MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Frar, 2020

Rikors Maħluf Numru 204/2019 LM

Joseph Caruana (K.I. 208967M) u Pauline Caruana (K.I. 473567M)

vs.

Tower Manor Limited (C30168) u Joseph Quattromani (K.I. 141142M) u John Debono (K.I. 774352M) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-27 ta' Frar, 2019 minn **Joseph Caruana** (K.I. 208967M) u **Pauline Caruana** (K.I. 473567M) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Joseph Caruana stess, li jgħid kif ġej:

Illi permezz ta' att ta' konvenju datat sbatax (17) ta' Diċembru 2016, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "A", il-kumpannija intimata obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw (i) id-duplex penthouse, inkluż l-arja sovrastanti, internament numerata

9, li tinsab fis-sitt sular, formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali li jismu "Manor Court Block B", aċċessibbli minn Triq Ġużeppi Despott, fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar u (ii) id-duplex penthouse, inkluż l-arja sovrastanti, internament numerata 10, li tinsab fis-sitt sular, formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali li jismu "Manor Court Block B" aċċessibbli minn Triq Ġużeppi Despott fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema żewġ proprjetajiet jinsabu aħjar deskritti fl-imsemmi konvenju li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata Dokument A u suġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;

Illi r-rikorrenti ħallsu lill-kumpannija intimata s-somma ta' €13,500 (tlettax-il elf u ħames mitt euro) akkont tal-prezz u l-bilanċ kellu jitħallas mal-att finali;

Illi l-validità tal-konvenju mertu tal-kawża kellu jiskadi fl-14 ta' Frar 2019, u dana b'konsegwenza ta' diversi estensjonijiet;

Illi minkejja li l-perijodu stabbilit għall-validità tal-konvenju fuq imsemmi kien wasal biex jintemm, il-kumpannija intimata ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv li permezz tiegħu l-kumpannija intimata kellha tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti l-proprjetà imsemmija;

Illi għalhekk sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, ir-rikorrent adopera l-proċedura stabbilita fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) u interpellaw lill-kumpannija intimata permezz ta' ittra uffiċjali sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata Dokument "B";

Illi iżda l-kumpannija intimata baqgħet u għadha inadempjenti;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. *Tiddikjara li l-kumpannija intimata naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-konvenju datat sbatax (17) ta' Diċembru 2016, stante li ma dehritx għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv fiż-żmien hekk maħsub għaldaqshekk mingħajr raġuni valida fil-liġi;*

2. *Tikkundanna lill-kumpannija intimata sabiex entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss, tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' komprovendita, li permezz tiegħu l-kumpannija intimata tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti (i) id-duplex penthouse, inkluż l-arja sovrastanti, internament numerata 9, li tinsab fis-sitt sular, formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali li jismu "Manor Court Block B" aċċessibbli minn Triq Ġużeppi Despott fil-Qawra*

limiti ta' San Pawl il-Baħar, u (ii) id-duplex penthouse, inkluż l-arja sovrastanti, internament numerata 10, li tinsab fis-sitt sular, formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali li jismu "Manor Court Block B", aċċessibbli minn Triq Ġużeppi Despott fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema żewġ proprjetajiet jinsabu aħjar deksritti fl-imsemmi konvenju li kopja tiegħu hija hawn annessa u markata Dokument A u dana skont il-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;

3. *Tinnomina u taħtar nutar pubbliku sabiex jirċievi l-att definittiv ta' bejgħ;*

4. *Tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;*

5. *Tinnomina u taħtar kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-intimati fuq l-att definittiv ta' bejgħ fl-eventwali kontumaċja tal-intimati jew min minnhom;*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali (Dok. B) fl-istess ismijiet u bl-imgħax kontra l-kumpannija intimata li minn issa hi nġunta in subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni Maħlufa ta' **Joseph Caruana** u **Pauline Caruana**, annessa mar-Rikors Maħluf tagħhom, fejn qalu hekk:

1. *Illi permezz ta' att ta' konvenju datat sbatax (17) ta' Diċembru 2016, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "A", il-kumpannija intimata obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw, (i) id-duplex penthouse, inkluż l-arja sovrastanti, internament numerata 9, li tinsab fis-sitt sular, formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali li jismu "Manor Court Block B" aċċessibbli minn Triq Ġużeppi Despott fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, u (ii) id-duplex penthouse, inkluż l-arja sovrastanti, internament numerata 10, li tinsab fis-sitt sular, formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali li jismu "Manor Court Block B" aċċessibbli minn proprjetajiet jinsabu aħjar deskritti fl-imsemmi konvenju li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata Dokument "A" u suġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;*

2. *Illi r-rikorrenti ħallsu lill-kumpannija intimata s-somma ta' €13,500 (tlettax-il elf u ħames mitt euro) akkont tal-prezz u l-bilanċ kellu jitħallas mal-att finali;*

3. *Illi l-validità tal-konvenju mertu tal-kawża kellu jiskadi fl-14 ta' Frar 2019, u dana b'konsegwenza ta' diversi estensjonijiet;*

4. *Illi minkejja li l-perijodu stabbilit għall-validità tal-konvenju fuq imsemmi kien wasal biex jintemm, il-kumpannija intimata ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-att*

definittiv li permezz tiegħu l-kumpannija intimata kellha li tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrent il-proprjetà msemmija;

5. *Illi għalhekk sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, ir-rikorrent adopera l-proċedura stabbilita fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) u interpellaw lill-kumpannija intimata permezz ta' ittra uffiċjali sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u markata Dokument "B";*

6. *Illi iżda l-kumpannija intimata baqgħet u għadha inadempjenti;*

7. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

8. *Id-dikjarant jaf il-fatti personalment u kif jirriżultaw lilu mill-atti relattivi.*

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Joseph Quattromani** (K.I. 141142M) f'ismu personali u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta **Tower Manor Limited** (C 30168) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti Quattromani u Tower Manor"), li ġiet ippreżentata fit-12 ta' April, 2019, u maħlufa minn Joseph Quattromani stess, fejn ġie eċċepit:

1. *Illi preliminarjament, il-proċeduri odjerni kif tentati kontra l-intimat Joseph Quattromani personalment huma irritwali u nulli u għaldaqstant l-intimat Joseph Quattromani għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, stante illi l-intimat personalment ma jiffigura mkien fil-konvenju tas-17 ta' Diċembru 2016 li dwaru nfetħet il-kawża odjerna, u allura ma kellu qatt jiġi ċitat in ġudizzju mir-rikorrenti, kif jirriżulta ampjament ċar, il-konvenju sar bejn ir-rikorrenti u s-soċjetà intimata Tower Manor Limited u mhux ma' Joseph Quattromani personalment, u l-proprjetà mertu ta' dan il-konvenju hija l-proprjetà tas-soċjetà intimata u mhux ta' Joseph Quattromani personalment, kwindi Joseph Quattromani personalment ma jista' qatt jiġi kkundannat jagħmel dak li qiegħed jintalab jagħmel mir-rikorrenti. Dan jirriżulta ukoll mit-talbiet kollha rikorrenti, li bħal ma tista' tikkonstata din l-Onorabbli Qorti huma indirizzati lejn is-soċjetà intimata u mhux lejn l-intimat Joseph Quattromani personalment;*

2. *Illi għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba rikorrenti, is-soċjetà intimata Tower Manor Limited teċċepixxi illi din l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda u dana stante illi mhuwiex minnu illi l-kumpannija intimata Tower Manor Limited ma naqsitx milli tonora l-obbligi minnha assunti fl-att tal-konvenju tas-17 ta' Diċembru 2016*

mingħajr raġuni valida fil-liġi – bħal ma jafu bejn tajjeb ir-rikorrenti, iż-żewġ kundizzjonijiet ai termini ta' klawsoli numru 4(b) u 4(d) tal-konvenju, kienu għadhom ma avverawx ruħhom fil-mument illi skada l-konvenju fl-14 ta' Frar 2019 u anki wara li ġiet intavolata din il-kawża, minħabba nuqqasijiet mhux attribwibbli lis-soċjetà intimata u indipendenti mill-istess soċjetà intimata li ma ppermettewlhiex tidher fuq il-kuntratt finali ta' kompravendita sakemm javveraw ruħhom l-istess kundizzjonijiet. Fi klawsola numru 4(b) tal-konvenju, is-soċjetà intimata obbligat ruħha illi tbiegħ il-proprjetà lir-rikorrenti bħala ħielsa minn kwalsiasi ipoteki u privileġġi. Preżentement, bħal ma jafu bejn tajjeb ir-rikorrenti u ilhom jafu fil-kors ta' dan l-istess konvenju, il-fondi in vendita huma soġġetti għal diversi ipoteki iskritti a favur tal-kreditur Bank of Valletta plc, u fiż-żmien illi kien ser jiskadi l-konvenju, meta skada u anki fiż-żmien li nfteħet il-kawża mir-rikorrenti l-bank kreditur ma kienx ħareġ il-waiver tiegħu sabiex l-ipoteki li jaggravaw il-proprjetà in vendita jiġu ċeduti mill-Bank kontra ħlas lilu mill-prezz tal-bejgħ konkordat bejn il-partijiet, liema waiver huwa determinanti sabiex din il-proprjetà tkun tista' tinbiegħ lir-rikorrenti. Di più skont klawsola 4(d) tal-konvenju, is-soċjetà intimata ukoll ippromettiet illi tbiegħ il-proprjetà "ħielsa minn kwalsiasi kawża, ċitazzjoni, proċeduri ta' litigazzjoni jew proċeduri oħra pendenti fuq il-fondi in vendita", kundizzjoni din li ukoll kienet għadha ma ġietx sorvolata u dana peress illi, bħalma jafu ukoll l-istess rikorrenti, dawn l-istess fondi huma diġà kolpiti b'Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1072/2010 fl-ismijiet ***Emanuel u Agnes konjugi Vella et vs Tower Manor Ltd*** *degretat finalment fit-23 ta' Lulju 2010. Il-kredituri Emanuel Vella u martu Agnes Vella illum għandhom sentenza favurihom – Kawża Numru 672/2010 fl-ismijiet* ***Emanuel Vella et vs Tower Manor Ltd et*** *deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Imħallef Dr Silvio Meli, fis-27 ta' Ġunju 2018, għall-kreditu likwidat f'din l-istess sentenza u spejjeż ġudizzjarji dovuti mis-soċjetà intimata Tower Manor Limited. Dwar dan il-kreditu favur dawn il-kredituri ġie anki nfurmat il-Bank Kreditur Bank of Valletta plc malli s-soċjetà intimata ġiet interpellata għall-ħlas, u dana sabiex il-ħlas ta' dan il-kreditu jkun jista' jsir mill-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża billi jinħareġ waiver f'dan is-sens ukoll mill-istess Bank li jaċċetta illi tiġi ridotta s-somma li ser jitħallas il-Bank biex iċedi d-drittijiet ipotekarji tiegħu sabiex is-somma ta' circa €19,000 dovuti lill-kredituri konjugi Vella jitħallsu ukoll mill-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-konvenju fuq l-att finali, u l-mandat ta' inibizzjoni numru 1072/2010 fuq dawn il-proprjetajiet in vendita ikun jista' ukoll jiġi revokat u l-bejgħ a favur tar-rikorrenti konjugi Caruana ikun jista' jseħħ mingħajr ebda xkiel ulterjuri;*

3. *Illi fir-rigward tat-tieni talba rikorrenti, is-soċjetà intimata tirrileva illi fil-frattemp, u senjatament fit-3 ta' April 2019, u ċioe fil-mori tat-terminu li fih kellha ssir din ir-risposta ġuramentata, il-Bank of Valletta plc ħareġ il-waiver tiegħu sabiex il-bejgħ*

tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża jkun jista' jsir kontra ħlas lill-istess bank tas-somma hemm indikata u għalhekk wara li jitħallas il-bank, mill-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ, ser ikun hemm ukoll biżżejjed flus sabiex apparti li titħallas is-senserija, l-ispejjeż u t-taxxi fuq il-kuntratt, jitħallsu ukoll il-kredituri Emanuel u Agnes Vella, u b'hekk il-kundizzjonijiet su-riferiti jkunu jistgħu finalment jiġu onorati. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-ius superveniens fiċ-ċirkostanzi, is-soċjetà intimata tiddikjara illi din it-tieni talba rikorrenti għandha tiġi milqugħa peress illi għalkemm is-soċjetà intimata trid tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ma tistax tagħmel dan mingħajr id-debita ordni tal-Qorti stante illi sfortunatament l-intimat Joseph Quattromani fil-vesti tiegħu ta' Direttur tas-soċjetà intimata ma jistax jersaq waħdu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' vendita iżda ai termini tal-Memorandum and Articles tas-soċjetà intimata, hemm bżonn ukoll il-firma tad-direttur l-ieħor, John Debono li huwa intimat ukoll f'din il-kawża, però l-imsemmi John Debono qiegħed jirrifjuta illi jersaq sabiex jiġi ppubblikat dan l-istess kuntratt, u dana nonostante l-fatt illi ġie verbalment interpellat mill-intimat Joseph Quattromani sabiex ġialadarba ħarġet il-waiver su-riferita, minflok ma tkompli din il-kawża, sabiex jiġu evitati l-ispejjeż, jiġi ppubblikat il-kuntratt finali fil-mori tat-terminu għall-preżentata tar-risposta ġuramentata tas-soċjetà intimata, iżda John Debono xorta qiegħed jirrifjuta illi jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Illi f'dan is-sens u kif ser jirriżulta anke waqt it-trattazzjoni tal-kawża, is-soċjetà intimata tirrileva illi l-intimat John Debono qiegħed jagħmel rikjesti illegali fil-konfront tal-intimat Joseph Quattromani, u jesiġi illi hu jitħallas flus li mhumiex dovuti lilu taħt l-ebda titolu jew pretensjoni, iżda li jrid sempliċiment sabiex huwa jidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ u jiffirma għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà intimata, u diment li ma jitħallsux dawn il-flus huwa mhu ser jiffirma xejn, meta huwa obbligat bil-liġi illi jidher fuq dan l-istess kuntratt in rappreżentanza tas-soċjetà intimata li huwa uffiċjal tagħha. Din it-tattika John Debono diġà użaha fil-konfront ta' proprjetà oħra li kienet qiegħda tinbiegħ lit-tifel tar-rikorrenti, Jairo Caruana, fejn wara illi Joseph Quattromani aċċetta fit-18 ta' Ġunju 2018 illi jagħmel skrittura sabiex John Debono jitħallas is-somma ta' €10,000 sempliċiment biex iżomm lil John Debono kwiet u jkun jista' jiffirma sia għall-bejgħ tal-proprjetà lill-imsemmi Jairo Caruana u sia għall-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża, John Debono deher fuq il-kuntratt finali in kwistjoni u ffirma l-istess kuntratt flimkien ma' Joseph Quattromani. Fil-frattemp però John Debono ma kienx kuntent b'din l-iskrittura magħmula, u esiġa minflok somma akbar ta' €40,000 mingħand Joseph Quattromani personalment, b'tali mod illi sar kuntratt fażull ta' kostituzzjoni ta' debitu fit-18 ta' Awwissu 2018, liema kuntratt ġie addirittura insinwat fil-25 ta' Marzu 2019, aktar minn sitt xhur wara li sar, bejn Joseph Quattromani u martu Magdalen Quattromani personalment u bint John Debono,

Donna Debono, li taparsi kien ibbażat fuq self brevi manu li Donna Debono kienet għamlet lil Joseph Quattromani, u li fih Quattromani ingħata terminu għall-ħlas sad-data tal-iskadenza tal-konvenju, u ċioe l-14 ta' Frar 2019 għaliex John Debono baqa' jinsisti illi jekk ma jitħallasx din is-somma flus, għalkemm hu għamel ċert li ma jiffigura mkien f'dan il-kuntratt, ma kienx ser jiffirma l-kuntratt finali tal-proprjetà li kienet qiegħda tinbiegħ lir-rikorrenti. John Debono għadu sal-lum qiegħed jesiġi ħlas ta' €40,000 mhux dovuti lilu mingħand Joseph Quattromani biex jiffirma l-kuntratt ta' kompra-vendita, u dan nonostante l-fatt li hemm din il-kawża għaddejja, u li issa li l-bank ħareġ il-waiver neċessarju, m'hemm l-ebda impediment ieħor biex il-kuntratt finali ta' bejgħ isir.

4. *Illi in segwitu għal dak sottomess fl-eċċezzjoni numru 3 supra, is-soċjetà intimata tiddikjara illi filwaqt illi m'għandha l-ebda oġġezzjoni illi jiġi maħtur Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt kif mitlub fit-tielet talba rikorrenti, tirrileva ukoll illi jkun aktar opportun illi din l-Onorabbli Qorti tawtorizza lin-Nutar Dr Michael Laferla stess li għamel il-konvenju, li għad għandu wkoll fil-pussess tiegħu, safejn taf is-soċjetà intimata, id-depożitu akkont tal-prezz imħallas mir-rikorrenti fuq il-konvenju ai termini tal-istess konvenju klawsola numru 1, u li għamel ir-riċerki kollha neċessarji fil-mori tal-konvenju, sabiex jippubblika l-kuntratt finali tal-bejgħ huwa stess, bħal ma kien oriġinarjament intiż;*

5. *Illi in segwitu għall-eċċezzjonijiet numru 3 u 4 supra, is-soċjetà intimata tirrileva illi m'għandha l-ebda oġġezzjoni għar-raba' talba tar-rikorrenti, illi d-data li fiha għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ tista' tiġi ffissata qabel id-data indikata għall-validità tal-waiver tal-Bank of Valletta plc, ossia qabel it-30 ta' Ġunju 2019;*

6. *Illi għal dak li jirrigwarda l-ħames talba rikorrenti, is-soċjetà intimata tirrileva illi din il-Qorti m'għandhiex tilqa' din it-talba kif dedotta għas-segwenti raġunijiet – għal dak li jikkonċerna s-soċjetà intimata mhux il-każ illi jiġu maħtura kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lilha fl-eventwali kontumaċja fuq l-att relattiv, in kwantu Joseph Quattromani bħala direttur tas-soċjetà intimata għandu interess illi din il-proprjetà tinbiegħ lir-rikorrenti u ser jidher għall-pubblikazzjoni ta' dan il-kuntratt għan-nom tagħha, biss peress illi kif diġà sottolineat aktar 'il fuq f'din ir-risposta ġuramentata, hemm il-ħtieġa tal-firma tal-intimat l-ieħor John Debono għaliex hekk jiddisponi l-Memorandum and Articles tas-soċjetà intimata, u John Debono huwa persuna inaffidabbli u qiegħed jaqla' problemi kbar lill-partijiet sabiex ikunu jistgħu jmexxu b'dan il-kuntratt, ikun aktar opportun illi din l-Onorabbli Qorti taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil John Debono fil-kwalità tiegħu ta' rappreżentant tas-soċjetà intimata, sabiex l-istess kuraturi deputati jkunu jistgħu jissostitwixxu lil John Debono bħala firmatarju fuq l-att finali ta' bejgħ, bl-ispejjeż kontra l-istess John Debono.*

6. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permissibbli bil-liġi.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra r-rikorrenti u l-intimat John Debono personalment, jew min minnhom, u bir-rikorrenti li qegħdin minn issa jiġu inġunti in subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni Maħlufa ta' **Joseph Quattromani** (K.I. 141142M) personalment u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta **Tower Manor Limited** (C 30168):

1. *Illi l-fatti kif kontenuti fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti mhumiex kontestati;*

2. *Illi l-fatti kif kontenuti fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti huma kontestati in kwantu filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti ħallas is-somma ta' €13,500 bħala depożitu akkont tal-prezz tal-bejgħ, dan id-depożitu ma tħallasx lis-soċjetà intimata iżda anki ai termini tal-istess konvenju, paragrafu numru 1, l-istess depożitu qiegħed jinżamm min-Nutar inkarigat mill-konvenju, ossia in-Nutar Dr Michael Laferla, u tali depożitu kellu jiġi rilaxxat u jitħallas lis-soċjetà intimata Tower Manor Ltd. fuq il-kuntratt finali. Fil-frattemp però, minn meta r-rikorrenti fetħu l-kawża odjerna, l-intimati ma jafux jekk dan id-depożitu akkont tal-prezz għadux qiegħed jinżamm min-Nutar Dr. Laferla jew ġie ritornat lill-istess rikorrenti;*

3. *Illi l-fatti kif kontenuti fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti mhumiex kontestati.*

4. *Illi l-fatti kif kontenuti fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti filwaqt li ma humiex kontestati, jiġi kjarifikat illi s-soċjetà intimata ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-att finali għal raġunijiet mhux imputabbli lilha iżda indipendenti minnha, u kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, minħabba li żewġ kundizzjonijiet fl-istess konvenju ma kinux għadhom ġew sodisfatti sal-mument illi l-konvenju skada fl-14 ta' Frar 2019, u baqgħu ma ġewx sorvolati anki wara l-ftuħ tal-kawża odjerna, u dana kif anke spjegat fl-eċċezzjoni numru 2 ta' din ir-risposta ġuramentata;*

5. *Illi l-fatti kif kontenuti fil-paragrafu numru 5 tad-dikjarazzjoni ġuramentata mhux kontestati, u dan nonostante l-fatt illi kopja legali tal-ittra uffiċjali li suppost kellha tiġi annessa mar-rikors ġuramentat bħala Dokument B ma tirriżultax fl-atti notifikati lill-intimati;*

6. *Illi l-fatti kif kontenuti fis-sitt paragrafu mhumiex kontestati, iżda kif diġà ġie spjegat fil-paragrafu numru 4 ta' din id-dikjarazzjoni ġuramentata, l-inadempjenza da parti tas-soċjetà intimata ma kinitx riżultat ta' aġir tal-istess soċjetà intimata. Di più bħalma diġà ġie rilevat fl-eċċezzjoni numru 3, minn meta nfetħet il-kawża mir-rikorrenti u fil-mori tat-terminu sabiex tiġi preżentata r-risposta ġuramentata odjerna, inħareġ il-waiver mill-Bank of Valletta plc fit-3 ta' April 2019, u kwindi s-soċjetà intimata issa tinsab f'pożizzjoni sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali a favur tar-rikorrenti mingħajr ebda diffikultà, iżda d-diffikultà illi hemm preżentement hija illi filwaqt illi Joseph Quattromani bħala rappreżentant tas-soċjetà intimata huwa disponibbli sabiex jiffirma l-kuntratt finali ta' kompra-vendita, u ried li jiffirma dan l-istess kuntratt fil-mori tat-terminu ta' din ir-risposta ġuramentata sabiex din il-kawża tkun tista' tiġi sussegwentement ċeduta, u l-kwistjoni sorvolata, ir-rappreżentant l-ieħor tas-soċjetà intimata, l-intimat John Debono, qiegħed jirrifjuta illi jiffirma dan il-kuntratt għal raġunijiet mhux validi fil-liġi, u dan peress li qiegħed jesiġi il-ħlas ta' somma flus biex huwa jiffirma l-kuntratt għan-nom ta' kumpannija li wara kollox huwa jirrappreżenta, u dana kif spjegat fl-eċċezzjoni numru 3 supra;*

7. *Illi l-fatti kif suesposti huma magħrufa lil Joseph Quattromani sia personalment sia bħala rappreżentant tas-soċjetà intimata Tower Manor Ltd.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **John Debono** (K.I. 774352M), ippreżentata fil-15 ta' April, 2019, u maħlufa minnu stess, fejn eċċepixxa illi:

1. *Illi fl-ewwel lok għandu jiġi ppruvat li l-konvenju mertu tal-kawża għadu validu u reġistrat skont il-liġi;*
2. *Illi fil-mertu t-talbiet kollha għandhom jiġu miċħuda stante li l-eċċipjenti John Debono bħala direttur tas-soċjetà intimata qatt ma ta l-kunsens tiegħu għal promessa ta' bejgħ kif indikata fil-konvenju suċitat, tant li huwa anqas biss kien edott bl-istess ftehim u anqas iffirma l-imsemmi konvenju;*
3. *Isegwi li l-kunsens tas-soċjetà Tower Manor Limited huwa għalhekk kolpit b'kunsens ivvizzjat jew aħjar in-nuqqas tiegħu;*
4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat is-sentenza *in parte* tat-12 ta' Ġunju, 2019.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Jannar, 2020, fejn l-avukati difensuri tal-atturi u tal-konvenut Joseph Quattroni *proprio et nomine* għamlu t-trattazzjoni tagħhom, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza. F'din l-udjenza, l-avukat difensur tal-konvenut John Debono irrimetta ruħu għad-deċiżjoni tal-Qorti.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-atturi istitwew il-proċeduri odjerni wara li fis-17 ta' Diċembru, 2016 kienu ffirmaw konvenju mas-soċjetà konvenuta Tower Manor Limited dwar ix-xiri u bejgħ ta' żewġ *duplex penthouses* bl-arja sovrastanti, it-tnejn sitwati fis-sitt sular tal-blokk mingħajr numru uffiċjali bl-isem "Manor Court Block B", aċċessibbli minn Triq Ġużeppi Despott, il-Qawra, mingħand il-kumpannija konvenuta. It-terminu ta' validità ta' dan il-konvenju ġie estiż diversi drabi, u minkejja li l-atturi ħallsu l-prezz ta' tlettax-il elf u ħames mitt Euro (€13,500) akkont tal-prezz, l-att finali ta' trasferiment baqa' ma ġiex iffirmat bejn il-partijiet wara li s-soċjetà konvenuta ma resqitx għall-iffirmar tal-att finali. Minkejja li l-atturi bdew proċeduri *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u bagħtu ittra uffiċjali lis-soċjetà konvenuta sabiex din tersaq għall-iffirmar tal-

att finali ta' trasferiment, din baqgħet inadempjenti. Fit-talbiet tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi assunti minnha permezz tal-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016, stante li naqset milli tidher għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv fiż-żmien maqbul. L-atturi talbu wkoll lill-Qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss, tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' kompro-vendita, skont it-termini u kundizzjonijiet tal-konvenju, bil-ħatra ta' nutar li għandu jippubblika l-att finali ta' bejgħ, u bl-istipulazzjoni tad-data, il-ħin u l-lok tal-pubblikazzjoni. L-atturi talbu wkoll il-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq dan l-att.

Il-konvenuti Joseph Quattromani u Tower Manor Limited eċċepew li dawn il-proċeduri huma irritwali u nulli stante li Joseph Quattromani personalment ma jidher imkien fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fis-17 ta' Diċembru, 2016. L-atturi ffirmaw il-konvenju ma' Tower Manor Limited, u mhux ma' Joseph Quattromani personalment, u l-proprjetà inkwistjoni hija ta' Tower Manor Limited u mhux ta' xi wieħed mill-konvenuti l-oħra personalment. Il-konvenut Joseph Quattromani *pro et noe* eċċepixxa li l-ewwel talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda peress li ma jistax jintqal li s-soċjetà Tower Manor Limited naqset milli tonora l-obbligi assunti minnha fil-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016 mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi. Intqal li sa dakinhar li skada t-terminu ta' validità tal-konvenju, kien hemm żewġ kundizzjonijiet li ma setgħux jiġu onorati mis-soċjetà konvenuta, speċifikament il-kundizzjoni 4(b) u l-kundizzjoni 4(d) tal-konvenju. Il-konvenut Joseph Quattromani *pro et noe* qal li l-proprjetà inkwistjoni ma setgħetx tiġi ttrasferita ħielsa minn ipoteki u privileġġi minħabba li sa dakinhar kien għad hemm diversi ipoteki iskritti favur

il-Bank of Valletta plc, għalkemm fil-mori ta' dawn il-proċeduri, il-bank inkwistjoni ħareġ il-*waiver* relattiv għat-trasferiment. Barra minn hekk il-konvenut Joseph Quattromani *pro et noe* eċċepixxa li lanqas ma setgħet tiġi sodisfatta l-kundizzjoni li l-proprjetà inkwistjoni tkun ħielsa minn kull kawża, ċitazzjoni u litiġju minħabba li l-fond inkwistjoni kien kolpit mill-effetti ta' mandat ta' inibizzjoni u minn sentenza tal-Qorti li kkonfermat l-effetti ta' dan il-mandat, u dan in vista tal-fatt li s-soċjetà konvenuta kienet debitriċi ta' terzi. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri din il-kwistjoni ġiet riżolta u nħarġu wkoll il-kontromandati opportuni. Minkejja dan, il-konvenut Joseph Quattromani eċċepixxa li huwa ma jistax jersaq waħdu għall-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ, u dan minħabba li l-konvenut John Debono, direttur ukoll tal-kumpannija konvenuta Tower Manor Limited, kien qiegħed jirrifjuta li jidher għall-iffirmar tal-kuntratt relattiv. Għajr għal din id-diffikultà, Tower Manor Limited u Joseph Quattromani qablu li m'hemm l-ebda impediment għal dan il-bejgħ.

Fir-Risposta Maħlufa ppreżentata minnu, il-konvenut John Debono wieġeb li huwa qatt ma ta l-kunsens tiegħu għall-iffirmar ta' dan il-konvenju, u għalhekk dan il-konvenju mhux validu skont il-liġi minħabba li l-kunsens ta' wieħed mid-diretturi għat-trasferiment ta' din il-proprjetà kien nieqes. Waqt il-mori ta' dawn il-proċeduri rriżulta li l-konvenut Debono kien aċċetta t-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri, fuq l-att li estenda l-validità tal-konvenju bejn il-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promutur tagħhom l-atturi ppreżentaw kopja tal-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016, iffirmat minn Joseph Carmel Quattromani f'isem,

għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpannija venditriċi Tower Manor Limited min-naħa l-waħda, u Joseph u Pauline Caruana bħala kompraturi min-naħa l-oħra[1], fejn il-kumpannija venditriċi obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-kompraturi, li aċċettaw li jixtru u jakkwistaw id-*duplex penthouse,* inkluż l-arja sovrastanti l-istess *penthouse,* internament markata numru disgħa (9), li tinsab fis-sitt sular, formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali li jismu "Manor Court Block B", aċċessibbli minn Triq Ġużeppi Despott, fil-Qawra, u d-*duplex penthouse* inkluż l-arja sovrastanti tagħha, internament markat numru għaxra (10), li ukoll tinsab fis-sitt sular, u li wkoll tifforma parti minn "Manor Court Block B", proprjetà tal-kumpannija venditriċi. Il-proprjetajiet inkwistjoni kellhom jiġu ttrasferiti versu l-prezz maqbul bejn il-partijiet ta' mija u tmenin elf Euro (€180,000), minn liema prezz l-atturi kienu ħallsu tlettax-il elf u ħames mitt Euro (€13,500) akkont tal-prezz finali, u fuq il-konvenju ġie stipulat li l-flus tad-depożitu kellhom jinżammu min-Nutar Michael Laferla. Klawsola numru erbgħa (4) tal-konvenju tistipula illi:

> "Il-kumpannija venditriċi tiggarantixxi:
>
> (a) Illi l-fondi jinsabu mibnija bil-permessi kollha neċessarji maħruġa mill-Awtoritajiet kompetenti u li jinsabu mibnija skont dawk il-permessi u r-*road, drainage* u *asphalting contributions* neċessarji għall-ħruġ tal-permessi huma kollha mħallsa;
>
> (b) Illi l-fondi mhumiex soġġetti għal ebda ipoteka/privileġġ, servitù ossia vinkolu ieħor;
>
> (c) Illi l-ispejjeż, drittijiet u ħlasijiet tal-kuntratturi, ħaddiema, *suppliers,* u kull tip ta' xogħol ieħor li għandu x'jaqsam mal-fondi in vendita jinsabu mħallsa;
>
> (d) Illi ma hemm ebda kawża, ċitazzjoni, proċeduri ta' litigazzjoni jew proċeduri oħra pendenti fuq il-fond in vendita;

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.

(e) Illi l-fondi huma vakanti u li ma humiex soġġetti għal ebda dritt ta' kirja, użu ossia xi tip ta' dritt ieħor versu terzi."

Min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta ppreżentat kopja tal-*waiver* maħruġa mill-Bank of Valletta plc fit-3 ta' April, 2019.[2] Ippreżentat ukoll kopja ta' skrittura privata ffirmata fit-18 ta' Ġunju, 2018, bejn Joseph Quattromani bħala direttur tal-kumpannija Tower Manor Limited min-naħa l-waħda u John Debono min-naħa l-oħra, u li permezz tagħha l-partijiet qablu li John Debono kellu jagħmel l-arranġamenti kollha neċessarji sabiex jiġi rreġistrat bħala direttur tal-kumpannija konvenuta, bil-kundizzjoni li malli dan iseħħ, il-partijiet bħala diretturi tal-istess kumpannija, ikunu jistgħu jbiegħu l-proprjetà konsistenti f'*penthouse,* Tower Manor Blokk A, u spazju taħt ir-rampa, u ż-żewġ *duplexes*, Tower Manor BLokk B, Triq Ġużeppi Despott, il-Qawra, liema bejgħ għandu jwassal biex dakinhar li jiġi ffirmat il-kuntratt, Joseph Quattromani jivversa s-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000) lil John Debono.[3] Is-soċjetà konvenuta ppreżentat ukoll att ta' kostituzzjoni ta' debitu tat-18 ta' Awwissu, 2018[4], li ġie ffirmat quddiem in-Nutar Michael Laferla, bejn Donna Debono qua kreditriċi, li tiġi bint il-konvenut John Debono, u Joseph Carmel Quattromani u Magdalene Quattromani bħala debituri, fejn il-partijiet ippremettew li l-konjuġi Quattromani kienu ottjenew b'self *brevi manu* is-somma ta' erbgħin elf Euro (€40,000) mingħand il-kreditriċi. Permezz ta' dan il-ftehim, il-partijiet qablu li d-debituri kellhom iħallsu dan l-ammont misluf lilhom sal-14 ta' Frar, 2019, u f'każ li jonqsu li jagħmlu dan sad-data stipulata, jibda jiddekorri l-imgħax kontrihom bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena. Is-soċjetà konvenuta ppreżentat ukoll kopja ta' att ta' self, bejgħ,

[2] *A fol.* 27 tal-proċess.
[3] *A fol.* 28 tal-proċess.
[4] *A fol.* 29 tal-proċess.

kanċellament u riduzzjoni bid-data tal-21 ta' Awwissu, 2018, ukoll ippubblikat min-Nutar Michael Laferla[5], li permezz tiegħu Jairo Caruana, iben l-atturi f'din il-kawża, kien xtara mingħand Tower Manor Limited kif rappreżentata minn Joseph Carmel Quattromani u minn John Debono, il-*penthouse,* inkluż l-arja sovrastanti, internament immarkata numru sittax (16), li tinsab fis-sitt (6) sular, formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali li jismu "Tower Manor Court Block A", aċċessibbli minn Triq il-Port Ruman, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar.

Permezz ta' nota ppreżentata fit-30 ta' Mejju, 2019, il-konvenut Joseph Quattromani ppreżenta kopja oriġinali tal-*good standing certificate* tas-soċjetà Tower Manor Limited, li nħareġ mir-Reġistru tal-Kumpanniji fis-27 ta' Mejju, 2019, fejn hemm imniżżel min huma l-azzjonisti, id-diretturi u l-*company secretary* tas-soċjetà konvenuta[6], kif ukoll kopja taċ-ċertifikat oriġinali tas-*certificate of registration* tal-istess kumpannija li nħareġ mir-Reġistru tal-Kumpanniji fl-24 ta' Mejju, 2019, flimkien ma' kopja tal-*Memorandum and Articles* tal-istess kumpannija.[7]

Permezz ta' nota ppreżentata mill-konvenut Joseph Quattromani fil-11 ta' Ġunju, 2019, ġew ippreżentati żewġ estensjonijiet għall-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri, waħda ffirmata fit-18 ta' Awwissu, 2018[8] u l-oħra ffirmata fit-28 ta' Jannar, 2019[9], u li kienu ġew iffirmati minn John Debono li sadanittant kien reġa' sar direttur tal-kumpannija konvenuta Tower Manor Limited, fejn l-istess John Debono kien qiegħed jirrikonoxxi l-obbligi li daħlet għalihom is-soċjetà konvenuta bis-saħħa tal-konvenju ffirmat mal-atturi.

[5] *A fol.* 31 tal-proċess.
[6] *A fol.* 55 tal-proċess.
[7] *A fol.* 56 u 57 tal-proċess.
[8] *A fol.* 82 tal-proċess.
[9] *A fol.* 83 tal-proċess.

Waqt l-udjenza tas-16 ta' Settembru, 2019, xehed l-attur **Joseph Caruana**[10], li kkonferma li huwa kien iffirma l-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016 għax-xiri u l-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, u qal ukoll li dan il-konvenju ġie mġedded diversi drabi. Ix-xhud qal li l-estensjoni tat-28 ta' Jannar, 2019 ġiet iffirmata kemm minn John Debono kif ukoll minn Joe Quattromani, u wara li għalqet l-aħħar estensjoni, John Debono ma riedx jiffirma estensjoni oħra. L-attur qal li hu għadu dispost li jiffirma l-kuntratt finali. L-attur qal ukoll li Joe Quattromani ried iġedded il-konvenju, u kien John Debono li ma riedx jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali bejn il-partijiet.

Waqt l-udjenza tas-16 ta' Settembru, 2019 xehed il-konvenut **Joseph Quattromani**[11], li qal li dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju mal-atturi, hu kien l-uniku direttur li kien jirrappreżenta lill-kumpannija Tower Manor Limited. Ix-xhud ikkonferma li l-konvenju oriġinali ġie estiż għadd ta' drabi, u meta ġew iffirmati l-ewwel żewġ estensjonijiet, huwa kien iffirmahom waħdu, iżda meta ġiet iffirmata l-estensjoni tat-18 ta' Awwissu, 2018, kien deher ukoll John Debono li kien iffirma l-estensjoni miegħu. L-attur Quattromani qal li huwa għadu dispost li jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ mal-atturi, u l-unika ħaġa li qiegħda żżomm il-bejgħ milli jiġi finalizzat hija li John Debono ma jridx jersaq għall-pubblikazzjoni. Ix-xhud qal li bejnu u John Debono kien inqala' diżgwid intern, u huwa ma riedx iċedi u jagħmel dak mitlub minn Debono, u kien għalhekk li John Debono ried li jisfratta dan in-negozju.

Waqt l-udjenza tas-16 ta' Ottubru, 2019, dehret **Rosemarie Vella,** in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Qorti[12], li ppreżentat kopja tal-ittra uffiċjali

---

[10] *A fol.* 90 tal-proċess.
[11] *A fol.* 108 tal-proċess.
[12] *A fol.* 114 tal-proċess.

mibgħuta mill-atturi lil Tower Manor Limited et fis-7 ta' Frar, 2019.[13] Waqt l-udjenza tal-11 ta' Novembru, 2019, xehed **in-Nutar Michael Laferla**[14], li ppreżenta kopja tal-irċevuta li permezz tagħha tħallas il-boll provviżorju, in segwitu għall-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016, flimkien mal-kopji tal-estensjonijiet għall-imsemmi konvenju.[15]

Waqt l-udjenza tad-9 ta' Diċembru, 2019 kompla jixhed il-kovenut **Joseph Quattromani**[16], li qal li fil-preżent m'hemm l-ebda problema sabiex il-partijiet jiffirmaw il-kuntratt finali. Qal li kien hemm mandat ta' inibizzjoni li kien sar minn terzi fil-konfront tas-soċjetà konvenuta, li kien sar minħabba kreditu ta' dsatax-il elf Euro (€19,000) dovut mill-kumpannija konvenuta lil terzi. Ix-xhud qal li din il-kwistjoni llum ġiet sorvolata u anki ħareġ il-kontromandat relattiv. Ix-xhud ikkonferma li anki min-naħa tal-Bank of Valletta plc inħareġ il-*waiver* relattiv sabiex b'hekk issa l-proprjetà inkwistjoni tista' tinbiegħ. Quattromani qal li meta s-soċjetà konvenuta riedet tbiegħ il-*penthouses* u d-*duplexes,* il-bank ried li fuq il-kuntratt finali jidhru ż-żewġ diretturi tal-kumpannija. Qal li meta kkomunika dan ma' John Debono, dan kien qallu li ried għaxart elef Euro (€10,000) sabiex jidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ ta' waħda mill-*penthouses* lil iben l-atturi, ċertu Jairo Caruana, u f'dan ir-rigward Quattromani u Debono kienu ffirmaw skrittura privata bejniethom. Ix-xhud qal li meta waslu biex jiffirmaw il-kuntratt tad-*duplexes,* John Debono kien ikkuntattjah u kien qallu li ried ħlas ta' erbgħin elf Euro (€40,000) biex jiffirma il-kuntratt, inkella Debono ma kienx dispost li jiffirma. Qal ukoll li dak iż-żmien Debono talbu biex il-

[13] *A fol.* 117 tal-proċess.
[14] *A fol.* 131 tal-proċess.
[15] *A fol.* 136 *et seq.* tal-proċess.
[16] *A fol.* 147 tal-proċess.

ftehim dwar dan il-ħlas isir bil-miktub.[17] Ix-xhud ikkonkluda billi qal li hu u l-kumpannija Tower Manor Limited huma disposti li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt mal-atturi.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti kkonsidrat il-provi miġjuba fil-kawża, minn fejn jirriżulta vinkolu kontrattwali bejn il-partijiet bis-saħħa ta' konvenju li ġie ffirmat u validament irreġistrat, bħalma ġew irreġistrati validament l-estensjonijiet għall-istess konvenju, u li permezz tiegħu l-kumpannija konvenuta kellha tittrasferixxi żewġ *penthouses* lill-atturi bil-prezz maqbul bejn il-partijiet skont il-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016. Jirriżulta wkoll li kemm l-atturi kif ukoll is-soċjetà konvenuta kif rappreżentata minn wieħed mid-diretturi tagħha, ukoll konvenut f'dawn il-proċeduri, Joseph Quattromani, iridu jidhru u għadhom disposti li jidhru għall-iffirmar tal-att finali ta' trasferiment u minkejja li l-estensjonijiet għall-konvenju oriġinali kienu meħtieġa minħabba f'żewġ kundizzjonijiet partikolari fil-konvenju li ma ġewx sodisfatti min-naħa tal-kumpannija konvenuta, fil-mori ta' dawn il-proċeduri dawk il-kundizzjonijiet ġew sodisfatti. Waħda minn dawn il-kundizzjonijiet kienet tistipula li l-proprjetà inkwistjoni trid tiġi ttrasferita ħielsa minn ipoteki u privileġġi, u minkejja din il-klawsola, jirriżulta li kien hemm diversi ipoteki iskritti favur il-Bank of Valletta plc, u dan il-bank baqa' ma ħariġx il-*waiver* meħtieġ sabiex l-ipoteki li kienu jaggravaw din il-proprjetà jiġu kanċellati mill-bank. Problema oħra kienet kundizzjoni oħra stipulata fil-konvenju, li l-proprjetà kellha tiġi

[17] Fi kliem ix-xhud, "Dan biex jaċċerta ruħu li l-affarijiet isiru, talabni biex nagħmluha *in writing* li jien ser naċċetta li nagħtih erbgħin elf biex jiffirma d-*duplexes.* Ma xtaqtx nagħmel affarijiet bħal dawn imma jien għidt, dan irid jixtri, jien wiegħedtu li ser inbiegħlu, għidt ħa niffirmah imbagħad wara nistudja x'jista' jiġri u ma jiġrix għax dan il-bniedem kien li jew tagħmel hekk jew inkella ma niffirma xejn."

trasferita ħielsa minn kull kawża, ċitazzjoni, litiġju jew proċeduri legali oħra li jikkonċernaw il-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri. Jirriżulta li fil-fatt dawn il-proprjetajiet kienu milquta minn mandat ta' inibizzjoni li sar minn terzi kontra s-soċjetà konvenuta, u l-effetti ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni ġew ikkonfermati f'deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Minħabba f'dawn iż-żewġ diffikultajiet, il-konvenju kif oriġinarjament maqbul bejn il-partijiet kellu jiġi estiż diversi drabi. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri, il-bank inkwistjoni ħareġ il-*waivers* neċessarji u llibera l-proprjetà inkwistjoni mill-piżijiet li kienu qegħdin jaggravawha, filwaqt li nħarġu wkoll il-kontromandati opportuni sabiex b'hekk din il-proprjetà nħelset mill-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni. Jirriżulta wkoll minn dak li xehed Joseph Quattromani nnifsu, li bil-bejgħ ta' din il-proprjetà ser ikun hemm biżżejjed fondi biex jitħallsu l-kredituri kollha tal-kumpannija konvenuta.

Minkejja li kif jirriżulta mill-provi m'għadx hemm l-ebda impediment legali għall-iffirmar tal-att finali ta' trasferiment bejn il-partijiet, jirriżulta li nqala' diżgwid bejn id-diretturi tal-kumpannija konvenuta u John Debono, konvenut f'dawn il-proċeduri, li qiegħed jirrifjuta li jidher fuq l-att finali ta' trasferiment ta' din il-proprjetà, għalkemm fl-aħħar seduta dan il-konvenut indika lill-Qorti li kien qiegħed jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni aħħarija tagħha f'dan ir-rigward.

Il-Qorti mhijiex sejra tidħol fil-kwistjoni dwar id-diżgwid li nqala' bejn id-diretturi tal-kumpannija konvenuta, u minkejja dak allegat minn Joseph Quattromani anki f'dawn il-proċeduri, m'hemm l-ebda lok fejn il-Qorti tippronunzja ruħha dwar dak allegatament għaddej bejn iż-żewġ diretturi tal-kumpannija konvenuta, li t-tnejn li huma ġew imħarrkin personalment f'din il-kawża. Jirriżulta però li hemm nuqqas ta' qbil pależi bejniethom anki

minħabba l-pożizzjonijiet differenti li dawn iż-żewġ diretturi ħadu fil-kawża. Mill-provi jirriżulta ċar ukoll li l-kuntratt finali għat-trasferiment ta' dawn il-proprjetajiet għadu ma ġiex iffirmat minħabba l-intransiġenza murija minn John Debono, u kienet l-imġiba ta' dan l-individwu li wasslet għall-intavolar ta' dawn il-proċeduri, 'il għaliex l-partijiet ħadu l-pożizzjoni li jekk ma jkollhomx sentenza tal-Qorti, dan l-individwu ser jibqa' jirrifjuta li jidher fuq l-att finali ta' trasferiment bħala direttur tal-kumpannija konvenuta, li hija l-venditriċi tal-proprjetà inkwistjoni.

Il-Qorti hija tal-fehma li m'hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-partijiet m'għandhomx jersqu għall-iffirmar tal-att finali ta' trasferiment taż-żewġ *duplex penthouses* inkwistjoni, bil-prezz maqbul bejn il-partijiet u skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016. B'riferiment għall-ewwel talba tal-atturi u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Quattromani u Tower Manor Limited, il-Qorti qiegħda tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi assunti minnha permezz tal-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016, u naqset milli tidher għall-iffirmar tal-att finali ta' trasferiment tal-proprjetà entro t-terminu miftiehem bejn il-partijiet. Il-Qorti m'għandhiex tidħol fir-raġuni għalfejn l-obbligi assunti mill-kumpannija konvenuta ma ġewx onorati, u jekk dan seħħx minħabba fl-għemil ta' xi wieħed mid-diretturi ta' din il-kumpannija jew le. Jintqal biss li fil-mument li ġie ffirmat il-konvenju bejn il-partijiet, il-konvenuti kollha kienu jafu li kienu qegħdin jintrabtu b'kundizzjonijiet li ma kinux jiddependu minnhom biex jiġu riżolti, senjatament għaliex kien hemm għadd ta' ipoteki u privileġġi jaggravaw din il-proprjetà, kif ukoll għax din il-proprjetà kienet milquta mill-effetti ta' mandat ta' inibizzjoni u għalhekk ma setgħetx tinbiegħ qabel jinħarġu l-kontromandati opportuni.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut John Debono;**

2. **Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Joseph Quattromani u Tower Manor Limited, filwaqt li fir-rigward tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati minnhom qiegħda tirregola aktar 'l isfel;**

3. **Tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-kumpannija konvenuta naqset milli tonora l-obbligi assunti minnha permezz tal-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2016;**

4. **Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta Tower Manor Limited sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' kompro-vendita mal-atturi, skont it-termini u kundizzjonijiet tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fis-17 ta' Diċembru, 2016, liema kuntratt għandu jiġi ffirmat fit-28 ta' Frar, 2020 fil-11:30a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qorti;**

5. **Taħtar lin-Nutar Michael Laferla sabiex jippubblika l-att definittiv ta' bejgħ;**

6. **Taħtar lill-Avukat Dr Benjamin Valenzia bħala kuratur sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi kuntratt;**

Spejjeż tal-kawża a karigu tal-konvenut John Debono.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur