



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-24 ta' Mejju, 2018.

Rikors Numru 1123/2015

**Malcolm Mallia
(I.D. no. 373789(M))**

u

**Thomas Mifsud
(I.D. no. 473476(M))**

vs.

**Antonia sive Antoinette Sammut
(I.D. no. 408556(M)), Raymond
Cordina (I.D. no. 629662(M)) fil-
kwalita` personali tieghu u kif
ukoll bhala kuratur tal-interdett
Carmelo sive Charles Cordina
(I.D. no. 82471(M)), Joseph Cordina
(I.D. no. 451566(M)), Christopher**

**sive Chris Cordina (I.D. no. 195368(M))
u Graziella Polidano (I.D. no. 551675(M)).**

Il-Qorti,

- 1.0. Rat ir-rikors gurantat promotur datat is-27 ta' Novembru, 2015, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew s-segwenti, (ara foll 1);
 - 1.1. Illi l-kontendenti iffirmaw konvenju *in atti* tan-Nutar Henri Darmanin datat it-2 ta' Lulju, 2014, (ara foll 11), li permezz tieghu obligaw ruhhom li jixtru s-sehem ta' wahda minn tmienja u erbghin (1/48) tad-djar indikati fl-istess rikors promotur, (ara foll 2);
 - 1.2. Illi l-konvenju indikat fil-paragrafu precedenti gie regolament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, (ara foll 14);
 - 1.3. Illi l-istess konvenju gie estiz permezz ta' zewg (2) skritturi privati rispettivament datati d-9 ta' Lulju, 2015, u d-29 ta' Settembru, 2015;
 - 1.4. Illi minkejja li kienu debitament interpellati biex jersqu ghall-kuntratt finali, l-intimati baqghu inadempjenti;
 - 1.5. Illi permezz t'ittra ufficjali datata t-30 t'Ottubru, 2015, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-kuntratt finali, izda inutilment, (ara foll 16);
 - 1.6. Illi fil-kaz li l-kompra-vendita *de quo* ma ssirx, l-intimati ghandhom jinzammu responsabbli ghad-danni;
 - 1.7. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimati jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:
 - 1.7.1. Tiddikjara li l-intimati huma obbligati jersqu ghall-att finali ta' bejgh lir-rikorrenti ta' sehem minn tmienja u erbghin, (1/48), tad-djar hemm indikati, bl-arja relattiva, inkluz il-parapetti ta' quddiem u l-giardina ta' kull dar, u l-garaxx/remissa fil-livell

tat-triq sottoposta t-terran numru 93 kif deskritt fl-istess rikors promotur;

- 1.7.2. Tikkundanna lill-intimati biex jersqu għall-att finali ta' kompra-vendita fir-rigward kif hemm ukoll indikat;
- 1.7.3. Tikkundanna wkoll lill-intimati biex jersqu wkoll għall-pubblikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubblici accessorji għall-att finali ta' kompra-vendita` fosthom dikjarazzjonijiet ta' trasferimenti *causa mortis* li jistghu jkunu necessarji biex jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' kompra-vendita` *de quo*;
- 1.7.4. Tiffissa jum, hin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' kompra-vendita *de quo* u għall-pubblikazzjoni ta' kwalsiasi att pubbliku iehor u/jew dikjarazzjoni u/jew atti accessorji għall-istess att finali, fosthom dikjarazzjonijiet ta' trasferimenti *causa mortis* li jkunu mehtiega biex jigi pubblikat u insinwat l-att finali *de quo*;
- 1.7.5. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-kuntratt ta' kompra-vendita relattiv u kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji għall-att finali ta' kompra-vendita`, fosthom anke dikjarazzjonijiet ta' trasferimenti *causa mortis* li jkun hemm bzonn;
- 1.7.6. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta' kompra-vendita' in kwistjoni u fl-atti l-oħra fuq indikati;
- 1.7.7. Illi jekk jirrizulta li l-att finali ma jkunx jista' jigi ppubblikat, tiddikjara lill-intimati responsabbli għad-danni;
- 1.7.8. Tillikwida d-danni, okkorrendo bl-opra ta' periti *nominandi*;
- 1.7.9. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati;

- 1.7.10. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;
2. Rat id-digriet taghha datat il-11 ta' Dicembru, 2015, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors promotur ghas-smigh ghad-data hemm indikata, (ara foll 19);
- 3.0. Rat ir-risposta guramentata datata t-15 ta' Jannar, 2015, li permezz taghha l-intimati irrispondew sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 26):
- 3.1. Illi waqt li r-rikorrenti talbu lill-intimati jersqu ghall-kuntratt finali, talbu minflok, li dawn tal-ahhar jestendu l-konvenju;
- 3.2. Illi ghalhekk it-talba kontenuta fir-rikors guramentat promotur mhix sostenibbli;
- 3.3. Illi l-partijiet ma jistghux jersqu ghall-att finali ghaliex il-proprjetajiet involuti huma suggetti ghall-proceduri ta' subbasta;
- 3.4. Illi jekk jigi superat dan l-ostaklu l-intimati jersqu ghall-kuntratt finali;
- 3.5. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi;
- 3.6. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess risposta kontra r-rikorrenti;
4. Rat in-nota tar-rikorrenti datata t-18 t'Ottubru, 2017, li permezz taghha infurmaw lill-qorti li kienu qed jirtiraw is-seba' (7), it-tmien (8), u d-disa' (9), talbiet kontenuti fir-rikors guramentat promotur, (ara foll 222 u foll 4);
5. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tal-intimati datat il-31 ta' Jannar, 2018, li permezz tieghu informa lill-qorti li nghata struzzjonijiet biex jintavola nota li permezz taghha l-intimati kienu ser jirtiraw l-eccezzjonijiet minnhom sollevati fir-risposta guramentata taghhom datata l-15 ta' Jannar, 2016, (ara foll 238);
6. Rat id-digriet taghha datat ukoll il-31 ta' Jannar, 2018, fejn wara talba tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti awtorizzat

lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 238);

7. Rat in-nota datata s-7 ta' Frar, 2018, li permezz taghha l-intimati irtiraw l-eccezzjonijiet kollha minnhom precedentement sollevati fir-risposta guramentata taghhom datata s-27 ta' Novembru, 2015, (ara foll 239 u foll 26 rispettivament);
8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-15 ta' Frar, 2018;
9. Semghet ix-xhieda prodotta;
10. Ezaminat id-dokumenti eseбити;
11. Tirrileva li l-intimati naqsu li jipprezentaw in-nota t'osservazzjonijiet taghhom;

Ikkunsidrat:

- 12.0. Illi l-fatti kif esposti mir-rikorrenti jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:
 - 12.1. Illi fit-2 ta' Lulju, 2014, il-kontendenti iffirmaw konvenju fejn l-intimati obligaw ruhhom li jbieghu lir-rikorrenti, li min-naha taghhom obligaw ruhhom li jixtru, is-sehem fil-proprjeta` hemm indikata u li hu l-mertu ta' din il-procedura, (ara foll 11 u foll 1 rispettivament);
 - 12.2. Illi l-konvenju indikat fil-paragrafu precedenti gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, (ara foll 14);
 - 12.3. Illi l-konvenju in dizamina kien estiz darbtejn, senjatament, fid-9 ta' Lulju, 2015, (ara foll 40), u fid-29 ta' Settembru, 2015, (ara foll 41);
 - 12.4. Illi ghalkemm l-intimati kienu debitament interpellati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' kompravendita`, dawn baqghu inadempjenti, (ara foll 16);

- 12.5. Illi din l-inadempjenza daparti tal-intimati wasslet għall-procedura odjerna;
- 12.6. Illi fil-mori ta' din il-procedura l-intimati intavolaw nota datata s-7 ta' Frar, 2018, li permezz tagħha irtiraw l-eccezzjonijiet kollha minnhom sollevati fir-risposta guramentata tagħhom, (ara foll 239);
- 12.7. Illi jirrizulta li kien hemm zewg (2) proceduri ta' subbasta fuq il-proprietajiet in mertu, (ara foll 69);
- 12.8. Illi l-procedura bin-numru 2/2013, (ara foll 135), kienet dikjarata nulla;
- 12.9. Illi l-procedura l-oħra bin-numru 26/2015, (ara foll 72), kellha problemi ta' notifikasi;
- 12.10. Illi jirrizulta li wara l-konvenju in dizamina l-intimati irceview offerta aktar vantagguza minn dak pattwit mar-rikorrenti, (ara foll 215);

Ikkunsidrat:

13. Illi l-vertenza in dizamina hi essenzjalment regolata mill-ariklu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16), liema artiklu jistipula s-segwenti:

“(1) Il-wegħda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bħalma jingħad fl-artikloli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, ggib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant;

“(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicca meta jagħlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm -il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wiegħed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgh, u kemm -il darba, fil-kaz li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors

guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien”;

14. Illi f’dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim’Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Nazzareno sive Leonard Caruana et vs. Martha Debono et** datata l-**14 ta’ Lulju, 2015**, li irriteniet fir-rigward li:

“Mill-kumpless ta’ din id-disposizzjoni, jemergi kjarament li persuna li ssib ruhha f’sitwazzjoni bhal dik tar-rikorrenti u li ma tkunx trid li taqa’ l-efficacia tal-konvenju, ghandha:-

“(a) Qabel ma jilhaq jiskadi l-konvenju, ghandha tipprezenta ittra ufficjali li permezz taghha tinterpella lill-kumpratur sabiex jersaq ghall-kuntratt;

“(b) Fil-kaz li fi zmien tletin (30) gurnata minn meta jaghlaq il-konvenju, l-kumpratur jibqa’ jirrifjuta li jersaq ghall-kuntratt, ghandha tipprezenta kawza biex il-kumpratur jersaq ghall-kuntratt ta’ trasferiment”;

15. Illi fir-rigward tal-artiklu 1357(2) tal-Kap 16 fuq riferit issir ukoll referenza ghas-sentenza tal-**Prim’Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Maria mart Alfred Bianchi et vs. J.M.A. Developments Limited et**, datata t-**28 ta’ Marzu, 2003**, li tistipula s-segwenti:

“Jidher ghalhekk li *una volta* li jigi prezentat l-att gudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju dan l-att gudizzjarju jestendi l-affetti tal-konvenju ghal perjodu ta’ xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt *entro* dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju”;

Ikkunsidrat:

- 16.0. Illi in applikazzjoni tal-principji fuq sintetikament riprodotti mill-qrati jinghad is-segwenti:

- 16.1. Illi l-konvenju in dizamina, (ara foll 11), kien validu sat-30 ta' Gunju, 2015, (ara foll 13);
- 16.2. Illi l-istess konvenju kien regolarment registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, (ara foll 14);
- 16.3. Illi sussegwentement l-istess konvenju gie estiz sat-30 ta' Settembru, 2015, (ara foll 40);
- 16.4. Illi permezz tat-tieni estensjoni il-validita` tal-istess konvenju giet ukoll estiza sat-30 t'Ottubru, 2015, (ara foll 41);
- 16.5. Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-att finali ta' kompra-vendita permezz t'ittra ufficjali datata it-30 t'Ottubru, 2015, (ara foll 16);
- 16.6. Illi l-procedura odjerna giet intavolata fis-27 ta' Novembru, 2015, (ara foll 1);

Ikkunsidrat:

17. Illi in vista tas-suespost, jirrizulta li r-rikorrenti hadu d-dovuti mizuri gudizzjarji biex jinterpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-att finali *de quo* qabel ma skada l-konvenju in dizamina, u dan, *ai termini* tal-artiklu 1357 (2) tal-Kap 16, meta allura l-istess konvenju kien ghadu wiehed haj u validu;

Ikkunsidrat:

18. Illi ai fini ta' kompletezza jinghad li s-subbasti riferiti a foll 72 u foll 135 huma irrilevanti ghall-procedura odjerna peress li jezisti ftehim vinkolanti bejn il-partijiet;
- 19.0. Illi jigi pero` f'dan ir-rigward sottolineat is-segwenenti ghal kull buon fini:
 - 19.1. Illi s-subbasta numru 2/2013 kienet giet dikjarata nulla, (ara foll 69);

- 19.2. Illi s-subbasta numru 26/2015 irrizulta li kellha problem rigwardanti n-notifiki, u dan, minhabba n-numru kbir ta' nies involuti fl-istess li kien jinhtieg li jigu notifikati;
20. Illi in vista tal-premess jirrizulta assodat li l-esekuzzjoni tal-att finali *de quo* daparti mill-intimati kif mitlub mir-rikorrenti ghadha possibbli;
21. Illi jigi sottolineat li l-fatt li l-intimati gew offruti prezz oghla minn dak pattwit mar-rikorrenti fil-konvenju in dizamina ma tikkostitwix raguni valida biex din il-qorti ma tilqax it-talbiet tar-rikorrenti;
22. Illi finalment jigi f'dan l-istadju sottolineat li effettivament, ir-rikorrenti osservaw id-dettami kollha kif rikjesti mill-artiklu 1357 tal-Kap 16 fuq citat, u konsegwentement, it-talbiet taghhom jimmeritaw li jigu akkolti;

Ikkunsidrat:

23. Illi jigu wkoll sottolineat li *nonostante* l-fatt li l-intimati ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali in dizamina u intavolaw risposta skont il-ligi, ghazlu wkoll li jirtiraw l-istess risposta taghhom *in toto*, (ara foll 239);

Ikkunsidrat:

- 24.0. Illi in vista tal-istess din il-qorti ma ssib l-ebda raguni valida ghalfejn l-intimati m'ghandhomx jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, u konsegwentement:

DECIDE:

24.1. Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

24.2. Illi fir-rigward tar-raba' (4), tal-hames (5) u tas-sitt (6) talbiet tar-rikorrenti tahtar lin-Nutar Dottor Henri Darmanin biex jippubblika l-imsemmi att finali ta' kompra-vendita flimkien ma kwalunkwe att iehor relattiv skont l-istess talbiet tar-rikorrenti;

- 24.3. Illi fil-kaz tal-kontumacia tal-intimati jew ta' whud minnhom, tappunta lil dak li jkun imissu skont it-turn ghal dan il-ghan;
- 24.4. Tordna li l-istess att finali ghandu jigi ppubblikat mill-imsemmi Nutar fil-bini tal-qorti fi zmien sitt xhur kif minnu determinat;
- 24.5. Bl-ispejjez ta' din il-procedura jkunu a karigu tal-intimati.

Onor. Imhalled Silvio Meli

DECIZJONI FINALI