QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlieta (3) ta' Ottubru 2023

Rikors Numru 345/2023 FDP

Fl-ismijiet

Cleaven Sultana (K.I. Nru 155692M) u martu Paula Sultana (K.I. Nru 59891M)

Vs

Charter Properties Limited (C-69311)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' konvenju datat 25 ta' Mejju, 2021, il-kumpannija intimata obbligat ruħha sabiex tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi favur l-esponenti, filwaqt li l-esponenti obbligaw ruħhom li jixtru, jaċċettaw u jakkwistaw il-garaxxijiet internament mmarkati bin-numru sittax (16) u tmintax (18) li jinsabu fl-ewwel livell tal-kumpless ta' garaxxijiet (Level -2) u il-garaxx internament immarkat bin-numru erbgħa (4) li jinsab fit-tieni livell tal-kumpless ta' garaxxijiet (Level -1), liema garaxxijiet kienu se jifformaw parti mill-kumpless ta' garaxxijiet li huwa sottopost għal kumpless bini li kien se jikkonsisti f' żewġ blokok bla numru uffiċjali li kien se jisimhom 'Eden Residence' u 'Ġojja Residence' u liema kumpless kien se jkun aċċessibbli min Triq Anglu Gatt, Mosta u dan kif inhu aħjar deskritt fl-istess konvenju (minn hawn 'il quddiem imsejħin flimkien bħala "l-Proprjeta'");*

    2. *Illi l-partijiet ftehmu li l-esponenti kellhom jakkwistaw l-Proprjeta' versu l-prezz ta' disgħa u sebgħin elf u ħames mitt Ewro (€79,500), liema ammont l-esponenti ħallsuh kollu lill-kumpannija intimata dakinhar li ġie iffirmat l-istess konvenju;*

3. *Illi ai termini tal-klawżola 17 tal-istess konvenju, l-istess konvenju kien validu sat-30 ta' Ġunju, 2022 fejn sa liema data kellu jsir l-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-Proprjeta', iżda minħabba raġunijiet attribwibbli unikament lill-intimat, u l-att finali ta' bejgħ ma setgħax isir u ġiet iffirmata estensjoni tal-konvenju fit-28 ta' Ġunju, 2022;*

4. *Illi skont l-istess estensjoni, l-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-Proprjeta', kellu jsir sat-30 ta' Settembru, 2022, iżda għal darb' oħra l-att finali reġa' ma sarx minħabba raġunijiet attribwibbli lill-kumpannija intimata, inkluż iżda mhux limitatament il-fatt li l-kumpannija intimata għadha ma bnietx il-Proprjeta' u kif ukoll l-art fejn kienet se tinbena l-Proprjeta' illum 'il ġurnata hija soġġetti għal diversi mandati ta' inibizzjoni ta' bejgħ u qbid intavolati minn terzi u sa anke hemm subbasta fejn l-art in kwistjoni se tinbiegħ fl-20 ta' April, 2023 (ara 53/2021 – Anne Marie Bezzina Busuttil et vs Charter Properties Limited), u għalhekk l-kumpannija intimata m'hijiex f' posizzjoni li tbiegħ u tittrasferixxi l-proprjeta' favur lill-esponenti;*

5. *Illi għalkemm l-att finali ta' bejgħ u trasferiment ma setgħax issir minħabba l-kumpannija intimata u nonostante id-diversi interpelazzjonijiet li saru mill-esponenti, liema interpellazzjonijiet saru kemm verbalment u anke bil-miktub, inkluż permezz ta' ittra uffiċjali li ġiet ippreżentata quddiem din l-Onorabbli Qorti fit-30 ta' Settembru, 2022 u li ġġib in-numru ta' referenza 4116/2022, l-kumpannija intimata la ma resqet għat-trasferiment u anqas ma irrifondiet l-ammont hawn msemmi lill-esponenti;*

6. *Illi għalhekk la darba l-kumpannija intimata ma tistax tonora l-obbligi tagħha skont il-konvenji hawn msemmija, l-ammont ta' disgħa u sebgħin elf u ħames mitt Ewro (€79,500) għandu jitħallas lura lill-esponenti mill-kumpannija intimata;*

7. *Illi dan il-kreditu tal-esponenti huwa dejn ċert, likwidu u dovut mill-kumpannija intimata u l-kumpannija intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet x' tagħti f' dan ir-rigward kontra t-talbiet tal-esponenti;*

8. *Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-Liġi a tenur tal-Artikoli 167 et sequitor tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq premessi, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Taqta' u tiddeċiedi din l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ, ai termini tal-Artikoli 167 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u*

2. *Tiddikjara li l-kumpannija intimata hija debitriċi tal-esponenti fl-ammont ta' disgħa u sebgħin elf u ħames mitt Ewro (€79,500); u*

3. *Tikkundanna lill-kumpannija intimata sabiex tħallas lill-esponenti l-ammont ta' disgħa u sebgħin elf u ħames mitt Ewro (€79,500);*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali li ġiet ippreżentata quddiem din l-Onorabbli Qorti fit-30 ta' Settembru, 2022 u li ġġib in-numru ta' referenza 4116/2022 u ta' kwalunke atti u mandati oħra li jistgħu jiġu intavolati in konnessjoni mal-istess proċeduri, u bl-imgħaxijiet legali bl-ogħla rata permessa mil-liġi sad-data tal-pagament effettiv kontra l-kumpannija intimata, li hija minn issa inġunta in subizzjoni.

2. Rat illi fis-17 ta' April 2023 il-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Mejju 2023.

3. Rat illi fis-16 ta' Mejju 2023, il-Qorti awtorizzat illi ssir in-notifika bl-affissjoni u pubblikazzjoni.

4. Rat illi fis-26 ta' Lulju 2023 saret l-affissjoni fl-indirizz 1, Lara Buildings, Office 3, Triq Guzeppi Calleja, Iklin u l-Kunsill Lokali tal-Iklin filwaqt illi fil-31 ta' Lulju 2023 saret l-affissjoni fl-Għassa ta' Birkirkara (fol 21 tergo).

5. Rat illi fl-4 ta' Awissu 2023, saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fol 22), filwaqt illi fl-4 ta' Settembru 2023 saret il-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali The Malta Independent (fol 25).

6. Rat illi fit-28 ta' Settembru 2023, meta ssejħet il-kawża, rappreżentant tas-soċjeta' intimata, imsejjaħ diversi drabi, ma deherx, u għalhekk is-soċjeta' intimata kienet dikjarata bħala kontumaċi.

7. Semgħet lir-rikorrent **Cleaven Sultana**, bil-ġurament tiegħu, jiddikjara illi s-soċjeta' intimata ma raddetx lura s-somma ta' €79,500 wara illi l-konvenju finali ma sarx, u li għalhekk ma għandha ebda eċċezzjoni xi tressaq kontra t-talba tar-rikorrenti.

8. Rat illi l-konsulent legali tar-rikorrenti għarraf lill-Qorti illi ma kellhom ebda provi ulterjuri x'jippreżentaw u talab sabiex, a tenur tal-Artikolu 167 (1) tal-Kap 12, tgħaddi għad-deċiżjoni tal-każ bid-dispensa tas-smiegħ.

9. Rat illi għalhekk il-Qorti iddifferiet il-każ odjern għas-sentenza għal-lum.

10. Rat illi sa llum ma daħlet ebda sottomissjoni da' parte tas-soċjeta' kontumaċi.

11. Rat illi għalhekk illum il-Qorti tista' tgħaddi għas-sentenza finali.

12. Rat illi ma tara ebda raġuni 'l għaliex it-talba rikorrenti ma għandhiex tiġi milqugħa.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda ta' Cleaven Sultana;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi :

Tilqa' t-talba kif dedotta u, konsegwentement:

Tiddikjara li l-kumpannija intimata Charter Properties Limited hija debitriċi tal-esponenti Cleaven u Paula Sultana fl-ammont ta' disgħa u sebgħin elf u ħames mitt Ewro (€79,500).

Tikkundanna lill-kumpannija intimata Charter Properties Limited sabiex tħallas lill-esponenti Cleaven u Paula Sultana l-ammont ta' disgħa u sebgħin elf u ħames mitt Ewro (€79,500).

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali li ġiet ippreżentata quddiem din l-Onorabbli Qorti fit-30 ta' Settembru, 2022 u li ġġib in-numru ta' referenza 4116/2022 u ta' kwalunke atti u mandati oħra li jistgħu jiġu intavolati in konnessjoni mal-istess proċeduri, u bl-imgħaxijiet legali bl-ogħla rata permessa mil-liġi mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv kontra l-kumpannija intimata Charter Properties Limited.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur