



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

**IMHALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION**

13 T'OTTUBRU, 2022

Kawza Numru: 5

Rik. 1181/2020 RGM

Aristide Antonio Bileci (K.I. 292581 (M))

U martu, Christina Bileci, (K.I. 390385 (M))

vs.

Jeffrey Attard (K.I. 428673 (M)), f'isem u in

rappreżentanza tas-Socjeta` Kummercjali,

Lara Investments Limited (C 24441)

Il-Qorti:

Din hija kawża fejn l-atturi qed jitolbu l-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ ta' immobbli. Fuq il-konvenju jingħad illi x-xerrejja ser iħallsu l-prezz tal-akkwist tal-immobbli "b'valur ta' xogħol li huma se jwettqu fil-proprjeta' tal-Venditur."

Preliminari

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Aristide Antonio Bileci (l-Attur) u ta' martu Christina Bileci (l-Attriċi), (flimkien imsejha **l-Atturi**) ipprezentat fl-10 ta' Diċembru, 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi permezz ta' konvenju datat il-hmistax (15) ta' Lulju elfejn u ghoxrin (2020) redatt minn Nutar, id-Dottoressa Dorianne Arapa, liema konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi ir-rikorrenti obbligaw ruħhom li jixtru mingħand is-socjeta` ntimata li obligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi il-fond kummercjali bil-permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar ta' Class 4A, fil-*ground floor level*, formanti minn blokk bini bl-isem ta' 'Pawlina Apartments', fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar u kif ukoll is-sesta parti (1/6) indiviza tal-arja mil-livell tat-Triq sassisstax (16)-il filata mill-istess linja tal-qatran tat-triq tal-kejl superficjali ta' circa zero punt tlieta disgha metri kwadri (0.39mk),

u dan kif hemm ahjar spjegat fl-imsemmi konvenju taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati;

2. Illi dan il-konvenju gie debitament imgedded mill-partijiet darbtejn ohra u cioe, sal-hamsa ta' Novembru elfejn u ghoxrin u debitament registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni u sat-tlettax ta' Novembru elfejn u ghoxrin (13/11/2020), u debitament registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni,

3. Illi permezz ta' ittra ufficjali numru, 3736/2020, datata l-ghaxra ta' Novembru elfejn u ghoxrin (10/11/2020) r-rikorrenti interpellaw lis-socjeta` ntimata sabiex tersaq ghal pubblikazzjoni tal-istess att relattiv pero' baqghu inadempjenti;

4. Illi ai termini ta' l-Artikolu 1357(2) stante li s-socjeta` ntimata minkejja l-att gudizzjarju pprezentat qabel ma ghadda z-zmien tat-tlettax ta' Novembru elfejn u ghoxrin (13/11/2020) ma resqitx ghall-att finali relattiv sabiex isir il-bejgħ in kwistjoni r-rikorrenti kellhom, fi zmien tletin gurnata minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien, jipprezentaw ir-Rikors Guramentat odjern ghall-esekuzzjoni tal-istess konvenju;

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

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenju tal-hmistax ta' Lulju elfejn u ghoxrin (15/07/2020) għall-komprovendita tal-fond kummerċjali bil-permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar ta' Class 4A, fil-*ground floor level*, formanti minn blokk bini bl-isem ta' 'Pawlina Apartments', fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar u kif ukoll is-sesta parti (1/6) indiviza tal-arja mil-livell tat-Triq sassisstax (16)-il filata mill-istess linja tal-qatran tat-triq tal-kejl superficjali ta' circa zero punt tlieta disgha metri kwadri (0.39mk), u dan kif hemm ahjar spjegat fl-imsemmi konvenju taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati huwa validu skond il-liġi u li s-socjeta` ntimata hija obbligata sabiex tersaq għall-att finali relattiv.

2. Tikkundanna lis-Socjeta` ntimata biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini ta l-konvenju tal-hmistax ta' Lulju elfejn u ghoxrin (15/07/2020) fejn l-intimati jistgħu jissostitwixxu lilhom infushom fuq l-att finali b'terzi persuni f'jum, ħin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti;

3. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacċja fuq l-att finali;

4. Tinnomina lin-Nutar, Dottoressa Dorianne Arapa sabiex tippubblika l-att relattiv ta' komprovendita ai termini tal-konvenju tal-hmistax ta' Lulju elfejn u ghoxrin (15/07/2020) hawn anness u mmarkat bhala **Dok. 'A'**;

5. Kemm-il darba l-bejgh ma jistax isir, tiddikjara li r-rikorrenti sofrew danni b'rizultat tal-fatt li l-socjeta` ntimata, fil-kwalita' taghha premessa, naqset mill-obbligi taghha naxxenti mill-imsemmi konvenju;

6. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti u dan bl-opera *occorrendo* ta' periti nominandi;

7. Tikkundanna lis-Socjeta` kummercjali, Lara Investments Limited (C24441), fil-kwalita' taghha premessa, sabiex thallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali numru, 3736/2020 u ntafolata fl-10 ta' Novembru 2020 fl-istess ismijiet u bl-imghax kontra s-socjeta` ntimata li r-rapprezentant taghha huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat illi s-socjeta' konvenuta debitament notifikata ma pprezentatx risposta guramentata u ghalhekk waqghet fi stat ta' kontumacija.

Rat il-provi mressqa mill-atturi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi pprezentata fit-8 ta' Ġunju 2022.

Rat li l-kawża thalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat; I

Fatti Rilevanti.

L-Attur jagħmel xogħol tal-aluminium filwaqt li Jeffrey Attard (**il-Konvenut nomine**) huwa direttur ta' diversi kumpaniji ta' kostruzzjoni fosthom is-soċjeta' konvenuta Lara Investments Limited (**is-Soċjeta' Konvenuta**).

L-Attur xhed illi Jeffrey Attard kien inkarigah sabiex jaħdimlu numru ta' aperturi tal-aluminium f'diversi blokok ta' bini li kien qed jibni. L-Attur kien johroġ l-invoices fuq kumpanija oħra ta' Jeffrey Attard bl-isem Lara Developments Limited.¹ Għal bidu ma kienx hemm diffikulta' dwar hlasijiet.

¹ Ara statement f'paġna 22 tal-proċess

Maż-żmien pero' Jeffrey Attard beda jaqa' lura fil-ħlasijiet sakemm fis-sena 2019 ħareġ cheque tal-kumpanija Lara Investments Ltd datat 19 ta' Dicembru 2019 għas-somma ta' €84,925.31 li skond l-Attur dan ic-cheque ma ssarrafx.²

Meta l-Attur avvicina lill-Jeffrey Attard dwar dan gie mġharraf illi inutli jipprova jsarraff ic-cheque il-bank għaliex ma kienx hemm fondi.

Minflok ħareġ erba' cheques b'dati differenti bl-import tagħhom ammontanti komplessivament għal mija u tmint elef, mija u erbgħa u sebghin ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€108,174.85). L-erba' cheques imsemmija ma inħargux mill-kumpanija li kienet ordnat ix-xogħol mingħand l-Attur iżda minn kumpanija oħra tal-Konvenut nomine, bl-isem Charter Properties Limited.³

Iżda meta ppreżenta lill-bank l-ewwel cheque dan ukoll ma ġiex onorat.

Ftehm u għalhekk illi l-ħlas kellu jsir permezz ta' trasferiment ta' immobbli.

² Kopja tac-cheque eżebita f'pagna 20 tal-proċess

³ Kopja ta' l-erba' cheques tinsab eżebita f'pagna 21 tal-proċess

Fil-15 ta' Lulju 2020 quddiem in-Nutar Dr Dorianne Arapa deheru l-Atturi u Jeffrey Attard, din id-darba għan-nom ta' kumpanija oħra tiegħu bl-isem Lara Investments Limited (is-soċjeta' konvenuta) fejn il-Konvenut nomine intrabat li jbiegħ lill-Atturi li min-naħa tagħhom intrabtu li jixtru :

“il-fond kummercjali bil-permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar ta' Class 4A, fil-*ground floor level*, formanti minn blokk bini bl-isem ta' 'Pawlina Apartments', fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar u kif ukoll is-sesta parti (1/6) indiviza tal-arja mil-livell tat-Triq sas-sittax (16)-il filata mill-istess linja tal-qatran tat-triq tal-kejl superficjali ta' circa zero punt tlieta disgha metri kwadri (0.39mk)”għall-prezz ta' mija u sebghin elf ewro (€170,000) liema prezz kellu jithallas mill-Atturi lill-Konvenut nomine “valur ta' xogħol li huma se jwettqu fil-proprjeta' tal-Venditur.”

Il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ baqa' qatt ma gie ppubblikat peress mir-riċerki kondotti min-nutar irriżulta li l-immobbli kien kolpit b'diversi ipoteki u għalkemm il-partijiet estendew il-konvenju darbtejn bit-tama da parti tal-Atturi li l-immobbli jigi meħlus mill-piżijiet imsemmija, xorta waħta l-proprjeta' baqgħet hekk gravata.

Għalhekk fl-10 ta' Novembru 2020 l-Atturi intavolaw ittra ufficjali kontra l-Konvenut nomine u sussegwentment il-kawża odjerna.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

L-Atturi qed jitolbu fl-ewwel lok li l-Qorti tiddikjara illi l-konvenju “huwa validu skond il-ligi u li s-socjeta’ ntimata hija obbligata sabiex tersaq għall-att finali relattiv. Fit-tieni lok qed jitolbu illi l-Konvenut nomine jiġi kkundannat jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ tal-fond kummerċjali formanti parti minn blokk bini bl-isem “Pawlina Apartments”, Triq San Pawl , San Pawl il-Baħar oltre sehem indiviż mill-partijiet komuni.

Kontumaċja.

1. Hija ormai ġurisprudenza kostanti illi l-kontumaċja ta’ konvenut f’kawża ma tekwi parax għal ammissjoni iżda kontestazzjoni tat-talbiet attriċi (**Concorde Developments Limited vs B. Grima and Sons Ltd** - Qorti tal-Appell - 27 ta’ Jannar 2017).

2. Il-massima legali *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat* hija applikabbli wkoll meta l-konvenut jaqa’ fi stat ta’ kontumaċja.

3. Meta konvenut jibqa' kontumaçi dan ma jfissirx li abbanduna kull eçeżżjoni li seta' jagħti fil-kawża. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata irrispettivament mill-fatt li l-konvenut huwa kontumaçi. (**Fenici Insurance Agency Ltd. noe. Vs. Paul Stoner et.** - Qorti tal-Appell (Inferjuri) - 22 ta' Novembru 2002).

4. Dwar il-grad tal-prova f'ċirkostanzi kongruwi, tali grad jintlaħaq jekk il-provi mressqa mill-attur inisslu dik iċ-ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li l-każ huwa sodisfaċentement ippruvat, ċertezza morali li tkun tirriżulta mill-preponderanza tal-provi mressqa meqjusa fuq bilanċ ta' probabilitajiet.

Konvenju – Appalt.

Permezz ta' l-ewwel talba tagħhom l-Atturi qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-konvenju ffirmit mill-partijiet fil-15 ta' Lulju 2020 huwa validu skond il-liġi u vinkolanti fuq is-Soċjeta' Konvenuta.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-Atturi għamluha ċara illi huma qed jinsistu li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jiġi ppubblikat għaliex skond huma dak huwa l-unika mod kif jistgħu jirkupraw il-kreditu lilhom dovut mingħand il-kumpanija li ħadmilha xogħol

ta' aluminium għal valur ta' €108,000 circa in vista tal-problemi finanzjarji kbar li skond l-Atturi din il-kumpanija hija rinfaccjata bihom.

In vista ta' tali dikjarazzjoni l-Qorti tqis illi l-Atturi ma humiex jinsistu għall-ħames, is-sitt u s-seba' talba attriċi iżda qed jitolbu li fiċ-ċirkostanzi minnhom spjegati il-Qorti tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ anke jekk il-propjeta' għadha kolpita bl-ipoteki fuq imsemmija. Fil-fatt l-ebda provi dwar danni ma ressqu l-Atturi fl-eventwalita' li jirrizulta li l-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ ma jistax jiġi ppubblikat.

Jikkonsegwi mis-sottomissjoni tal-Atturi illi dak li l-Qorti jehtigilha tiddelibera dwaru huwa limitat għall-ewwel erba' talbiet attriċi referibbli għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

Tenut kont li l-Atturi qed jitolbu li l-Konvenut nomine jiġi kkundannat jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-immobbli fuq imsemmi u tenut kont illi l-Atturi qed jinsistu li tali kuntratt jiġi ppubblikat nonostante li l-immobbli de quo kien u għadu kolpit b'numru ta' ipoteki, opportun li jiġu delineati l-principji legali regolanti l-wegħdiet ta' xiri u bejgħ.

Jehtieg għalhekk li jiġi deliberat jekk fuq il-provi mressqa l-Atturi irnexxilhomx jippruvaw sodisfaċentement li l-konvenju mertu tal-kawża huwa vinkolanti - proprju l-mertu tal-ewwel talba attriċi.

Ikkunsidrat;

Enforzabilita' tal-Konvenju.

Il-konvenju ta' bejn il-partijiet datata 15 ta' Lulju 2020 ġie debitament registrat mal-awtorita' kompetenti (ara d-dokument eżebiti f'pagna 6 tal-proċess). Dan il-konvenju ġie estiż darbtejn, bl-aħħar estensjoni ġgħib id-data tal-4 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha l-partijiet estendew il-validita' tal-konvenju sat-13 ta' Novembru 2020 u kull estensjoni ġiet ukoll registrata mal-awtorita' kompetenti (ara dokumenti eżebiti f'pagna 8 u 10 tal-proċess). Thallset ukoll it-taxxa provviżorja pagabbli fuq il-konvenju.

Huwa għalhekk sodisfatt dak li jitlob l-**Artikolu 3 (6) tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti)** taht piena ta' nullita' li minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta' immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi fi żmien u b'dak il-mod li l-liġi

tipprovdi. Is-sanzjoni tan-nullita' tal-konvenju hija wkoll applikabbli jekk ma jsirx il-ħlas tat-taxxa provviżorja.⁴

Ngħaddu issa għar-rekwiżiti dwar il-konvenju u l-enforzar tiegħu imposti mill-Kodiċi Ċivili.

Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi kif ġej:

(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix

⁴ **Suzanne Borg vs Iris Vella et.** - Qorti tal-Appell - 31 ta' Mejju 2013

ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Fl-10 ta' Novembru 2020 l-Atturi intavolaw ittra ufficjali kontra l-Konvenut nomine fejn interpellawh jaddivjeni għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Il-kuntratt finali baqa' ma ġiex ippublikat u għalhekk fl-10 ta' Dicembru 2020 intavolaw il-kawża odjerna.

Jirriżulta għalhekk illi l-Atturi osservaw it-termini stipulati fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u ppreservaw id-dritt tagħhom li jesigu l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

Ikkunsidrat;

Mill-atti jirriżulta li għalkemm l-Attur xhed illi l-konvenju tal-15 ta' Lulju 2020 huwa riflessjoni tal-akkordju ta' bejn l-Atturi u Jeffrey Attard dwar kif soċjeta' bl-isem Lara Developments Limited, li ma hiex parti fil-kawża, kienet ser tħallas il-prezz ta' xogħol ta' aluminiuim magħmul mill-Atturi fuq inkarigu tagħha, l-ebda referenza fil-konvenju ma nsibu għal dak li xhed l-Attur.

Il-Qorti tirrileva illi skond il-provi dokumentarji ppreżentati mill-istess Atturi, il-kumpanija li deheret fuq il-konvenju ma hiex l-istess kumpanija debitrice versu l-Atturi. Dwar l-ammonti li l-Atturi xhedu li huma lilhom dovuti għal xogħol ta' aluminium l-

Attur ippreżenta kopja ta' statement datat 6 ta' Jannar 2021 indirizzat lil "Lara Development Ltd." li ma hiex is-soċjeta' konvenuta "Lara Investments Limited

Sabiex ikun hemm rabta bejn min-naħa l-waħda d-dejn dovut mis-soċjeta' Lara Developments Limited u l-Atturi, u min-naħa l-oħra l-wegħda ta' xiri u bejgħ bejn l-Atturi u s-soċjeta' konvenuta Lara Investments Limited wieħed kien jistenna illi jekk verament il-partijiet riedu li l-konvenju u l-eventwali kuntratt finali jservi bħala ħlas, almenu in parte, tal-ammont pretiż mill-Atturi kontra s-soċjeta' Lara Developments Limited, dan il-fatt jiġi rifless fil-konvenju. Pero' xejn minn dan ma jingħad fil-konvenju. Il-konvenju lanqas isemmi li hemm xi somma ta' flus dovuta lill-Atturi jew li parti mill-prezz pattwit kien diġa jinsab imħallas preċedentement permezz ta' xogħolijiet magħmula mill-Atturi.

Għall-kuntrarju jiġi espressament dikjarat fil-konvenju illi l-prezz pattwit ta' €170,000 kien għad irid jithallas permezz ta' xogħolijiet da parti tal-Atturi fi proprjeta' immobiljari tal-Konvenut nomine.

Għalhekk il-Qorti ma hiex tqis li hemm rabta bejn il-konvenju u l-ammont allegatament dovut minn Lara Development Ltd lill-Atturi. Dan hu konfermat ukoll minn klawnsola numru 1 tal-konvenju fejn jingħad illi l-prezz pattwit għall-immobbli kien ta' €170,000 "liema somma l-Kompraturi jintrabtu li jpacuhom

b'valur ta' xogħol li huma se jwettqu fil-proprjeta' tal-Venditur.”
Imkien ma tissema fil-konvenju ċ-ċifra ta' €108,174 li l-Atturi
jgħidu li hi lilhom għal xogħol ta' aluminium ġia magħmul. Mhux
biss iżda l-konvenju jistipula li l-prezz ta' €170,000 kien ser
jithallas b'xogħol presumiblament fil-futur u mhux b'xogħol li diġa
sar.

Isegwi għalhekk illi ix-xogħol ta' aluminium allegatament
magħmul mill-Attur b'valur ta' €108,174 ma hux parti mill-mertu
tal-kawża odjerna u dak kollu li xhedu l-Atturi dwar l-ammonti
lilhom dovuti minn soċjeta' terza ma għandu l-ebda rilevanza
għall-mertu ta' din il-kawża.

Ikkunsidrat;

Fuq il-konvenju l-Konvenut nomine intrabat li fuq il-kuntratt finali
“jiggarantixxi l-pacifiku pussess u r-rejali godiment tal-proprjeta’”
u li l-proprjeta' “hija libera u franka”. Fl-istess ħin ġie stipulat illi
l-konvenju kien sugġett għall-kundizzjoni “Li jsiru r-ricerki, u jigi
stipulat li kollox huwa in ordni a disfazzjon tal-Kompraturi.”

Kif rajna l-immobbli de quo għadu kolpit b'ipoteki a favur terzi
kredituri tal-Konvenut nomine.

In-Nutar Dr Dorianne Arapa xhedet⁵ illi hija għamlet ir-riċerki dwar is-soċjeta' konvenuta Lara Investments Limited⁶ u sabet illi l-immobbli mertu tal-kawża huwa kolpit b'diversi ipoteki. Hija kienet kellmet lill-konvenut dwar il-possibilita' li jsiru l-waivers meħtieġa iżda minn aġġornament li kienet għamlet tar-riċerki irriżulta illi aktar ma għadda ż-żmien aktar ġew reġistrati ipoteki fuq din il-proprjeta'.

Ciononostante l-Atturi qed jinsistu li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ xorta jiġi ppubblikat għaliex iqisu illi dak huwa l-unika possibilita' li għandhom li jithallsu dak lilhom dovut minn kumpanija terza li għandha thallashom 'il fuq minn mitt elf ewro u li skond l-Atturi għandha diffikultajiet finanzjarji kbar.

Huwa miżmum illi meta xi kundizzjoni stipulata f'konvenju ma sseħħ, il-parti li favur tagħha tkun saret tali kundizzjoni għandha l-għażla illi jew terġa lura mill-konvenju jew inkella titlob li l-kuntratt jiġi ppubblikat nonostante li tali kundizzjoni ma tkunx avverat ruħha.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Vella et. vs. Emanuel Micallef et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' April 2022:

⁵ Traskrizzjoni f'pagna 65 et seq tal-proċess

⁶ Kopja tar-riċerki tinstab minn pagna 69 sa pagna 354 tal-proċess

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun sugġetta għal xi kundizzjonijiet jew għall-għoti ta' faċilita` bankarja ta' self, u dik il-kundizzjoni jew dak is-self ma jkun inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħzel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għazla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurij jirrinunzja għaliha u jagħzel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni.

Kif rajna, kondizzjoni numru 3 tal-konvenju tistipula li “Jsiro r-ricerki, u ... li kollox huwa in ordni a sodisfazzjon tal-Kompraturi.”

Mis-sottomissjonijiet magħmula mill-Atturi wieħed jista' jislet il-konsiderazzjoni illi għalkemm l-Atturi huma konxji mill-fatt li r-ricerki urew li l-immobbli de quo huwa kolpit b'ipoteki ta' terzi, xorta jridu jakkwistaw din il-proprjeta'.

Isegwi mill-posizzjoni li hađu l-Atturi illi għalkemm ir-ricerki ma humiex a sodisfazzjon tagħhom xorta waħda jridu li jakkwistaw l-immobbli.

L-azzjoni hi tal-Atturi, u l-Qorti ma tara l-ebda ostakolu legali jekk l-immobbli mertu tal-konvenju jiġi trasferit kolpit b'numru ta' ipoteki anke in vista tal-fatt li ma tresqux eċċezzjonijiet da parti tal-konvenut nomine.

Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-Qorti propensa li tilqa' t-talba tal-Atturi b'dan illi fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jiġu elenkati l-ipoteki u piżijiet oħra li l-immobbli hu kolpit bihom u li jiġi wkoll stipulat illi nonostante dawn l-ipoteki l-Atturi għażlu li jakkwistaw l-immobbli de quo. Il-Qorti ser tordna wkoll illi l-ħlas tal-prezz bil-mod indikat fil-konvenju ikun sospiż sakemm l-immobbli jiġi meħlus minn kull ipoteka jew privileġġ li preżentement taggravah.⁷

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi, fil-kontumaċja tal-konvenut nomine,

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi l-konvenju tal-ħmistax ta' Lulju elfejn u għoxrin (15/07/2020) għax-xiri-u-bejgħ tal-fond fil-*ground floor level*, formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' 'Pawlina Apartments', fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar u kif ukoll is-sesta parti (1/6) indiviża tal-arja mil-livell tat-triq sas-sittax

⁷ Artikolu 1437 tal-Kodiċi Ċivili

(16)-il filata mill-istess linja tal-qatran tat-triq tal-kejl superfiċjali ta' circa zero punt tlieta disgha metri kwadri (0.39mk), għadu validu u vinkolanti bejn il-partijiet b'dan illi s-soċjeta' konvenuta hija obbligata li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ.

2. Tilqa' in parte t-tieni talba, tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ tal-immobbli fuq imsemmi mal-atturi b'dan illi fuq il-kuntratt (a) għandhom jiġu elenkati l-ipoteki u piżijiet oħra gravanti l-immobbli; (b) jiġi dikjarat li l-Atturi għażlu li jakkwistaw l-immobbli de quo konsapevoli li huwa kolpit bl-ipoteki u piżijiet imsemmija; u (c) jiġi stipulat illi l-ħlas tal-prezz bil-modalita' stipulata fil-konvenju tkun sospiża sakemm l-immobbli jiġi liberat mill-ipoteki u piżijiet kollha.

3. Tilqa' t-tielet talba, tinnomina lill-Avukat Dr Jonathan Spiteri bħala kuratur deputat għall-kontumaċi sabiex jirrapreżenta lis-soċjeta' konvenuta fuq l-att finali ta' bejgħ-u-xiri fl-eventwalita' li rappreżentant tagħha ma jidhirx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

4. Tilqa' r-raba' talba, tinnomina lin-Nutar, Dottoressa Dorianne Arapa sabiex tippubblika l-att relattiv ta' xiri-u-bejgħ ai termini tal-konvenju ta' bejn il-partijiet tal-ħmistax ta' Lulju elfejn u għoxrin (15/07/2020) inkluż il-kondizzjonijiet fuq imposti liema

pubblikazzjoni għandha sseħħ fit-28 ta' Ottubru 2022 fil-11.00 a.m. fl-edificju tal-Qorti.

5. Tordna illi l-*capital gains tax* dovuta mis-soċjeta konvenuta fuq l-att finali kif ukoll l-ispejjeż kollha relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali jithallsu provviżorjament mill-atturi bi dritt li jirkupraw l-istess mingħand is-soċjeta' konvenuta.

6. Tiċhad il-ħames, is-sitt u s-seba' talba attriċi minħabba nuqqas ta' provi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut nomine.

Moqrija

Onor. Robert G. Mangion

Imhalled

13 t'Ottubru 2022

Lydia Ellul

Deputat Registratur