MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 178/2008

Ruth Sammut Casingena

Versus

James u Tereża Cappello

F’din il-kawża l-attriċi qiegħda titlob illi l-konvenuti jkunu mġiegħla jbigħulha proprjetà immobbli kif hija tgħid illi ntrabtu li jagħmlu b’kuntratt pubbliku. Din is-sentenza tallum hija dwar eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-konvenuti.
Ir-rikors maħluf tal-attriċi jgħid illi b’kuntratt tal-11 ta’ Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler l-attriċi u żewġha kienu kisbu mingħand terzi l-fond numru 6 u mingħand il-konvenuti l-*garage* numru 8 fi Triq it-Tfief, Paola. Fl-istess kuntratt il-konvenuti kienu taw lill-attriċi u lil żewġha dak li ssejjaħ “*right of first refusal*” fil-każ illi l-konvenuti jiġu biex ibigħu l-*garage* numru 4 fl-istess triq; f’dak il-każ il-bejgħ kellu jsir bil-prezz ta’ sebat elef lira (Lm7,000) – daqs sittax-il elf, tliet mija u ħames euro u wieħed u sittin

ċenteżmu (€16,305.61) – u dan il-jedd tal-attriċi u ta' żewġha kellu jibqa' jiswa wkoll "f'każ li l-istess *garage* jiġi trasferit *causa mortis*".

Il-partijiet ftiehmu wkoll illi jekk il-konvenuti, jew dawk *aventi causa* minnhom, jiġu biex ibigħu l-*garage*, huma għandhom igħarrfu lill-attriċi bil-miktub, b'ittra rakkomandata, b'dan il-ħsieb, u l-attriċi jkollha xahar minn meta taslilha l-ittra biex tgħid jekk kinitx sejra tinqeda bil-jedd mogħti lilha bl-att fuq imsemmi.

L-attriċi nfirdet minn żewġha b'kuntratt tas-17 ta' Jannar 2002, fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo, u b'dak il-kuntratt kisbet il-jeddijiet kollha li tnisslu mill-kuntratt imsemmi fuq tal-11 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler.

B'ittra tal-1 ta' Diċembru 2006 mibgħuta mill-Avukat Omar Caruana f'isimhom, il-konvenuti għarrfu lill-attriċi bil-ħsieb tagħhom li jbigħu l-*garage*. B'ittra tas-17 ta' Diċembru 2006 mibgħuta f'isimha mill-Avukat Karol Aquilina, l-attriċi għarrfet lill-konvenuti illi kellha l-ħsieb tinqeda bil-jedd illi tixtri l-*garage* bil-pattijiet imniżżla fil-kuntratt tal-11 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, u bil-prezz ta' sittax-il elf, tliet mija u ħames euro u wieħed u sittin ċenteżmu (€16,305.61).

L-attriċi iżda saret taf illi, flok ma resqu biex ibigħulha l-*garage*, il-konvenuti daħlu f'konvenju biex ibigħu l-istess *garage* lil terzi. Hekk kif saret taf b'dan, l-attriċi fis-6 ta' Frar 2008 kisbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni[1] biex iżżomm lill-konvenuti milli jbigħu lil terzi u issa fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti huma marbuta biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt biex ibigħu lill-attriċi l-*garage* numru 4, Triq it-Tfief, Paola, bil-pattijiet imniżżla fil-kuntratt tal-11 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, u bil-prezz ta' sittax-il elf, tliet mija u ħames euro u wieħed u sittin ċenteżmu (€16,305.61), ladarba l-attriċi għarrfet lill-konvenuti bil-ħsieb li tinqeda bir-*right of first refusal* mogħtii lilha b'dak l-att;
2. tikkundanna lill-konvenuti jersuq għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt biex ibigħulha l-istess *garage* kif jingħad fl-ewwel talba;

---

[1] Mandat numru 13/2008 fl-ismijiet Ruth Sammut Casingena versus James Cappello *et*

3. taħtar nutar biex f'ħin, jum u post li tgħid il-qorti jippubblika l-att relativ;
4. taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att; u
5. tordna lill-konvenuti biex ma jbigħux l-istess *garage* – kif huma ġà miżmuma milli jagħmlu hekk bil-mandat ta' inibizzjoni numru 13/2008 – ħlief lill-attriċi.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ir-*right of first refusal*" imsemmi fir-rikors, minkejja l-għażla ta' kliem, ma huwiex ħlief wegħda ta' bejgħ taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u ġiet fis-seħħ man-notifika tal-ittra rakkomandata tal-1 ta' Diċembru 2006;
2. għalhekk, kif igħid u jrid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, dik il-wegħda ta' bejgħ ma baqgħetx torbot hekk kif għaddew tliet xhur min-notifika tal-ittra rakkomandata ladarba ma jidhirx li saret sejħa b'att ġudizzjarju qabel ma għadda dak iż-żmien;
3. għalhekk ukoll l-azzjoni tal-attriċi hija "perenta"; u
4. ukoll, ma jidhirx illi l-wegħda ta' bejgħ kienet reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif irid l-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364].

Il-fatti relevanti seħħew hekk:

B'kuntratt tal-11 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, il-partijiet ftiehmu hekk:

Bis-saħħa ta' dan l-att ukoll, it-tieni vendituri [il-konvenuti] qed jagħtu lill-kompraturi *right of first refusal* f'każ li huma jiddeċiedu li jbigħu l-garaxx numru erbgħa (4) fl-istess hawn fuq imsemmija triq, … … … u liema bejgħ isir bil-prezz miftiehem minn issa ta' sebat elef lira Maltija (Lm 7,000), u dan id-dritt jibqa' validu wkoll f'każ li l-istess garaxx jiġi trasferit *causa mortis*. F'każ li t-tieni vendituri, jew l-aventi kawża minnhom, jiddeċiedu li jbigħu l-garaxx, huma għandhom jinfurmaw lill-kompraturi b'din l-intenzjoni bil-miktub, permezz ta' ittra reġistrata u l-kompraturi jkollhom xahar żmien, minn meta jirċievu l-komunikazzjoni bil-miktub, sabiex jikkonfermaw jew le l-intenzjoni tagħhom li jeżerċitaw id-dritt mogħti lilhom b'dana l-att.

Il-konvenuti b'ittra tal-1 ta' Diċembru 2006 għarrfu lill-attriċi bil-ħsieb tagħhom li jbigħu l-*garage* u għalhekk talbu lill-attriċi tgħidilhom kienx il-ħsieb tagħha li tixtri skond il-

ftehim tal-11 ta’ Lulju 2000. L-attriċi wieġbet b’ittra tas-17 ta’ Diċembru 2006 – u għalhekk qabel ma għadda ż-żmien ta’ xahar imsemmi fil-ftehim – illi kellha l-ħsieb li tinqeda bil-jedd tagħha li tixtri. Wara dawn l-ittri ma sar ebda att ġudizzjarju, sakemm il-konvenuti daħlu f’konvenju ma’ terzi biex ibigħulhom l-istess *garage*; l-attriċi, meta rat hekk, kisbet il-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni biex iżżomm milli jsir il-bejgħ lil terzi u fid-9 ta’ Frar 2008 fetħet il-kawża tallum.

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:

1357. (2) L-effett ta’ din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista’ jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b’att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b’rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti – li ma saritx sejħa b’att ġudizzjarju fi żmien tliet xhur minn meta seta’ jsir il-bejgħ – tidher li hija tajba. Is-sejħa b’att ġudizzjarju saret bir-rikors maħluf – li huwa att ġudizzjarju – iżda r-rikors ġie preżentat sew wara li għaddew it-tliet xhur, kemm jekk inqisu li ż-żmien beda jgħaddi mill-ittra tal-konvenuti tal-1 ta’ Diċembru 2006 u kemm jekk inqisu li beda jgħaddi minn dak in-nhar li l-attriċi aċċettat bl-ittra tas-17 ta’ Diċembru 2006.

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]:

3. (6) Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull liġi oħra, konvenju ta’ bejgh 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 jistghu 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

u r-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [L.S. 364.06]:

10. (1) Għall-fini ta’ l-artikolu 3(6) ta’ l-Att, il-persuna li qed titrasferixxi 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:

… … …

(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviż flimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx gie ppreżentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-*Capital Transfer Duty*) fi żmien wieħed u għoxrin gurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta’ trasferiment ta’ proprjetà immobbli jew ta’ xi dritt reali fuqha:

… … …

(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):

Ma nġiebet ebda prova li dak l-avviż ingħata fiż-żmien li trid il-liġi u għalhekk il-wegħda ta’ bejgħ ma tiswiex. Għal din ir-raġuni, ir-raba’ eċċezzjoni wkoll għandha tintlaqa’.

Il-qorti għalhekk taqta’ l-kawża billi tilqa’ l-ewwel erba’ eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet tal-attriċi u tikkundanna lill-attriċi tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------