



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 37/2010

Suzanne Borg legalment separata
vs

1. Iris Vella armla ta' Gerald Vella bhala s-sid indiviz kif ukoll bhala usufruttwarja;
2. Felicity Anne Wismayer mart Roland
3. Felicity Anne Wismayer li b'digriet tat-2 ta' Marzu 2010 giet nominata kuratrici deputata sabiex tirrapprezenta l-eredita` tal-mejjet Christopher Vella.

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponiet:

Illi l-esponenta flimkien mar-ragel taghha, li illum hi legalment separata minnu, kienu akkwistaw titolu ta' sub-cens fuq il-fondi erbgħa u sittin (64), f'Triq Ball, Paceville, liema fond hu "*...interconnected....*" ma' fond numru sitta u sittin (66) ukoll f'Triq Ball, Paceville "*.... inclusive of their respective yards....*" fejn **kull fond** hu soggett għas-

subcens annwu temporanju ta' "*....four hundred and fifty liri (Lm450)*" ekwivalenti illum ghal elf u tmienja w erbghin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€1048.22) u dan skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Michael Dingli tas-sitta (6) ta' Awissu, tas-sena elf disa' mija u sebgha u disghin (1997) liema fondi "*...are used as a restaurant styled as 'Di Giuseppe'* illum taht isem differenti w cioe` "*Profumo di*": Dok. 'MD'.

Illi skond is-suespost imsemmi kuntratt ta' akkwist, hemm indikat li fil-kaz tal-fond numru sitta u sittin (66) gie akkwistat il-perjodu li fadal ta' wiehed u ghoxrin sena (21) liema perjodu beda mill-14 ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin sena (1989) liema kuntratt gie iffirmit quddiem in-Nutar Dottor John Gambin, filwaqt li fir-rigward il-fond numru erbgha u sittin (64) gie akkwistat il-perjodu li fadal ta' wiehed u ghoxrin sena (21) liema perjodu beda mit-tnax (12) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u disghin (1990) liema kuntratt gie iffirmit ukoll quddiem in-Nutar Dottor John Gambin: Dok. 'JG' u 'GJ'.

Illi fl-istess kuntratt tal-akkwist li sar quddiem in-Nutar Michael Dingli, hemm indikat b'mod car li:

*"The property is being sold as subject to all the terms and conditions contained in the **two deeds** of temporary emphyteusis in the records of Notary Maurice Gambin (dan hu sbaljat ghax fit-fatt in-Nutar kien John Gambin kif spjegat) of the twelfth day of January of the year one thousand nine hundred and ninety and the fourteenth day of January of the year one thousand nine hundred and eighty nine which conditions the purchasers declare to be fully cognizant with....."*

Illi fl-imsemmi surriferit kuntratt l-istess klawsola tkompli tiddikjara b'mod car ukoll li:-

"..... and aware of, inter alia that the purchasers have the right to be exercised at their sole discretion, to renew the original period of twenty one years after the expiration of the said period at the subground rent of nine hundred Malta liri per tenement during the second period of twenty one years."

Illi l-esponenta llum tgawdi t-titolu/i reklamati stante li gie/gew assenjat/i lilha permezz ta' kuntratt tas-separazzjoni f'klawsola sebgha (7) ittra (b) liema kuntratt sar quddiem in-Nutar Dottor Nicholas Vella fis-sittax (16) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u tlieta (2003) Dok. 'NV'.

Illi l-istess esponenta kienet gharrfet kemm-il darba l-intenzjoni taghha li kienet ser tezercita d-dritt li irrizulta mill-kuntratt li hi xtaqet tigggeded *cum prologata* d-drittijiet li kellha sija verbalment kif ukoll bil-miktub liema intenzjoni mhux biss giet injorata, imma gie anki indikat li ma kienitx ser tigi onorata: Dok. 'JD', 'MB' u 'MB – I'.

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

a. Tiddikjara li r-rikorrenti ghandha d-dritt rizultanti mill-kuntratt stess tas-sitta (6) ta' Awwissu, 1997 liema kuntratt sar quddiem in-Nutar Michel Dingli li tezercita d-diskrezzjoni taghha "...to renew.." u b'hekk tigggeded it-titolu attwali li ghandha fuq il-proprjeta` meritu ta' dan il-kaz liema proprjeta` li fil-prezent hi maghrufa bhala '*Profumo di...*' qabel b'isem '*Di Giuseppe*' u tikkonsisti min-numru sitta u sittin (66) u erbgha u sittin (64) f'Triq Ball, Paceville, kif ukoll fuq il-proprjeta` numru erbgha u sittin (64) f'Triq Ball, Paceville li huma '*interconnected*';

b. Tordna li jsir '*ir-renewal*' *cum* tigidid/prologa kif hemm indikat fl-isemmi kuntratt ta' l-akkwist skond il-kundizzjonijiet hemm indikati u ghal dan l-iskop tiffissa l-jum, hin u post ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv li ghandha ssir quddiem in-Nutar kif mahtur minn din il-Qorti kif ukoll tappunta kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghad-danni skond il-kaz.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-intimati li biha eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma indondate fil-fatt u fid-dritt.
2. Illi filwaqt li c-cens tal-fond 66, Ball Street Paceville ghalq fl-14 ta' Jannar 2010 (ara dok FW1), dak tal-fond 64, Ball Street Paceville ghadu ma ghalq (ara Dok FW2). Ghalhekk it-talbiet kif maghmula ma jistghux jintlaqghu.
3. Illi l-kuntratt ta' cens originali tal-fond 66, Ball Street, Paceville datat 14 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin (prezentat bhala Dok JG mir-rikorrenti w issa FW1 mill-intimata) kien ukoll jinkludi fih wegħda cioe` promessa (konvenju) għall-kuntratt gdid ta' cens ta' 21 sena li kellu jsir f'għeluq il-perjodu ta' cens pattwit fil-kuntratt. Bhala tali dak il-konvenju kien jinhtieg li jigi registrat skont il-ligi. In-nuqqas ta' registrazzjoni ta' dak il-konvenju fiz-zmien indikat fil-ligi jagħmel l-istess konvenju null. U dan *ai termini* tal-Art 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta 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 ingħata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz għandu jingħata flimkien ma' hlas ta' taxxa provizorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-hlas ta' taxxa li jkollha tithallas skond l-Artikoli 32 u 40."
4. Illi la gie registrat il-konvenju u la giet imħallsa t-taxxa provizorja li kienet dovuta mar-registrazzjoni skont il-ligi. L-istess wegħda hija għalhekk nulla.
5. Illi għalhekk it-talbiet attrici ma għandhomx jigu milqugħa.

Kopja Informali ta' Sentenza

6. Illi l-konvenuti qeghdin jipprevalixxu ruhhom minn dan ir-rikors guramentat sabiex jaghmlu l-kontro-talba taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentatimill-intimati.

C. KONTRO-TALBA TAL-KONVENUTI:

Rat il-kontro-talba ta' l-intimati li biha esponew:

Illi l-konvenuti annettew kopja tal-kuntratt li permezz tieghu l-awturi tal-attrici hadu b'cens ta' 21 sena l-fond 66, Ball Street, Paceville (Dok FW1).

Illi l-attrici qed issostni li dan ic-cens issa ghadha ghandha.

Illi jirrizulta li dan ic-cens ghalaq fl-14 ta' Jannar 2010.

Illi ghalhekk illum ir-rikorrenti ma ghandha ebda titolu li jista' jipprotegiha fil-fond 66, Ball Street, Paceville;

Illi ghaldaqstant l-intimati talbu li din il-Qorti tordna li r-rikorrenti tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni u li l-fond battal jigi mghoddi lura lill-intimati.

L-intimati talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li c-cens tal-fond 66, Ball Street, Paceville naxxenti mill-kuntratt datat 14 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok FW 1) ghalaq fl-14 ta' Jannar 2010;

2. Tiddikjara li l-attrici ma ghandha ebda bazi legali sabiex tkompli tiddetjeni l-fond u l-pussess tieghu;

3. Tordna lir-rikorrenti sabiex fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti tizgombra mill-fond sitta u sittin Ball Street Paceville u tghaddi lura l-pussess battal tieghu lill-intimati.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimati.

D. RISPOSTA TAR-RIKORRENTI GHALL-KONTRO-TALBA:

Rat ir-risposta guramentata tar-rikorrenti ghall-kontro-talba li biha esponiet:

a. Illi l-pretensjoni tal-konvenuti huma infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti rikonvenjonati.

b. Illi filwaqt li l-pretensjoni ta' l-esponenti hija legalment korretta l-posizzjoni tal-konvenuti hi ghal kollox zbaljata liema haga tispjega l-oppozizzjoni spekulattiva tal-konvenuti u dan peress li l-esponenta attrici qed tinvoka "... patt espress..." li jirrizulta mill-kuntratt liema haga hija "*ipso jure*" liema haga differenti ghal kollox ghall-kuncett ta' 'konvenju' li ma tezistix u ma tapplikax fil-kaz odjern.

Salv risposta ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mir-rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

E. KUNSIDERAZZJONIJIET:

E1. Fatti fil-Qosor:

Ir-rikorrenti flimkien mar-ragel taghha, li illum hi legalment separata minnu u li lilha kienet assenjata l-propjeta`, kienu akkwistaw titolu ta' sub-cens fuq il-fondi erbgha u sittin (64), f'Triq Ball, Paceville, liema fond hu "...interconnected...." ma' fond numru sitta u sittin (66) ukoll fi Triq Ball, Paceville. Iz-zewg fondi gew akkwistati ghal perijodu li fadal mill-21 sena u fil-kaz tal-fond numru

sitta u sittin (66) għall-perjodu li beda mill-14 ta' Jannar 1989 filwaqt li fir-rigward il-fond numru erbgha u sittin (64) il-perjodu beda mit-tnax (12) ta' Jannar 1990. Fil-kuntratt originali kien hemm stipulat li *purchasers have the right to be exercised at their sole discretion, to renew the original period of twenty one years after the expiration of the said period...* Illi r-rikorrenti għarrfet li kienet ser tezcita d-dritt li irrizulta mill-kuntratt li hi xtaqet tiggdedd. Peress li l-intimati ma accettawx, talbet dikjarazzjoni li għandha d-dritt li tezcita d-diskrezzjoni tagħha "...to renew.." u b'hekk tiggdedd it-titolu attwali li għandha fuq il-proprjeta` meritu ta' dan il-kaz, tordna li jsir '*ir-renewal*'.

L-intimati eccepew li filwaqt li c-cens tal-fond 66, Ball Street Paceville għalaq fl-14 ta' Jannar 2010, dak tal-fond 64, Ball Street Paceville għadu ma għalaqx (u għalhekk din hi intempestiva` ; ukoll li l-kuntratt ta' cens originali tal-fond 66, Ball Street, Paceville datat 14 ta' Jannar 1989 kien ukoll jinkludi fih wegħda cioe` promessa (konvenju) għall-kuntratt gdid ta' cens ta' 21 sena li kellu jsir f'għeluq il-perjodu ta-cens pattwit fil-kuntratt, u li bhala tali dak il-konvenju kien jinhtieg li jigi registrat skond il-ligi, u li n-nuqqas ta' registrazzjoni ta' dak il-konvenju fiz-zmien indikat fil-ligi jagħmel l-istess konvenju null. U permezz ta' kontro-talba talbu li l-Qorti tiddikjara li c-cens tal-fond 66, Ball Street, Paceville naxxenti mill-kuntratt datat 14 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok FW 1) għalaq fl-14 ta' Jannar 2010.

E2. Intempestivita`:

Minn ezami tal-kuntratti jirrizulta li filwaqt li c-cens tal-fond 66, Ball Street Paceville għalaq fl-14 ta' Jannar 2010 (ara Dok FW1), dak tal-fond 64, Ball Street Paceville kien għadu ma għalaqx (ara Dok FW2) meta giet intavolata l-kawza u cioe` fl-14 ta' Jannar, 2010.

Hu ovvju li anke jekk kien hemm xi dritt fuq il-fond 66, certament ma kien hemm ebda dritt dwar il-fond 64. Naturalment it-talbiet kif magħmula ma jistghux jintlaqghu

dwar dak li jikkoncerna l-fond 64, Ball Street, Paceville, u dwar dan il-fond il-kawza hija wahda intempestiva.

E3. Sentenza Ivan Vassallo et vs Esquire Limited - App Sup:

L-intimati ghamlu referenza ampja ghas-sentenza fl-ismijiet **Ivan Vassallo et vs Esquire Limited (C508)**, Appell Superjuri 1098/06 deciza fis-27 ta' Novembru 2009. Peress li dik is-sentenza tista' tkun influwenti l-Qorti sejra fl-ewwel lok tezamina dik is-sentenza:

Jirrizulta li l-partijiet fid-29 ta' Mejju 2002 ... 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 minnaha taghhom kellhom id-dritt li jezercitaw id-dritt li jixtru l-fond fi zmien hames snin. In segwitu` sar ftehim iehor datat 25 ta' April 2003 ... fejn saret emenda ghall-klawzola 21 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. 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 il-kawza. F'dik il-kawza r-rikorrenti talbu l-kundanna ta' l-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* ta' l-iskritturi konkluzi bejn il-partijiet. Hemm l-intimati eccepew li t-talba tar-rikorrenti hija infondata 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.

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.

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 qiegħed jaccetta, li jbigħ u jitransferixxi bl-istess titolu, il-fond mogħti b'lokazzjoni lir-rikorrenti...

“Il-kliem tal-ligi huma cari billi jimponu s-sanzjoni tan-nullita`fuq kull min jonqos li jirregistra weghda ta' bejgh. Huwa għalhekk, kif enfasizzaw l-istess atturi fir-risposta tagħhom, 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 għall-“*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 **wegħda ta' bejgh** ta' haga bi prezz determinat ma titqies bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. L-Artikolu 1360, imbagħad, jiddisponi li id-disposizzjonijiet dwar weghda ta' bejgh, ighoddu għall-**wegħda ta' xiri**. Minn dan jidher li weghda ta' bejgh tista' tkun obligazzjoni unilaterali daqs kemm tista' tkun obligazzjoni unilaterali l-wegħda ta' xiri. L-unika kundizzjoni li hija imposta mil-ligi biex din il-wegħda jkollha l-effetti tagħha 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, il-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 taxa bejn il-kontendenti.”

E4. Jekk il-fakulta` “to renew” tammontax ghal konvenju:

Fil-kaz *de quo* wkoll il-kwistjoni hija jekk id-dritt ta' “renew” kellux jigi registrat *ai termini* ta' l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 u ghalhekk ghadux validu u enforzabbli kontra l-intimati. L-intimati jsostnu li dik il-weghda ma ghandha ebda effett stante li r-rikorrenti naqsu li jottemperaw ruhhom ma' obbligu li johrog mill-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta u senjatament l-Artikolu 3(6). Il-kuntratt ta' cens originali tal-

fond 66, Ball Street, Paceville datat 14 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin kien ukoll jinkludi fih wegħda cioe` promessa "*to renew*" għall-kuntratt gdid ta' cens ta' 21 sena li kellu jsir f'għeluq il-perjodu tac-cens pattwit fil-kuntratt. Illi bhala fatt jirrizulta li la gie registrat il-konvenju u la giet imħallsa t-taxxa provizorja li kienet dovuta mar-registrazzjoni skond il-ligi.

Din il-Qorti kif presjeduta tara hafna sens fil-mod kif giet redatta s-sentenza tal-Prim'Awla fil-kaz ta' **Vassallo vs Esquire Limited**. Infatti dik il-Qorti kienet qalet hekk: "Fil-fehma tal-Qorti l-ftehim bejn il-partijiet huwa wiehed ta' lokazzjoni b'*option to purchase* u għalhekk ma' kien hemm ebda wegħda ta' bejgh li kellha tigi registrata qabel ma r-rikorrenti jiddeciedu li jipprevalixxu ruħhom mill-*option to purchase*.

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

Fil-kaz in ezami l-obbligazzjoni ta' l-intimati li jbieghu kienet wahda unilaterali u kienet issir bilaterali meta u jekk ir-rikorrenti jaccettaw li jezercitaw l-*option to purchase*. Skond il-ftehim tal-25 ta' April 2003, "wara l-egħluq 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..

Għalhekk biex ikun hemm konvenju ai termini ta' l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16, li għandu jigi registrat, irid ikun hemm mhux biss il-wegħda 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 u potestativa fis-sens li l-kondizzjoni kienet se tavvera ruħha meta u jekk irrikorrenti jaccettaw li jixtru l-fond *de quo* billi juru l-intenzjoni tagħhom billi jinterpellaw lill-intimati li se jagħmlu hekk.

Il-ftehim ta' l-lokazzjoni kellu jsir weghda ta' bejgh meta *loption to purchase* kienet se tigi ezercitata...”

Izda hemm similitudini kbira bejn iz-zewg kawzi b'mod li kieku din il-Qorti kella tiddecidi bhall-ewwel Qorti fil-kaz ta' **Vassallo vs Esquire Limited** meta l-Onor. Qorti ta' l-Appell iddecidiet l-oppost din il-Qorti tkun qedgha biss ittawwal il-proceduri u zzid l-ispejjez lill-partijiet. Hu interessanti wkoll li r-rikorrenti qedgha tinterpella lill-intimati biex jaddivjenu ghall-kuntratt gdid. Konvenju huwa weghda ta' bejgh - u r-rikorrenti qed jitolbu lill-intimati sabiex jonoraw dik il-weghda.

F. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tiddikjara t-talba dwar il-fond 64, Ball Street, Paceville intempestiva izda mhix dik dwar il-fond 66 u ghalhekk tilqa' din l-eccezzjoni *in parte*;

Dwar it-tielet eccezzjoni li l-ftehim kien iwassal ghal konvenju u li n-nuqqas ta' registrazzjoni ta' dak il-konvenju fiz-zmien indikat fil-ligi jaghmel l-istess konvenju null. U dan *ai termini* ta' l-Art 3(6) tal-Kap. 364 in linea mas-sentenza **Vassallo vs Esquire Limited** tilqa' l-istess eccezzjoni.

Dwar ir-raba' eccezzjoni li la gie registrat il-konvenju u la giet imhallsa t-taxxa provizorja li kienet dovuta mar-registrazzjoni skond il-ligi l-istess weghda hija ghalhekk nulla l-weghda kienet valida meta saret u ghalhekk mhux nulla meta saret izda illum minhabba dak li jinghad fis-sentenza **Vassallo vs Esquire Limited** ma hemmx aktar possibilta' ta' “*renewal*”.

Tilqa' l-hames eccezzjoni li ghalhekk it-talbiet attrici ma ghandhomx jigu milqugha.

Dwar il-kontro-talba

Kopja Informali ta' Sentenza

Tiddikjara li c-cens tal-fond 66, Ball Street, Paceville naxxenti mill-kuntratt datat 14 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok FW 1) ghalaq fl-14 ta' Jannar 2010.

Tiddikjara li l-attrici ma ghandha ebda bazi legali sabiex tkompli tiddetjeni l-fond u l-pussess tieghu.

Tordna lir-rikorrenti sabiex fi zmien tliet xhur tizgombra mill-fond sitta u sittin Ball Street Paceville u tghaddi lura l-pussess battal tieghu lill-intimati.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----