PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 26 ta’ Settembru 2024

Nru: 5

Rikors Nru. 470/2023

SJFC Developments Limited

v

Charter Properties Limited

Fil-qosor

1. F’din il-kawża, is-soċjetà rikorrenti SJFC Developments Limited (is-‘soċjetà rikorrenti’ jew ‘SJFC’) qiegħda tagħmel talba skont l-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, sabiex tenforza l-konvenju bejnha u s-soċjetà intimata Charter Properties Limited (is-‘soċjetà intimata’ jew ‘Charter’). Is-soċjetà intimata ma ressqitx difiża u l-qorti, wara li qieset il-provi, sejra tilqa’ t-talbiet.

Rikors ġuramentat

2. Fir-rikors ġuramentat tal-5 ta’ Mejju 2023, is-soċjetà rikorrenti qalet:-

   i. Illi fl-17 ta' Settembru 2021, il-kumpanija SJFC Developments Limited u l-kumpanija Charter Properties Limited daħlu fkonvenju ta' kompravendita ppubblikat fl-atti tan-nutar Dr Katya Bezzina permezz ta' liema, s-soċjeta' intimata intrabtet li tbigħ u s-soċjeta' rikorrenti aċċettat li tixtri s-sit ta' kostruzzjoni ġja okkupat mid-dar uffiċjalment markata bin-numru mija (l 00) u magħrufa bl-isem 'Eden' ġja 'Saint Joseph House' inkluż il-garage sottopost mingħajr numru u isem kollox fi Triq Anglu Gatt, il-Mosta kif ukoll id-dar adjaċenti uffiċjalment immarkata bl-isem mhux uffiċjali 'Gojja' u qabel 'Govell' fi Triq Anglu Gatt, il-Mosta, bl-arja u s-sottoswol

tagħha u inkluż il-garage sottopost għall-prezz kumplessiv ta' miljun disa' mija u tmenin elf Ewro (€1,980,000) (kopja tal-konvenju annessa u mmarkata Dok. SCl);

ii. Illi mal-iffirmar tal-konvenju, ir-rikorrenti ħallas depożitu ammontanti għal mija u tmienja u disgħin elf Ewro (€198,000) lin-Nutar Katya Bezzina skond il-konvenju;

iii. Illi il-konvenju, li kien validu oriġinarjament tas-sbatax (l 7) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), ġie estiż diversi drabi, hekk kif kkonfermat b'numru ta' estenzjonijiet (annessi u mmarkati Dok. SC2), bl-aħħar waħda valida sat-tnejn u għoxrin (28) ta' April 2023;

iv. Illi nonostanti Li l-intimati ġew interpellati sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt permezz ta' ittra uffiċċjali (Dok. SC3), huma baqgħu inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-Liġi.

3. Għal dawn ir-raġunijiet, is-soċjetà rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex:-

v. Tordna lis-soċjeta' intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffisat minn din l- Onorabbli Qorti, tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-proprjetà hawn fuq deskritta u bil-kondizzjonijiet tal-konvenju eżebit u mmarkat Dok. SCl;

vi. Tinnomina lin-Nutar Katya Bezzina sabiex tippubblika l-att relattiv;

vii. Tinnomina kuraturi għall-eventwali kontumaċja tas-soċjeta' intimata venditriċi;

i. Tiffissa l-post, il-ġurnata, u l-ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi;

Bl-imgħax u spejjeż legali, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1739/2023 ppreżentata preċedentement kontra s-soċjeta' intimata, li minn issa hija inġunta għas-subizzjoni.

4. Is-soċjetà intimata ġiet innotifikata bir-rikors ġuramentat u bl-avviż tas-smigħ permezz tal-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni skont l-artikolu 187(3) tal-Kap. 12,[1] iżda baqgħet kontumaċi – jiġifieri ma ressqitx difiża fiż-żmien lilha mogħti. Fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2024, is-soċjetà intimata ngħatat terminu sabiex tippreżenta n-nota maħsuba fl-artikolu 158(10) tal-Kap. 12, iżda hija m'eżerċitatx it-tali fakoltà.

Fatti

5. Fis-17 ta' Settembru 2021, SJFC u Charter daħlu f'konvenju, redatt min-Nutar Dr Katya Bezzina.[2] F'dan il-konvenju, Charter intrabtet li tbiegħ, u SJFC aċċettat li tixtri, is-sit ta' kostruzzjoni ġia okkupat mid-dar uffiċjalment immarkata bin-numru mija (100) u magħrufa bl-isem 'Eden' ġia 'Saint Joseph House', inkluż il-garaxx sottopost mingħajr numru u isem, fi Triq Anġlu Gatt, il-Mosta, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, kif ukoll mid-dar adjaċenti uffiċjalment immarkata bin-numru mija u sitta (106) u bl-isem mhux uffiċjali 'Gojja' u qabel 'Govell', fi Triq Anġlu Gatt, il-Mosta, bl-arja u s-sottoswol tagħha, u inkluż il-garaxx sottopost, kollox liberu u frank, bid-drittijiet u l-

[1] Ara n-notifika bl-affissjoni u pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u gazzetta ta' kuljum, f'paġni 44-93.
[2] Kopja tal-konvenju tas-17 ta' Settembru 2021, redatt min-Nutar Dr Katya Bezzina, bejn Charter (is-soċjetà bejjiegħa) u SJFC (is-soċjetà xerrejja) rigward il-Proprjetà, ġiet esibita f'paġni 5-6.

ġustijiet kollha tiegħu, u bil-pussess vakanti (il-'Proprjetà'), għall-prezz kumplessiv ta' miljun disa' mija u tmenin elf ewro (€1,980,000). Is-soċjetà rikorrenti ħallset is-somma ta' mija u tmienja u disgħin elf ewro (€198,000) bħala depożitu.

6. Il-konvenju kien oriġinarjament validu sas-17 ta' Marzu 2022, iżda ġie estiż diversi drabi. Skont l-aħħar estensjoni, il-konvenju kellu jagħlaq fit-28 ta' April 2023.[3] Iżda Charter naqset milli tidher għall-kuntratt finali.

7. Dan kollu ġie konfermat min-Nutar Dr Katya Bezzina[4] u Silvio Camilleri,[5] direttur ta' SJFC, fix-xhieda tagħhom tat-13 ta' Ġunju 2024.

8. Billi, kif ingħad, Charter naqset milli tidher għall-kuntratt finali, fit-26 ta' April 2023, SJFC interpellat lil Charter, permezz ta' ittra uffiċjali, sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ, taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tas-17 ta' Settembru 2021, kif estiż.[6] Sussegwentement, fil-5 ta' Mejju 2023, is-soċjetà rikorrenti fetħet din il-kawża, sabiex il-Qorti tordna lis-soċjetà intimata tidher għall-kuntratt ta' bejgħ tal-Proprjetà.

Analiżi

9. L-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 jiddisponi:-

> (2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa 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-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat 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 ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

10. Jingħad fil-ġurisprudenza li dan ifisser li sabiex konvenju jinżamm fis-seħħ wara li jiskadi t-terminu miftiehem, jeħtieġ li jiġu sodisfatti żewġ rekwiżiti. Fl-ewwel lok, jeħtieġ li jiġi ppreżentat, qabel ma jkun skada t-terminu applikabbli, att ġudizzjarju fejn l-intimat jiġi msejjaħ jidher għall-bejgħ. F'każ li fi żmien tletin jum dak li wiegħed xorta jibqa' ma jonorax il-wegħda, jeħtieġ li qabel ma jgħaddu t-tletin jum minn meta jkun ser jagħlaq l-

---

[3] Ara l-estensjoni rispettiva tal-konvenju, f'paġna 17.
[4] Ara x-xhieda tan-Nutar Dr Katya Bezzina tat-13 ta' Ġunju 2024, f'paġni 100-101.
[5] Ara x-xhieda ta' Silvio Camilleri, direttur ta' SJFC, tat-13 ta' Ġunju 2024, f'paġni 102-104.
[6] Ara kopja tal-ittra uffiċjali, b'numru 1739/2023 datata s-26 ta' April 2023, minn SJFC lil Charter, f'paġna 19.

imsemmi żmien, jiġi ppreżentat rikors ġuramentat b'talba sabiex titwettaq il-wegħda.[7] Fin-nuqqas, l-effetti tal-konvenju jispiċċaw u l-partijiet jirrivertu lura għall-pożizzjoni li kienu fiha qabel ma kien sar il-konvenju.[8]

11. F'dan il-każ, is-soċjetà rikorrenti ippreżentat ittra uffiċjali qabel l-għeluq tat-terminu tal-konvenju (kif estiż), u ppreżentat ir-rikors ġuramentat b'talba biex Charter twettaq il-wegħda qabel ma għaddew it-tletin (30) jum minn meta għalaq iż-żmien tal-konvenju. B'hekk, peress li ġew sodisfatti r-rekwiżiti taħt l-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, il-Qorti sejra tilqa' t-talba u ser tordna lis-soċjetà intimata sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

Parti deċiżiva

12. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:-

13. Tordna lis-soċjetà intimata, sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza, tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-Proprjetà hawn fuq deskritta u taħt il-kondizzjonijiet tal-konvenju tas-17 ta' Settembru 2021, hekk kif ġie estiż, kif ukoll kwalsiasi atti u/jew dikjarazzjonijiet oħra, aċċessorji għall-att ta' bejgħ imsemmi, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex jiġi ppubblikat u insinwat l-imsemmi att ta' bejgħ;

14. Tinnomina lin-Nutar Dr Katya Bezzina sabiex tippubblika l-att relattiv tal-bejgħ hawn fuq imsemmi kif ukoll kwalsiasi atti u/jew dikjarazzjonijiet oħra, aċċessorji għall-att ta' bejgħ imsemmi, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex jiġi ppubblikat u insinwat l-imsemmi att ta' bejgħ;

15. Tordna li t-tali pubblikazzjoni ssir fl-uffiċju tan-Nutar hawn maħtur, jew fl-edifizju tal-Qorti, fil-Belt Valletta;

16. Taħtar lil Dr Victor Bugeja bħala kuratur deputat sabiex jidher għas-soċjetà intimata venditriċi, f'każ li din tonqos li tidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ, kif ukoll kwalsiasi atti u/jew dikjarazzjonijiet oħra, aċċessorji għall-att ta' bejgħ imsemmi, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex jiġi ppubblikat u insinwat l-imsemmi att ta' bejgħ.

[7] *Bianchi vs JMA Developments Ltd,* Qorti tal-Appell, deċiża 26 ta' Mejju 2006.
[8] *Loreto Abela vs Tereza Spiteri,* Qorti tal-Appell, deċiża 30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403). Ara ukoll, fost ħafna oħrajn, 174/2022, *ISD Company Limited v Angelo Farrugia et*, Qorti ta' l-Appell, 3 ta' Settembru 2024.

L-ispejjeż kollha inklużi tal-ittra uffiċjali numru 1739/2023, tal-kuratur għall-eventwali kontumaċi, kif ukoll ta' din il-proċedura, għandhom jitħallsu mis-soċjetà intimata.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur