PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Jannar, 2018

Rikors Guramentat Nru: 1065/2015 AF

Kevin Attard

vs

Jesmond Psaila

Lorraine Borg Costanzi

Brian Psaila

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Kevin Attard li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti jikri minghand l-intimati l-appartamenti numru 5, 6, 7 u 8 fi blokka appartamenti li ggib l-isem ta' Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Msida.

Dina l-kirja hija anke regolata bis-sahha ta' ftehim li sar bejn il-partijiet datat 15 ta' Marzu 2010 fl-atti tan-Nutar Alex

Sciberras Trigona. Ir-rikorrenti kien anke ihallas xi cnus fuq l-imsemmija propjetajiet kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.

Il-ftehim ta' bejn ir-rikorrenti u l-initmati kif anke rifless fl-imsemmija skrittura hawn fuq imsemmija kien li fl-eventwalità li l-intimati jkunu ser ibieghu dawn il-proprjetaiet lil terzi, ir-rikorrenti kien gie koncess 'right of first refusal' biex jixtri huwa.

Ir-rikorrenti gie a konoxxenza tieghu li l-intimati kienu dahlu f'konvenju ma' terzi persuni u dana minghajr ma ghamlu ebda offerta lir-rikorrenti kif di fatti huma kienu obbligaw rwiehom li jaghmlu f'kaz li jkunu ser ibieghu l-imsemmija propjetajiet.

Minkejja li interpellati sabiex ma' jibqghux inadempjenti, l-intimati xorta naqsu minn l-obbligu taghhom u minhabba f'hekk ir-rikorrenti talab u ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet hawn fuq premessi numru 1569/2015AF degretat 2 ta' Novembru 2015 sabiex l-intimati ma jibqghux ghaddejja bil-bejgh lil terzi ohra kif ser jirrizulta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li qabel ma jipprocedu ghall-bejgh tal-fondi konsistenti f'appartamenti numru 5, 6, 7 u 8 fi blokka "Plymouth Flats", Triq Testaferrata, Msida, l-intimati ghandhom joffru ghal bejgh l-imsemmija proprjetajiet u dana bl-istess kundizzjonijiet li huma qablu dwarhom ma' terzi sabiex ir-rikorrenti jkun jista' jaghzel huwa jekk jixtrix jew le u dana kif miftiehem fl-iskrittura datata 15 ta' Marzu 2010 in atti Nutar Alex Sciberras Trigona.

2. Tordna li l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-isem "Attard vs Jesmond Psaila et" numru 1569/2015AF deciz fit-2 ta' Novembru 2015 jibqghu fis-sehh sakemm l-intimati ma jottemprawx rwiehom ma dak miftiehem bejniethom u bejn ir-rikorrenti kif hawn espost.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1569/2015AF, u b'hekk l-initmati jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament l-azzjoni ta' xiri assunta fl-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu 2010 redatta mnn Nutar Dottor Alex Sciberras Trigona ghandha l-effett ta' obbligazzjoni ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli u ghalhekk ai termini tal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, dik l-obbligazzjoni kellha tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, haga li ma saritx fil-kaz odjern u ghalhekk dik l-obbligazzjoni ai termini ta' klawsola 12 tal-istess skrittura hija nulla ai termini tla-ligi u dan kif gie deciz mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 2009 fil-kawza fl-ismijiet "Vassallo vs Esquire Limited" kif ukoll fil-kawza fl-ismijiet "Suzanne Borg vs Iris Vella" deciza fil-31 ta' Mejju 2013.

Bi skrittura privata tal-15 ta' Marzu 2010 redatta minn Nutar Dottor Alex Sciberras Trigona li kienet tikkoncerna l-kiri tal-appartamenti 5, 6 u 7, "Plymouth Flats", Testaferrata Street, Msida l-obbligazzjonijiet rigwardanti trasferiment ta' proprjetà m'ghandhomx ikollhom validità ghal aktar minn hames snin galadarba mhux naxxenti minn att pubbliku u dan kif gie deciz fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Angelo Busuttil et vs Tabib Dottor Carmelo Apap Bologna" deciza fit-2 ta' gunju 1988 u "N.I.B. Company Limited et vs Joseph Bugeja et" deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Settembru 2010.

Fil-mertu r-rikorrenti kien offra biex jixtri l-proprjetà bil-prezz ta' €310,000 ossija ghal sitt appartamenti numri 3, 4, 5, 6, 7 u 8, "Plymouth Flats" Testaferrata Street, Msida u ghalhekk id-differenza bejn il-bejgh li l-intimati dahlu ghalih ma' terzi b'€410,000 ma kienx accettabbli ghar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Novembru 2017 l-abbli difensuri tal-partijiet iddikjaraw illi l-mertu tal-vertenza huwa eżawrit b'dan illi talbu lill-Qorti tgħaddi għas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat li minn eżami tal-fatti kif esposti fil-proċess, jirriżulta li l-attur jikri mingħand il-konvenuti l-appartamenti bin-numru 5, 6, 7, u 8, "Plymouth Flats", Triq Testaferrata, Msida. Din il-kirja hija regolata permezz ta' skrittura datata 15 ta' Marzu 2010, fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona u tipprovdi *inter alia* li f'każ li l-konvenuti jagħżlu li jbiegħu l-imsemmija appartamenti, l-attur jingħata *right of first refusal* sabiex ikollu l-possibilità li jakkwista dawn l-appartamenti hu. L-attur ipproċeda b'din il-kawża meta sar jaf li l-konvenuti daħlu f'konvenju ma' terzi għall-bejgħ tal-appartamenti mikrija lilu peress li jikkontendi li l-konvenuti ma kienux għamlu offerta lilu qabel daħlu għal dan il-konvenju kif kienu obbligati li jagħmlu skont l-iskrittura tal-15 ta' Marzu 2010. Din is-sentenza hija limitata għall-kap tal-ispejjeż in kwantu li l-konvenju in kwistjoni ġie kkanċellat fil-mori ta' dawn il-proċeduri u għaldaqstant, il-mertu huwa eżawrit.

Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Raymond Casolani et vs Francis Carbonaro et tat-30 ta' Ġunju 2016:

> "*Illi huwa minnu li gurisprudenza taghna dejjem interpretat l-artikolu 223 tal-Kap 12 b'mod flessibli (ara Costantino Muscat pro et noe et. vs Nazzareno sive Reno Muscat et. - App. Civ. 1 ta' Ottubru 2004, Raymond Borg et vs HalMann Ltd. - P.A. (Sede Inf.) 20 ta' Ottubru 2003; u Sandro Vassallo vs Direttur tar-Registru Pubbliku et – Appell Civili 28 ta' Frar 2014).*
>
> *Il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li jbati t-tellief, jew sahansitra tinkombi l-kap tal-ispejjez fuq l-attur fejn kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi jew ghal xi raguni tajba ohra (Art. 223(3) Kap.12).*"

In vista tal-fatt illi l-mertu huwa eżawrit, hekk kif maqbul fl-udjenza tat-2 ta' Novembru 2017, din il-Qorti m'għandhiex

f'dan l-istadju tidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet ghajr limitatament sabiex tasal biex tippronunzja ruhha dwar min ghandu jbati l-ispejjez.

Il-Qorti ser tibda billi tgħid li ma ssibx li t-talbiet tal-attur kienu intempestivi. Ma tressqet l-ebda prova li turi li l-konvenuti kienu ser jikkanċellaw l-konvenju in kwistjoni li kieku l-attur għamel xi sejħa ġudizzjarja qabel ipproċeda b'din il-kawża.

B'żieda ma dan, ma jirriżultax li l-konvenuti avviċinaw lill-attur bl-offerta li kienu rċevew mingħand terzi għall-bejgħ ta' dawn l-appartamenti. Fil-fatt, il-konvenut Brian Psaila xehed illi lill-attur ma kienx infurmah bil-konvenju jew bil-prezz li kienu offrew terzi, u minkejja li jgħid illi l-attur kien offra €310,000 għax-xiri tal-appartamenti *de quo*, jidher li din l-offerta saret qabel ma l-attur sar jaf bil-konvenju.

Għalhekk, il-Qorti, wara li eżaminat il-mertu sabiex tara u tistabbilixxi fil-każ tal-lum min mill-partijiet għandu jbati l-ispejjeż ta' din l-azzjoni, issib li huma l-konvenuti li għandhom jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiddikjara l-mertu eżawrit, tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjez kollha.

IMHALLEF

DEP/REG