QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 1 ta' Gunju 2021

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 1285/2018 JVC

Robert Borg
U
Lorraine Borg

vs

A.F. Property Development Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrent Robert Borg et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

<u>'Raguni tat-Talba u Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>

1. Illi principarjament fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) l-atturi flimkien mas-socjeta' konvenuta dehru fuq u ffirmaw konvenju fejn is-socjeta' konvenuta, obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-atturi li wieghdu u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw l-appartament No 1 A, GEBEL U SAQAF, F'ELEVATED, GRD. FLR, LEVEL, SANTA MARIJA APARTMENT, TRIQ IN-NAFRA, NAXXAR, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, kif ahjar deskritti fl-istess konvenju u dana ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju li sar minn nutar Dr. Charmaine Portelli; -

2. Illi dan il-konvenu jinsab debitament registrat mal-Kummissarju tat-taxxi bin-numru PS201300700;

3. Illi dan il-konvenju gie sussegwetamenti estiz bi qbil bejn il-partijiet kollha sat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru, tas-sena elfejn u tmintax (2018) (dokument anness u mmarkat **Dok. A**), quddiem in-Nutar Dr. Sandra Bugeja;

4. Illi dan l-istess konvenju, kif surreferit kien ghalhekk validu sat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru tal-elfejn u tmintax (2018);

5. Illi billi s-socjeta' konvenuta ma resqitx ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment skond it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, l-atturi pprezentaw ittra ufficjali fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) fil-konfront tas-socjeta' konvenuta, numru 4156/2018,

f'liema ittra ufficjali interpellaw lis-socjeta' konvenuta sabiex tersaq u taddivjeni ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment favur taghhom, ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju u dan ai termini tal-ligi;

6. Illi s-socjeta' konvenuta ma wigbitx ghal dik l-ittra ufficjali fit-terminu prefiss mil-ligi;

7. Illi minhabba l-fatti fuq esposti kellha tinfetah il-prezenti kawza;

8. Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment.

<u>Talbiet</u>

Ghaldaqstant, jghid ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja l-ghoti ta' kull dikjarazzjoni ohra necessarja u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta hija obbligata ai termini tal-ligi u kif ukoll ai termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, kif estiz datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) [debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS201300700] illi tersaq u taddivjeni ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment li permezz tieghu hija ghandha tbiegh, tassenja u titrasferixxi favur l-atturi l-proprjeta' ndikata fil-konvenju ossia No1 A, GEBEL U SAQAF, F'ELEVATED, GRD. FLR, LEVEL, SANTA MARIJA APARTMENT, TRIQ IN-NAFRA, NAXXAR, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, kif ahjar

deskritt fl-istess konvenju u dan ghall-prezz u ai termini u l-kondizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

2. Tordna u tikkundanna lis-socjeta′ konvenuta tersaq u taddivjeni ghall-att finali ta′ bejgh u trasferiment permezz ta′ liema hija ghandha tbiegh, iccedi, tassenja u titrasferixxi favur l-atturi il-proprjeta′ indikata fil-konvenju No1 A, GEBEL U SAQAF, F′ELEVATED, GRD. FLR, LEVEL, SANTA MARIJA APARTMENT, TRIQ IN-NAFRA, NAXXAR, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, kif ahjar deskritt fl-istess konvenju u dan ghall-prezz u ai termini u l-kondizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

3. Tiddikjara, tordna u tikkundanna lis-socjeta′ konvenuta, jekk ikun mehtieg, sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta′ kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta′ bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista′ jigi ppubblikat u insinwat l-att finali ta′ bejgh u trasferiment;

4. Tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta′ bejgh u trasferiment u jekk ikun mehtieg ghall-pubblikazzjoni ta′ kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta′ bejgh u trasferiment , li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista′ jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta′ bejgh u trasferiment;

5. Tinnomina u tiddelega lin-Nutar Dr. Sandra Bugeja jew Nutar Pubbliku iehor sabiex jippubblika l-kuntratt ta′ bejgh u trasferiment relattiv u jekk ikun mehtieg kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta′ bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji

sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment, fil-jum, hin, u post li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti;

6. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-kuntratt ta' bejgh u trasferiment relattiv u jekk ikun mehtieg kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu neccessarji sabiex ikun jista' jigi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment, fil-jum, hin, u post li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti.

7. F'kaz li jirrizulta illi l-att finali ta' bejgh u trasferiment ma jkunx jista' jigi ppubblikat, ai termini tal-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-konvenju datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Awwissu 2018, tiddikjara lill-istess konvenut responsabbli ghad-danni;

8. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

9. Tikkundanna u tordna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali bin-numru 4156/2018 u b'rizerva ta' atti kawtelatorji ulterjuri li jistghu jigu intavolati fil-mori tal-proceduri kontra s-socjeta' konvenuta ingunta minn issa ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra li tikkompeti lill-atturi skont il-Ligi, kontra l-konvenut.'

Rat illi fil-verbal ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 11 ta' Gunju, 2019 is-socjeta' intimata giet dikjarata kontumaci;

Rat illi fil-verbal datat 11 ta' Mejju 2021 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkoncerna talba da parti tal-atturi Robert u Lorraine Borg sabiex is-socjeta' konvenuta tigi ordnata taddivjeni ghal kuntratt ta' bejgh tal-fond u cioe' appartament No 1 A, Gebel u Saqaf, f'elevated ground floor level, Santa Marija Apartment, Triq in-Nafra, Naxxar bid-dirttijiet u l-pertinenzi kollha tieghu kif ahjar deskritt u taht il-kundizzjonijiet tal-konvenju datat il-25 ta' Jannar, 2013. L-atturi jsostnu li dan il-konvenju gie debitament imgedded (ara d-dokumenti a fol.7 et seq) sad-data tat-22 ta' Novembru, 2018. L-atturi jsostnu wkoll li ghalkemm debitament interpellat lis-socjeta` intimata permezz ta' ittra ufficcjali bin-numru 4156/2018 sabiex taddivjeni ghall-kuntratt din baqghet inadempjenti u ghaldaqstant kellha tigi ntavolata l-kawza odjerna.

Illi kif gia suespost, fl-atti odjerni s-socjeta' ntimata jirrizulta li giet dikjarata kontumaci permezz tal-verbal datat 11 ta' Gunju, 2019.

Rat ix-xiehda tan-Nutar Sandra Bugeja a fol. 28 et seq tal-process li kkonfermat li quddiemha l-konvenju in kwistjoni gie mgedded darbtejn nhar id-29 ta' Mejju, 2018 u fit-23 ta' Awwisu tas-sena 2018. Tikkonferma li ghan-nom tas-socjeta' ntimata dejjem kien hemm prezenti certu Joseph Farrugia li kien firmatajru tas-socjeta' ntimata. Ikkonfermat ukoll id-dokument tat-tigdid a fol. 8 tal-process. Tghid ukoll li l-konvenju kien gie debitament registrat mal-Kummissajri tat-Taxxi nkluz it-tigdid. Tghid li la hija

rregistrat it-tigdid allura dan ifisser li l-konvenju originali kien irregistrat altrimenti ma jhalluhiex tirregistra t-tigdid.

Rat li l-istess Nutar Sandra Bugeja regghet xehdet a fol. 72 tal-process fejn esebiet l-ircevuti tat-tigdid tal-konvenju bejn A.F. Property Development Limited u Borg Robert iffirmat fil-presenza tan-Nutar Charmaine Portelli relattiv ghal:

'transfer of property FLAT NO. 1A, GEBEL U SAQAF, F'ELEVATED,GRD. FLR. LEVEL, SANTA MARIJA APARTMENT, TRIQ IN-NAFRA, NAXXAR, dated 25 ta' Jannar, 2013.

The said promise of sale is now extended and is valid up to 30/06/2018. The value of the sale is €90,000.00, and duty of €900.00 has already been provisionally paid (ref: 435621).'

Dawn l-ircevuti gew esebiti a fol. 70 u 71 tal-process u minnhom jirrizulta li l-konvenju in kwistjoni kien validu sad-data tat-22 ta' Novembru, 2018.

Mix-xiehda tan-Nutar Charmaine Portelli a fol. 36 et seq tal-process jirrizulta li hi kienet in-nutar li quddiemha sar il-konvenju originali fuq il-fond in kwistjoni. Tghid li prezenti ghall-konvenju kien hemm Joseph Farrugia in rapprezentanza tas-socjeta' intimata, Robert Borg u martu Lorriane Borg. Tghid li ma ghandhiex kopja tal-konvenju originali ghaliex kienet ghaddiet il-file lin-Nutar Sandra Bugeja bil-permess tal-konjugi Borg. Izzid li damu jipruvaw jaghmlu l-kuntratt imma kien hemm bzonn 'waver' min-naha tal-Bank of Valletta u dawn qatt ma gew prodotti lilha. Kienet dejjem tghid lil Robert Borg sabiex isus fuq il-'waver' biex ikunu jistghu jaghlqu l-kuntratt.

A fol. 37 et seq xehdet Caroline Mifsud in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li kkonfermat li l-konvenju fuq il-fond in kwistjoni kien gie debitament registrat izda ma sabux id-dokumenti fl-arkivji. Ikkonfermat l-estensjoni tal-konvenju esebita fl-atti u accertat lill-Qorti diversament preseduta li la darba jkun hemm estensjoni zgur il-konvenju originali jkun gie registrat. Xehdet ukoll li fil-fatt l-estensjoni ggib in-numru tar-registrazzjoni originali tal-konvenju u cioe' 'promise of sale is-700 tat-2013' (ara fol. 38).

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta datata 2 ta' Ottubru, 2020 li ghaddiet sabiex tilqa' talbiet simili ghal dawk odjerni bejn l-istess partijiet b'referenza izda ghal Maisonette Numru 4 fl-istess blokka tal-fond koncernat fil-kaz odjern.

Rat l-affidavit tal-attur Robert Borg a fol 58 et seq tal-process minn fejn jikkonferma li l-konvenju li sar mas-socjeta' ntimata dwar il-proprjeta' in kwistjoni u cioe Flat numru 1 a, gebel u saqaf f'Santa Maria Apartments, Triq in-Nafra, Naxxar u wkoll jixhed li s-socjeta' intimata kienet taghtu l-pussess tal-fond tant li ommu Josephine Borg dahlet tghid f'dan il-fond il ilha hemm ghal numru ta' snin. Jixhed ukoll dwar il-problemi familjari li qed ikollu ghar-raguni li s-socjeta' intimata baqghet qatt ma resqet ghall-kuntratt nonostante li l-proprjeta' ilha numru ta' snin fil-pussess tieghu u ta' ommu li kien bi hsiebha tidhol hi fiz-zarbun tal-atturi u tidhol fil-kuntratt ta' akkwist hi flokhom u b'dana kienet infurmatha u acettat is-socjeta' ntimata. Rat li l-attrici Lorraine Borg fl-affidavit taghha a fol. 64 et seq ikkonfermat dak li xehed l-attur l-iehor Robert Borg.

Rat li għalkemm fl-atti ma gietx esebita kopja tal-konvenju originali, mix-xiehda taz-zewg nutara msemmija u mid-dokumentazzjoni tat-Taxxi nterni esebiti l-Qorti tqis li l-iffirmar tal-konvenju in kwistjoni u l-ezistenza tieghu giet sufficjentement pruvata sal-grad rikjest mil-ligi. Rat ukoll li gie sufficjentement pruvat li l-konvenju in kwistjoni ghall-bejgh tal-fond gie debitament imgedded darbtejn bl-ahhar estensjoni kienet valida sat-22 ta' Novembru, 2018. Id-dettalji tal-bejgh u l-kundizzjonijiet tal-bejgh huma wkoll indikati fl-ircevuti a fol. 70 u 71 tal-process.

Rat illi l-fatt dikjarat fir-rikors guramentat li giet presentata ittra ufficcjali bin-numru 4156/2018 datata 21 ta' Novembru, 2018 li permezz taghha s-socjeta' konvenuta giet interpellata taddivjeni ghall-kuntratt in kwistjoni ma gie bl-ebda mod kontestat da parti tas-socjeta ntimata. Dan nonostante li fl-atti ma gietx esebita kopja tal-ittra ufficcjali in kwistjoni. Konsegwenti ghal din l-interpellazzjoni giet ntavolata l-kawza odjerna.

Illi ghalkemm il-Qorti tqis li kien ikun ferm ahjar li kieku l-atturi esebew fl-atti kemm kopja tal-konvenju originali kif ukoll tal-ittra ufficcjali msemmija minnhom, minn analizi tad-dokumentazzjoni kollha esebita u tax-xhieda mressqa t-talbiet tar-rikorrenti sabiex is-socjeta' ntimata tigi ordnata taddivjeni ghall-kuntratt jirrizultaw sufficjentement pruvati sal-grad rikjest mil-ligi u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess. Stante li t-talbiet 7, 8 u 9 huma alterattivi ghall-bqija tat-talbiet ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tghaddi sabiex:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta hija obbligata ai termini tal-ligi u kif ukoll ai termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, kif estiz permezz ta' skrittura datata tlieta u ghoxrin (23) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) [debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS201300700] illi tersaq u taddivjeni ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment li permezz tieghu hija ghandha tbiegh, tassenja u titrasferixxi favur l-atturi l-proprjeta' ndikata fil-konvenju ossia No1 A, GEBEL U SAQAF, F'ELEVATED, GRD. FLR, LEVEL, SANTA MARIJA APARTMENT, TRIQ IN-NAFRA, NAXXAR, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, kif ahjar deskritt fl-istess konvenju u dan ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tersaq u taddivjeni ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment permezz ta' liema hija ghandha tbiegh, iccedi, tassenja u titrasferixxi favur l-atturi il-proprjeta' indikata fil-konvenju No1 A, GEBEL U SAQAF, F'ELEVATED, GRD. FLR, LEVEL, SANTA MARIJA APARTMENT, TRIQ IN-NAFRA, NAXXAR, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, kif ahjar deskritt fl-istess konvenju u dan ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara, tordna u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta, jekk ikun mehtieg, sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment;

4. Tilqa' r-raba talba u tiffissa d-data tat-12 ta' Lulju, 2021 fid-9.00a.m. fil-bini tal-Qorti jew lok iehor li tindika n-nutar nominata ghal dan il-ghan ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment u jekk ikun mehtieg ghall-pubblikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment;

5. Tilqa' l-hames talba u tinnomina u tiddelega lin-Nutar Dr. Sandra Bugeja sabiex tippubblika l-kuntratt ta' bejgh u trasferiment relattiv u jekk ikun mehtieg kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment fid-data tat-12 ta' Lulju, 2021 fid-9.00a.m. fil-bini tal-Qorti jew lok iehor li tindika n-nutar hekk nominata;

6. Tilqa' s-sitt talba u tinnomina lil Dr. Natalino Caruana De Brincat bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta' bejgh u trasferiment relattiv u jekk ikun mehtieg kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu neccessarji sabiex ikun jista' jigi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment, fil-jum, hin, u post ndikati minn din il-Qorti kif suespost.

7. Stante li huma alternattivi ghat-talbiet precedenti, f'dan l-istadju tichad is-seba', it-tmien u d-disa' talba.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 4156/2018 u tal-kuratur nominat kontra s-socjeta' konvenuta, filwaqt li l-ispejjez tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt jithallsu skont il-ligi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
1 ta' Gunju 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
1 ta' Gunju 2021