MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 1229/2010

Carmelo Micallef

vs

E and C Developments Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tas-26 ta’ Novembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura li giet maghmula fit-30 t'Ottubru, 2008 bejn l-esponent u s-socjeta intimata (Dokument A), l-istess socjeta intimata obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi ghaf-favur tal-esponent li obbliga ruhu li jixtri u jakkwista s-seba’ 'garages' minghajr l-arja taghhom formanti parti minn kumpless ta' bini konsistenti f'zewg livelli 'garages' u bini iehor maghruf bhala 'Duke's Court' fi

Triq l-Isqof Galea, Zejtun, kif deskritti ahjar fl-iskrittura li qed tigi hawn esebita.

2. Illi l-imsemmija weghda ta' bejgh giet maghmula bil-prezz ta' sitta u erbghin elf, hames mija u seba' u tmenin ewro (€46,587), kif ukoll fost kundizzjonijiet ohrajn, bil-kundizzjoni li l-'garages' jigu trasferiti bhala liberi u franki u ghalhekk hielsa minn kull dejn, u bl-art taghhom bil-konkos miksija mbajjda u bil-bieb kompriz.

3. Illi jirrizulta li sallum l-imsemmija 'garages' ghadhom ma nhelsux minn pizijiet konnessi "inter alia" ma' Obbligazzjonijiet li s-socjeta intimata ghandha versu terzi. u inoltre l-art ta' dawn il-'garages' ghadha mhix miksija bil-konkos u bil-bieb kompriz.

4. Illi l-weghda ta' bejgh hekk maghmula kellha tkun valida sat-30 t'Ottubru, 2010; u permezz ta' ittra ufficjali datata s-26 t'Ottubru, 2010 l-esponent interpella lis-socjeta ntimata biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh relativ ai termini tal-iskrittura li kif inghad saret fit-30 t'Ottubru, 2008. Pero s-socjeta intimata baqghet inadempjenti.

Tghid ghalhekk is-socjeta intimata ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tordna li l-istess socjeta tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att definitiv ta' bejgh tal-'garages' hawn fuq imsemmija ghaf-favur tal-esponent, bil-prezz u b'dawk il-kundizzjonijiet li jirrizultaw skond il-weghda ta' bejgh maghmula bejn il-partijiet kontendenti kif imfisser hawn fuq u senjatament billi l-'garages' involuti jigu trasferiti lill-esponent bhala hielsa minn kull dejn u pizijiet;

2. Tiffissa l-jum, il-lok u l-hin biex jigi pubblikat l-att definitiv ta' bejgh min-Nutar Dottor Carmel Mangion li rrediga l-weghda ta' bejgh relativa, u tinnomina kuraturi biex jirrappresentaw lill-kontumaci fuq l-att;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata s-26 t'Ottubru, 2010 u bl-ingunzjoni tas-socjeta intimata ghas-

subizzjoni taghha; bir-riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni ghad-danni spettanti lill-esponent kontra s-socjeta intimata.

Rat illi dan ir-rikors gie notifikat lis-socjeta konvenuta li ma pprezentat ebda risposta u ghalhekk hija kontumaci;

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-kawza;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Il-kawza hi wahda semplici. L-attur ghandu konvenju mas-socjeta konvenuta biex jixtri minghandha seba' garages minghajr l-arja taghhom kif deskritti fil-konvenju tat-30 ta' Ottubru 2008 li l-access ghalihom jizbokka fi Triq l-Isqof Emanuel Galea, Zejtun (ara konveju fol. 4 tal-process).

Jirrizulta illi fil-mori tal-kawza l-attur ceda d-drittijiet tieghu lil terzi fuq wiehed mill-garages cioe dak bin-numru 5 (ara kuntratt 22/12/2010 atti Nutar Malcolm Mangion) u ghalhekk il-kontestazzjoni llum hi fuq is-sit garages rimanenti soggetti ghal konvenju.

Jidher illi l-konvenju kellu validita sat-30 ta' Ottubru 2010. L-attur ighid fir-rikors guramentat illi b'ittra ufficjali fis- 26 ta' Ottubru 2010 interpella lis-socjeta konvenuta tersaq ghal pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh izda baqghet inadempjenti u fis-26 ta' Novembru 2010 ipprezenta l-kawza. Dan kollu sehh in ottemperanza ma' dak li jipprovdi l-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16.

L-attur xehed illi l-kuntratt ma sarx peress illi s-socjeta konvenuta naqset li titrasferixxi lil attur il-fondi bhala hielsa minn kull dejn u pizijiet, pero l-attur xorta jrid li jsir il-bejgh billi s-socjeta konvenuta tigi ordnata tersaq ghal kuntratt finali bil-kundizzjonijiet miftehma. Jirrizulta fil-fatt mix-xiehda ta' rapprezentant tal-bank HSBC illi l-kumpless fejn huma mibnija l-garages hu soggett ghal privilegg specjali u ipoteka specjali skond il-loan facility moghtija fit-22 ta'

Settembru 2010 (Dok. A5) u li d-dejn tas-socjeta konvenuta ghadu pendenti fis-somma ta’ oltre €4,000,000.

Il-kwistjoni li din il-Qorti trid tirrisolvi hu jekk l-attur jistax jitlob li jigi ordnat il-bejgh meta sallum il-fond ghadu mhux liberu kif imwieghed. Il-Qorti tqis illi sakemm il-kuntratt ghadu jista’ jsir skond il-weghda maghmula fil-konvenju, kull parti tista’ titlob li l-kuntratt jigi ezegwit. Sta ghal parti li obbligat ruhha li taghmel dak necessarju biex tkun tista’ twettaq l-obbligi taghha aktar u aktar meta ma ngiebet ebda raguni ghaliex il-kuntratt ma jistax aktar isehh kif trid il-ligi. L-attur ma kien qed jitlob xejn differenti minn dak pattwit u ma jidhirx illi l-kuntratt hu fl-impossibilita li jsehh. Hu minnu li saret il-prova da parti tal-attur illi l –fond hu mghobbi b’ipoteka u privileggi u sta ghas-socjeta konvenuta li skond kif intrabtet titrasferixxi l-fond kif miftiehem cioe liberu u frank. Il-konsegwenzi legali emanenti mill-ipoteka u privilegg specjali li jorbtu l-proprjeta li qed tinbiegh u li bihom huma konsapevoli l-partijiet mhux rilevanti ghal finijiet tal-vertenza kif prospettati mill-attur.

L-attur mexa skond dak li jiddisponi l-artikolu 1357(2), cioe li jekk il-venditur ma jersaqx ghal bejgh wara li jigi msejjah b’att gudizjarju qabel l-iskadenza tal-konvenju, ghandu b’talba b’citazzjoni jitlob biex tigi mwettqa il-weghda fi zmien tletin jum mindu jaghlaq iz-zmien tal-konvenju. Dan l-artikolu hu l-korollarju tal-artikolu 1357(1) fejn min wieghed igorr mieghu l-obbligu li jaghmel il-bejgh jew jekk il-bejgh ma jkunx izjed jista’ jsir jitwieled l-obbligu tal-hlas tad-danni.

F’dan il-kaz is-socjeta konvenuta ma ressqet ebda prova li l-att finali ma jistax izjed isir kif imwieghed u lanqas l-attur ma qed jissottometti dan u ghandu kull dritt li jesigi li jsir il-bejgh bil-kundizzjonijiet miftehma senjatament li l-fondi jigu trasferiti lilu mis-socjeta venditrici kif imwieghed fit-termini tal-konvenju.

Ghalhekk il-Qorti tqis li fic-cirkostanzi t-talbiet attrici huma gustifikati.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici b'dan illi fil-kuntratt ta' bejgh ma ghandux ikun inkluz il-garage numru 5 imsemmi fil-konvenju tat-30 ta' Ottubru 2008 Nutar Carmel Mangion ghar-ragunijiet imsemmija f'din is-sentenza u tilqa' t-tieni talba u tordna li l-kuntratt definittiv isir minn Nutar Carmel Mangion fil-15 ta' Ottubru 2013 fil-bini tal-Qorti jew lok iehor u f'hin skond ma jiffissa in-Nutar Mangion b'notifika lil partijiet u tinnomina lil Avukat Kevin Camilleri Xuereb kuratur biex jirraprezenta lill-kontumaci fuq l-att ta' bejgh u xiri. Spejjez jithallsu mis-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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