MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1098/2006

Ivan Vassallo u Raymond u Christine Elaine konjugi Galea.
(ID. Card 4187A)

vs
Esquire Limited (C-508)

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**atti tar-rikors** li permezz tieghu ir-rikorrenti ssottomettew:

1. Illi permezz ta' Skrittura Privata datata 29 ta' Mejju 2002 konkluza bejn il-partijiet, (li kopja taghha hija hawn annessa w esebita u mmarkata bhala Dok. A) u li giet debitament transuntata fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Vella l-atturi akkwistaw taht titolu ta' lokazzjoni minghand is-socjeta' konvenuta, qua sid, il-fond dak iz-zmien jismu Esquire' (illum jismu Capistrano Restaurant), sitwat f'numru wiehed u sittin (61), Strada Forni, Valletta.

2. Illi riferibbilment ghall-istess lokazzjoni, l-istess partijiet ikkonkludew ftehim iehor addizzjonali u emendanti fil-25 ta' April 2003 (li kopja tieghu hi hawn annessa w esebita u mmarkata bhala Dok. B) u li gie debitament transuntat fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella;

3. Jipprovdi illi s-socjeta' konvenuta ikkoncediet lill-atturi d-dritt li jixtru u jakkwistaw l-imsemmi fond, skond it-termini u kundizzjonijiet pattwiti, purche' dan id-dritt jigi ezercitat mill-atturi fi kwalsiasi zmien bejn l-20 ta' Novembru 2006, u d-19 ta' Novembru 2007;

4. Illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 17 ta' Novembru 2006 (li kopja taghha hi hawn annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. C l-atturi gharrfu formalment lis-socjeta' konvenuta bl-accettazzjoni taghhom tad-dritt moghti lilhom biex jghaddu ghall-akkwist taghhom tal-fond *de quo,* kif fuq imsemmi b'effett mill-20 ta' Novembru 2006 bil-kuntratt finali li kellu ghalhekk, skond it-termini specifici pattwiti bejn il-partijiet, jigi ffirmat sa mhux aktar tard minn tlett xhur wara din id-data;

5. Illi in segwitu ghan-notifika ta' ittra ufficjali kontenenti l-accettazzjoni da parti ta' l-atturi ta' l-*option to purchase* koncessa mis-socjeta' konvenuta, inholqot bejn il-partijiet ir-rabta guridika ta' kompra-vendita skond il-Ligi;

6. Illi s-socjeta' konvenuta qieghda tirrifjuta ghall-kuntratt ta' bejgh relattiv, minghajr ebda raguni valida fil-fatt u fid-dritt;

Tghid ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tikkundannaha sabiex tersaq u taddevjeni ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ta' bejgh u trasferiment favur l-atturi tal-fond illum maghruf bhala Capistrano Restaurant, sitwat f'numru wiehed u sittin (61), Strada Forni, Valletta, ai termini tal-iskritturi konkluzi bejn il-partijiet kif fuq imsemmi:

2. Tinnomina lin-Nutar Dottor Nicholas Vella sabiex jippubblika l-istess kuntratt ta' bejgh u trasferiment;

3. Tiffissa jum, lok u hin sabiex jigi ppubblikat l-istess kuntratt ta' bejgh u trasferiment;

4. Tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-Ittra Ufficjali datata 17 ta' Novembru 2006, kontra s-socjeta' konvenuta li tibqa' minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata tas-socjeta' intimata** a fol. 31 tal-process fejn issottomettiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li d-dritt ta' l-atturi li jixtru u jakkwistaw il-fond *de quo* ma hux aktar validu u enforzabbli skond il-ligi u dana peress li ma nghatax l-avviz *ai termini* tal-ligi u senjatament tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Rat in-noti tal-partijiet;

Il-kawza thallliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

Talba u eccezzjonijiet

Ir-rikorrenti qed jitolbu li dina l-Qorti tikkundanna lill intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ta' bejgh u trasferiment favur taghhom tal-fond maghruf bhala Capistrano Restaurant, sitwat 61, Strada Forni, Valletta, ai termini tal-iskritturi konkluzi bejn il-partijiet.

L-intimati qed jeccepixxu li t-talba tar-rikorrenti hija nfondata billi d-dritt tar-rikorrenti li jixtru u jakkwistaw il-fond *de quo* m'ghadux aktar validu u enforzabbli skond il-ligi u dana billi ma nghatax l-avviz *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fatti

Bhala fatti jirrizulta li l-partijiet fid-29 ta' Mejju 2002 (Dok A fol 5 et seq) kienu ffirmaw ftehim ta' lokazzjoni li bih ir-rikorrenti kienu krew minghand l-intimati l-fond in kwistjoni. Fl-istess ftehim l-intimati weghdu li jbieghu l-istess fond lir-rikorrenti li min naha taghhom kellhom id-dritt li jezercitaw id-dritt li jixtru l-fond fi zmien hames snin. In segwitu sar ftehim iehor datatat 25 ta' April 2003 (Dok a fol 10) fejn saret emenda ghall klawzola 21 (ara fol 8) fis-sens li r-rikorrenti zammew id-dritt lilhom moghti li jixtru pero' tali dritt setghu jezercitawh biss wara li jghaddu l-ewwel erba' snin mill-perjodu ta' kera li kienet bdiet ghaddejja (ara fol 18). Fis-17 ta' Novembru 2006 ir-rikorrenti baghtu lill-intimati ittra ufficjali sabiex jagharrfuhom bl-ezercizzju taghhom tad-dritt li jixtru l-fond, izda l-intimati irrifjutaw li jersqu ghall iffirmar tal-konvenju relattiv ghal tali bejgh u sussegwenti kuntratt ta' bejgh finali u ghalhekk saret dina l-kawza. (ara dok a fol 25).

Konsiderazzjonijiet

Il-vertenza bejn il-partijiet hija jekk il-weghda ta' trasferiment maghmula mill-intimati ghadhiex valida u jekk tali weghda kelliex tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Skond l-artikolu 3(6) tal-Kap 364 hemm provvdut li:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma' hlas ta' taxxa provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta' taxxa li jkollha tithallas skond l-artikoli 32 u 40".

Meta kienet giet promulgata dina l-ligi, kull promessa ta' trasferiment ta' immobbli – anke dawk li kienu gja saru – kellha *ad validitatem* tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dawk il-promessi li kienu gja saru meta dahlet il-ligi fis-sehh kellhom jigu registrati entro l-31 ta' Ottubru 2003.

Kontestazzjoni

L-intimati qed jissottomettu li l-klawzola in kwistjoni, li a bazi taghha r-rikorrenti qed jibbazaw it-talba taghhom, hija ghal finijiet u effetti tal-ligi, weghda ta' trasferiment ta' immobbli li tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi u ghalhekk bhala tali dina l-weghda kellha tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, izda billi ma gietx hekk registrata din il-weghda ta' trasferiment ma hiex valida u lanqas enforzabbili mir-rikorrenti.

Min naha taghhom ir-rikorrenti qed jissottomettu li l-obbligazzjoni ta' biegh assunta mill intimati hija wahda suggetta ghal kundizzjoni sospensiva, li hija wkoll potestativa ghaliex tiddependi fuq il-volonta' tar-rikorrenti li jezercitaw il-jedd taghhom fiz-zmien lilhom moghti.

Tikkunsidra

Il-kwistjoni kollha f'dan il-kaz hija jekk il-ftehim tad-29 ta' Mejju 2002 kellux jigi registrat a termini ta' l-artikolu 3(6)

tal-Kap 364 u ghalhekk ghadux validu u enforzabbili kontra l-intimati.

Fl-iskritturi imsemmija hemm premess illi s-sid (l-intimati) jixtieq jikri l-fuq imsemmi fond u l-inkwilini (ir-rikorrenti) jixtiequ jikru l-istess fond. Fl-istess skritturi pero' gie miftiehem ukoll li r-rikorrenti qed jinghataw mis-sid, id-dritt, li wara certu terminu, jixtru u jakkwistaw minghand is-sid, li qieghed jaccetta, li jbiegh u jitrasferixxi bl-istess titolu, l-fond moghti bl-lokazzjoni lir-rikorrenti.

Fil-fehma tal-Qorti l-ftehim bejn il-partijiet huwa wiehed ta' lokazzjoni b'*option to purchase* u ghalhekk ma' kien hemm ebda weghda ta' bejgh li kellha tigi registrata qabel ma r-rikorrenti jiddeciedu li jipprevalixxu ruhhom mill-*option to purchase.*

Fil-ftehim in kwistjoni l-intimati kienu obbligaw ruhhom li jbieghu lir-rikorrenti. L-intimati kienu accettaw li jbieghu waqt li r-rikorrenti, li da parti taghhom, kellhom ix-xelta u kienu liberi li jaccettaw u ma jaccettawx li jixtru l-fond in kwistjoni bil-kondizzjonijiet u entro it-terminu mpost.

L-intimati jirritjenu li kien hemm weghda ta' bejgh da parti taghhom, li giet accettata mir-rikorrenti dakinhar stess ta' l-iffirmar ta' l-iskritturi mentri r-rikorrenti jsostnu li l-accettazzjoni da parti taghhom tal-weghda ta' bejgh saret biss bl-interpellazzjoni tal-ittra ufficjali ta' Novembru 2006 meta ezercitaw l-optzjoni.

Skond l-Art 961 tal-Kap 16 il-kuntratt huwa sinallagmatiku jew bilaterali meta dawk illi jikkuntrattaw jobbligaw ruhhom lejn xulxin.

Il-Kodici Civili jikkontempla anke separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi determinat (art 1357) u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (art 1360).

Illi fil-generalita' tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relativi accettazzjonijiet, jigu nkorporati

f’daqqa f’konvenju, biex b’hekk ikun hemm allura l-konvenju bilaterali. Izda iz-zewg promessi huma distinti ‘l wahda mill-ohra b’mod li jista’ jkollok il-wahda minghajr l-ohra. (P.A. Camilleri vs Gambin 20/3/2000).

Fil-kaz in ezami l-obbligazzjoni ta’ l-intimati li jbieghu kienet wahda unilaterali u kienet issir bilaterali meta u jekk ir-rikorrrenti jaccettaw li jezercitaw l-*option to purchase*. Skond il-ftehim tal-25 ta’ April 2003, “wara l-eghluq tal-perijodu *di fermo* (ir-rikorrenti) jkollhom id-dritt li jixtru u jakkwistaw minghand is-sid, li qieghed jaccetta li jbieghu u jittrasferixxi bl-istess titolu”.

Ghalhekk biex ikun hemm konvenju a termini ta’ l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16, li ghandu jigi registrat, irid ikun hemm mhux biss il-weghda ta’ bejgh, imma din trid tigi accettata mill-kompratur prospettiv. F’dan il-kaz ir-rikorrenti kellhom zmien impost meta setghu jezercitaw id-dritt li jixtru u jaccettaw il-promessa ta’ l-intimati.

L-obbligazzjoni assuna mill-intimati kienet wahda b’kundizzjoni sospensiva[1] u potestativa[2] fis-sens li l-kondizzjoni kienet se tavvera ruhha meta u jekk ir-rikorrenti jaccettaw li jixtru l-fond *de quo* billi juru l-intenzjoni taghhom billi jinterpellaw lill-intimati li se jaghmlu hekk.

Il-ftehim ta’ l-lokazzjoni kellu jsir weghda ta’ bejgh meta l-*option to purchase* kienet se tigi ezercitata. L-optzjoni waheda (minghajr ma tigi ezercitata) ma kienx bizzejjed biex tibdel il-lokazzjoni ghal wahda ta’ konvenju ta’ kompro-vendita. (P.A. Camilleri vs Gambin 20/3/2000). Sal mument li r-rikorrenti kienu ghadhom ma interpellawx lill intimati bl-ittra ufficjali bl-intenzjoni taghhom li jridu jixtru l-fond, huma lanqas kienu ghadhom marbutin.

[1] Art 1052 Kap 16. L-obbligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun maghmula li tiddependi minn grajja mhux zgura u li ghad trid tigri, sew billi l-obbligazzjoni tinzamm sospiza sakemm il-grajja tigri, kemm billi tigi mahluha kemm-il darba l-grajja tigri jew ma tigrix.
[2] L-obbligazzjoni tiddependi minn grajja li wahda jew l-ohra mill-partijiet li jikkuntrattaw tkun tista’ ggieghel jew ma thallix li tigri. Art 1053(2) Kap 16.

Fiz-zmien meta l-*option to purchase* kienet ghada tista tigi ezercitata, ir-rikorrenti kellhom kull dritt li jibqghu bil-kera u ma jixtrux il-fond, u ghalhekk ma kienx jaghmel sens li huma jirregistraw il-weghda mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jhallsu 20% tat-Taxxa Provvisorju fuq il-ftehim, meta huma setghu jaghzlu li ma jixtrux il-post.

Il-ftehim setgha jsir konvenju registrabbili meta tigi ezercitata l-optzjoni u mhux qabel. Fil-fatt fl-ittra ufficjali li r-rikorrenti baghtu lill-intimati huma interpellawhom biex jersqu ghall infirmar tal-konvenju relattiv ghal bejgh u wara ghas-sussegwenti kuntratt ta' bejgh finali.

Ghalehkk l-eccezzjoni ta' l-intimati qed tigi michuda.

Billi dina kiennet l-unika eccezzjoni moghtija mill-konvenuti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti

Tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu u jaddevjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ta' bejgh u trasferiment favur ir-rikorrenti tal-fond maghruf bhala Capistrano Restaurant, sitwat f'numru wiehed u sittin (61), Strada Forni, Valletta, a termini tal-iskritturi konkluzi bejn il-partijiet kif fuq imsemmi:

Tinnomina lin-Nutar Dottor Nicholas Vella sabiex jippubblika l-istess kuntratt ta' bejgh u trasferiment fi zmien tlett xhur millum;

Tinnomina lill-Dr. Mark Portelli kuratur sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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