FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Jannar 2023

Rikors Nru. 207/2021 GM

5-Senses Limited (C-397543)

vs

Anthony Zammit (K.I. 180949M), Mary Zammit (K.I. 0402152M) u Charisma Travel Limited (C-8646)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' 5-Senses Limited (C-39753) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

> 1. Il-kontendenti daħlu fi ftehim bejniethom in forza ta' skrittura privata datata 12 t' Ottubru 2017 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok A) fejn fost l-oħrajn ftiehmu u kkonkludew konvenju anke kif ser jirriżulta aktar dettaljatament waqt is-smigħ tal-kawża li jirrigwarda s-segwenti proprjeta' ossia:
>
> (i) Il-fond ossia basement tenement bin-numru (3), ġja numru ħamsa (5), fi Triq San Lawrenz, Sliema, kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u ħamsin ċenteżmi (€0.58), liema ċens huwa parti minn ċens ikbar ta' tliet Euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€3.49) [ekwivalenti għal lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50), gravanti l-proprjeta' msemmija kif ukoll il-fond sovvrapost li se jiġi

deskritt iktar 'l quddiem ukoll appartenenti lill-kumpannija Charisma Travel Limited, kif soġġett għas-servitujiet eżistenti mill-pożizzjoni tiegħu, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif akkwistat mill-komparenti Charisma Travel Limited permezz tal-att riċevut min-Nutar Pubbliku Sandra Bugeja fit-tnax (12) t'Ottabru tas-sena elfejn u ħamsa (2005).

(ii) Il-fond urban bin-numru erbgħa (4), fi Triq San Lawrenz, Sliema, bl-arja sovrastanti l-istess fond, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u kif akkwistat mill-kumpannija Charisma Travel Limited permezz tal-att riċevut min-Nutar Pubbliku Sandra Bugeja fid-dsatax (19) ta' Jannar tas-sena elfejn u sitta (2006), u muri l-istess fond fuq pjanti annessi u mmarkati "A" u "B" mal-istess att preċitat id-19 ta' Jannar 2006;

(iii) Il-fond magħruf bin-numri tlettax (13) u tlettax ittra 'A' (13A), fi Triq San Piju V, kantuniera ma' Triq San Lawrenz, Ta' Sliema, kif soġġett dan il-fond għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' żewġ Euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€2.91), liema ċens huwa parti minn ċens akbar li komplessivament jammonta għal tliet Euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€3.49) gravanti dan il-fond il-fond deskritt fil-paragrafu (i), fuq espost, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif deskritt aħjar u akkwistat mill-komparenti Charisma Travel Limited permezz tal-att riċevut min-Nutar Pubbliku Mario Bugeja fit-tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu tas-sena elfejn (2000);

(iv) Il-fond bin-numru għaxra (10) fi Triq San Piju V, Ta' Sliema, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif aħjar deskritt dan il-fond u akkwistat mill-komparenti Charisma Travel Limited b'att tan-Nutar Pubbliku Mario Felice tat-tletin (30) t'Ottubru tas-sena elf disgħa mija wieħed u disgħin (1991);

(v) Il-fond bin-numru tlieta u sittin (63), fi Triq San Duminku, Ta' Sliema, bl-arja relattiva tiegħu, kif soġġett dan il-fond għal servitujiet eżistenti ta' twieqi, liema fond huwa wkoll in parti sovvrapost beni oħra ta' terzi, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, kif akkwistat mill-komparenti Anthony Zammit u Mary Zammit b'dan l-att tan-Nutar Pubbliku Mario Bugeja tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju elfejn u sebgħa (2007).

2. Il-konvenju kien redatt fis-sens li l-attriċi kellha l-għażla iżda mhux l-obbligu li tersaq fuq l-att finali. B' danakollu anke kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża l-attriċi kienet eżerċitat l-għażla mogħtija lilha sabiex ġġiegħel lill-konvenuti jersqu fuq l-att finali.

3. Il-konvenju kien jikkontempla wkoll bħala parti integrali tal-istess negozju l-bejgħ ta' going concern magħruf bl-isem "English Communication School", u l-kirja tal-fond in vendita fil-mori tal-konvenju. Ġie stipulat li l-kirja li titħallas kellha titqies akkont tal-prezz finali. Fil-fatt għalhekk fil-verita' dawn in-negozji kienu mhux biss konnessi iżda kienu parti integrali ta' arranġement wieħed li kien jikkonsisti fil-promessa ta' bejgħ ta' immobbli. F' każ li l-kuntratt ta' bejgħ finali ma jseħħx allura n-negozji konnessi ikollhom jitħallu jew jiġu rexissi biex il-partijiet jitqiegħdu ri-integrati fil-pożizzjoni inizzjali tagħhom. F'dan ir-rigward il-ftehim ma jikkontempla ebda penali u / jew konsegwenza premessa f'każ li l-att finali ma jiġix ippubblikat.

4. Fil-mori tal-konvenju, minħabba l-emerġenza sanitarja li ħakkmet id-dinja t-termini kollha tal-konvenji kienu ġew estiżi, b' avviż legali [ ] b' 83 ġurnata.

5. Għalkemm debitament interpellati sabiex jersqu fuq l-att finali il-konvenuti baqgħu inadempjenti u qed jirrifjutaw li jersqu fuq l-att finali mingħajr raġuni valida.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti tersaq fuq l-att finali tal-bejgħ u titrasferixxi a favur l-attur l-proprjeta' premessa f'dan ir-rikors ġuramentat kif aħjar deskritt fl-iskrittura privata datata 12 t'Ottubru 2017 u dan ai termini pattwiti fl-istess konvenju.

2. Tinnomina Nutar Pubbliku ossia tikkonferma lin-Nutar Diane Magro sabiex jippublika u/jew jirċievi l-att finali ta' bejgħ tal-proprjeta' kif surreferita u filwaqt li tiffissa jum, ħin u lok sabiex jiġi ppublikat l-att finali tal-bejgħ. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi;

3. F' każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li ma jistax isib il-bejgħ u / jew li l-konvenju bejn il-partijiet skada, tordna r-rimbors tad-depożiti kollha mħallsa lill-konvenuti jew min minnhom skont il-preċitat konvenju u għal dan il-għan tordna r-rexissjoni ta' kull negozju ieħor konness stabbilit fl-istess konvenju fosthom il-kirja tal-immobbli deskritt u l-bejgħ tal-going concern magħruf bl-isem "English Communication School", liema negozji oħra kienu parti integrali tal-konvenju preċitat, bl-imgħaxijiet mid-data tal-ittra uffiċjali sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Charisma Travel Limited bin-numru tar-reġistrazzjoni C8649, Mary Zammit u Anthony Zammit li permezz tagħha eċċepew illi:-

1. Preliminarjament l-intimati jitolbu n-nullita' tar-rikors ġuramentat peress li fih kawżali u talbiet alternattivi;

2. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-azzjoni tas-soċjeta' attriċi hija perenta in kwantu t-terminu tal-konvenju datat 24 ta' Settembru 2020 u għalhekk din l-azzjoni hija bla bażi;

3. Bla preġudizzju għas-sudette s-sejħa tas-soċjeta' attriċi lill-intimati konjuġi Zammit u lis-soċjeta' Charisma Travel Limited bl-att ġudizzjarju ma ġietx ippreżentata qabel ma' għadda ż-żmien applikabbli sabiex isir il-bejgħ u jiġi

ppubblikat l-att finali. Di piu’ t-talba tas-soċjeta’ rikorrenti bir-rikors ġuramentat skont l-Artikolu 1357 (2) Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex titwettaq il-wegħda ta' bejgħ mill-intimati konjuġi Zammit u lis-soċjeta’ Charisma Travel Limited lis-soċjeta’ attriċi ma' ġietx ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta għalaq l-imsemmi konvenju, u dan skont l-istess Artikolu tal-Liġi. Għalhekk l-kawża imsemmija ma ġietx istitwita fiż-żmien rikjest mil-liġi.

4. Bla preġudizzju u subordinament, il-konvenju in mertu tal-kawża odjerna kien soġġett għal kundizzjonijiet ċari fosthom li l-mittenti jiġu nnotifikati entro terminu speċifiku, liema kundizzjonijiet ma kienux onorati fit-terminu pattwit, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

5. Bla ħsara għas-suespost, is-soċjeta’ attriċi kienet ben konsapevoli fil-mument tal-kuntratt li l-ftehim kien diviż fit-tliet partijiet distinti, ċioe’ l-goodwill tan-negozju, l-kirja tal-fond de quo ogitur u l-konvenju soġġett għall-kundizzjonijiet hemm stipulati, u għalhekk tapplika l-massima legali 'pacto sunt servondo' konsegwentement kwalunkwe talba għar-rexissjoni tan-negozju jew ta' xi rifużjoni hija fallaċi, bla bażi u frivola.

Rat l-atti tal-kawża.

Qrat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat:

Bi skrittura tat-12 t’Ottubru 2017 il-konvenuti krew lill-attriċi beni mmobbli bid-dritt li tixtri kemm-il darba tinfurmahom bl-għażla tagħha permezz t’ittra reġistrata, f’liema ipotesi l-kirja tinbidel f’konvenju validu sa erba’ xhur min-notifika tal-istess ittra.

L-attriċi bagħtet lill-konvenuti diversi ittri reġistrati appożiti datati **16 ta’ Settembru 2020** u li ġew irreġistrati fid-19 ta’ Settembru 2020 li skont il-Maltapost ġew innotifikati kif ġej:

Data tal-ittra	Data meta mibgħuta	Indirizzata lil	Data meta rċevuta
16.09.2020	19.09.2020	Nutar Diane Magro	23.09.2020
16.09.2020	19.09.2020	Anthony Zammit	14.10.2020
16.09.2020	19.09.2020	Mary Zammit	24.09.2020
16.09.2020	19.09.2020	Charisma	14.10.2020
16.09.2020	05.10.2020	Anthony Zammit	06.10.2020
16.09.2020	05.10.2020	Charisma	06.10.2020

Minn korrispondenza tal-attriċi mal-Maltapost jirriżulta li fit-3 u fis-6 t'Ottubru 2020 l-ittri lil Anthony Zammit u Charisma Travel Limited kienu għadhom ma nġabrux. Għalhekk fil-5 t'Ottubru 2020 l-attriċi reġgħet bgħatitilhom kopja oħra tal-ittra datata 16 t'Ottubru 2020, li ġiet notifikata l-għada, fis-**6 t'Ottubru 2020.**

Mary Zammit stqarret bl-affidavit tagħha[1] li kienet ġabret u għaddiet l-ittri lil Anthony Zammit u lil Charisma Travel Limited. Dan iżda mhuwiex ikkorroborat mal-provi dokumentarji riżultanti mill-Maltapost, li juri li Anthony Zammit u Charisma rċevew l-ittra mibgħuta fid-19 ta' Settembru 2020 fl-10 t'Ottubru 2020.

In-notifika bl-ittra reġistrata lin-Nutar Diane Magro ma tiswiex għax mhix indirizzata lil xi parti fil-kuntratt. Il-partijiet ġew notifikati fl-24 ta' Settembru 2020 (Mary Zammit) u fis-6 t'Ottubru 2020 (Anthony Zammit u Charisma). Anthony Zammit u Charisma ġew notifikati għat-tieni darba fl-14 t'Ottubru 2020. Kif tifhimha din il-Qorti, it-terminu ta' 4 xhur biex jiġi ppubblikat il-kuntratt definittiv ta' bejgħ jiskatta mis-7 t'Ottubru 2020 għax kien fis-6 t'Ottubru 2020 li ġew notifikati l-partijiet kollha.

[1] Affidavit ta' Mary Zammit datat 17.06.2021.

Fil-5 ta' Frar 2021, l-attriċi ppreżentat ittra uffiċjali biex il-konvenuti jersqu għall-kuntratt definittiv. Għalhekk din l-ittra ntbghatet qabel m'għalqu l-erba' xhur stipulati fil-ftehim.

Fil-5 ta' Marzu 2021 infetħet din il-kawża u ċjoe` qabel m'għaddew it-30 jum (*ex*-Art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili) mill-iskadenza tat-terminu t'erba' xhur.

Ir-Reġistru tal-Qorti ingħalaq bejn is-16 ta' Marzu 2020 u l-5 ta' Ġunju 2020 (A.L. 65/2020) u għalhekk dan m'effettwax it-termini għall-infurzar tal-konvenju.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Spejjeż ta' din is-sentenza a kariku tal-konvenuti.

Tordna l-prosegwiment tal-kawża.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA