwilin ma tnaqqas xejn minn dan l-obbligu tas-sid li, fi kwalunkwe kaz, kellu jibqa' marbut ghall-perjodu kollu stipulat koncess lill-kontro-parti, u fin-nuqqas ibati s-sanzjonijiet kontemplati fil-ligi. Din l-opzjoni kienet biss koncessjoni lill-kontro-parti li kellha l-fakoltà taghzel jekk tixtri jew ma tixtrix; <u>però l-weghda tas-sid kellha bilfors in-natura ta' konvenju li jrid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta</u>, u konsegwentement kien jehtieg li tali obbligazzjoni tigi registrata skond kif tipprovdi l-istess ligi, u fin-nuqqas ikun hemm s-sanzjoni ta' nullità hemm kontemplata. Li wiehed jirritjeni l-kuntrarju jkun ifisser biss li l-obbligazzjoni ta' bejgh assunta mis-sid fl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni ma ghandha ebda effett legali b'mod li ma tkunx enforzabbli mill-kontro-parti accettanti."

Fil-kaz in ezami, Caroline Mifsud in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxa ikkonfermat illi l-iskrittura mertu tal-kawza ma kienitx registrata.

Stabbilit li fuq l-iskorta ta' gurisprudenza citata, l-iskrittura titqies konvenju, din il-Qorti tghaddi biex tiddikjara illi, galadarba ma gietx registrata kif trid il-ligi, l-istess skrittura ma jibqaghlha ebda validità. Il-Qorti terga tirreferi fil-kuntest ghall-fuq citata "Sammut Casingena vs Cappello". Ghaldaqstant din it-tielet eccezzjoni qeghda tigi meqjusa bhala fondata."

18. Fl-iskrittura tat-13 ta' April, 2016 jingħad:

"That the said landlord undertakes to give the said buyer the right of first refusal should he be selling his share of the said airspace at the price of €60,000".

19. Skrittura li:

"i. Iffirmaw il-partijiet u nutar;

ii. Fiha jingħad li b'kuntratt tan-nutar Anthony Abela, il-konvenut bigħ lill-attur l-appartament numru 1, fil-blokk Seaview Apartments;

iii. Il-konvenut ta lill-attur il-jedd li jużа l-bejt u l-arja tal-istess blokk għall-iskop li jrid, u dan għall-perjodu ta' sena li jiġi mġedded għall-perjodi ta' sena kull darba;"

20. Skont l-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) konvenju ta' bejgħ *"....... <u>ma jkunx validu</u> jekk avviż tiegħu ma*

jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti....".

21. F'dan il-każ ma ngħata l-ebda avviż lill-Kummissarju bil-mod li kienet tistabbilixxi l-L.S. 364.06.

22. L-aggravju tal-attur hu bbażat fuq regolament 10(9) tal-L.S. 364.06 li jipprovdi hekk:

> *"(9) M'għandu jingħata ebda avviż u ma jsir l-ebda pagament ta' taxxa provviżorja f'każ ta' obbligazzjoni unilaterali ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha, b'mod komuni magħrufa bħala "a right of first refusal", jew f'każ ta' dritt ta' tiġdid ta' konċessjoni enfitewtika temporanja:*
>
> *Iżda jekk il-partijiet jidħlu f'wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment tal-imsemmija proprjetà immobbli, jew xi dritt reali fuqha, in-notifika skont l-Artikolu 3(6) tal-Att hija meħtieġa għall-validità tagħha".*

23. Fis-sentenza <u>Suzanne Borg vs Iris Vella et</u> tal-31 ta' Mejju 2013, din il-Qorti għamlet referenza għas-sentenzi Vassallo vs Esquire Ltd u Sammut Casingena vs Cappello, li l-Ewwel Qorti rreferiet għalihom u applikat l-istess raġunament. Dak il-każ kien dwar il-jedd li ngħata lill-enfitewta li jġedded l-enfitewsi. Il-Qorti qalet:

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

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

24. F'dak il-każ din il-Qorti reġgħet kienet tal-fehma li ladarba l-ftehim kien wegħda unilaterali ta' bejgħ, għalkemm soġġett għal kundizzjoni sospensiva, kellu jiġi reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u titħallas it-taxxa proviżorja. Ladarba dan ma sarx, *".... ma tistax aktar tużufruwixxi ruħha mill-kundizzjonijiet ta' proroga fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika, li għandha titqies 'mhux valida' kif tgħid il-liġi"*. Fuq l-istess linja hi s-sentenza ta' din il-Qorti, PL Carmelo Abela vs Vincent Curmi nomine tal-15 ta' Diċembru 2015.

25. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sammut Casingena vs Cappello tat-8 ta' Mejju 2009, il-klawżola kienet waħda ta' dritt tal-ewwel rifjut. Simili għall-każ in eżami. Il-Qorti qalet:

> *"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 kondizzjoni, u ma kinitx tiskatta qabel ma l-konvenuti għarrfu lill-attriċi bil-ħsieb tagħhom li jbigħu, iżda, meta seħħet il-kondizzjoni, il-konvenuti kienu marbuta li jbigħu u l-wegħda setgħet titwettaq minn dakinhar, u minn dakinhar ukoll beda jgħaddi ż-żmien li jagħti l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili:*
>
> *..........*
>
> *Ukoll, ladarba l-ftehim tal-11 ta' Lulju 2000 huwa wegħda ta' bejgħ – għalkemm wegħda unilaterali u soġġetta għal kondizzjoni sospensiva – kien hemm l-obbligu li jingħata avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li titħallas it-taxxa provviżorja kif igħid u jrid l-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364)".*

26. Bil-mod kif ippropona l-kawża l-attur lanqas mhu jipprospetta xi stadju li fih il-partijiet jagħmlu konvenju. Fil-fatt l-attur jippretendi li ġialadarba l-konvenut irid ibigħ sehmu mill-bejt u l-arja, għandu obbligu li jbigħ lill-attur. Tant hu hekk li t-tieni talba hi sabiex il-konvenut jiġi kundannat jittrasferixxi l-immobbli lill-attur u mhux sabiex il-konvenut jiġi mġiegħel jersaq fuq konvenju li bih jobbliga ruħu li jbigħ l-immobbli lill-attur għall-prezz li jissemma fl-iskrittura tat-13 ta' April, 2016. F'dan ir-rigward hi wkoll rilevanti t-tielet talba sabiex il-Qorti tinnomina Nutar għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv, li ovvjament hu l-kuntratt ta' bejgħ. L-attur iqis dik l-iskrittura bħala wegħda ta' bejgħ unilaterali min-naħa tal-konvenut, tant hu hekk li hu a bażi tagħha li talab lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-bejgħ.

27. Li ma semmiex l-attur hu li skont regolament 10(10) tal-L.S. 364.06, regolament 10 japplika b'effett mill-1 ta' Jannar 2019. Fil-każ in eżami l-iskrittura privata kienet iffirmata fit-13 ta' April, 2016.

28. Ġialadarba l-iskrittura privata tat-13 ta' April, 2016 ma ġietx reġistrata, mhijiex valida. Dak iż-żmien ma kienx hemm l-eżenzjoni li hemm illum bil-paragrafu 9 tar-regolament 10. Id-dħul fis-seħħ tar-regolament 10 tal-L.S. 364.06 fl-1 ta' Jannar 2019 ma serviex.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb