PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 16 ta' Marzu, 2017

Rikors Guramentat Nru: 737/2016 AF

Lara Catania

vs

Net Venture Limited (C-47525)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Lara Catania li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Il-kontendenti kienu ffirmaw weghda ta' bejgh ossia konvenju datat 21 ta' Dicembru 2012, debitament registrat, kopja tal-konvenju relattiv hawn anness u mmarkat Dok. LC, kif ukoll kopja tar-registrazzjoni tal-imsemmi konvenju hawn anness u mmarkat Dok. LC1, u li permezz tieghu r-rikorrenti kienet obbligat ruhha li tixtri u takkwista, accettanti s-socjetà intimata li obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lir-rikorrenti, l-bejt u l-arja, inkluz il-bini kostruwit fuqhom, drabi ohra maghrufa bhala l-penthouse, fil-livell tas-sitt sular tal-blokk ta' bini ufficcjalment enumerat tlieta u disghin (93), u precedentement

mahrug bhala "Hix Court" gewwa Tower Road, Sliema, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu, kif ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju, bis-sehem pro rata tal-partijiet komuni, flimkien mal-proprjetarji l-ohrajn tal-imsemmi blokk bini, versu l-prezz ta' mija u hamsin elf Ewro (150,000 Ewro), li minnhom r-rikorrenti hallset, bhala depozitu akkont, is-somma ta' hmistax-il elf Ewro (15,000), liema depozitu kellu jintilef a favur s-socjetà intimata f'kaz li r-rikorrenti ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili finali ta' trasferiment, u bil-bilanc tal-prezz jithallas mal-publikazzjoni tal-istess att notarili ta' trasferiment ossia bejgh.

Il-weghda ta' bejgh ossia konvenju kienet soggetta ghal self minn Bank, liema self gie ottenut mir-rikorrenti, kif jirrizulta mis-*sanction letter* relattiva mmarkata Dok. LC2.

Il-konvenju kien soggett ukoll ghall-hrug tal-permessi mill-MEPA liema permessi inghataw kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u kif jirrizulta mill-anness dokument immarkat Dok. LC3.

Dan il-konvenju gie ghal diversi drabi prorogat, bl-ahhar estensjoni tghodd sal-ahhar ta' Lulju 2016, kif jirrizulta ahjar mill-prorogi relattivi u registrazzjonijiet taghhom hawna nnessi u mmarkati bhala Dokument 1 sa 6 u A sa F u dan anki sabiex jigu ottenuti l-permessi mill-MEPA.

Lejliet l-ahhar skadenza r-rikorrenti avzat lis-socjetà intimata li kienet lesta taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun ta' trasferiment, u s-socjetà intimata, permezz ta' korrispondenza elettronika, ma indikatx li ma kienitx jew li ma riedetx tersaq, anzi bdiet titlob aktar informazzjoni, u sabiex tissalvagwardja d-drittijiet taghha r-rikorrenti intavolat ittra ufficcjali skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta lejliet l-ahhar iskadenza, biex tinterpella lis-socjetà intimata biex tersaq, kif jirrizulta mill-kopja tal-ittra ufficcjali opportuna hawn annessa u mmarkata Dok. LC4.

Sussegwentement, permezz ta' ittra legali tad-29 ta' Lulju 2016, propju lejliet l-ahhar skadenza, s-socjetà intimata gharfet lir-rikorrenti li ma rieditx tersaq ghall-kuntratt finali

ghal ragunijiet fiha indikati, li huma bla fondament fattwali u legali, liema ragunijiet qatt ma gew trasmessi lir-rikorrenti precedentement kemm meta gie ffirmat il-konvenju originali – meta kienu gew maqbula l-kundizzjonijiet tal-bejgh – kif ukoll meta saru l-prorogi tal-istess konvenju li kkonfermaw l-istess kundizzjonijiet.

Huwa car li s-socjetà intimata trid tinhall mill-obbligi tal-konvenju illecitament biex toffri l-fond lill-akkwirenti prospettivi ohrajn bi prezz aktar redditizju u dan stante li issa l-proprjetà in kwistjoni hija koperta mill-permessi opportuni mill-MEPA meta fi zmien meta kien gie iffirmat il-konvenju originali dan ma kienx il-kaz tant li saru bosta prorogi.

Fic-cirkostanzi r-rikorrenti, wara li halliet bizzejjed zmien jghaddi biex forsi s-socjetà intimata tbiddel hsiebitha u tavza li kienet se tersaq, ma kelliex alternattiva hlief li a tenur tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 precitat, tintavola r-rikors odjern, biex tobbliga lis-socjetà intimata twettaq il-weghda tal-bejgh.

Ir-rikorrenti sofriet u ghad tista' ssofri danni minhabba l-agir tas-socjetà intimata li tonqos li tersaq u li ghalihom s-socjetà intimata hija passiva.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundannaha tersaq ghall-att pubbliku notarili opportun ta' bejgh tal-21 ta' Dicembru 2012, debitament registrat u kif sussegwentement prorogat diversi drabi, li permezz tieghu s-socjetà intimata tbiegh u tittrasferixxi lir-rikorrenti Lara Catania ID Card No. 210484M li tixtri u takkwista minghandhom l-bejt u l-arja, inkluz il-bini kostruwit fuqhom, drabi ohra maghrufa bhala l-penthouse, fil-livell tas-sitt sular tal-blokk ta' bini ufficcjalment enumerat tlieta u disghin (93), u precedentement mahrug bhala "Hix Court" gewwa Tower Road, Sliema, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu, kif ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju, bis-sehem pro rata tal-partijiet komuni, flimkien mal-proprjetarji l-ohrajn tal-imsemmi blokk bini, versu l-prezz ta' mija u hamsin elf Ewro (150,000 Ewro), li minnhom r-rikorrenti

hallset hmistax-il elf Ewro (15,000) bhala depozitu akkont tal-prezz u bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju precitat, prevja dikjarazzjoni jekk hemm bzonn li s-socjetà intimata ghandha twettaq il-weghda tal-bejgh u tersaq ghall-att pubbliku ta' bejgh tal-precitata proprjetà.

2. Tiffissa jum, hin u lok ghall-publikazzjoni tal-att pubbliku notarili opportun ta' bejgh tal-precitata proprjetà.

3. Tinnomina Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgh.

4. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lis-socjetà konvenuta fuq l-att tal-bejgh f'kaz li tibqa' kontumaci jew tibqa' assenti fuq l-att tal-bejgh.

5. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba l-inadempjenza tas-socjetà intimata li tersaq u tikkundannaha thallas id-danni hekk likwidati bl-opra ta' perit nominand, prevja dikjarazzjoni jekk hemm bzonn li s-socjetà intimata hija responsabbli ghad-danni kif fuq inghad.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali u bi kwalsiasi imghax dovut mid-data tal-iskadenza tal-konvenju sal-pagament effettiv kontra s-socjetà intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat in-nota ta' Net Venture Limited li permezz taghha gew ammessi t-talbiet kif dedotti.

Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

2. tilqa' t-tieni talba u tiffissa d-data tal-31 ta' Awwissu 2017 fil-11.00 ta' filghodu ghall-publikazzjoni tal-att notarili;

3. tilqa’ t-tielet talba u tahtar lin-Nutar Sean Critien; u

4. tilqa r-raba’ talba u tahtar lill-Av. Dottor Rachael Bonello biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att;

5. tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames talba.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

IMHALLEF

DEP/REG