MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1396/2003

Agius Marble Works Limited – (C 12292).

vs

Cloisters Walk Limited – (C 16264).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 24 ta' Dicembru 2003 fol. 1 tal-process u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi permezz ta' konvenju datat sitta (6) ta' Awissu 1997 (**Dok "A"**) is-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li tbiegh, titrasferixxi u tassenja b'titolu ta' bejgh lis-socjeta` attrici zewg appartamenti liema socjeta` attrici obbligat ruhha li

tixtri formanti parti minn blokk ta' appartamenti liema blokk jgib in-numru tmienja (8) bl-isem “Cloisters Walk” fi Triq il-Karmnu, San Giljan u precisament id-*duplex appartment* internament numerat erbgha (4) fl-istess blokk maghruf bhala “Cloisters Walk” u d-*duplex penthouse* numerat sitta (6) fl-istess blokk maghruf bhala “Cloisters Walk” liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha;

Illi permezz ta' konvenju iehor iffirmat fl-istess data u cioe` s-sitta (6) ta' Awissu 1997 (**Dok “B”**) is-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li tbiegh, titrasferixxi u tassenja b'titolu ta' bejgh lis-socjeta` attrici li obbligat ruhha li tixtri u takkwista garaxx internament immarkat bin-numru tnejn zero wiehed sitta (2016) f'kumpless ta' garaxxijiet b'entratura komuni bla numru u bla isem fi Triq il-Karmnu, San Giljan, liema kumpless jikkonsisti f'zewg livelli ta' garaxxijiet u jikkonfina mil-lvant in parti mat-triq imsemmija u in parti mas-*sottosuolo* tad-dar numru 20 fi Triq il-Karmnu, San Giljan liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha;

Illi permezz ta' konvenju iehor iffirmat fit-tlieta (3) ta' April 1998 (**Dok “C”**) is-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li tbiegh, titrasferixxi u tassenja b'titolu ta' bejgh lis-socjeta` attrici li obbligat ruhha li tixtri garaxx internament immarkat bin-numru tnejn zero wiehed erbgha (2014) f'kumpless ta' garaxxijiet b'entratura komuni bla numru u bla isem fi Triq il-Karmnu, San Giljan, liema kumpless jikkonsisti f'zewg livelli ta' garaxxijiet u jikkonfina mil-lvant in parti mat-triq imsemmija u in parti mas-*sottosuolo* tad-dar numru 20 fi Triq il-Karmnu, San Giljan liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha;

Illi dawn it-tliet konvenji gew estizi, emendati u mgedda minn zmien ghal zmien bl-ahhar skadenza li ghalqet fit-30 ta' Novembru 2003 (**Dok. “D” sa Dok. “J”**);

Illi *nonostante* interpellata sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali, inkluz permezz ta' tlett ittri ufficjali datati 21 ta' Novembru 2003, *entro* l-iskadenza fuq imsemmija tat-30 ta' Novembru 2003, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti;

Illi ghalhekk l-istess socjeta` attrici talbet lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju lilha prefiss taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali ghat-trasferiment minnha ghaf-favur tas-socjeta` attrici ta' l-immobbli mertu tat-tliet skritturi fuq imsemmija datati 6 ta' Awissu 1997, 6 ta' Awissu 1997 u 3 ta' April 1998 rispettivament kif imgedda minn zmien ghal zmien u dan *versu* l-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess skritturi u cioe` rigwardanti l-appartamenti numri 4 u 6 fi "Cloisters Walk, Triq il-Karmnu, San Giljan u z-zewg garaxxijiet f'kumpless ta' garaxxijiet fl-istess Triq; u

2. Tinnomina nutar sabiex jippubblika l-kuntratti definittivi f'jum, hin u lok iffissati minn din il-Qorti;

3. Tinnomina kuraturi nominati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratti finali u dan taht dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Bl-ispejjez inkluz dawk tat-tlett ittri ufficjali datati 21 ta' Novembru 2003 kontra s-socjeta` konvenuta li hija minn issa stess ingunta ghas-subizzjoni taghha u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lis-socjeta` attrici kontra s-socjeta` konvenuta u/jew id-dirigenti taghha senjatament dik ghad-danni

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` attrici a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti minn fol. 4 sa fol. 33 tal-process liema dokumenti huma mmarkati bhala Dok "A" li huwa konvenju originali datat 6 ta' Awissu 1997 fir-rigward taz-zewg appartamenti *duplex* internament numerati 4 u 6 fil-blokk maghruf bhala "Cloisters Walk"; Dok "B" – konvenju originali datat 6 ta' Awissu 1997 fir-rigward tal-garaxx originarjament numerat 2016 fil-kumpless ta' garaxxijiet fi Triq il-Karmnu, San Giljan; Dok "C" – konvenju originali datat 3 ta' April 1998 fir-rigward

tal-garaxx originarjment numerat 2014 fil-kumpless ta' garaxxijiet fi Triq il-Karmnu, San Giljan; Dok "D" – skrittura li biha gie emendat il-konvenju datat 6 ta' Awissu 1997 (Dok "C") fis-sens illi n-numru tal-garaxx gie mibdul 2016 ghal 2009; Dok "E" – skrittura datata 4 ta' Ottubru 2000 li biha l-partijiet geddu l-obbligazzjonijiet rispettivi taghhom rizultanti mill-konvenju tas-6 ta' Awissu 1997 (Dok "A"); Dok "F" – skrittura datata 4 ta' Ottubru 2000 li biha l-partijiet geddu l-obbligazzjonijiet rispettivi taghhom rizultanti mill-konvenju tas-6 ta' Awissu 1997 (Dok "B"); Dok "G" – skrittura datata 4 ta' Ottubru 2000 li biha l-partijiet geddu l-obbligazzjonijiet rispettivi taghhom rizultanti mill-konvenju tat-3 ta' April 1998 (Dok "C"); Dok "H" skrittura datata 29 ta' Novembru 2002 li biha l-partijiet regghu geddu l-obbligazzjonijiet rispettivi taghhom rizultanti mill-konvenju tas-6 ta' Awissu 1997 (Dok "A") sat-30 ta' Novembru 2003; Dok "I" – skrittura datata 29 ta' Novembru 2002 li biha l-partijiet regghu geddu l-obbligazzjonijiet rispettivi taghhom rizultanti mill-konvenju tas-6 ta' Awissu 1997 (Dok "B") sat-30 ta' Novembru 2003; Dok "J" – skrittura datata 29 ta' Novembru 2002 li biha l-partijiet regghu geddu l-obbligazzjonijiet rispettivi taghhom rizultanti mill-konvenju tat-3 ta' April 1998 (Dok "C") sat-30 ta' Novembru 2003; Dok "J" sa Dok "M" – tlett ittri ufficjali datati 21 ta' Novembru 2003.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh fl-14 ta' Jannar 2004 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tal-5 ta' Marzu 2004.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mill-5 ta' Marzu 2004 sas-7 ta' Dicembru 2005.

Rat l-avviz migjub fil-Gazzetta tal-Gvern mahruga fit-Tlieta ta' April 2004, kif gie mitlub fil-verbal tas-seduta tal-5 ta' Marzu 2004 u kif jidher a fol. 43 tal-process .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 2 ta' April 2004 a fol. 44 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li hija s-socjeta` attrici li naqset u ghadha qieghda tonqos li tressaq ghat-trasferiment tal-proprjetajiet *de quo* fl-istat li huma jinsabu, *cioe`* kif soggetti ghall-pizijiet favur terzi;

2. Illi s-socjeta` eccipjenti mhix opposta ghat-trasferiment tal-proprjetajiet fl-istat li jinsabu fih;

3. Illi, *in vista* tal-permess, is-socjeta` eccipjenti ma ghandhiex tbati spejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol. 45 tal-process.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici pprezentata *seduta stante* fit-23 ta' Gunju 2003 a fol. 48 tal-process li permezz taghha esebiet l-affidavit tan-Nutar Pierre Attard.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi tal-21 ta' April 2005 – li giet kancellata; tas-16 ta' Mejju 2005, tat-13 ta' Gunju 2005 u tat-30 ta' Gunju 2005 fejn ma sar xejn.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata 27 ta' Lulju 2006 a fol. 91 tal-process fejn indikaw illi t-talbiet attrici jistghu jigu milqugha bl-istess mod illi huma dedotti fic-citazzjoni *de quo* b'dan pero` illi z-zmien illi l-Qorti tipprefiggi ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali jkun zmien ragjonevoli sufficjenti, u *cioe`* ta' sena jew iktar sabiex il-kumpanija esponenti tkun tista' issib kompratur jew kompraturi ghall-istess proprjetajiet bl-ahjar prezz possibbli u fl-istess waqt illi tipprefiggi dan it-terminu twil, taghti lill-kumpanija attrici l-fakolta` illi f'kaz illi ssib kompratur ghall-proprjetajiet jew liema minnhom qabel l-gheluq ta' dan it-terminu prefiss mill-Qorti, b'rikors lill-istess Onorabbli Qorti l-kumpanija attrici tkun tista' ssejjah lin-Nutar u lill-kumpanija konvenuta jew u l-kuraturi deputati nominati sabiex jirrapprezentawha skond il-kaz, sabiex jersqu ghall-

pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' trasferiment fi zmien xahrejn min-notifika ta' l-istess rikors.
Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta mis-16 ta' Frar 2006 sas-17 ta' Ottubru fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-1 ta' Novembru 2006.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn is-socjeta' attrici qed tippremetti li permezz ta' konvenju datat sitta (6) ta' Awissu 1997 (Dok "A") is-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li tbiegh, titrasferixxi u tassenja b'titolu ta' bejgh lill-istess socjeta` attrici zewg appartamenti liema socjeta` attrici obbligat ruhha li tixtri formanti parti minn blokk ta' appartamenti liema blokk jgib in-numru tmienja (8) bl-isem "Cloisters Walk" fi Triq il-Karmnu, San Giljan u precisament id-*duplex apartment* internament numerat erbgha (4) fl-istess blokk maghruf bhala "Cloisters Walk" u d-*duplex penthouse* numerat sitta (6) fl-istess blokk maghruf bhala "Cloisters Walk" liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha; gie premess ukoll li permezz ta' konvenju iehor iffirmat fl-istess data u cioe` s-sitta (6) ta' Awissu 1997 (Dok "B") is-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li tbiegh, titrasferixxi u tassenja b'titolu ta' bejgh lis-socjeta` attrici li obbligat ruhha li tixtri u takkwista garaxx internament immarkat bin-numru tnejn zero wiehed sitta (2016) f' kumpless ta' garaxxijiet b'entratura komuni bla numru u bla isem fi Triq il-Karmnu, San Giljan, liema kumpless jikkonsisti f'zewg livelli ta' garaxxijiet u jikkonfina mil-lvant in parti mat-triq imsemmija u in parti mas-*sottosuolo* tad-dar numru 20 fi Triq il-Karmnu, San Giljan liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha; u li fl-ahharnett permezz ta' konvenju iehor iffirmat fit-tlieta (3) ta' Marzu 1998 (Dok "C") is-socjeta` konvenuta obbligat

ruhha li tbiegh, titrasferixxi u tassejna b'titoli ta' bejgh lis-socjeta` attrici li obbligat ruhha li tixtri garaxx internament immarkat bin-numru tnejn zero wiehed erbgha (2014) f'kumpless ta' garaxxijiet b'entratura komuni bla numru u bla isem fi Triq il-Karmnu, San Giljan, liema kumpless jikkonsisti f'zewg livelli ta' garaxxijiet u jikkonfina mil-lvant in parti mat-triq imsemmija u in parti mas-*sottosuolo* tad-dar numru 20 fi Triq il-Karmnu, San Giljan liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha.

Illi l-istess socjeta attrici ppremettiet li dawn it-tliet konvenji gew estizi, emendati u mgedda minn zmien ghal zmien bl-ahhar skadenza li ghalqet fit-30 ta' Novembru 2003 (Dok. "D" sa Dok. "J") izda minkejja li s-socjeta' konvenuta giet interpellata sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali, inkluz permezz ta' tlett ittri ufficjali datati 21 ta' Novembru 2003, *entro* l-iskadenza fuq imsemmija tat-30 ta' Novembru 2003, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti. B'hekk saret din il-kawza sabiex l-istess socjeta' konvenuta tigi kkundannata tersaq ghall-kuntratti finali relattivi konsegwenti ghall-istess konvenji.

Illi *in verita'* ma hemmx oppozizzjoni ghall-istess premessi u talbiet attrici u dan kif jidher min-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta datata 2 ta' April 2004, izda jirrizulta kemm mill-provi prodotti li l-isemmija mmobbli huma kolpiti b'diversi ipoteki specjali u priveleggi specjali kif indikati fl-affidavit tan-Nutar Pierre Attard datat 23 ta' Gunju 2004, u dan minkejja li fil-konvenji kollha l-istess socjeta' konvenuta obbligat ruhha li titrasferixxi l-istess immobbli bil-garanzija tal-pacifiku pussess u ghalhekk ovvjament minghajr l-istess pizijiet. Dan fil-fatt ghandu l-obbligu taghha skond l-istess skritturi u t-talbiet attrici huma konsistenti ma' dak li l-istess socjeta' konvenuta obbligat ruhha li tesegwixxi favur is-socjeta' attrici permezz ta' l-iskritturi kollha mertu ta' din il-kawza; u dan bhala fatt lanqas biss qatt ma gie kontestat mill-istess socjeta' konvenuta.

Illi dwar dan kollu hemm verbal tas-socjeta' attrici datat 27 ta' Gunju 2006 u nota tas-socjeta' attrici datata 27 ta' Lulju 2006, fejn l-istess socjeta' attrici qed tinsisti fuq it-talbiet

taghha ghar-ragunijiet hemm indikati u dejjem skond il-kondizzjonijiet ta' l-istess konvenji u skritturi. B'verbal datat 17 ta' Ottubru 2006 s-socjeta' konvenuta kkonfermat il-posizzjoni taghha *vis-a-vis* is-socjeta' attrici, u din il-Qorti thoss li abbazi tal-premess, u l-provi kollha prodotti t-talbiet attrici gew ippruvati u ghandhom jigu milqugha b'dan li s-socjeta' konvenuta qed tigi ordnata sabiex taderixxi ghall-obbligi taghha skond il-konvenji u skritturi privati mertu tal-kawza odjerna.

III.   KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta biss in kwantu l-istess huma inkompatibbli mal-premess, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex fid-data tas-26 ta' Novembru 2007 fil-11.00.a.m. f'wahda mill-Awli tal-Qrati Superjuri il-Belt, Valletta taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali ghat-trasferiment minnha ghaf-favur tas-socjeta` attrici ta' l-immobbli mertu tat-tliet skritturi fuq imsemmija datati 6 ta' Awissu 1997, 6 ta' Awissu 1997 u 3 ta' April 1998 rispettivament kif imgedda minn zmien ghal zmien u dan *versu* l-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess skritturi u cioe` rigwardanti l-appartamenti numri 4 u 6 fi "Cloisters Walk, Triq il-Karmnu, San Giljan u z-zewg garaxxijiet f'kumpless ta' garaxxijiet fl-istess Triq; u

2. Tinnomina n-Nutar Pierre Attard sabiex jippubblika l-kuntratti definittivi fid-data tas-26 ta' Novembru 2007 fil-11.00.a.m. f'wahda mill-Awli tal-Qrati Superjuri l-Belt, Valletta;

3. Tinnomina lil Dr. Francesco Depasquale bhala kuratur sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratti finali a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez inkluz dawk tat-tlett ittri ufficjali datati 21 ta’ Novembru 2003 kontra s-socjeta` konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------