QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Gimgha 18 ta' Novembru 2016

Kawza Numru: 14
Rikors Numru: 879/2009/JPG

Premier Leasing &
Investments Co. Ltd. (C18214)

VS

Rockap Developers
Limited (C 38685)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ta' Premier Leasing and Investments Co Limited (C 18214) datat fil-11 ta' Settembru 2009, (a fol 1 et seq) li jaqra hekk:

Illi permezz ta' tlett konvenji bl-istess data tad-9 ta' Settembru 2008 redatti min-Nutar Joseph Smith La Rosa, is-socjeta' konvenuta obbigat ruha li tbiegh u titraferixxi lis-socjeta' attrici l-appartament interament immarkat bin-numru 1, l-appartament internament immarkat bin-numru 4 u l-appartament internament immarkat bin-numbru 6,

it-tlieta formanti parti minn korp ta' bini maghrufa bhala Rockap Apartments minghajr numru ufficjali izda qabel bin-numri 61 u 62 fi Triq Gdida, Luqa taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulate fl-istess konvenji.

Illi l-kuntratt relattiv ghat-trasferiment tal-imsemmija proprjetajiet kellhu jsir sad-9 ta' Settembru 2009.

Illi s-socejta' konvenuta interpellata permezz ta' ittra ufficjali tat-13 ta' Mejju 2009 sabiex taddivjeni ghall-kuntratti relattivi baqghet inadempjenti.

Ghaldqastant l-esponenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex taddivjeni ghall-kuntratt ta' trasferiment tal-propjetajiet fuq imsemmija taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenji relattivi hawn annessi u mmarkati bhala Dokument A, B u C;*

2. *Tahtar Nutar, possibilment lin-Nutar Joseph Smith La Rosa, sabiex jippublika l-att opportun;*

3. *Tiffissa l-gurnata, hin u lok sabiex jigi ppublikat tali kuntratt u tahtar kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u b'riserva ghal-kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta attrici.

Risposta guramentata tas-socjeta' Rockap Developers Limited (C38685) datat 13 ta' Ottubru 2009 (a fol 24 et seq):

Teccepixxi bir-rispett u Martin Buhagiar, bil-Karta tal-Identita' Numru 45165M, Direttur tas-socjeta' attrici, bil-gurament tieghu jikkonferma:

1. Illi, prelimarjament, is-socjeta' attrici ghandha taghti prova tar-registrazzjoni tat-tliet (3) konvenji mertu ta' din il-kawza mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif rikjest tassattivament bil-ligi.

2. Illi, ukoll in linea preliminari, id-diretturi tas-socjeta' eccipjenti venditrici ma ffirmawx il-formola mehtiega skond il-ligi ghar-registrazzjoni ta' dawn it-tliet (3) konvenji mal-Kumissarju tat-Taxxi Interni u dan in vjolazzjoni tal-artikolu10(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 jipprovdi illi l-Avviz li jehtieg li jigi pprezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-ligi ''ghandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim'' n-nuqqas ta' dan iwassal ghan-nullita' tal-konvenju stante li dan ir-rekwizit huwa wiehed ta' natura ta' ordni pubbliku.

3. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-imsemmija tliet (3) konvenji huma nulli u bla ebda effett ghar-ragunijiet kollha gja indikati fil-kawza fl-ismijiet 'Rockap Developers Limited (C38685) –vs- Premier Leasing & Investments Co. Ltd (C18214)' [Rikors Guramentat Nru. 387/2009 RCP] (li tinsab differita ghall-4 ta' Novembru, 2009) li permezz taghha s-socjeta' eccipjenti qed titlob lil din l-Onorabbli Qorti biex tiddikjara l-imsemmija tliet (3) konvenji nulli u bla ebda effett.

4. Illi Ghaldaqstant qed tinghata l-eccezzjoni tal-konnessjoni ta' din il-kawza mal-fuq imsemmija kawza fl-ismijiet 'Rockap Developers Limited (C38685) –vs- Premier Leasing & Investments Co. Ltd (C18214)' [Rikors Guramentat Nru. 387/2009 RCP] u dan a tenur tal-artikolu 793 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Salv dawk l-eccezzjonijiet l-ohra li jistghu jkunu permissibbli skond il-ligi.

Semghat ix-xhieda bil-Gurament

Rat l-atti u d-dokumenti kolla tal-kawza

Rat id-digriet tal-Qorti illi permess tieghu din il-kawza kienet qed timxi kontestwalment mal-kawza 387/09 b'dana li l-esitu ta' dik il-kawza kellhu jigi deciz qabel il-kawza odjerna.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta Rockap Developers Limited (C38685) datat fis-16 ta Settembru 2010 (a fol 79 et seq).

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta Premier Leasing and Investments Co. Limited datat fit-23 ta Settembru 2010 (a fol 83 et seq).

Rat is-sentenza parzjali taghha tal-15 ta' Dicembru 2010 (a fol 89 *et seq.*)

Ikkonsidrat;

Din il-kawza tirrigwarda talba tas-socjeta Premier Leasing and Investments Company Limited sabiex is-socjeta intimata taddivjeni ghal kuntratt finali ta' trasferiment ta' appartamenti 1, 4 u 6 formanti parti mill-Korp ta bini maghrufa bhala Rockap Departments fit-Triq il-Gdida Luqa skond il-partijiet u kondizzjonijiet stipulata fil-konvenji tad-9 ta' Settembru 2008. Is-socjeta' intimate kienet irribaddiet illi l-konvenji kienu nulli ghar-ragunijiet sollevati fil-kawza fl-ismijiet inversi u miexja kontestwalment.

Dawn il-konvenji kienu frott ta' negozji komplikati u kemmxejn infelici illi saru bejn il-kontendenti u terz, permezz ta' liema is-socjeta ntimata dahlet f'konvenji mas-socjeta rikorrenti li hallset lil terz u mhux lis-socjeta ntimata, stante li dan it-terz kellu ftehim mas-socjeta ntimata li jhallasha hu. Ghalhekk fil-konvenji tnizzel illi l-prezz ta' bejgh kien diga gie imhallas, peress illi s-socjeta rikorrenti kienet hallset lil dan it-terz bi flus, jew bi tpartit ta' karozzi, u dan it-terz kellhu jghaddi l-hlas lis-socjeta ntimata skont il-modalitajiet miftiehma minnhom permezz ta' skrittura privata konkluza bejniethom. Gara pero illi dan it-terz ma onorax il-ftehim tieghu mas-socjeta ntimata u ghalhekk is-socjeta ntimata intavolat proceduri

quddiem din il-Qorti biex tikseb dikjarazzjoni ta' nullita tal-konvenji mertu ta' din il-kawza. Fil-mori ta' dik il-kawza, is-socjeta rikorrenti intavolat l-azzjoni odjerna sabiex iggieghel lis-socjeta ntimata taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' bejgh relattivi.

Il-Qorti rat is-sentenza tal-15 ta’ Dicembru ta’ 2010 li biha l-Qorti kif diversament preseduta illi biha l-Qorti cahdet in-nullita’ tal-konvenji in kwistjoni fuq allegazzjoni illi l-konvenju ma giex iffirmat mir-raprezentat legittimu taghha, vide fol 89.

Ghas-skans ta’ repitizzjoni inutile l-Qorti taghmel referenza pjena ghax-xhieda kollha u kwistjonijiet legali sollevati fil-kawza fl-ismijiet inversi bin-numru 387/2009. Di piu l-Qorti taghmel referenza ghal-sentenza fil-kawza fl-ismijiet inversi bin-numru 387/2009, pronunzjata min din il-Qorti kif prezeduta, li din il-Qorti qed taddotta pienament, fliema kawza, t-talba tas-socjeta Rockap Developers Limited ghad-dikjarazzjoni ta' nullita fil-konfront tal-konvenji mertu ta' din il-kawza giet michuda. Ghalhekk ma jirrizulta ebda impediment validu ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh finali tal-appartamenti fuq indikati.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tas-socjeta ntimata, tilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti u:

1. tikkundana lis-socjeta ntimata sabiex taddivjeni ghall-kuntratt ta' trasferiment tal-appartament interament immarkat bin-numru 1, l-appartament internament immarkat bin-numru 4 u l-appartament internament immarkat bin-numbru 6, it-tlieta formanti parti minn korp ta’ bini maghrufa bhala Rockap Apartments minghajr numru ufficjali izda qabel bin-numri 61 u 62 fi Triq Gdida, Luqa, taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenji tad-9 ta' Settembru 2008;

2. tinnomina lin-Nutar Dr Louise Vella Bardon sabiex tippublika l-atti opportuni fil-15 ta' Dicembru 2016 f'nofsinhar fil-Qorti jew f'lok, data u hin iehor awtorizzat minn din il-Qorti fuq rikors appozitu intavolat mill-istess Nutar Dr. Louise Vella Bardon. Tinnomina in oltre lil Avvukat Dr. Stefano Filletti bhala kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta ntimata.

Tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lil Dr Louise Vella Bardon u Dr. Stefano Filletti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur