QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Ħamis
Tletin (30) ta' Jannar 2020

Rikors Numru 562/19 FDP

Fl-ismijiet

Dennis Mark Gauci (ID 387484M)

Vs

Dr Benjamin Valenzia u l-PL Gerald Bonello, appuntati bhala Kuraturi Deputati tas-soċjeta' Saint Albans Company Limited (C 15044) permezz ta' digriet datat 29 ta' Lulju 2019.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 6 ta' Ġunju 2019, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

> *Illi permezz ta' konvenju datat 15 ta' April 2011 (anness u mmarkat Dok DMG1), ir-rikorrent obbliga ruħu li jixtri u jakkwista mingħand is-soċjeta' intimata li obbligat ruħha li tbigħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti żewġ garaxxijiet freehold, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom, numerati sbatax (l7) u tmintax (18), aħjar delineati fuq l-annessa pjanta (eżebita u mmarkata Dok DMG 2) sitwati fil-livell semi basement ta' binja li tiżbokka fi Triq l-Għeriexem, Rabat Malta kif ukoll sehem indiviż tal-komun tal-kumpless tal-garaxxijiet de quo u ta' użu tal-bjar eżistenti fil-komun tal-kumpless tal-garaxxijiet de quo, formanti parti minn kumpless li jġib l-isem ta' Pico Ruivo;*

Illi l-prezz miftiehem fuq l-istess konvenju għaż-żewġ garaxxijiet inkwistjoni kien jammonta għal sittax-il elf ewro (€16,000.00), liema prezz ġia ġie imħallas fl-intier tiegħu mir-rikorrenti qabel il-ġurnata tal-iffirmar ta' dak il-konvenju;

Illi ai termini ta' klawsola fl-istess konvenju, is-soċjeta' intimata obbligat ruħha sabiex taddivjeni għall-att finali tal-bejgħ taż-żewġ garaxxijiet fuq imsemmijin mal-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ ta' penthouse tal-blokka;

Illi l-bini tal-Penthouse propost ma setax isir minħabba problemi strutturali fil-pedamenti tal-blokka u l-Perit inkarigat tal-binja kien ħa d-deċiżjoni professjonali li l-istess Penthouse ma tinbeniex;

Illi permezz tal-ittra uffiċjali datata 10 ta' Diċembru 2018, (annessa u mmarkata Dok DMG 3) is-soċjeta' intimata ġiet interpellata sabiex fit-termini hemm stipulati taddivjeni għall-att finali ta' bejgħ in eżekuzzjoni tal-obbligi assunti minnhom verso r-rikorrent biċ-ċitat konvenju, iżda din baqgħet inadempjenti;

Illi illum jirriżulta li din is-soċjeta ma għandiex direttur u lanqas segretarju minħabba li kollha rreżenjaw mill-karigi tagħhom fis-snin preċedenti;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tikkonferma lis-soċjeta' intimata hija marbuta li tbigħ u tittrasferixxi lir-rikorrent l-garaxx liberu,w pertinenzi kollha tiegħu, numerat tmintax [18) aħjar delineat fuq l-annessa pjanta (eżebita u immarkata Dok DMG 2) sitwat fil-livell semi basement ta' binja li tiżbokka fi Triq l-Għeriexem, Rabat Malta kif ukoll sehem indiviż tal-komun tal-kumpless tal-garaxx de quo u ta' użu tal-bjar eżistenti fil-komun tal-kumpless tal-garaxx de quo, formanti parti minn kumpless li jġib l-isem ta' Pico Ruivo, verso l-prezz, il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati fil-konvenju tal-15 ta' April 2011;*

2. *Tikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in eżekuzzjont tal-konvenju datat 15 ta' April 2011, li permezz tiegħu jiġi trasferit mis-soċjeta' intimata lir-rikorrenti, b'titolu ta' komprovendita l-garaxx liberu, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, numerat tmintax (18), aħjar delineat fuq l-annessa pjanta (eżebita u immarkata Dok DMG 2) sitwat fil-livell semi basement ta' binja li tiżbokka fi Triq l-Għeriexem, Rabat Malta kif ukoll sehem indiviż tal-komun tal-kumpless tal-garaxx de quo u ta' użu tal-bjar eżistenti fil-komun tal-kumpless tal-garaxx de quo, formanti parti minn kumpless li jġib l-isem ta' Pico Ruivo, verso l-prezz, il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati, u fil-jum, ħin u lok li tistabbilixxi din il-Qorti;*

3. *Tinnomina lin-Nutar Joseph Smith la Rosa, li rreġida l-konvenju jew Nutar Pubbliku ieħor li jidhrilha opportun, sabiex jippubblika l-att ta' kompravendita';*

4. *Tinnomina Kuratur Deputat għal kull buon fini sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dana l-istess att notarili;*

5. *Tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att ta' kompravendita fuq imsemmi;*

6. *Tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas l-ispejjeż żejda li r-rikorrent rrikorra minħabba l-inadempjenza ta' l-obbligi tagħhom.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 12 ta' Diċembru 2018 u bl-imgħax legali jekk ikun il-każ, kontra s-soċjeta' intimata li minn issa hija inġunta in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra li jista' jkollu jedd għalihom r-rikorrent skont il-Liġi, inkluż dik ta' danni li ma ġewx indirizzati fil-proċeduri odjerni.

2. Rat illi fid-29 ta' Lulju 2019, ġew nominati l-Avukat Dr Benjamin Valenzia u lill-Prokuratur Legali Gerald Bonello bħala kuraturi għall-effetti kollha tal-Liġi tas-soċjeta' intimata Saint Albans Company Limited.

3. Rat illi fl-1 ta' Ottubru 2019, il-Kuraturi Deputati ppreżentaw ir-risposta tagħhom, fejn qajjmu s-segwenti difiżi:

    1. *Illi huma mhumiex edotti mill-fatti.*

    2. *Il-Kuraturi jitolbu li jingħataw l-aħħar indirizz magħruf tal-kumpannija u tal-ex direttur u s-segretarju tal-istess, jew dettalji oħra li bihom jistgħu jagħmlu kuntatt magħhom.*

    3. *Illi fl-umli fehma tal-kuraturi deputati, l-azzjoni għanda tkun għar-radd lura tas-sittax-il elf Euro (€16,000) u dan minħabba dak miftiehem fil-konvenju tal-15 t'April 2011(Dok. DMG1):*

       Illi l-venditur jobbliga ruħu illi jersaq għall-kuntratt finali notorali tal-proprjeta' de quo mal-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ ta' penthouse (li għadha trid tinbena) tal-blokka de quo.

       Ġialadarba dan il-penthouse ma nbeniex l-obbligazzjoni tal-venditur taqa' u se mai r-rikorrenti għandu jingħata lura l-ammont imħallas.

    4. *Salv kull eċċeżżjoni oħra permissibbli skont il-liġi, speċjalment f'każijiet ta' kuraturi deputati mhux edotti mill-fatti.*

4. Rat l-affidavit tar-rikorrent Dennis Mark Gauci ippreżentat fl-14 ta' Ottubru 2019.

5. Rat l-affidavit tan-Nutar Joseph Smith la Rosa, ippreżentat fl-14 ta' Ottubru 2019.

6. Rat illi fl-14 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

7. Rat illi fid 19 ta' Novembru, il-Kuraturi deputati ddikjaraw illi ma kellhomx provi x'jippreżentaw.

8. Semgħet il-konferma da parte tal-konsulent legali tar-rikorrent, illi s-soċjeta' intimata, sad-19 ta' Novembru 2019, kienet għadha ma tqegħditx in likwidazzjoni u li kienet meqjusa bħala 'Inactive – Not Submitting Documents' mill-Malta Business Registry (fol 90).

9. Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri taż-żewġ partijiet, wara liema trattazzjoni il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti

10. Jirriżulta illi fil-15 ta' April 2011, ir-rikorrent kien daħal f'konvenju mas-soċjeta' Saint Albans Company Limited, debitament rappreżentata minn Rosario sive Louis Zammit, sabiex jixtri u jakkwista:

> *"Żewġ garaxxijiet freehold, bid-drittijiet, pertinenzi kollha tagħhom, numerati sbatax u tmintax, skond il-pjanta l-antika annessa u mmarkata A, liema garaxxijiet qegħdin f'semi basement level sitwati l-ewwel żewġ garaxxijiet fuq in-naħa tax-xellug int u nieżel ir-rampa, liema komun tal-garaxxijiet jiżbokka fit-triq Għeriexem, Rabat, Malta, liema garaxxijiet jiffurmaw parti minn kumpless li jġib l-isem ta' Pico Ruivo."*

11. Jirriżulta illi l-garaxxijiet kellhom jinbiegħu għall-prezz ta' sittax-il elf Euro (€16,000), "*liema prezz huwa ġia imħallas u l-venditur iħalli d-debita riċevuta*", kif huwa dikjarat fil-konvenju stess.

12. Jirriżulta illi l-konvenju, li kellu validita' ta' għaxar snin, kellu jiġi ffirmat mis-soċjeta' intimata "*ma l-iffirmar ta' bejgħ ta' penthouse (li għadha trid tinbena) tal-blokka de quo*", dejjem kif inhu dikjarat u stipulat fil-konvenju.

13. Jirriżulta illi dana il-kuntratt ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-28 ta' April 2011. (fol 12)

14. Jirriżulta illi fit-12 ta' Jannar 2013, is-soċjeta' Solidbase Laboratory Limited, fuq inkarigu tas-soċjeta' intimata, ippreżentat rapport fejn ikkonkludiet illi l-bini ta' "*penthouses at roof level*" ma setax isir fuq il-bini eżistenti. (fol 56 sa 85)

15. Jirriżulta illi fil-5 ta' Jannar 2016, Rosario sive Louis Zammit irriżenja minn Segretarju tal-kumpannija St. Albans Company Limited, u tali soċjetà ma baqgħet rappreżentata minn ħadd, skond ir-rikorrenti. (fol 11)

16. Jirriżulta illi fit-12 ta' Diċembru 2018, ir-rikorrenti ippreżenta Ittra Uffiċjali fil-Qorti sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, għal-liema ittra ma kien hemm ebda risposta. (fol 10)

17. JirriŻulta, skond ix-xhieda tar-rikorrent, illi l-garage numru tmintax (18), huwa l-garage sottostanti l-appartament tiegħu stess, u ilu fil-pussess tiegħu sa minn dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju, u dana bi ftehim mas-soċjeta' intimata stess.

18. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni intavolati fis-6 ta’ Gunju 2019, ir-rikorrent qiegħed jitlob illi jiġi lilu trasferit unikament il-garage numru tmintax (18), ossija dak ġia fil-pussess tiegħu, stante illi saħaq li l-garage l-ieħor huwa kolpit minn piżijiet ta’ terzi.

19. Jirriżulta illi l-Kuraturi Deputati, fid-difiża tagħhom, filwaqt illi jikkontendu illi ma humiex edotti mill-fatti, jisħqu illi la darba l-penthouse ma jistax jinbena, l-obbligazzjoni tal-venditur taqa’ u, għalhekk, it-talba tar-rikorrenti għandha tkun għar-radd lura tas-sittax-il elf Euro (€16,000) mħallsa mir-rikorrent.

Konsiderazzjonijet fattwali

20. Il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti ħallas għall-garages numru sbatax (17) u tmintax (18) , fil-kumpless tal-bini Pico Ruivo, Triq Għeriexem, Rabat, Malta, dakinhar stess illi ġie ffirmat il-konvenju, ossija fil-15 ta’ April 2011.

21. Jirriżulta, dejjem mill-provi prodotti, illi r-rikorrent ingħata pussess tal-garage numru tmintax (18), dakinhar illi ġie ffirmat il-konvenju u tali garage għadu fil-pussess tiegħu sal-ġurnata ta’ llum.

22. Jirriżulta illi l-partijiet għamlu konvenju ta’ għaxar snin, li għalhekk jiskadi fl-14 ta’ April 2021.

23. Jirriżulta illi s-soċjeta intimata, bħala venditrici, aċċettat illi l-ħlas tal-garages kien qiegħed isir kollu dakinhar tal-konvenju, iżda obbligat ruħha li tiffirma l-kuntratt finali mal-bejgħ tal-penthouse.

24. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi l-penthouse ma jista’ qatt jinbena, minħabba fi problemi strutturali fil-korp tal-bini illi ma jippermettix il-bini tal-penthouse, u għalhekk il-kundizzjoni illi stabbiliet fuqha s-soċjeta’ intimata, ma tista’ tavvera ruħha qatt.

25. Jirriżulta, mis-sottomissjonijet tar-rikorrenti kif ukoll id-dokumentazzjoni w x-xhieda mressqa, illi r-rikorrenti qiegħed jitlob biss illi jiġi lilu trasferit il-garage numru tmintax (18), u ma huwiex qiegħed jinsisti għax-xiri tal-garage numru sbatax (17), “*għax it-tieni garaxx għadu munti b’ipoteki favur terzi*”, bir-riżultat illi, kif jgħid ir-rikorrent stess, “*jien qed nitlob li jiġi trasferit garage wieħed biss fuq ismi, dak numerat 18.*”

Konsiderazzjonijet legali

26. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi l-konvenju li abbażi tiegħu s-soċjeta’ intimata obbligat ruħha illi tbiegħ il-garages 17 u 18 kien iffirmat għall-perjodu ta’ għaxar snin, u għalhekkk jiskadi fl-14 ta’ April 2021.

27. Jirriżulta, madanakollu, illi l-azzjonist tas-soċjeta' intimata, li kien ukoll Segretarju tagħha, irriżenja minnha fil-5 ta' Jannar 2016 u jirriżulta illi, skond ir-records tal-Malta Business Registry, tali kumpannija hija indikata bħala "inactive".

28. Jirriżulta illi r-rikorrenti bagħat Ittra Uffiċjali lis-soċjeta' intimata fit-12 ta' Diċembru 2018 u, sabiex iniedi l-proċeduri odjerni, kellu jitlob il-ħatra ta' Kuraturi Deputati peress illi s-soċjeta' intimata ma kellha ebda "*diretturi u/jew rappreżentanti legali u ġudizzjarji li jistgħu jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ.*" (fol 22)

29. Jirriżulta wkoll illi, sa mit-12 ta' Jannar 2013, is-soċjeta' intimata kienet ben konxja illi l-kundizzjoni magħmula mar-rikorrent "illi jersaq għall-kuntratt finali notarili tal-propjeta de quo mal-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ ta' penthouse (li għad trid tinbena)" ma kienet ser tavvera ruħha qatt.

30. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi r-rikorrent ħallas il-prezz **kollu** taż-żewġ garages u kellu saħansitra **pussess esklussiv** tal-garage Numru tmintax (18).

31. Jirriżulta, għalhekk, illi għalkemm huwa minnu li l-kuntratt finali kellu jiġi ffirmat meta jinbena l-penthouse indikata fil-konvenju, il-fatt illi s-soċjeta' intimata aċċettat illi r-rikorrenti ħallas **bil-quddiem** għaż-żewġ garages u, di piu, ir-rikorrent **ingħata pussess esklussiv** tal-garage Numru 18 ftit wara u ferm qabel l-iffirmar tal-kuntratt finali, hija indikazzjoni suffiċjenti illi s-soċjeta' intimata ma għandha ebda raġuni biex ma tersaqx għall-kuntratt finali tal-garage numru tmintax (18) w in-nuqqas li tidher għal kuntratt finali huwa dovut BISS għal fatt illi s-soċjeta' intimata ma għadhiex aktar attiva, u xejn aktar, u referenza għall-"iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ ta' penthouse" kienet biss indikattiva ta' meta jiġi ffirmat il-kuntratt u mhux indikazzjoni ta' kundizzjoni sabiex isir il-bejgħ.

32. Il-Qorti tosserva illi kieku l-bejjiegħ ried jagħmel l-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ ta' penthouse' bħala kundizzjoni prinċipali sabiex ibiegħ il-garages lir-rikorrent, ċertament ma kinetx ser taċċetta l-ħlas għas-saldu tal-garages in intier u, aktar u aktar, ċertament ma kinetx ser tagħti l-pussess u użu esklussiv ta' wieħed mill-garages lir-rikorrent ferm qabel ma kellu jiġi ffirmat finalment il-kuntratt.

33. Il-Qorti tqis illi l-fatt li l-azzjonist uniku w prinċipali tas-soċjeta' intimata, Rosario sive Louis Zammit, irriżenja mill-karigi tiegħu uffiċjali fi ħdan tali kumpannija, w il-fatt illi l-istess soċjetà intimata bdiet titqies bħala "Inactive" mill-Malta Business Registry, għandu jitqies bħala raġuni suffiċjenti u ġustifikata biex ir-rikorrenti jingħata d-dritt li jitlob lis-soċjeta' intimata tersaq għall-kuntratt finali qabel il-perjodu miftiehem.

34. Il-Qorti tosserva illi l-obbligi kollha ta' xerrej assunti da parte tar-rikorrent, ossija il-ħlas, ġew minnu onorati, u dan mal-iffirmar tal-konvenju – għalhekk, ir-rikorrent għandu jitqiegħed f'pożizzjoni illi jagħżel hu dwar x'azzjoni għandu jieħu – jekk hijiex dik ta' rifużjoni tal-flus imħallsa, kif indikat mill-Kuraturi Deputati fid-difiża

minnhom imressqa, jew inkella dik ta' finalizzar tat-trasferiment, kif talab illi jagħmel permezz tal-azzjoni odjerna.

35. Għalhekk, il-Qorti ma tara ebda raġuni '1 għaliex ma għandhiex tilqa' t-talba tar-rikorrent, kif dedott fir-rikors promotur.

Konklużjoni

Il-Qorti

Wara illi rat l-atti kollha w il-provi prodotti,

Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet,

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha intimati, u għalhekk,

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti;

1. **Tiddikjara** li s-soċjeta' intimata hija marbuta li tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrent l-garaxx liberu,w pertinenzi kollha tiegħu, numerat tmintax (18) sitwat fil-livell semi basement ta' binja li tiżbokka fi Triq l-Għeriexem, Rabat Malta kif ukoll sehem indiviż tal-komun tal-kumpless tal-garaxx de quo u ta' użu tal-bjar eżistenti fil-komun tal-kumpless tal-garaxx de quo, formanti parti minn kumpless li jġib l-isem ta' Pico Ruivo, verso l-prezz, il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati fil-konvenju tal-15 ta' April 2011;

2. **Tikkundanna** lis-soċjeta' intimata sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in eżekuzzjoni tal-konvenju datat 15 ta' April 2011, li permezz tiegħu jiġi trasferit mis-soċjeta' intimata lir-rikorrenti, b'titolu ta' komprovendita l-garaxx liberu, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, numerat tmintax (18), sitwat fil-livell semi basement ta' binja li tiżbokka fi Triq l-Għeriexem, Rabat Malta kif ukoll sehem indiviż tal-komun tal-kumpless tal-garaxx de quo u ta' użu tal-bjar eżistenti fil-komun tal-kumpless tal-garaxx de quo, formanti parti minn kumpless li jġib l-isem ta' Pico Ruivo, verso l-prezz, il-pattijiet u kondizzjonijiet ġia stipulati;

3. **Tinnomina** lin-Nutar Joseph Smith la Rosa sabiex jippubblika l-att finali ta' kompravendita' tal-Garage Numru tmintax (18) kif fuq aħjar deskritt.

4. **Tordna** lil Kuraturi Deputati Dr Benjamin Valenzia u l-PL Gerald Bonello sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dana l-istess att notarili.

5. **Tordna** illi l-pubblikazzjoni tal-att ta' kompravendita fuq imsemmi għandu jsir sa mhux aktar tard minn **tlett xhur mil-lum**, ġewwa l-uffiċċji tan-Nutar Joseph Smith la Rosa;

Bl-ispejjeż tal-azzjoni odjerna u l-Ittra Uffiċjali datata 12 ta' Diċembru 2018 kontra s-soċjeta' intimata.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur