



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2016

Rikors Maħluf Numru: 1175/14 LM

**Maria armla ta' Carmel Zammit (ID 809846M), Pierre Zammit (ID 470072M) u
Nicolette mart Daniel Zahra (ID 266679M)**

vs.

A.C.K. Limited (C5205)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi **Mary Zammit, Pierre Zammit u Nicolette Zahra** (minn issa 'l quddiem "l-atturi") ipprezentat fit-23 ta' Diċembru, 2014, li jaqra hekk:

1. *Illi l-esponenti huma sidien tal-ħanut numru 7, Msida Seafront, Msida u snin ilu kien sar ftehim verbali li dan l-fond jitpartat ma' fond ieħor appartenenti lis-soċjetà intimata. Għalkemm sar tpartit fiżiku, qatt ma ġie konkluz il-kuntratt ta' trasferiment.*
2. *Il-fond 7, Msida Seafront, Msida, illum huwa formanti parti mill-foyer ta' Marina Palace Home appartenenti lis-soċjetà intimata.*
3. *Illi wara ħafna negozjati l-partijiet waslu għal ftehim ġdid u ġie ffirmit l-konvenju fid-19 ta' Novembru, 2014 li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta obligat ruħha li tixtri u takkwista l-ħanut 7, Msida Seafront, Msida mingħand l-esponenti skont l-pattijiet u kondizzjonijiet tal-istess konvenju (Dok A).*
4. *Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat skont il-liġi min-Nutar Margaret Heywood li ġiet inkarigata sabiex tippubblika l-eventwali kuntratt (Dok B).*
5. *Illi l-konvenju kien jistipula li l-kuntratt finali kellu jiġi konkluz sat-30 ta' Novembru, 2014.*
6. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2014 l-esponenti interpellaw lis-soċjetà intimata sabiex taddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija iżda s-soċjetà intimata baqgħet inadempjenti.*
7. *Illi l-esponenti huma lesti li jersqu għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà msemmija lis-soċjetà konvenuta b'dan li jekk is-soċjetà intimata tonqos, huma jridu li l-propjetà tiġi ripristinata u ritornata lilhom bil-pussess vakanti fl-istat u kondizzjoni kif kienet qabel.*
8. *Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha:*

- i. Tiddikjara li s-soċjetà intimata hi obbligata tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku definittiv li permezz tiegħu r-rikorrenti jbigħu u jittrasferixxu l-proprjetà fuq imsemmija lis-soċjetà intimata taħt l-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 u konsegwentement tikkundanna lis-soċjetà intimata biex tersaq għall-kuntratt relattiv konsegwenti għall-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 u tonora (recte) l-istess pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju u għalhekk tinnomina lin-Nutar Margaret Heywood sabiex tippublika l-att opportun u tiffissa l-jum, ħin u lok speċifiċi għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u*
- ii. Fit-tieni lok, sussidjarjament għal-ewwel talba, f'każ li s-soċjetà intimata tonqos milli tersaq għall-kuntratt fid-data, ħin u lok iffissati fl-ewwel talba u tonqos milli kontestwalment tħallas l-prezz u t-taxxi spejjeż spettanti lir-rikorrenti kif ordnat li jsir in segwitu għal-ewwel talba, tiddikjara li spiċċaw l-effetti kollha tal-konvenju fuq imsemmi u li għalhekk is-soċjetà intimata m'għandhiex titolu validu li tibqa' in okkupazzjoni tal-proprjetà numru 7 Msida Seafront, Msida u tordna lis-soċjetà intimata li tiġi żgumbrata mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss u li din l-proprjetà tiġi segregata mill-Marina Palace Home u ripristinata fl-istess stat u kondizzjoni kif kienet qabel kompriżi s-servizzi u aperturi, bibien u twieqi għas-spejjeż tas-soċjetà intimata u dan taħt id-direzzjoni ta' perti nominandi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2014 liema konvenut huwa minn issa ngunt għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **A.C.K. Limited** (C5205) (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta") li giet ipprezentata fit-23 ta' Jannar, 2015 u fejn gie eċċepit dan li ġejj:

- 1. Is-soċjetà esponenti konvenuta ma rrifjutatx li taddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment izda hija talbet li tingħata ftit żmien aktar sabiex tiffirma l-kuntratt ta' trasferiment u li jiġi spjegat fil-kuntratt ta' trasferiment illi l-prezz tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida li kien ta' daqs eżigwu kien ser ikun ta' ħamsin elf euro (€50,000) u li r-rimanenti ammont ta' mitt elf euro (€100,000) dovut lir-rikorrenti skont ma gie miftiehem fil-konvenju kien sejjer jitħallas bħala kumpens għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tar-rikorrenti u magħruf bħala Kennedy Stationery f'Msida Seafront, Msida u illum proprjetà tas-soċjetà konvenuta esponenti.*
- 2. Is-soċjetà esponenti konvenuta hija disposta li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment sakemm tingħata żmien raġonevoli biex tiffirma l-kuntratt ta' trasferiment u sakemm l-konsiderazzjoni li sejra titħallas fuq dan il-kuntratt ta' trasferiment fl-ammont ta' mija u ħamsin elf euro (€150,000) tiġi allokata kwantu għal ħamsin elf euro (€50,000) bħala prezz u ħlas għat-trasferiment tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida u kwantu għar-rimanenti ammont ta' mitt elf euro (€100,000) bħala kumpens u ħlas għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tar-rikorrenti u magħruf bħala Kennedy Stationery f'Msida Seafront, Msida u illum proprjetà tas-soċjetà konvenuta esponenti.*
- 3. Għalkemm il-konvenju jagħmel riferenza għall-obbligu li jiġi vvakat l-imsemmi ħanut bħala parti min-negozju maqbul bejn il-partijiet, f'dik il-parti fejn tissemma l-konsiderazzjoni u ħlas ma*

saritx il-qasma ta' din il-konsiderazzjoni bl-iskop li tirrifletti l-konsiderazzjoni u ħlas għall-bejgħ u xiri tal-fond numru 7, Msida Seafont, Msida u l-konsiderazzjoni bħala kumpens u ħlas għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tar-rikorrenti u magħruf bħala Kennedy Stationery f'Msida Seafont, Msida u llum proprjetà tas-soċjetà konvenuta esponenti. Konsegwentement kien hemm il-ħtieġa li din il-qasma tiġi kkunsidrata, maqbula u trattata fil-kuntratt ta' trasferiment u għalhekk apparti r-raġuni l-oħra marbuta ma' żmien meħtieġ għal u mitlub mis-soċjetà konvenuta din tal-ħtieġa tal-qasma fil-konsiderazzjoni kienet raġuni li ma ppermettitx lis-soċjetà konvenuta esponenti li tersaq sabiex tiffirma l-kuntratt ta' trasferiment.

4. *Illi konsegwentement ma hemmx ħtieġa li l-Onorabli Qorti tiddikjara li s-soċjetà konvenuta esponenti hija obbligata tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku definittiv u finali peress li s-soċjetà konvenuta esponenti dan lesta tagħmlu sugġett għal dak fuq indikat riferibbilment għall-qsim tal-konsiderazzjoni u l-ħlas u allokar ta' parti mill-valur tal-konsiderazzjoni għall-bejgħ u trasferiment tal-fond bin-numru 7, Msida Seafont, Msida u parti oħra bħala kumpens għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tar-rikorrenti u magħruf bħala Kennedy Seafont f'Msida Seafont, Msida u llum proprjetà tas-soċjetà konvenuta esponenti.*
5. *Illi lanqas ma hemm il-ħtieġa li jiġi dikjarat li spicċaw l-effetti kollha tal-konvenju bejn il-partijiet f'din il-kawża billi s-soċjetà konvenuta esponenti tħossha marbuta bil-konvenju u t-termini tiegħu u lesta li tersaq għall-iffirmar tal-att ta' trasferiment finali u definittiv salv li ssir il-qasma tal-konsiderazzjoni u l-allokar ta' ammonti differenti ta' ħlas kif fuq spjegat.*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat is-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru, 2015 li permezz tagħha:

1. Iddikjarat li s-soċjetà konvenuta hi obbligata tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku definittiv li permezz tiegħu l-atturi jbigħu u jittrasferixxu l-proprjetà numru 7, Msida Seafront, Msida lis-soċjetà konvenuta taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014;

2. Ikkundannat lis-soċjetà konvenuta biex tersaq għall-kuntratt relattiv konsegwenti għall-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 (a fol. 4 u 5 tal-proċess) u tonora l-istess pattijiet u kundizzjonijiet stipulati f'dan il-konvenju u kontestwalment tħallas il-prezz u t-taxxi u spejjeż spettanti lill-atturi u għalhekk innomina lin-Nutar Margaret Heywood sabiex tippubblika l-att opportun fit-3 ta' Novembru, 2015 fil-11.30am fit-tieni sular tal-bini tal-Qorti;

3. Irrizervat li ttiprovdli dwar it-tieni talba tal-atturi fi stadju ulterjuri.

Rat li s-soċjetà konvenuta appellat mis-sentenza ta' din il-Qorti, iżda billi ma kkawtelatx l-appell skont il-liġi, il-Qorti tal-Appell fis-seduta tad-19 t'April, 2016 iddikjaratu deżert.

Rat li s-soċjetà konvenuta naqset li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ai termini tas-sentenza tagħha suċċitata li hija *res judicata*.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-atturi fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2016 l-Avukat tal-attur talab illi tingħata sentenza dwar it-tieni talba filwaqt li s-soċjetà konvenuta talbet li l-kawża tiġi ddifferita għat-trattazzjoni dwar it-tieni talba u għalhekk il-Qorti ddifferiet il-kawża biex tiġi ttrattata t-tieni talba.

Rat li fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2016 la s-soċjetà u lanqas l-avukat difensur tagħha li kellu jittratta t-tieni talba ma dehru u għalhekk il-kawża giet differita għall-udjenza tal-lum għas-sentenza fuq din it-talba.

Ikkunsidrat:

Illu permezz tal-ewwel talba tar-rikors maħluf tagħhom, l-atturi talbu lill-Qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex tonora l-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 u din il-Qorti laqgħet it-talba tagħhom. B'differenza milli jsir is-soltu, l-atturi ma talbux li jiġi maħtur kuratur biex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt izda permezz tat-tieni talba talbu li, f'każ li s-soċjetà konvenuta tonqos milli tersaq għall-kuntratt, tiddikjara li spiċċaw l-effetti kollha tal-konvenju, talba li l-ligi tippermettilhom li jagħmlu. Ġaladarba s-soċjetà konvenuta għażlet li ma tonorax il-konvenju anke wara li din il-Qorti

permezz tas-sentenza msemmija ordnatilha li tagħmel dan, il-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu. Konsegwentement kollox għandu jerġa' għall-*istatus ante quo* kif għustament l-atturi qegħdin jitolbu permezz tat-tieni talba tagħhom.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-każ billi b'akkoljiment tat-tieni talba:

(i) tiddikjara li spiċċaw l-effetti kollha tal-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 imsemmi fir-Rikors Maħluf u li għalhekk is-soċjetà konvenuta m'għandhiex titolu validu li tibqa' in okkupazzjoni tal-proprjetà numru 7, Imsida Seafront, Imsida; u

(ii) tordna lis-soċjetà intimata li tiġi zgumbrata mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju ta' xahar u li din l-proprjetà tiġi segregata mill-Marina Palace Home u ripristinata fl-istess stat u kundizzjoni kif kienet qabel kompriżi s-servizzi u aperturi, bibien u twieqi għas-spejjeż tas-soċjetà konvenuta u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2014.

Moqrija.