QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Ħamis
Tlettax (13) ta' Frar 2020

Rikors Numru 894/18 FDP

Fl-ismijiet

S.J.R. Limited
(C 79057)

Vs

Dr Charmaine Cherrett u l-PL Quentin Tanti bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-soċjetà Delcarm Limited (C 21020), kif debitament nominati b'digriet tal-Qorti datat l-1 ta' Marzu 2019.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 6 ta' Settembru 2018, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti *nomine* talbet is-segwenti:

> *1. Illi permezz ta' skrittura privata ossia konvenju, datata tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017), is-socjetà intimata obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lis-soċjetà rikorrenti blokk ta' ħames (5) appartamenti, inkluż il-bejt u l-arja sovrapposta, aċċessibbli minn bieb mingħajr numru uffiċjali u jismu 'Charcann Court', fi Triq il- Lampuki, San Pawl il-Baħar, sovrappost għal garaxx bla numru, ġia magħruf bħala 'TBA Rent A Car', u drabi oħra 'Lynn', kif aħjar deskritt fl-imsemmi konvenju (vide l-anness Dok A) u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju.*

2. Illi kontestwalment mal-iffirmar tal-imsemmi konvenju, is-soċjetà rikorrenti ħalliet depożitu akkont u bħala parti mill-prezz fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf ewro (€55,000).

3. Illi dan il-konvenju, li ġie debitament reġistrat mal-Kummissaiju tat-Taxxi u li fuqu tħallset it-taxxa proviżorja skont il-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta (vide l-anness Dok B), kien validu għal sitt (6) xhur mid-data ta' meta ġie ffirmat.

4. Illi permezz ta' skrittura privata oħra datata erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018) (vide l-anness Dok C), ukoll reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi (vide l-anness Dok D), dan l-istess konvenju ġie estiż ulterjorment sat-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018).

5. Illi fil-konvenju s-socjetà konvenuta tat garanzija illi l-propjeta' in vendita tiġi trasferita, inter alia, "Mibnija skond il-permessi u l-kundizzjonijiet kollha mitluba mil-liġi, inklużi iżda mhux limitati għal permessi u kundizzjonijiet tal-ippjanar, tal-pulizija u sanitarji, u li kwalunkwe alterazzjonijiet strutturali li saru fil-proprjetà saru fil-fatt skond il-permessi kollha neċessarji".

6. Illi in vista tal-fatt illi wara li sar il-konvenju irriżulta illi kien hemm il-ħtieġa li jsiru xi proċeduri għal regolarizzazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar u xogħolijiet relattivi sabiex il-propjetà in vendita tinġieb in linea mal-permessi tal-ippjanar, intlaħaq qbil bejn is-soċjetà konvenuta u dik rikorrenti illi s-soċjetà rikorrenti tieħu ħsieb li twettaq ċerti xogħolijiet li kienu neċessarji, b'dan illi l-ispejjeż li tonfoq għaldaqstant jitnaqqsu mill-bilanċ tal-prezz pagabbli mal-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u f'dan is-sens ġew iffirmati żewġ (2) skritturi datati ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) (vide l-anness Dok E) u tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018) (vide l-anness Dok F) rispettivament, minn fejn jirriżulta illi l-ammont ta' spejjeż inkorsi mis-soċjetà rikorrenti u li għandhom jitnaqqsu skont il-ftehim mill-prezz pagabbli jammontaw, in toto, għas-somma ta' disat elef disa' mija u wieħed u sittin ewro (€9,961).

7. Illi fil-mori tal-validità tal-konvenju, miet Charles Chetcuti, l-uniku direttur u l-uniku rappreżentant legali u ġuridiku tas-soċjetà intimata (vide l-anness Dok G), biex b'hekk, bil-mewt tiegħu, is-soċjetà intimata sfat mingħajr rappreżentanza.

8. Illi sabiex tippreserva d-drittijiet tagħha hekk kif jemanu mill-konvenju tat-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017) kif estiż, is-soċjetà rikorrenti għaddiet sabiex tippreżenta ittra uffiċjali datata sebgħa (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) (vide l-anness Dok H) li ġġib in-numru 2791/2018 permezz ta' liema sejħet lis-soċjetà intimata sabiex tersaq u taddivjeni għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-istess propjetà favur is-soċjetà rikorrenti.

9. Illi minkejja li saret l-ittra uffiċjali sabiex is-soċjetà intimata tersaq għall-kuntratt finali, dan baqa' sarx.

10. Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti ma kellhiex triq oħra sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha għajr illi tipproċedi permezz ta' din il-kawża.

Għaldaqstant tgħid is-soċjetà intimata għalfejn din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddeċiedi u tiddikjara illi s-socjetà intimata hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ta' blokk ta' ħames (5) appartamenti, inkluż il-bejt u l-arja sovrapposta, aċċessibbli minn bieb mingħajr numru uffiċjali u jismu 'Charcarm Court', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, sovrappost għal garaxx bla numru, ġia magħruf bħala 'TBA Rent A Car' u drabi oħra 'Lynn', skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju datat tmienja (8) ta' Awwissu elfejn u sbatax (2017) kif estiż;*

2. *Tikkundanna lis-socjetà intimata sabiex tersaq u taddivjeni fuq l-att finali ta' bejgħ tal-blokk ta' ħames (5) appartamenti, inkluż il-bejt u l-arja sovrapposta, aċċessibbli minn bieb mingħajr numru uffiċjali u jismu 'Charcarm Court', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, sovrappost għal garaxx bla numru, ġia' magħruf bħala 'TBA Rent A Car', u drabi oħra 'Lynn', skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju datat tmienja (8) ta' Awwissu elfejn u sbatax (2017);*

3. *Tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dr. James Grech sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ u sabiex jagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, inċidentali, anċillari u / jew konsegwenzjali għal dan il-għan;*

4. *Tiffissa lok, jum u ħin għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ;*

5. *Tiddikjara illi l-ispejjeż inkorsi mis-soċjetà rikorrenti fil-mori tal-konvenju fl-ammont ta' disat elef disa' mija u wieħed u sittin ewro (€9,961) sabiex il-propjetà in vendita tinġieb in linea mal-permessi tal-ippjanar in konnessjoni mal-propjetà in vendita għandhom jitnaqqsu mill-bilanċ tal-prezz finali li għandu jitħallas mis-soċjetà rikorrenti lis-soċjetà intimata fuq l-att finali ta' bejgħ;*

6. *Tordna illi l-ispejjeż hekk inkorsi mis-soċjetà rikorrenti fil-mori tal-konvenju fl-ammont ta' disat elef, disa' mija u wieħed u sittin ewro (€9,961) jitnaqqsu mill-bilanċ tal-prezz finali li għandu jitħallas mis-soċjetà rikorrenti lis-soċjetà intimata fuq l-att finali ta' bejgħ;*

7. *Tinnomina kuraturi sabiex jirrappreżentaw lis-soċjetà intimata f'każ ta' kontumaċja tagħha fuq l-att pubbliku.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 2791/2018 kontra s-soċjetà intimata li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Salv kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra s-soċjeta intimata.

2. Rat illi fl-1 ta' Marzu 2019, ġew nominati l-Avukat Dr Charmaine Cherret u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti bħala kuraturi tas-soċjeta' intimata Delcarm Limited.

3. Rat illi fit-28 ta' Marzu 2019, il-Kuraturi Deputati ppreżentaw ir-risposta tagħhom fejn laqgħu għal dak mitlub billi qalu s-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti għadhom ma humiex edotti mill-fatti;*

    2. *Illi l-esponenti jirriżervaw li jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri jekk kemm-il darba l-esponenti jirnexxielhom ikunu edotti mill-fatti.*

Provi

4. Rat l-affidavit ta' **Rita Mifsud**, direttriċi u rappreżentanta tas-soċjeta' rikorrenti, ippreżentat fl-1 ta' Lulju 2019, flimkien ma' dokumentazzjoni minnha eżebita.

5. at l-affidavit ta' **Johann Seychell**, direttur u rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti, ippreżentat fl-1 ta' Lulju 2019, flimkien ma' dokumentazzjoni minnu eżebita.

6. Rat l-affidavit tan-Nutar Dr James Grech, ippreżentat fl-1 ta' Lulju 2019.

7. Rat illi fil-31 ta' Ottubru 2019, ġew ippreżentati riċerki pubbliċi dwar Assi, Ipoteki u Iskrizzjonijiet reġistrati f'isem is-soċjeta' Delcarm Limited.

8. Semgħet ix-xhieda ta' Dr Damien Cassar, rappreżentant tal-Malta Business Registry, mogħtija fil-21 ta' Jannar 2020, u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita, ossija estratt mid-dokumentazzjoni tas-soċjeta' kif miġbura fl-istess Malta Business Registry.

9. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Rita Mifsud mogħtija fil-21 ta' Jannar 2020.

10. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Johann Seychell, mogħtija fil-21 ta' Jannar 2020.

11. Rat illi fil-21 ta' Jannar 2020, il-partijiet kollha ddikkjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw u li l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

Konsiderazzjonijet

12. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi fit-8 ta' Awissu 2017, is-soċjeta' rikorrenti S.J.R. Ltd daħlu f'konvenju mas-soċjeta' Delcarm Limited, sabiex jakkwistaw blokk ta' ħames appartamenti, inkluż il-bejt u l-arja sovrastanti, bl-isem ta' CharCarm Court, Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar, versu il-prezz ta' ħames mija u ħamsin elf euro

(€550,000), illi minnhom €55,000 ġew depositati man-Nutar James Grech dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju.[1]

13. Jirriżulta illi l-konvenju kien għal żmien sitt xhur, estendibbli għall-perjodu ieħor ta' sitt xhur fuq talba tas-soċjeta' rikorrenti.

14. Jirriżulta illi l-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Capital Transfer Duty Division tal-Inland Revenue Department fit-2 ta' Settembru 2017.[2]

15. Jirriżulta illi fl-4 ta' Frar 2018, il-konvenju ġie estiż sabiex jiskadi fit-8 ta' Awissu 2018.[3]

16. Jirriżulta illi tali estensjoni ġiet debitament reġistrata mal-Capital Transfer Duty Division tal-Inland Revenue Department fit-12 ta' Frar 2018.[4]

17. Jirriżulta illi fil-5 ta' Marzu 2018, il-partijiet daħlu fi ftehim fejn qablu illi kien hemm xi irregolaritajiet mal-Awtorita' tal-Ippjanar illi kellhom jiġu regolarizzati, u dawna saru a spejjeż tas-soċjeta' rikorrenti u s-soċjeta' intimata qablet illi l-ispejjeż inkorsi, ammontanti għal €5,818, kellhom jitnaqqsu mill-prezz finali dovut lis-soċjeta' intimata fuq il-kuntratt finali.[5]

18. Jirriżulta illi fit-28 ta' Mejju 2018, il-partijet daħlu fi ftehim fejn qablu illi, addizzjonalment mal-ispejjeż ġia fuq imsemmija, s-soċjeta' rikorrenti kellha tagħmel xi xogħolijiet addizzjonali, liema spejjeż, ammontanti għal €4,143, kellhom jitnaqqsu mill-prezz finali dovut lis-soċjeta' intimata fuq il-kuntratt finali.[6]

19. Jirriżulta, għalhekk, illi fil-kuntratt finali, s-somma ta' €9,961, kif fuq aħjar deskritt, kellha titnaqqas mill-prezz finali dovuta lis-soċjeta' intimata.

20. Jirriżulta illi fid-19 ta' Lulju 2018, Carmelo Chetcuti, illi kien il-persuna li dejjem dehret għas-soċjeta' intimata u li tagħha huwa kien l-uniku direttur kif ukoll rappreżentant legali u segretarju, miet.[7]

21. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti ma kienet avviċinata minn ebda rappreżentanti oħra tas-soċjeta' intimata u għalhekk, fis-7 ta' Awissu 2018, ġurnata qabel ma kellu jiskadi l-konvenju fuq imsemmi, intavolat Ittra Uffiċjali fil-konfront tas-soċjeta' intimata, sabiex tersaq u taddivjeni għall-att finali tal-bejgħ tal-propjeta' fuq imsemmija.

22. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti ma semgħet xejn mingħand is-soċjeta' intimata u għalhekk, fis-6 ta' Settembru 2018, intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex il-kuntratt finali jiġi ppubblikat.

[1] Fol 9
[2] Fol 12
[3] Fol 13
[4] Fol 14
[5] Fol 15
[6] Fol 16
[7] Fol 24.

23. Jirriżulta illi kontestwalment mal-preżentata tal-proċeduri odjerni, intavolat rikors għall-ħatra ta' kuraturi deputati, li ġie akkordat fl-10 ta' Settembru 2018.[8]

24. Jirriżulta illi wara illi saret id-debita notifika, inkluż pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar 2019[9], The Malta Independent tal-15 ta' Frar 2019[10] u In-Nazzjoni tal-15 ta' Frar 2019[11], kif ukoll ippruvat issir in-notifika lil Victor Chetcuti, ġewwa Le Pilieri, Flat 1, Triq il-Baħħara, San Pawl il-Baħar, iżda mingħajr suċċess[12], fl-1 ta' Marzu 2019 ġew appuntati Dr Charmaine Cherrett u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti, sabiex jaġixxu bħala kuraturi għall-finijiet kollha tal-Liġi.[13]

25. Jirrizżulta, mill-assjem tal-provi kif prodotti mis-soċjeta' rikorrenti, illi ma hemm ebda raġuni għalfejn il-kuntratt finali ma jsirx, u jirriżulta ċar li l-kuntratt finali ma sarux unikament minħabba fil-fatt illi l-unika rappreżentant u direttur tas-soċjeta' intimata, ossija Carmelo Chetcuti, kien miet ftit qabel ma kellu jsir il-kuntratt finali.

26. Jirriżulta, għalhekk, illi dina l-Qorti ma ssib ebda raġuni għaliex ma għandhiex tilqa' t-talba tas-soċjeta' rikorrenti, kif dedotta.

27. Jirriżulta wkoll ippruvat 'l hinn minn kull dubju, illi l-partijiet kienu ftehmu illi s-somma ta' €9,961 kellha titnaqqas mill-ammont finali dovuta lis-soċjeta' intimata.

28. In vista ta' dan, din il-Qorti hi sodisfatta li s-soċjeta' rikorrenti ipprovat l-każ tagħha skont il-liġi, u konsegwentement ser tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tagħha.

Konklużjoni:

Il-Qorti

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Tilqa' t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti kif dedotti, u għalhekk;

Tiddikjara illi s-socjetà intimata Delcarm Limited, kif rappreżentanta mill-Kuraturi Deputati Dr Charmaine Cherret u l-PL Quentin Tanti, hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ta' blokk ta' ħames (5) appartamenti, inkluż il-bejt u l-arja sovrapposta, aċċessibbli minn bieb mingħajr numru uffiċjali u jismu **'Charcarm Court', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar**, sovrappost għal garaxx bla numru, ġia magħruf bħala 'TBA Rent A Car' u

[8] Fol 41-43
[9] Fol 32
[10] Fol 33
[11] Fol 34
[12] Fol 43 tergo u fol 67 tergo
[13] Fol 29

drabi oħra 'Lynn' skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju datat tmienja (8) ta' Awwissu elfejn u sbatax (2017) kif estiż;

Tikkundanna lis-socjetà intimata Delcarm Limited, kif rappreżentanta mill-Kuraturi Deputati Dr Charmaine Cherret u l-PL Quentin Tanti, sabiex tersaq u taddivjeni fuq l-att finali ta' bejgħ tal-blokk ta' ħames (5) appartamenti, inkluż il-bejt u l-arja sovrapposta, aċċessibbli minn bieb mingħajr numru uffiċjali u jismu **'Charcarm Court', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il- Baħar,** sovrappost għal garaxx bla numru, ġia magħruf bħala 'TBA Rent A Car', u drabi oħra 'Lynn', skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju datat tmienja (8) ta' Awwissu elfejn u sbatax (2017);

Tinnomina lin-**Nutar Pubbliku Dr. James Grech** sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ u sabiex jagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, incidentali, ancillari u / jew konsegwenzjali għal dan il-għan;

Tordna illi l-kuntratt finali ta' bejgħ għandu jsir sa **mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza**, liema kuntratt għandu jsir ġewwa l-uffiċini tan-Nutar James Grech.

Tiddikjara illi l-ispejjeż inkorsi mis-soċjetà rikorrenti S.J.R. Limited fil-mori tal-konvenju fl-ammont ta' disat elef, disa' mija u wieħed u sittin ewro (€9,961) sabiex il-propjetà in vendita tinġieb in linea mal-permessi tal-ippjanar in konnessjoni mal-propjetà in vendita għandhom jitnaqqsu mill-bilanċ tal-prezz finali li għandu jitħallas mis-soċjetà rikorrenti lis-soċjetà intimata fuq l-att finali ta' bejgħ;

Tordna illi l-ispejjeż hekk inkorsi mis-soċjetà rikorrenti fil-mori tal-konvenju fl-ammont ta' disat elef, disa' mija u wieħed u sittin ewro (€9,961) jitnaqqsu mill-bilanċ tal-prezz finali li għandu jitħallas mis-socjetà rikorrenti lis-soċjetà intimata fuq l-att finali ta' bejgħ;

Tinnomina lill-Kuraturi Deputati Dr Charmaine Cherret u l-PL Quentin Tanti sabiex jirrapreżentaw lis-soċjetà intimata f'każ ta' kontumacja tagħha fuq l-att pubbliku.

Tordna lill-Kuraturi Deputati sabiex, f'każ ta' kontumaċja, a spejjeż tagħhom illi għandhom jitnaqqsu mir-rikavat minnhom riċevut, jippubblikaw, sa mhux aktar tard minn ġimgħatejn mill-pubblikazzjoni, Avviż fuq gazzetta lokali bl-Ingliż kif ukoll bil-Malti fejn jiġi dikjarat illi l-atti finali tal-bejgħ kif fuq deskritt ġie konkluż abbażi tad-deċiżjoni ta' dina l-Qorti u illi s-somma hemm rikavata ġiet depożitata ġewwa l-Qorti sabiex tiġi liberament żbankata minn min għandu dritt fuq il-kumpannija Delcarm Limited.

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Charmaine Cherret u l-PL Quentin Tanti sabiex, f'każ ta' kontumaċja, wara il-pubblikazzjoni tal-att finali, jiddepożitaw ir-rikavat tal-bejgħ mar-Reġistraur tal-Qorti, u dana wara illi jkunu naqqsu d-drittijiet u spejjeż

lilhom dovuti kemm skond it-taxxa illi għandha tinħareġ mir-Reġistratur tal-Qorti kif ukoll kif fuq indikat.

Tordna lill-Kuraturi Deputati sabiex, f'każ ta' kontumaċja jippreżentaw, permezz ta' Nota, vera kopja tal-att finali u taċ-ċedola tad-depositu tal-flejjes depożitati fir-Reġistru tal-Qorti kif ukoll kopja tal-Avviżi ppubblikati fil-gazzetti kif fuq deskritt, fl-atti tal-proċeduri odjerni, sabiex jiffurmaw parti mill-atti tal-proċess.

Spejjeż kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 2791/2018 kontra s-soċjetà intimata, tal-proċeduri odjerni u l-ispejjeż kollha konnessi mal-pubblikazzjoni tal-att finali, kif deskritti fil-konvenji, huma a karigu tas-soċjeta' intimata.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur