



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-11 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 689/2008

Alan Bonnici u 77 Limited

Vs

**Mary Muscat, Joseph Muscat, Carmen Agius, Oliver
Agius, Joseph Fenech Clarke, Maria Fenech Clarke,
Alexandra sive Sandra Vella**

L-atturi ppremettew li fil-15 ta' Dicembru 2006 kienu ffirmaw konvenju li permezz tieghu l-konvenuti wieghdu li jittrasferixxu l-utile dominju annwu u perpetwu, u d-dritt li jircievu s-sub-cens annwu u perpetwu ta' hamsa u sittin lira Maltin (Lm 65.00), ekwivalenti ghal mija u wiehed u hamsin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€151.41), gravanti l-garaxx numru 9, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq, kif ukoll l-utile dominju perpetwu u d-dritt li jircievu s-sub-cens annwu u perpetwu ta' hamsin lira Maltin (LM 50), ekwivalenti ghal mija u sittax-il Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) fuq il-garaxx numru 7, Triq ir-Ridott,

Bahar ic-Caghaq, oltre l-arja taz-zewg garaxxijiet fuq imsemmija, kif ukoll il-kamra numru 5, flimkien mal-arja libera taghha fi Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq.

It-trasferiment kellu jsir ghall-prezz ta' sittin elf Lira Maltin (LM 60,000), jew mija u disgha u tletin elf, sebgha mija u tnejn u sittin Ewro u erbghin centezmu (€ 139,762.40), u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm miftiehma, fosthom li mal-kuntratt finali l-fondi fuq imsemmija jigu trasferiti u kkonsenjati bil-pussess vakanti.

Illi gie miftiehem li dan il-konvenju kellu jibqa' validu sa tlett (3) xhur minn meta jinhareg *full development permit* mill-MEPA, liema permess inhareg fl-14 ta' Jannar 2008, u kwindi l-konvenju kellu jibqa' validu sal-14 ta' April 2008.

Illi fit-12 ta' April 2008 il-kontendenti ftiehmu li jestendu l-validita ta' dana l-konvenju ghal xahrejn ohra, ossia sat-12 ta' Gunju 2008, u dan taht dawk l-istess kondizzjonijiet miftiehma, inkluz li l-fondi jigu trasferiti bil-pussess battal.

Il-konvenju u t-tigdid gew registrati mal-awtorita' koncernata skond il-ligi.

Il-konvenuti naqsu li jidhru ghall-att finali, fit-terminu pattwit u ghalhekk, b'ittra ufficjali datata tnax (12) ta' Gunju 2008, l-atturi sejhulhom sabiex jidhru ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv.

Illi sa llum l-konvenuti baqghu inadempjenti u ghadhom ma dehrux fuq l-att relattiv sabiex ibieghu u jittrasferixxu dak illi wieghdu lill-esponenti, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Illi minkejja dak imwieghed lill-konvenuti, irrizulta li l-fondi in kwistjoni kienu in parti okkupati minn terza persuna, u hekk ghadhom sa llum. Ghalhekk ghalkemm il-konvenuti jsostnu li jridu jidhru fuq l-att finali sabiex isir it-trasferiment kif miftiehem, dan mhux minnu, appuntu ghaliex sa llum parti mill-fondi tinsab okkupata.

L-atturi ghandhom kull intenzjoni li jonoraw il-konvenju, u jesigu li l-konvenuti ghandhom jaghmlu l-istess, cjoe' li jittrasferixxu l-imsemmija proprjeta bil-pussess battal.

Kemm-il darba l-Qorti tordna li l-fondi ghandhom xorta jigu trasferiti mhux bil-pussess battal, ikun xieraq u opportun li l-prezz pattwit jigu ridott sabiex jirrifletti dan il-fatt, stante li dan ikun ta' pregjudizzju serju ghall-atturi.

Ghalhekk l-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. Previa kull dikjarazzjoni li l-konvenuti naqsu li jersqu għall-att finali ta' *compro-vendita* mingħajr ebda raguni valida fil-Ligi, tordna lill-istess konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' *compro-vendita* ta' l-utile dominju annwu u perpetwu, u d-dritt li jircievu s-sub-cens annwu u perpetwu ta' hamsa u sittin lira Maltin (LM 65.00), ekwivalenti għal mija u wiehed u hamsin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€151.41), gravanti l-garaxx numru 9, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq, kif ukoll l-utile dominju perpetwu, u d-dritt li jircievu s-sub-cens annwu u perpetwu ta' hamsin lira Maltin (LM 50), ekwivalenti għal mija u sittax-il Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) gravanti l-garaxx numru 7, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq, oltre l-arja taz-zewg garaxxijiet fuq imsemmija, kif ukoll il-kamra numru 5, flimkien mal-arja libera tagħha fi Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq.

2. F'kaz illi l-Qorti tordna li l-fondi *de quo* għandhom xorta jigu trasferiti lill-esponenti mingħajr il-pussess battal, tordna r-riduzzjoni tal-prezz pattwit sabiex jirrifletti dan l-istat ta' fatt, okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi.

3. Tinnomina nutar pubbliku, tiffissa jum, hin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv, u tinnomina kuratur sabiex jirrapprezenta lil min fost il-konvenuti jibqa' kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez legali, komprizi dawk tal-ittri ufficjali datati 21 ta' Jannar 2008 u 12 ta' Gunju 2008, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni, u b'rizerva għal kull azzjoni ta' danni spettanti lilhom fil-Ligi.

Il-konvenuti wiegħbu:-

1. Illi preliminarjament, il-konvenju *de quo* kien suggett għal kundizzjoni li ma avveratx ruħu, in kwantu kien jistipula li kien għad irid jintlahaq ftehim mal-konvenuti Joseph u Maria konjugi Fenech Clarke dwar kif kellu jitwaqqa' u jerga jinbena l-garaxx msemmi fil-paragrafu (a) tal-konvenju u anke kellu jintlahaq qbil fuq pjanta accettabbli għall-konjugi Fenech Clarke, liema pjanta kellha wkoll tkun "*eventwalment annessa ma' dan il-*

konvenju” mentri fil-fatt qatt ma intlaħaq tali ftehim u ma giet accettata l-ebda pjanta mill-istess konjugi Fenech Clarke, u fi kwalisiasi kaz wisq u wisq inqas qatt ma giet annessa tali pjanta mal-konvenju kif kien jistipula espressament l-istess konvenju, u għalhekk r-rikorrenti ma għandhomx id-dritt jitolbu l-esekuzzjoni ta’ l-istess konvenju.

2. Illi sussidjarjament, u mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-atturi naqsu milli jaddivjenu għall-kuntratt finali fiz-zmien opportun mingħajr raguni valida fil-ligi u għalhekk tilfu kull dritt li seta’ kellhom li jixtru l-propjeta` in kwisjtoni.

3. Illi dejjem sussidjarjament u mingħajr pregudizzju għas-suespost, ir-raguni mogħtija mill-atturi għalfejn ma resqux għal pubblikazzjoni tal-kuntratt finali fiz-zmien pattwit bejn il-partijiet (ossija li l-fondi in kwistjoni kienu in parti okkupati minn terza persuna) hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi:

(i) in kwantu għall-immobbli indikati fil-paragrafi (a) u (b) tal-konvenju *de quo*, din kienet tikkomprenġi biss l-utile dominju perpetwu u sub-dirett dominju tal-fondi in kwistjoni u għalhekk fi kwalsiasi kaz l-atturi obbligaw ruħhom li jakkwistaw l-imsemmija fondi sugġett għad-drittijiet tas-sub-utilisti; u

(ii) in kwantu għall-immobbli indikati fil-paragrafu (c) tal-konvenju, bħala stat ta’ fatt qatt ma kien hemm problema li dawn jingħataw bil-pussess vakanti.

4. Illi dejjem sussidjarjament u mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-obbligu li l-fondi indikati fil-paragrafi (a) u (b) jigu akkwistati bil-pussess battal minn dejjem kien miftiehem li kien jinkombi fuq ir-rikorrenti tant li kontestwalment mal-konvenju *de quo* ir-rikorrenti saħansitra dahlu f’konvenju iehor ma’ terzi rigward is-sub-utile dominju tal-immobbli indikat fil-paragrafu (b) tal-konvenju u għalhekk l-esponenti ma għandhomx jirrispondu għan-nuqqas tar-rikorrenti li jiftiehem ma’ terzi sabiex jakkwistaw minn għandhom s-sub-utile dominju ta’ dawk l-immobbli bil-pussess battal.

5. Illi dejjem sussidjarjament u mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-atturi jridu jipprovaw illi fiz-zmien li seta’ jsir l-att finali, il-fondi in vendita ma kienux battala.

6. Illi in kwantu ghat-talba tar-riduzzjoni tal-prezz, tali talba ma tistax tkun akkolta anke peress illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex is-setgha li tvarja l-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet kif ukoll peress illi r-rimedji li jistghu jitolbu l-atturi huma biss dawk tassattivament indikati fis-subinciz (1) ta' l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-qorti rat l-atti nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jitransferixxu l-propjeta oggett tal-konvenju li gie ffirmat fil-15 ta' Dicembru 2006 u mgedded bi ftehim iehor fit-12 ta' April 2008. Il-propjeta kif deskritta fil-konvenjut tikkonsisti:-

- i. Fl-utile dominju perpetwu tal-garaxx numru 9, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar.
- ii. Fl-utile dominju perpetwu tal-garaxx numru 7, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq bil-pussess vakanti.
- iii. Il-kamra numru 5, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq bil-pussess vakanti.

Mill-atti jirrizulta li c-cens kien gie mifdi fil-mori tal-konvenju wara li giet prezentata cedola ta' fidi prezentata fit-2 ta' Gunju 2008 (fol. 50).

Fuq il-konvenju kien deher l-avukat Dr Cal Peralta bhala rapprezentant tas-socjeta 77 Limited.

L-atturi qeghdin jinsistu li t-trasferiment isir bil-pussess battal kif jinghad fil-konvenju, u fin-nuqqas li l-qorti tordna t-tnaqqis tal-prezz pattwit sabiex jirrifletti dan.

Il-qorti rat ukoll l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Alan Bonnici et vs Elisabeth Lama et** (688/08) li qeghda tinstema' quddiem din il-qorti diversament presjeduta. F'dik il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti Lama jigu kundannati jitransferixxu s-subutile dominju perpetwu fir-rigward tal-garaxx numru 7, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq.

Il-qorti ser tibda biex taghmel dawn l-osservazzjonijiet dwar:-

- i. **L-ewwel eccezzjoni** – din hi kontraddittorja mal-ittra ufficjali li pprezentaw il-konvenuti fit-3 ta' Lulju 2008 (fol. 71) fejn iddikjaraw li ma kien hemm xejn li qieghed izomm il-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment. Dan appart i l-fatti li

minn qari tal-klawzola numru 2 il-qorti mhi tara l-ebda kondizzjoni favur il-bejjiegħa jew xi hadd minnhom. Inltre jirrizulta li l-permess ta' zvilupp kien hareg u li ma kien hemm l-ebda problema li l-akkwirenti jonoraw l-obbligu li assumew permezz tal-klawzola numru 3 li jergghu jibnu l-garaxx numru 9 biex il-konjugi Fenech Clarke ikunu jistghu jagħmlu uzu minnu.

ii. **It-tieni eccezzjoni** – kif ser jirrizulta, l-atturi kellhom raguni valida għalfejn ma jersqux għall-att finali in kwantu wiehed mill-garaxxijiet hu okkupat minn terza persuna. Fil-konvenju jingħad li l-fondi għandhom ikunu bil-pussess battal.

iii. **Il-tielet eccezzjoni** – in-negożju kien wiehed li fih kienu komprizi tlett proprjetajiet. Mill-provi jirrizulta bl-iktar mod car li l-atturi kienu ser jakkwistaw il-proprjetajiet biex iwaqqghu dak li hemm u jibnu blokk appartamenti għal skop kummercjali. Il-fatt li ma kienx hemm problema fir-rigward ta' zewg proprjetajiet, ma jfissirx li l-atturi kellhom l-obbligu li jakkwistawhom għaladarba n-negożju kien wiehed.

iv. **Il-hames eccezzjoni** – hu fatt inkontestat li fid-data meta kellu jigi pubblikat il-kuntratt, il-garaxx numru 7 ma kienx battal.

Il-problema li nqalghet hi minhabba li jirrizulta li l-garaxx numru 7 hu okkupat minn terza persuna. L-atturi jsostnu li l-obbligu kien tal-konvenuti li jittrasferixxu bil-pussess battal. Fil-konvenju jingħad li t-trasferiment tal-fondi numri 7 u 5 isir '*....bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u **bil-pussess vakanti***', filwaqt li fir-rigward tal-fond numru 9 il-konvenuti Fenech Clarke obligaw ruhhom li johorgu minnu.

Mill-atti jirrizulta li sa mill-bidunett tan-negożju, l-atturi kienu jafu li hemm terzi li qegħdin jokkupaw il-garaxx numru 7. F'ittra datata 16 ta' Dicembru 2006 mibghuta mill-avukat Carl Peralta li hu nvolut fin-negożju jingħad :-

'1. Elizabeth Lama' signature and my partner's signature on the promise of sale. Please set a meeting with Notary Joanne Spiteri and kindly inform us in order for my partner to be present to sign the promise of sale.

2. The key/s of the doors off/in the garage. Hopefully you could forward same at the meeting above mentioned.

3. The garage must be vacant on the day of the deed of sale. Therefore, in order to terminate the lease agreement, Eugenio Lama and Elizabeth Lama as landlords must notify Magdalene Tabone and Raymond Fauzza by means of a judicial letter as stipulated in section 10.02 of the lease agreement dated 04.01.2003. Moreover, should there be a person/s using the garage without any title whatsoever, one may ultimately inform the police.'

Jirrizulta li l-garaxx in kwistjoni qieghed fil-pussess ta' certu Karl Bonaci li jidher li rrifjuta li johrog minnu jekk ma jinghatax kumpens ta' Lm10,000. Bejn il-kontendenti qamet il-kwistjoni dwar min kellu jiehu hsieb li sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt il-persuna li tokkupa l-garaxx numru 7, tohrog minnu. L-atturi jsostnu li l-avukat Peralta kellu sempliciment ighin u li skond il-konvenju l-konvenuti ghandhom l-obbligu li jittrasferixxu l-proprjeta bil-pussess vakanti. Min-naha l-ohra t-tezi tal-konvenuti hi li Dr Peralta kellu jiehu hsieb li l-okkupant jigi zgumbrat u l-bejjiegħa ma jkollhom x'jaqsmu xejn. Il-qorti ghandha dawn l-osservazzjonijiet x'tagħmel:-

i. L-ittra datata 21 ta' Dicembru 2006 (fol. 22) tagħti x'tifhem li l-avukat Peralta ha l-kwistjoni f'idejh. Fil-fatt kiteb għan-nom tal-akkwirenti lil Country Boy Ltd fejn infurmaha li fl-20 ta' Dicembru 2006 kien gie ffirmat konvenju għall-akkwist tal-fond 7, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Cagħaq. Zied ighid li l-fond kien qieghed jintuza bla titolu u għalhekk *"You are requested to vacate the property, to close any access to the garage from the restaurant and to deliver the key/s after the festive season but not later than the 15th January 2007. You will appreciate that in default you will be liable to substantial damages. We trust that this issue will be solved amicably."*

ii. In-negozjati mat-terza persuna tmexxew kollha mill-avukat Peralta (ara email datata 27 ta' April 2007 a fol. 24 mibghuta minnu lill-konvenuti). Negozjati li jirrizulta li kompli għaddej bihom wara dakinhar.

iii. Minn email datata 9 ta' Gunju 2008 (fol. 65) jidher li l-avukat Peralta kien lehaq ftehim ma' Bonaci li jhallsu Lm10,000 bhala kumpens biex johrog mill-fond, u l-atturi kienu accettaw l-offerta tal-konvenuti li minn din is-somma jikkontribwixxu s-somma ta' Lm2,000. Fatt li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li kien qiegħed imexxi kollox ir-rapprezentant tal-akkwirenti.

F'dan ix-xenarju hu altru milli evidenti li l-atturi ma jistghux jippretendu li l-bejjiegha kisru l-ftehim, gialadarba l-kwistjoni dwar l-okkupazzjoni tal-garaxx numru 7 kienu qegħdin jieħdu hsieħha huma. Jidher li l-akkwirenti kienu qegħdin japprezzaw, fi stadju tal-konvenju, li l-okkupanti setghu ma johorgux mill-fond. Mill-bidunett kienu jafu x'inh i s-sitwazzjoni. Tant hu hekk li fi klawzola numru 11 tal-konvenju jingħad: *"Il-vendituri jkunu responsabbli sabiex iħallsu l-ispejjez kollha inkorsi mill-kumpratur in konnessjoni mal-bejgh tal-proprjeta u mal-progett li jrid isir fuq l-istess inkluz per eżempju spejjez ta' perit u tal-MEPA kemm il-darba huma ma jersqux għall-kuntratt għar-raguni valida skond il-ligi."* Ma jistghux pero jippretendu li l-konvenuti naqsu minn xi obbligu tagħhom meta l-kwistjoni dwar it-terz hadha f'idejħ l-avukat Peralta, u mbaħħad għaxart ijiem qabel l-egħluq tal-konvenju baħħat jistaqsi jekk il-konvenuti kienux lesti li jagħmlu kawza kontra Bonaci (ara email tal-2 ta' Gunju 2008). Il-qorti hi tal-fehma li l-atturi haduħa fuq spallejħom li jneħħu l-ostakolu li kien heħħ li l-fond jinbieħ bil-pussess vakanti.

Li hu cert hu li m'ħuwiex possibbli li jsir it-trasferiment gialadarba:-

i. Il-garaxx numru 7 qiegħed fil-pussess ta' terza persuna.

ii. Il-ftehim hu fis-sens li t-trasferiment isir bil-pussess vakanti u l-akkwirenti qegħdin jinsistu li l-postijiet ikunu vojta. Fir-rikors ġuramentat l-atturi ppremettew li ġħalkemm iridu jonoraw il-konvenju, *'...jesigu li l-intimati għandħom jagħmlu l-istess, ossia li jittrasferixxu l-imsemmija proprjeta bil-pussess battal.'* Certament li l-akkwirent ma jistax ġigi mġieħħel jaħħronta periklu irrispettivement kemm hu 'l boħħod jew perikoluz ta' molestija. Kif ser naraw iktar 'il quddiem dak li qiegħed ġigi propost fit-tieni talba m'ħuwiex legalment koncepibbli.

Dan m'huwix kaz fejn il-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jbieghu, anzi jridu li jsir in-negozju. Pero minhabba li hemm in-nies jokkupaw wiehed mill-garaxxijiet, m'humix f'posizzjoni li jaghtu garanzija tal-pacifiku pussess kif obligaw ruhhom li jaghmlu fi klawzola 4 tal-konvenju.

B'riferenza ghat-tieni talba, il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi. Il-ligi hi cara, fis-sens li jekk m'huwix possibbli li jsir il-bejgh l-akkwired ghandu biss id-dritt li jirreklama d-danni. Ir-rimedju taghtih il-ligi u ma tistax tivvintah il-qorti li ma ghandha l-ebda awtorita li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet. Huma l-partijiet li jridu jiftehmu dwar il-prezz u hadd iktar. Il-qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li t-tieni talba tikkwalifika bhala danni. Id-danni jithallsu biss meta ma jsirx il-bejgh. B'dak li qeghdin jipponu l-atturi, il-bejgh isir. Hu car li l-proposta tal-atturi m'hijex legalment korretta.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi :-

- 1. Tichad l-ewwel, tieni, tielet u hames eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti *in solidum*.**
- 2. Tilqa' r-raba' u sitt eccezzjoni u tichad it-talbiet tal-atturi bil-kumplement tal-ispejjez a karigu tal-atturi *in solidum*.**

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----