MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 1098/2006/1

Ivan Vassallo u Raymond u Christine Elaine konjugi Galea

v.

Esquire Limited

Il-Qorti:
Preliminari:

B’rikors guramentat ipprezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta’ Dicembru 2006, ir-rikorrenti ssottomettew illi permezz ta’ skrittura privata datata 29 ta’ Mejju 2002 konkluza bejn il-partijiet (li kopja taghha giet

annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. A) u li giet debitament transuntata fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Vella, huma 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; illi riferibbilment ghall-istess lokazzjoni, l-istess partijiet ikkonkludew ftehim iehor addizzjonali u emendanti fil-25 ta' April 2003 (li kopja tieghu giet ukoll annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. B) u li gie debitament transuntat fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella; illi dan jipprovdi illi s-socjeta` konvenuta kkoncediet 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; illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 17 ta' Novembru 2006 (ukoll annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. C) l-atturi gharrfu formalment lis-socjeta` konvenuta bl-accettazzjoni taghhom tad-dritt moghti lilhom biex ighaddu 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; illi in segwitu` ghan-notifika ta' Ittra Ufficjali kontenenti l-accettazzjoni da parti tal-atturi tal-*option to purchase* koncessa mis-socjeta` konvenuta, inholqot bejn il-partijiet ir-rabta guridika ta' kompra-vendita skond il-Ligi; illi s-socjeta` konvenuta qieghda tirrifjuta illi tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh relattiv, minghajr ebda raguni valida fil-fatt u fid-dritt; dan premess l-atturi talbu li dik Qorti:-

"1. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex tersaq u taddevjeni ghall-pubblikazzjoni tal-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 tal-Ittra Ufficjali datata 17 ta’ Novembru 2006, kontra s-socjeta` konvenuta li tibqa’ minn issa ngunta ghas-subizzjoni.”

B’risposta guramentata tas-socjeta` intimata (fol. 31), mahlufa minn Carmel Balzan, gie sottomess:

“1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li d-dritt tal-atturi li jixtru u jakkwistaw il-fond *de quo* ma hux aktar validu u enforzabbli skond il-ligi u dan 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.”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qort Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fil-5 ta’ Ottubru, 2007 billi prevja l-akkoljiment tat-talbiet attrici ghaddiet biex:

“Tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-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, *ai 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 tliet xhur mil-lum;

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

"Bl-ispejjez kontra l-intimati."

Dik il-Qorti waslet biex ippronunzjat din is-sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Talba u eccezzjonijiet

"Ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-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 dan 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 ghal-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 rrifjutaw li jersqu ghal iffirmar tal-konvenju relattiv ghal tali bejgh u sussegwenti kuntratt ta' bejgh finali u ghalhekk saret din 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 din il-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 din il-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 enforzabbli 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 *ai termini* tal-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-kundizzjonijiet u entro it-terminu mpost.

“L-intimati jirritjenu li kien hemm weghda ta’ bejgh da parti taghhom, li giet accettata mir-rikorrenti dakinhar stess tal-iffirmar tal-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 relattivi 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 v. Gambin 20/3/2000).

"Fil-kaz in ezami l-obbligazzjoni tal-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-gheluq tal-perjodu 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 *ai termini* tal-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 tal-intimati.

"L-obbligazzjoni assuna mill-intimati kienet wahda b'kundizzjoni sospensiva[1] u potestattiva[2] fis-sens li l-kundizzjoni 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 tal-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 v. Gambin 20/3/2000). Sal-mument li r-rikorrenti kienu ghadhom ma interpellawx

---

[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.

lill-intimati bl-ittra ufficjali bl-intenzjoni taghhom li jridu jixtru l-fond, huma lanqas kienu ghadhom marbutin.

“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 seta’ 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 ghal infirmar tal-konvenju relattiv ghal bejgh u wara ghas-sussegwenti kuntratt ta’ bejgh finali.

“Ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimati qed tigi michuda.”

L-appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b’rikors intavolat fl-24 ta’ Ottubru, 2007 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija kif hawn fuq riportata billi tilqa’ l-eccezzjonijiet taghha u konsewgentement tirrigetta t-talbiet attrici.

L-atturi appellati pprezentaw risposta fejn issottometew li d-decizjoni fuq riportata hija mhux biss korretta legalment izda wkoll gusta ghaliex ma tatx l-okkazzjoni lis-socjeta` konvenuta appellanti illi tinqeda’ b’ligijiet fiskali bhala pretest biex tahrab mill-obbligi taghha, u konsegwentement talbu li l-appell tas-socjeta` konvenuta jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti:

Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza fis-semplicita` taghhom huma s-segwenti:

a) Fid-29 ta’ Mejju, 2002 permezz ta’ skrittura privata transuntata fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Vella, l-atturi akkwistaw b’titolu ta’ lokazzjoni minghand is-socjeta` konvenuta, *qua* sid, il-fond illum maghruf bhala Capistrano Restaurant fi 61 Strada Forni, il-Belt, Valletta.

b) Bi skrittura sussegwenti tal-25 ta’ April, 2003 giet emendata l-ewwel skrittura billi, fost affarijiet ohrajn, is-socjeta` konvenuta kkoncediet lill-atturi d-dritt li jixtru u jakkwistaw l-imsemmi fond, skond it-termini u kondizzjonijiet pattwiti, purche` dan id-dritt jigi ezercitat mill-atturi fi kwalsiasi zmien wara l-gheluq il-perjodu ta’ lokazzjoni ta’ erba’ snin *di fermo* u cioe` wara l-20 ta’ Novembru 2006 izda qabel id-19 ta’ Novembru 2007. Fl-eventwalita` li l-inkwilini (atturi appellati odjerni) jghazlu li jezercitaw dan id-dritt, kellhom jinnotifikaw lis-sid bil-miktub b’tali intezjoni, f’liema kaz isir il-kuntratt ta’ trasferiment

c) Fis-17 ta’ Novembru, 2006 l-atturi gharrfu formalment lis-socjeta` konvenuta bl-accettazzjoni taghhom tad-dritt moghti lilhom biex ighaddu ghall-akkwist tal-fond imsemmi, izda s-socjeta` konvenuta rrifjutat li tersaq ghall-kuntratt ta’ bejgh relattiv.

d) L-atturi ghalhekk istitwew dawn il-proceduri fejn talbu li s-socjeta` konvenuta tigi kundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh opportun tal-fond imsemmi.

e) Is-socjeta` konvenuta eccepiet illi t-talba attrici hija nfondata 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 dan peress li ma nghatax l-avviz *ai termini* tal-ligi u senjatament tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta. (enfazi mizjuda).

B’sentenza in prim istanza moghtija fil-5 ta’ Ottubru, 2007 u li qed tigi issa appellata, il-Prim Awla tal-Qorti Civili sabet favur it-tezi tar-rikorrenti billi rriteniet li ma kienx hemm il-htiega li l-iskrittura fejn kien hemm l-*option to purchase* tigi registrata billi ma kien jezisti ebda konvenju registrabbli skond il-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta, qabel ma tigi ezercitata din l-optzjoni. Konsegwentement

ikkundannat lis-socjeta` intimata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh opportun tal-fond mertu tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Issa, ma hemmx dubju li bejn il-kontendenti kien hemm ftehim dwar il-bejgh tal-fond illum maghruf bhala Capistrano Restaurant fi Strada Forni, il-Belt Valletta. Biss ghalkemm is-socjeta` konvenuta intrabtet li tbiegh l-imsemmi fond entro terminu stabbilit versu l-prezz u l-pattijiet u kundizzjonijiet kontemplati fl-iskrittura ta’ lokazzjoni, l-atturi appellati, dejjem bl-istess skrittura, kif emendata, kienu nghataw optzjoni li permezz taghha setghu jghazlu li jixtru jew ma jixtrux l-imsemmi fond entro it-terminu stabbilit. Naturalment jekk din l-optzjoni ma gietx ezercitata skond kif previst fl-imsemmija skrittuta ta’ lokazzjoni dan id-dritt tar-rikorrenti kien jaqa’ u ma jkollu ebda effett.

Is-socjeta` konvenuta (illum appellanti) qed tirrifjuta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ kompro-vendita billi ssostni li l-weghda ta’ bejgh ma ghandha ebda effett mhux minhabba xi nuqqas tal-atturi naxxenti minn xi obbligu impost fl-istess skrittura izda billi ssostni li dik il-weghda ma ghandha ebda effett stante li l-atturi naqsu jottemperaw ruhhom ma’ obbligu li johrog mill-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta u senjatament l-Artikolu 3(6) li jiddisponi hekk:

“Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull ligi ohra konvenju ta’ bejgh jew trasferiment ta’ kull proprjeta` 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 provizjorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta’ taxxa li jkollha tithallas skond l-Artikoli 32 u 40.”

Huwa minnu li dan il-provvediment huwa ta’ natura fiskali u intiz biex jevita kull abbuz fi hlas tat-taxxa dovuta fi trasferimenti ta’ proprjeta` immobiljari jew drittijiet fuq l-

istess proprjeta`, billi kull konvenju jigi registrat mal-Kummassarju tat-Taxxi Interni bil-konsegwenza li l-konsiderazzjoni li tithallas fuq l-att finali, meta tkun dovuta t-taxxa fuq it-trasferiment, tkun tirrifletti dak li effettivament ftehmu l-partijiet. B'dana kollu, din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-aspett fiskali, u l-iskop ta' dan il-provvediment, m'ghandux rilevanza fuq il-mertu tad-dibattitu in ezami. Il-kliem tal-ligi huma cari billi jimponu s-sanzjoni tan-nullita` fuq kull min jonqos li jirregistra weghda ta' bejgh. Huwa ghalhekk, kif jenfasizzaw l-istess atturi fir-risposta taghhom, li l-pern tal-kwistjoni huwa jekk il-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2002, kif sussegwentement emendat, kellux jigi registrat *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta – fi kliem iehor jekk dak il-ftehim jammontax ghall-"*konvenju*" kif imsemmi fl-Artikolu 3(6) tal-istess Kapitolu u konsegwentement registrabbli bis-sanzjoni tan-nullita` fin-nuqqas.

Ikkunsidrat:

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-proprjeta` ta' beni mmobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni jehtieg, taht piena ta' nullita`, 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, ighoddu 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, cioe` s-socjeta` konvenuta, kienet giet accettata mill-kontro-parti, kif jidher evidenti mill-iffirmar tal-istess skrittura b'mod li f'kaz li l-inkwilin u cioe` l-atturi, jghazlu li jezercitaw l-optzjoni lilhom moghtija, is-sid kien jkun marbut li jidher fuq l-att ta' trasferiment tal-imsemmija proprjeta` versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet. L-optzjoni 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-optzjoni kienet biss koncessjoni lill-kontro-parti li kellha l-fakolta` taghzel jekk tixtri jew ma tixtrix; pero` l-weghda tas-sid kellha bil-fors in-natura ta' konvenju li jrid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement kien jehtieg li tali obbligazzjoni tigi registrata skond kif tipprovdi l-istess ligi, u fin-nuqqas ikun hemm s-sanzjoni ta' nullita` 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.

In vista tal-premess, din il-Qorti ma tista' b'ebda mod tikkondividi l-hsieb u d-decizjoni tal-Qorti ta' prim istanza.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi milqugh, u s-sentenza appellata revokata b'mod ghalhekk li t-talbiet attrici qed jigu respinti, bl-ispejjes taz-zewg istanzi, fic-cirkostanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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