



QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' April, 2017

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 443/2016

Vinco Limited

vs

**Equity Wealth Solutions Limited bhala trustee tal-eredita ta'
Rita Sapiano, Carmen Schembri, Mary Azzopardi, Edward John Cassar
f'ismu proprju u ghan-nom u in rappresentanza ta' huh assenti
Carmel Vincent Cassar u Laura Joy Zerafa**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tat-2 ta' Gunju, 2016 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata tas-6 ta' Novembru 2007 l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta rikorrenti s-sehem indiviz bejniethom ta' nofs kif ukoll il-parti wahda minn tmienja u tletin parti indivizi jew sehem iehor li johrog mir-ricerki lis-socjeta rikorrenti ta' porzjoni art fabrikabbli fi Triq is-Salib, il-Melliena ta' kejl ta' cirka 240m² kif indikata ahjar fil-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja tad-9 ta Marzu 2004 u konfinanti minn Nofsinhar mat-triq imsemmija, mill-Punent ma' triq ohra minghajr isem u mit-Tramuntana ma' beni tal-aventi kawza tal-Gvern ta' Malta libera u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess liberu u vakanti u versu l-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju u dan versu l-prezz ta' €104,821.80 ghas-sehem li l-vendituri ghandhom fil-proprjeta in vendita.

2. Illi dan il-konvenju gie estiz sal-4 ta' Mejju 2016.

3. Illi permezz ta' ittra ufficjali tal-4 ta' Mejju 2016 l-esponenti interpella lill-intimati sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt finali skond il-kondizzjonijiet stipulati fit-tali konvenju entro l-perjodu konsentit mill-ligi.

4. Illi l-intimati ma ressqux ghall-kuntratt tat-trasferiment skond il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju.

5. Illi l-esponenti ghandu interess li jersaq ghall-kuntratt skond il-pattijiet stipulati fl-istess konvenju u ghalhekk qieghda ssir il-kawza.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex din il-Qorti ma ghandiex:

i. tikkundanna lill-intimati sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt ta' trasferiment tal-propjeta fuq imsemmija u dan skond il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju originali kif estiz.

Bl-ispejjez kontra l-intimati komprizi dawk ta' mandat ta' inibizzjoni li qed jigi pprezentat kontestwalment liema intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Equity Wealth Solutions Limited li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi fl-ewwel lok u ghal kull buon fini, is-socjeta Equity Wealth Solutions Limited ghandha kull interess li l-art deskritta fil-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007 kif estiz sal-4 ta' Mejju 2016 tinbiegh lil Vincio Limited (C14479) u dan skont it-termini stipulati fl-istess konvenju tas-6 ta' Novembru 2007, kif estiz sal-4 ta' Mejju 2016;

3. Illi dan huwa anke rifless fir-risposta tas-socjeta esponenti datata 13 ta' Mejju 2016 ghall-ittra ufficjali numru 1498/2016 tas-socjeta rikorrenti, fejn f'din ir-risposta s-socjeta Equity Wealth Solutions Limited iddikjarat li hija lesta li tbiegh is-sehem taghha u li hija lesta tidher fuq l-att ta' bejgh finali;

4. Illi izda l-procedura odjerna ma ghandhiex tithalla tintuza sabiex jigi estiz iz-zmien li fiha s-socjeta attrici kellha tidher ghall-kuntratt u b'abbuz lampanti tal-procedura u l-ligi;

5. Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, il-Qorti ma ghandhiex tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, izda, semmai ghandha tillimita z-zmien li fih ghandu jsir il-kuntratt u dan billi tappunta zrnien, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt quddiem nutar li joghghobha tinnomina ghal dan il-ghan, kif ukoll tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru fuq il-kuntratt in rapprezentanza ta' kwalunkwe parti li tonqos milli tidher fuq l-istess kuntratt, u jaghmlu dak kollu li hemm bzonn, taht id-direzzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, sabiex isir il-kuntratt;

6. Illi, stante li din il-kawza, kif ukoll il-mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju fl-istess ismijiet bin-numru 834/2016AE, saru inutilment fil-konfront tas-socjeta esponenti, din tal-ahhar ma ghandhiex tbaghti l-ispejjez tal-imsemmija kawza u mandat u anzi s-socjeta attrici, li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni, ghandha tinzamm responsabbli ghall-ispejjez tal-esponenti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti l-oħra li tghid hekk:

1. Illi l-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007 illum skada u ma ghadux enforzabbli.
2. Illi bla hsara għall-premess, l-ittira ufficjali mressqa mill-attrici fl-4 ta' Mejju 2016 kif ukoll din il-kawza odjerna saru abbuzivament sabiex l-attrici tittenta takkwista proroga tal-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007 unilateralment, u kwindi d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili ma jistghux jigu applikati għall-kaz odjern, la darba hadd mill-konvenuti ma rrifjuta li jersaq għall-att finali tal-bejgh. Dan kif jirrizulta mid-dokumenti annessi mal-prezenti u mmarkati bħala PL1, PL2 u PL3.
3. Illi bla hsara għall-premess, kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li għandha tilqa' t-talba attrici, għandha tagħti dawk id-direttivi kollha opportuni sabiex il-kuntratt finali ta' kompravendita jigi ppubblikat, minkejja li tali pubblikazzjoni ma ntalbitx mill-attrici. Dan sabiex tigi evitata sitwazzjoni fejn l-attrici jkollha titolu eżekuttiv li l-konvenuti huma rnarbutin li jersqu għall-att finali, minghajr ma jkun hemm zmien stipulat sabiex dak l-att finali jsir.
4. Illi bla hsara għall-premess, l-eccipjenti dejjem kienu lesti li jersqu għall-att finali ta' kompravendita, purché l-bejgh isir skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati, inkluż li l-prezz pattwit jithallas kontestwalment mal-istess kuntratt.
5. Illi bla hsara għall-premess, l-eccipjenti kienu dejjem lesti li jersqu għall-att finali ta' kompravendita u għalhekk ma għandhomx ibatu spejjeż.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attrici, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tar-rapprezentanti tagħha fi proceduri gudizzjarji.

B'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-eccipjenti kontra l-attrici.

Rat l-atti kollha u l-verbal tal-Qorti fejn din il-kawza thalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

F'din il-kawza s-socjeta attrici qua kumpratrici fuq konvenju datat 6 ta' Novembru 2007 qed titlob lil konvenuti bħala vendituri biex jersqu għal kuntratt ta' bejgh tal-propjeta msemmija fil-konvenju bil-kundizzjonijiet hemm stipulati.

Ma hemmx dubju f'għajnejn il-Qorti illi l-konvenju kien għadu vigenti meta saret l-ittira ufficjali tal-4 ta' Mejju 2016 mis-socjeta attrici biex il-konvenuti jersqu għal kuntratt a' bejgh. Il-konvenju kien jiskadi dakinhar li saret l-ittira ufficjali esebita a fol. 60 tal-

process. Il-kawza saret entro t-terminu previst mill-ligi. Jirrizulta wkoll li l-konvenju kif imgedded gie registrat mad-Dipartimenti tat-Taxxi Interni (ara fol. 63 sa 65 tal-process). Kwindi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti kollha hlief Equity Wealth ghandha tigi michuda.

Dak li qed isostnu l-konvenuti hu illi l-kuntratt illum ma jistax isehh u ghalhekk din il-kawza hi biss tentattiv ta' proroga ta' konvenju illum mhux aktar enforzabbli. Maghdud dan il-konvenuti jsostnu li huma qatt ma cahdu lis-socjeta attrici milli jersqu ghal kuntratt ta' bejgh.

Tajjeb li f'dan l-istadju jigi kunsidrat x'kienu l-kondizzjonijet li jorbtu lil partijiet fil-konvenju. Jidher li l-vendituri fuq il-konvenju kienu konsapevoli li huma ma kienux jippossjedu l-intier tal-proprjeta u lanqas kienu certi fuq is-sehem ezatt taghhom tant li fi klawnsola 3 ftehm u li jsiru r-ricerki biex ikunu jaf is-sehem ezatt taghhom u jsir konvenju iehor li jirrifletti dan b'aggustament tal-prezz pro rata. Ftehm u wkoll mal-kumpratur fi klawnsola 2 li xtaq jixtri l-proprjeta fl-intier, li peress li ma kienux jafu l-identita ta' whud mill-proprjetarji tal-ishma neqsin kellu jsir ir-rikors biex il-kumpratur jixtri l-intier tal-proprjeta. Din il-klawsola trid tinqara mal-klawsola 4 fejn ftehm u b'mod iktar car li jsir rikors lil Qorti ghall-awtorizzazzjoni biex isir il-bejgh, u f'kaz li dan ma jinghatax il-kumpraturi jkollhom il-jedd li jiehd u lura d-depozi u moghti fuq il-konvenju. Madankollu l-vendituri taw ukoll l-opzjoni lil kumpratur li jekk ried jixtri l-proprjeta bl-ishma li l-venditur kellhom. Ftehm u li l-ispejjez ghall-awtorizzazzjoni tal-bejgh mill-Qorti kellhom ibatuhom il-vendituri. Hu biss wara l-awtorizzazzjoni tal-bejgh mill-Qorti illi r-ricerki tal-proprjeta kellhom isiru min Nutar.

Il-provi f'din il-kawza kemm min-naha tas-socjeta attrici u min-naha tal-konvenuti ma turi xejn hlief passivita assoluta minnhom ilkoll bla hadd ma jaghmel xi haga attiva biex dan il-konvenju jinghata effett. Fuq perjodu ta' disa' snin, kull ma sehh hu tigidid tal-konvenju u hlas tad-depozi u fuq il-konvenju li skond in-Nutar jirrizulta li anki l-validita tac-cheque tad-depozi u skada.

Apparti din in-nuqqas ta' azzjoni min kulhadd, il-Qorti trid tikkunsidra l-effetti li jinsorgu mill-konvenju. Hu ampjament car illi wahda mill-kundizzjonijet principali tal-

konvenju kienet li l-kumpratur jixtri l-intier tal-proprjeta meta gie dikjarat fil-konvenju illi kulhadd kien konsapevoli li l-venditur ma kienux l-unici proprjetarji izda kien hemm ishma ohra, x'aktarx ignoti ghalihom. Il-venditur hadu fuqhom l-obbligu li jaghmlu l-procedura tal-bejgh furzat b'awtorizzazzjoni tal-Qorti ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 biex ikunu f'pozizzjoni li jbieghu l-intier tal-proprjeta lis-socjeta attrici. Din hi procedura li bilfors kellha tigi inizjata mill-konvenuti kontra kuraturi ghall-ishma mhux maghrufa. Qabel din il-procedura kelha ssir ricerka skond l-artikolu 2 tal-konvenju biex jigi individwat ezatt l-ishma neqsin u jsir konvenju aktar precis dwar l-ishma u l-prezz ezatt li kellu jvarja pro rata skond l-ishma.

Il-konvenju kellu jibqa' jiggadedd kemm ikun hemm bzonn jekk l-awtorizzazzjoni ma tkunx ghadha harget.

Kif gia gie kunsidrat la l-vendituri ma ghamlu xejn minn dak li kienu obbligati jaghmlu u anqas il-kumpratur fl-ebda hin ma interpella jew ha passi fil-konfront tal-konvenut biex jottemperaw ruhhom mal-kondizzjonijiet imsemmija biex ikun f'kundizzjoni li jixtri l-intier tal-proprjeta jew f'kaz ta' nuqqas ta' awtorizzazzjoni tal-Qorti ghal bejgh tal-ishma, jaghzel jixtrix is-sehem tal-vendituri fuq il-konvenju.

Ghalkemm Vincent Vella ghas-socjeta attrici jixhed li saret laqgħa qabel ghalqet l-ahhar proroga tal-konvenju bla ebda rizultat ghax il-konvenuti naqsu u ma riedux jottemperaw ruhhom mal-kondizzjonijiet assunti fil-konvenju, jibqa' l-fatt illi d-drittijiet tas-socjeta attrici kienu dipendenti fuq kundizzjonijiet liema kondizzjonijiet suspensivi qatt ma bdew jigu realizzati.

Is-socjeta attrici issa qed titlob lil Qorti b'talba semplici wahda sabiex il-konvenuti jersqu ghal kuntratt skond il-pattijiet tal-ftehim. Izda hu car illi din it-talba ma tistax tirnexxi ghax biex il-partijiet jaddivjenu ghal kuntratt, trid tigi superata l-kundizzjoni suspensiva biex jirnexxi l-bejgh cioe il-bejgh furzat tal-ishma ignoti li l-partijiet kienu konsapevoli tagħhom u l-vendituri obbligaw ruhhom li jaghmlu, kif ukoll li jigi individwat is-sehem ezatt tagħhom haga li sa issa ma saritx. Il-konvenuti fl-eccezzjonijiet tagħhom jindikaw li huma jridu jersqu ghal kuntratt u ma hemm xejn x'jindika li l-kuntratt ma jistax isir darba li l-konvenuti jaghmlu dak li huma obbligati

bil-konvenju. Kwindi l-enforzar ta' konvenju b'din il-kawza hu ghal kollox prematur ghax il-kuntratt mhux possibbli li jsehh qabel il-kondizzjonijiet li jistghu jwasslu biex isir il-kuntratt jigu onorati. Dan jista' jwassal ghal rimedji u talbiet gudizjarji ohra da parti tas-socjeta attrici fil-konfront tal-konvenuti izda mhux li tigi milqugha t-talba ghal trasferiment tal-proprjeta meta tali trasferiment mhux possibbli li jsir bil-mod kif inhu redatt il-konvenju u l-konduzzjonijiet li minnhom hu dipendenti l-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad it-talba attrici ghax prematura billi ghadu ma jistghax isir it-trasferiment mitlub a bazi tal-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007 kif estiz billi l-kundizzjonijiet necessarji biex ikun possibbli li jsir it-trasferiment ghadhom ma gewx ottemperati mill-konvenuti. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur