QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 83/2022 GG

Mario Ellul detentur tal-karta tal-identita' numru 479464M u Christine Ellul detentrici tal-karta tal-identita' numru 429270M, ta' Il-Kukkanja, Triq ic-Cimiterju, Haz Zabbar

vs.

Grandmasters Properties Ltd (C48145) ta' No. 1, Auberge San Anton Block B, Old Railway Street, Hal Balzan, Malta

Kawza Numru: 10

Illum 26 ta' Settembru 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors mahluf tal-konjugi Ellul ippreżentat quddiem din il-Qorti diversament preseduta fl-1 ta' Frar, 2022 bis-segwenti premessi u talbiet:

Illi l-esponenti jagħmlu riferenza għall-iskrittura *ossia* l-konvenju datat it-tlieta (3) ta' April tas-sena elfejn u dsatax (2019), permezz ta' liema is-soċjeta ntimata promettiet u obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi l-garaxx bin-numru sitta u sebgħin (76), li jifforma parti mill-kumpless imsejjaħ '*The Muses Residences*', fi Triq John Delia, Ħaż-Żabbar, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, kopja annessa u mmarkata bħala DOK A;

Illi dan kollu għall-prezz totali ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju hawn fuq msemmi u l-estensjonijiet sussegwenti li saru, estensjoni annessa u mmarkata bħala DOK B;

Illi qabel l-iskadenza tal-imsemmi konvenju, l-esponenti permezz ta' ittra ġudizzjarja numru 5394/2021, annessa u mmarkata bħala DOK Ċ, interpellaw lil intimati sabiex jersqu għal att finali, iżda l-intimati baqgħu inadempjenti;

Illi għalhekk l-esponenti ma gġadomx triq oħra għajr li jintavolaw ir-rikors odjern bilgġan li jikkostrinġu lill-intimati ħalli jersqu gall-att finali tat-trasferiment ta' l-imsemmi shem fil-fond hawn fuq imsemmi u dana skont il-pattijiet u kundizzjonijiet li intrabtu u obbligaw ruħhom bihom l-intimati fl-imsemmi konvenju;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suindikati, r-rikorrenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

A. Tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lir-rikorrenti l-garaxx bin-numru sitta u sebgħin (76),

li jifforma parti mill-kumpless imsejjaħ '*The Muses Residences*', fi Triq John Delia, Ħaż-Żabbar, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, taħt il- **il-pattijiet u kundizzjonijiet li intrabtu u obbligaw ruħhom bihom l-intimati fl-imsemmi konvenju**;

B. Tikkundanna lill-kovenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi liljom prefiss min din l-Onorabbli Qorti jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-trasferiment minnhom favur ir-rikorrenti;

C. Tinnomina Nutar sabiex juppublika l-kuntratt relattiv u kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-istess kuntratt u dana taħt dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti jogħġobha timponi;

D. Tiffissa l-post, l-jum u l-ħin għal-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.

Bl-imgħax legali u bl-ispejjez, kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta mahlufa tas-socjeta' Grandmasters Properties Ltd ipprezentata quddiem din il-Qorti diversament preseduta fl-4 ta' Marzu, 2022 bis-segwenti eccezzjonijiet :

1. Illi s-socjeta konvenuta hija pprojbita legalment milli tiffirma l-kuntratt finali kif mitlub in vista tal-fatt li whud mill-propretarji tal-istess Blokka fejn jinsab il-garage de quo hargu

hargu hrug ta' Inibizzjoni kontra l-istess socjeta liema mandate igib in-numru 1374/18 AE.

2. Illi mill-atti tal-istess mandate u atti sussegwenti u konnessi ghall-istess ghandu jirrizulta li s-socjeta konvenuta ghamlet tentattivi gudizzjarji sabiex tali mandate ma jibqax jolqot propretajiet fejn kien hemm gia konvenji pendenti bhal dan in kwistjoni pero ma kellhiex esitu posittiv.

3. Illi ghalhekk ma ghandha tbghati ebda spejjes tal-prezenti procedure partikolarment meta tqis li kull ma kellhom jaghmlu l-atturi fic-cirkostanzi kien li jitolbu estenzjoni tal-istess konvenju sakemm jibqa' in vigore l-imsemmi mandat.

4. B'riserva li jitressqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Fatti :

Il-fatti ta' dan il-kaz huma li s-socjeta' konvenuta kienet dahlet f'weghda li tbigh lill-atturi li da parti taghhom weghdu li jixtru garage formanti parti minn blokka appartamenti. L-att finali ma setghax ikun ippublikat minhabba li skond is-socjeta' konvenuta' dan huwa kolpit b'effetti ta' mandat ta' inbizzjoni mahrug minn terzi u wara diversi tigdid tal-weghda principali, l-istess socjeta' ddecidiet li ma tibqax testendi l-konvenju. Konsegwentement l-atturi intavolaw ittra ufficcjali kontra s-socjeta' konvenuta sabiex jitolbuha taddivjeni ghall-att finali u wara dan pprocediet bil-kawza odjerna ;

Provi :

Illi l-provi mressqa miz-zewg partijiet u li ma jehtiegu ebda dibattitu dwarhom huma s-sgwenti :

Fit-3 t'April, 2019, l-partijiet dahlu f'weghda (konvenju)[1] ghall-bejgh u xiri ta' « *garage bin-numru stradali sitta u sebghin (76) Triq John Delia, liema Triq Tizbokka ghal Triq ic-Cimiterju, Zabbar, dan il-garage sottopost ghall-beni tal-aventi kawza tal-kumpanija venditrici, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu. Dan il-Garage jifforma parti mill-kumpless The Muses Residences* » u dan versu l-prezz ta' €35,000 u kondizzjonijiet fosthom li « *Din il-proprjeta' ser tinbiegh minghajr ebda dejn u/jew ipoteka, hielsa mnn kull xorta ta' dritt favur terzi, inkluz ta' kirja, kielsa minnkull xorta ta' litigazzjoni u minghajr ebda requistion order* » [2];

Dan il-konvenju kien validu sat-3 t'April, 2020 bl-ahhar estensjoni tieghu valida sat 30 ta' Jannar, 2022 ;[3]

L-atturi jghidu illi kienu verbalment awtorizzati jaghmlu xogholijiet ta' tkomplija f'dan il-garage sabiex ikunu jistghu juzawh sakemm isir l-att finali tant illi ghamlu nefqa ta' elf u ħamsa u sittin elf ewro u tmenin ċenteżmu (€1,065.80) li kienet tinkludi bieb u dan ghaliex kienu assigurati li l-att ta' trasferiment kellu jsir fi zmien vicin ;

[1] Skrittura a fol 6 tal-atti processwali konfermata b'affidavit u kopja awtentikata tan-Nutar Dr. William Azzopardi fol 36 u 37.

[2] Klawsola numru 6

[3] Ara kopja tal-estensjonijiet ezebiti mehmuza mal-affidavit tan-Nutar Dr. William Azzopardi a fol 39 *et seq* u deposizzjoni taJames Mifsud (ex rapprezentant tas-socjeta' konvenuta) a fol 33 u 34 tal-atti processwali.

Illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar, 2024, s-socjeta' konvenuta qablet li din il-Qorti tieghu konjizzjoni tal-Atti tal-Mandat 1374/2018 AE minflok ma dawn ikunu allegati bhala kopja stante li dawn huma voluminuzi. Ezaminati l-atti tal-Mandat 1374/2018 jirrizulta li dawn huma fl-ismijiet Tyrone Zerafa pro et noe et kontra Grandmasters Properties Ltd u li dawn jinsabu formanti parti mill-kawza 1072/18 TA (FD) fl-ismijiet John Carl Grech pro et noe et kontra Grandmasters Properties Ltd pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta. Il-Mandat ta' Inibizzjoni appena msemmi inhareg sabiex is-socjeta' intimata tinzammi milli tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu, u b'mod partikolari l-proprjetaijiet elenkati fid-Dok TM1 liema dokument isemmi l-garxxijiet fil-kumpless The uses, Triq ta' Lanza, Zabbar fosthom dak numru 76. Oltre l-propretajiet hemm imsemmija hemm ukoll indikat « *Kwalunkwe propretaijiet ohra immobbli appartenenti lill-kumpanija intimata – jew jikkoncedu xi dritt fuq l-istess, u dan bi kwalsiasi titolu, reali jew peronali, oneruz jew gratuwitu, a favur ta' kwalsiasi persuna ohra* ». Dan il-mandat, ossia r-rikors ghal-hrug tal-mandat, kien intavolat fit-30 t'Awissu, 2018 ;

Illi minn ezami ta' dawk l-atti jidher li l-mandat inhareg fuq talba tas-sidien tal-blokka The Muses Residence biex jikkawtelaw id-drittijiet taghhom fuq l-allegazzjoni, kif esperita fir-rikors mahluf (kawza) li segwiet, li l-blokka intiera hija aflitta minn difetti strutturali stante li mhix mibnija skond l-arti u s-sengha. Ghalkemm din l-informazzjoni ma hija ta' ebda utilita ghall-kwistjoni hawn devoluta, dan qed ikun hawn senjalat ghall-kompletezza tal-kwadru ;

Il-Ligi :

Il-pretensjoni tal-atturi hija regolata bl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta li jipprovdi hekk :

> **1357 (1) Il-weghda ta' bejgh bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obblgu li jhallas id-danni lill-accetant ;**
>
> **(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaqghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm il-darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.**

Ikkunsidrat :

1. L-artikolu tal-Kodici Civili appena msemmi huwa mertu ta' diversi sentenzi tal-qrati taghna minn fejn jemergi insenjament dwar iz-zmien li fih ghanda ssir l-ittra ufficcjali sabiex tinterpella lill-parti taddivjeni ghall-att finali u jekk din jehtieg li tkun notifikata jew le jew jekk hux sufficjenti li tkun ipprezentata kif ukoll iz-zmien li fih jehtieg li din l-ittra tkun segwita b'rikors mahluf.[4] Il-kwistjoni odjerna ma tirrikjedi ebda ezami f'dan ir-rigward ghaliex jirrizulta pacifikament mill-patti li l-konvenju kien imgedded diversi drabi

[4] Per ezemplari ara sentenza ricenti **E&V Petroni Limited vs Vicarist Limited 1074/2019 per Onor Imhallef Miriam Hayman 15.12.2021**

qabel l-iskadenza tieghu ghajr ghall-ahhar skadenza fejn allura r-rikorrenti ipprezentaw ittra ufficcjali li biha interpellaw lis-socjeta' konvenuta biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u li fiz-zmien li trid il-ligi ressqu l-kawza odjerna. Is-socjeta' konvenuta ma ressqet ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward u l-Qorti fliet l-atti sabiex tara jekk hemm xi nuqqas f'dan is-sens u rrizulta fin-negattiv ;

2. Il-kwistjoni kollha ghalhekk tippernja fuq il-fatt illi s-socjeta' konvenuta, skond hi, ma tistax tersaq ghall-bejgh tal-garage ghaliex hija inibita b'ordni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili milli taghmel dan. Kif gia osservat *supra*, din il-Qorti ezaminat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1374/18 AE u ma hemm l-ebda dubju li l-garaxx in kwistjoni huwa kolpit fl-effetti tal-istess mandat. Issa, r-rikorrenti donnhom iridu jfissru li ma kienux jafu bl-esistenza ta' dan il-mandat qabel dahlu ghal din il-wegheda li jixtru l-garaxx. Dan, pero' , huwa kollu inutili ghar-rizoluzzjoni tal-din il-kwistjoni. Fl-ewwel lok, il-mandat in kwistjoni kien intavolat fit-30 t'Awissu, 2018 filwaqt illi l-konvenju kien iffirmat fit-3 t'April, 2019 u r-rikorrenti kienu jafu li hemm xi forma ta' kwistjoni pendenti fuq is-socjeta' konvenuta jew il-proprjeta' taghha li maghha jaghmel dan il-garaxx. L-istess rikorrenti jammettu dan tant li kienu mwieghda li l-kwistjoni pendenti kellha tinqata' fi zmien qasir ;

3. Oltre minn hekk, tajjeb li jkun osservat illi fuq il-konvenju ma thallas ebda depozitu u li l-prezz kellu jithallas fl-intier tieghu fuq l-att finali. Haga din li hi indikattiva tax-xjenza tar-rikorrenti. Fil-kontro-ezami tieghu, l-attur ammetta illi fid-data tal-konvenju kien mgharraf mis-socjeta' konvenuta illi kien hemm kwistjoni mal-

inkwilini kif ukoll li l-konvenju kien imgedded diversi drabi propju ghaliex il-kwistjoni mal-inkwilini ma kienitx ghadha rizolta.

4. Illi l-oggezzjoni mressqa mis-socjeta' konvenuta ghat-talba tar-rikorrenti hi *sic et simplicitur* li ma tistax taghmel dan ghaliex hija legalment projbita milli taghmel hekk proprju b'ordni tal-Qorti anke jekk ghamlet diversi tentattivi sabiex tiskaguni dan il-garaxx u proprjetajiet ohra li fuqhom hemm jew kien hemm konvenji ghall-bejgh taghhom ;

5. Il-Qorti tqis illi r-raguni mressqa mis-socjeta' konvenuta hija wahda legittima stante li ma tistax tordna lis-socjeta' konvenuta tersaq ghall-bejgh tal-oggett meta hija espressament projbita milli taghmel hekk b'ordni ta' Qorti. Issa ghalkemm dik l-ordni hija b'xi mod marbuta ma' kawza inizzjata minn terzi fuq mertu kompletament differenti, ma jidhirx li jkun ghaqli li din il-Qorti takkorda t-talba tar-rikorrenti fuq kondizzjoni rizoluttiva fis-sens illi tordna li jsir il-bejgh wara li tghaddi in gudikat il-kawza tat-terzi u f'kaz li din ikollha ezitu pozzittiv fejn it-terzi jirrilaxxjaw l-garaxx mill-effetti tal-mandat. Dik, fil-fehma tal-Qorti ma tkun twassal ghall-ebda rizoluzzjoni, anzi, tohloq kwistjoniiet ohra ;

6. Ghalhekk tqis illi r-raguni ghaliex is-socjeta' konvenuta ma tistax tersaq ghall-bejgh tal-garaxx hija wahda legittima u li kienet mgharufa lill-partijiet qabel ma dahlu fil-weghda tal-bejgh u xiri tal-istess garaxx.

Ghal dawn ir-ragunijiet taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta u konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

____

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

____

Nicole Cini
Deputat Reġistratur