QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 01 ta' Marzu, 2022

Rikors Guramentat Nru: 729/2014 AF

A.C.B. International Company Limited (C-2584)

vs

Denisons Properties Limited (C-32653)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà attriċi A.C.B. International Company Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' skrittura privata datata 31 ta' Lulju 2013, kopja tal-istess skrittura hija hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dokument "A", is-socjetà intimata obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand is-socjetà rikorrenti porzjon diviza ta' art formanti parti mill-klawsura maghrufa bhala "Ta' Baidun", b'faccata fuq triq pubblika li ggib l-isem Triq tat-Torba, kuntrada tal-Mirakli, limiti ta' Hal Lija u l-Mosta, libera u franka, bil-pussess battal tal-kejl ta' cirka 4930m^2 kif imberfla bl-ahmar fil-pjanta hemm mehmuza.

Din il-porzjon ta' art tikkonfina punent mat-triq, lvant ma' parti tal-klawsura Ta' Baidun, nofsinhar ma' parti tal-klawsura ta' certu Tonna maghruf ta' Zermugga u tramuntana ma' beni ta' Carmelo Borg jew l-aventi causa tieghu, libera u franka minn cens, piz, servitù, ipoteki u privileggi bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju u bil-prezz ta' €2,329,373 li minnhom €232,937 digà thallsu fuq l-istess konvenju.

Ghalkemm fil-konvenju surriferit jinghad li s-somma ta' €232,937 thallset akkont tal-prezz, fil-fatt jirrizulta li l-hlas sar lin-Nutar Ann Fenech Adami u ma giex mghoddi lis-socjetà rikorrenti.

L-att pubbliku finali ta' bejgh kellu jsir mhux aktar tard mill-31 ta' Lulju tas-sena kurrenti, u cioè tal-2014.

Is-socjetà intimata giet debitament interpellata mis-socjetà rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 2354/14 f'Lulju 2014, kopja legali hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "B", sabiex, fiz-zmien pattwit tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ghal tali trasferiment.

Is-socjetà intimata baqghet ma resqitx ghall-att finali u dan minghajr ma kellha raguni valida fil-ligi sabiex ma tersaqx u dan

minkejja li giet interpellata kemm informalment kif ukoll permezz tal-ittra ufficcjali surriferita.

Ghalhekk l-esponenti li ghandha l-akbar interess li l-obbligi pattwiti mis-socjet intimata jsehhu hekk kif weghdet fl-iskrittura surriferita, ma kellhiex triq ohra ghajr dik odjerna li tintavola din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lis-socjetà Denisons Properties Limited (C-32653), sabiex in ezekuzzjoni tal-konvenju datat 31 ta' Lulju 2013, tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-bejgh u trasferiment tal-porzjon diviza ta' art maghrufa bhala "Ta' Baidun", b'faccata fuq Triq tat-Torba, kuntrada tal-Mirakli, limiti ta' Hal Lija u l-Mosta, bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju bil-prezz ta' €2,329,373, fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tistabilixxi, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

2. Tinnomina Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att notarili relattiv f'jum, post u hin li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti u tinnomina kuraturi sabiex, okkorendo, jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att pubbliku.

3. Tikkundanna lis-socjetà Denison Properties Limited (C-32653) sabiex thallas l-imghaxijiet skond il-ligi fuq il-prezz pattwit mill-31 ta' Lulju 2014, entro liema data kellu jsir l-att finali.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali bin-numru 2354/14 u l-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi li gie pprezentat kontestwalment, kontra s-socjetà intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

B'rizerva tad-danni kollha naxxenti mill-agir tas-socjetà intimata kif premessi f'dan ir-rikors.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tas-soċjetà konvenuta Denisons Properties Limited, li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu kif ser jigi ppruvat fiil-mori ta' dawn il-proceduri, l-att finali ta' trasferiment ma jistax isir ghal ragunijiet imputabbli esklussivament lis-socjetà rikorrenti u ufficjali/rapprezentanti taghha u hija l-istess socjetà rikorrenti li ma tistax twettaq dak imwieghed minnha lill-intimata b'rabta man-negozju bejn il-partijiet.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjetà rikorrenti, u ufficjali taghha u/jew persuni li pprezentaw ruhhom bhala rapprezentanti tal-istess, wettqu frodi u ingann b'rabta man-negozju in kwistjoni a detriment tas-socjetà esponenti, liema fatti huma l-mertu ta' proceduri li qed jigu ntavolati kontestwalment ma' din ir-risposta, liema fatti jimpingu dirett fuq l-ezitu ta' dawn il-proceduri u liema fatti jgibu fix-xejn kwalsiasi skrittura ffirmata bejn il-partijiet b'rabta ma' dan in-negozju u jrendu l-pretensjonijiet vantati mis-socjetà rikorrenti f'din il-kawza bhala privi minn kull fundament guridiku u fattwali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi spettanti lill-esponenti fil-konfront tar-rikorrenti li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat illi din il-kawża kienet miexja flimkien ma' dik fl-ismijiet **Denisons Properties Limited vs Alfred Borg et**, bin-numru 1028/2014.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, s-soċjetà attriċi qed titlob lill-Qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tersaq għall-att finali ta' bejgħ skont il-konvenju tal-31 ta' Lulju 2013 kif ukoll sabiex il-konvenuta tħallas l-imgħax fuq il-bilanċ tal-prezz pattwit.

Mill-provi prodotti jirriżulta li fl-2013 Louis Micallef għan-nom tas-soċjetà konvenuta kien ġie avviċinat mis-sensar Joseph Rapinett sabiex jixtri porzjon diviża ta' art formanti parti mill-klawsura magħrufa bħala 'Ta Baidun' b'faċċata fuq Triq it-Torba, bejn Ħal-Lija u l-Mosta. Din l-art hija proprjetà tas-soċjetà attriċi.

Micallef kien mar jiltaqa' diversi drabi mar-rappreżentanti tal-attriċi u ċioè ma' Alfred Borg u ibnu Gordon Borg fil-presenza tas-sensar. Għal mill-inqas laqgħa minnhom kien hemm preżenti wkoll l-iżviluppatur Charles Polidano li kien interessat li jiżviluppa l-art in kwistjoni flimkien mas-soċjetà konvenuta.

Għaldaqstant, nhar il-31 ta' Lulju 2013 is-soċjetà konvenuta daħlet f'konvenju mas-soċjetà attriċi għall-akkwist ta' din l-art b'kejl ta' 4,930 metru kwadru għall-prezz ta' €2,329,373, minn liema prezz is-somma ta' €232,937 tħallset bħala depożitu akkont. Dan id-depożitu għadu sal-lum miżmum min-Nutar Dottor Ann Fenech Adami.

Fil-konvenju ma ġiex stipulat jekk l-art *de quo* kellhiex permessi ghal zvilupp maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar. Lanqas ma saret xi kundizzjoni fis-sens illi l-att finali kien soġġett għall-ħruġ ta' xi permessi. Madanakollu, il-konvenuta tikkontendi li l-ftehim kien illi l-art ser tinbiegħ bil-permessi għall-iżvilupp li kienet applikat għalihom l-attriċi. Jidher illi wara li l-partijiet iffirmaw il-konvenju, Micallef sar jaf illi mhux talli ma kienux ser joħorġu permessi, iżda talli l-art tinsab barra ż-żona ta' żvilupp. Għaldaqstant, is-soċjetà konvenuta rrifjutat illi tersaq għall-att finali ta' bejgħ.

Is-soċjetà konvenuta teċċepixi li l-att finali ta' bejgħ ma jistax isir għal raġunijiet imputabbli lis-soċjetà attriċi in kwantu li l-attriċi ma tistax twettaq dak li wegħdet. Teċċepixxi wkoll li kienu r-rappreżentanti tal-attriċi li wettqu frodi u ingann meta wegħdu

li l-art ser tinbiegħ bil-permessi għall-iżvilupp u li dawn il-fatti jġibu fix-xejn il-pretensjonijiet attriċi.

Din il-kwistjoni dwar il-permessi fuq l-art kienet fil-fatt il-mertu tal-proċeduri fl-ismijiet **Denisons Properties Limited vs A.C.B. Properties International Limited et** (1028/2014 AF), liema kawża qed tiġi deċiża wkoll illum minn din il-Qorti kif presjeduta. Il-Qorti qegħda tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi f'dik il-kawża u għaldaqstant, tħassar il-konvenju *de quo* in kwantu li l-kunsens ta' Denisons Properties kien ivvizzjat minħabba għemil doluż da parti ta' A.C.B. Properties jew aħjar ta' dawk illi jirrappreżentawha jew li ppreżentaw ruħhom bħala rappreżentanti tagħha. Ladarba dan il-konvenju qed jitħassar b'sentenza tal-Qorti in kwantu ma jiswiex fil-liġi, għandha raġun tgħid il-konvenuta li l-attriċi ma tistax aktar titlob li tenforza l-bejgħ.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u għaldaqstant, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

IMHALLEF

DEP/REG