



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Marzu, 2022.**

**Numru 27**

**Rikors numru 210/14/1 MH**

**Olive Gardens Investments Limited (C16715)**

**v.**

**Hugo's Hotel Limited (C8556) u Marcus Development Company Limited (C1363)**

1. Din is-sentenza titratta l-appell tas-soċjeta` attriċi minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla tat-13 ta' Jannar 2017 li biha laqgħet it-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` konvenuta Hugo's Hotel Limited u ddikjarat li s-soċjeta` attriċi m'għandhiex interess ġuridiku li tipproċedi kontra s-soċjetajiet konvenuti u astjeniet milli tkompli tqis ir-rikors maħluf, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` attriċi.

2. Din il-kawża nbdiel permezz ta' rikors maħluf ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2014 li bih is-soċjeta` attriċi ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. *“Illi permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Frar 2004 (Dok OGIL 1), il-kumpannija konvenuta Marcus Development Company Limited intrabtet u obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-kumpannija attriċi, li min-naħa tagħha aċċettat u ntrabtet u obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand dik il-kumpannija konvenuta, “... l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats iġibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan...”, u liema arja hija kkulurita bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bħala “Dok. A”, u dan versu l-prezz ta' Lm65,000, illum ekwivalenti għal €151,409.27, li minnhom tħallas l-ammont ta' Lm5,000, illum ekwivalenti għal €11,646.87, bħala depożitu akkont tal-prezz.*

2. *Illi fost id-diversi kundizzjonijiet u pattijiet magħmula fl-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004, permezz tal-klawsola enumerata tlieta (3) ġie stipulat li l-att finali ta' kompravendita kellu jsir fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi kif indikat fil-klawsola 1, fuq liema kuntratt finali jithallas il-bilanċ imsemmi ta' Lm60,000.*

3. *Illi fil-klawsola enumerata wieħed (1) ta' l-istess skrittura tat-12 ta' Frar 2004, il-kontendenti stipulaw illi l-bilanċ tal-prezz kellu jithallas fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi għal bini ta' żewġ sulari fl-arja in vendita.*

4. *Illi l-klawsoli enumerati wieħed (1) u tlieta (3) hawn fuq imsemmija kienu ġew imdaħħla fil-konvenju magħmul bl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 bir-rieda u fl-interess tal-kumpannija attriċi.*

5. *Illi din il-wegħda ta' bejgħ u xiri kienet ġiet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni; dan kif jirriżulta mill-anness dokument illi qiegħed jiġi mmarkat Dok. OGIL 2.*

6. *Illi l-permessi tal-bini li għalihom hemm referenza fil-klawsoli enumerati wieħed (1) u tlieta (3) ta' l-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 għadhom sallum ma ħarġux.*

7. *Illi b'ittra datata 29 ta' Mejju 2013 (Dok. OGIL 3), il-kumpannija konvenuta Marcus Development Company Limited għarrfet lill-kumpannija attriċi li fil-fehma tagħha, ir-rabta naxxenti mill-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 kienet spiċċat, stante l-preskrizzjoni u d-dekors tat-terminu ta' validita' ta' l-imsemmija skrittura, u għalhekk l-istess kumpannija konvenuta fittxet li tħallas lura lill-kumpannija attriċi id-depożitu li kien tħallas akkont fit-12 ta' Frar 2004.*

8. Illi l-kumpannija attriċi m'aċċettatx ir-rifużjoni tad-depożitu m'hallas akkont tal-prezz, u permezz ta' ittra uffiċċjali intavolata fit-18 ta' Settembru 2013 (Dok. OGIL 4), interpellat lill-kumpannija konvenuta Marcus Development Company Limited sabiex tersaq għall-att finali ta' kompravendita kif miftiehem fl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004, b'dan pero' li permezz ta' l-istess ittra uffiċċjali, il-kumpannija attriċi għarrfet lill-kumpannija konvenuta li kienet qiegħda tirrinunzja għall-kundizzjonijiet sospensivi enumerati wieħed (1) u tlieta (3) fl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004.

9. Illi minkejja din l-interpellanza, il-kumpannija konvenuta Marcus Development Company Limited baqgħet inadempjenti, u għalhekk il-kumpannija attriċi ressqet kawża fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs. Marcus Development Company Limited" (Rikors Maħluf Numru 993/2013 AE) sabiex dik il-kumpannija konvenuta tiġi ordnata taddivjeni għall-att finali tal-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni (Dok. OGIL 5).

10. Illi sussegwentement il-kumpannija attriċi saret taf illi fil-frattemp, u bil-moħbi ta' l-istess kumpannija attriċi, permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Pubbliku Rachel Busuttil fit-30 ta' Lulju 2013 (Dok. OGIL 6) il-kumpannija konvenuta Marcus Development Company Limited bieghet u ittrasferiet lill-kumpannija konvenuta Hugo's Hotel Limited, li xtrat u akkwistat mingħand il-kumpannija konvenuta Marcus Development Company Limited inter alia:

*"all residual rights which it possesses and owns in the above mentioned two blocks of flats respectively named "Saint George's Court Block A" and "St. George's Court Block B" as well as in the land on which the said flats were constructed originally known as "Il-Hofra ta' San Gorg" (following the sales mentioned above), in Upper Saint Augustine Street, St. George's Bay, Saint Julians which residual rights include but are not limited to:*

*the airspace overlying the aforementioned "Saint George's Court Block A" and Saint George's Block "B" outlined and marked in the colour yellow with black intermittent lines, on the attached plan marked as Document letter "X" which airspace directly overlies:*

- the flat at third floor level internally numbered seven of the said Block B; and
- the flat at third floor level internally numbered eight of the said Block B;
- the flat at third floor level internally numbered eight of Block A; and
- part of the flat at third floor level internally numbered seven of the said Block A; The room and other amenities pertaining to Flat 7A as better described in the contract published by Notary Doctor Joseph Brincat of the thirtieth day of January of the year nineteen hundred and seventy six (30/01/1976) and which room and other amenities are outlined in blue and marked with the letter Z and grey and marked with the letter Y on the plan which is attached to the deed and marked with the letter "X", are excluded from the sale. The airspace over the said rooms/areas

*outlined in blue and marked with the letter Z and grey and marked with the letter Y on the plan which is attached to the deed and marked with the letter "X" are being sold and transferred by the Vendor unto the Purchaser who accepts"*

11. *Illi l-att ta' trasferiment tat-30 ta' Lulju 2013, sa fejn jirrigwarda l-proprjeta' ndikata fil-konvenju konkluż fit-12 ta' Frar 2004 bejn il-kumpannija attriċi u l-kumpannija konvenuta Marcus Development Company Limited, sar bi frodi tad-drittijiet tas-soċjeta' attriċi.*

12. *Illi l-kumpannija konvenuta Hugo's Hotel Limited kienet taf bil-konvenju tat-12 ta' Frar 2004, tant li kien hemm perjodu fejn hija ippruvat takkwista mingħand il-kumpannija attriċi d-drittijiet tagħha kif naxxenti minn dan il-konvenju.*

13. *Illi għalhekk qed issir din il-kawża.*

14. *Illi Janice Baldacchino, debitament awtorizzata biex tirrapreżenta lill-kumpannija attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.*

*Għaldaqstant il-kumpannija esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħgobha:*

(1) *tiddeċiedi u tiddikjara illi sa fejn jirrigwarda l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats igibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, u liema arja tinsab ikkullurita bl-añmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bñala "Dok. A", it-trasferiment konkluż bejn il-kumpanniji konvenuti bl-att pubbliku datat 30 ta' Lulju 2013 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Rachel Busuttil sar bi frodi tad-drittijiet tal-kumpannija attriċi;*

(2) *konsegwentement tornda r-rexissjoni ta' l-istess kuntratt tat-30 ta' Lulju 2013 ippubblikat min-Nutar Dottor Rachel Busuttil għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u dan sa fejn dan il-kuntratt jirrigwarda t-trasferiment mill-kumpannija konvenuta Marcus Development Company Limited lill-kumpannija konvenuta l-oñra Hugo's Hotel Limited ta' l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats igibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, u liema arja tinsab ikkullurita bl-añmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bñala "Dok. A";*

(3) *tañtar u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta' rexxissjoni, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lil kull eventwali kontumaċi fuq l-att imsemmi, u tiffissa jum, ñin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' rexxissjoni, u dan kollu previa kull provvediment ieñor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.*

*Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat t'inibizzjoni intavolat kontestwalment mal-preżenti, kontra l-kumpaniji konvenuti solidament, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tal-kumpaniji konvenuti fi proċeduri ġudizzjarji.*

*B'riserva għal kull dritt ieħor spettanti lill-kumpanija attriċi skont il-liġi.”*

3. Il-konvenuta Marcus Development Company Limited eċċepiet illi:

*“1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li ma jeżistux l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tinnexxi l-azzjoni proposta mill-kumpanija attriċi;*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-att pubbliku datat 30 ta' Lulju 2013 li permezz tiegħu il-kumpanija Marcus Development Company Limited bieghet u ttrasferiet il-fond in kwistjoni lil Hugo's Hotel Limited ma sarx b'qerq u ma sar bl-ebda ħsara għal xi jeddijiet tal-kumpanija attriċi;*

*3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, fi żmien li sar il-kuntratt de quo, il-kumpanija esponenti ma kellha ebda obbligu, li tbiegħ u titrasferixxi l-proprjeta' in kwistjoni lill-kumpanija attriċi stante li l-effett tal-konvenju kien spiċċa qabel ma sar il-kuntratt de quo, u dan għar-raġunijiet segwenti:*

*i. kwalunkwe azzjoni kontra l-kumpanija konvenuta a bażi tal-konvenju kienet preskritta għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

*ii. mingħajr preġudizzju għal fuq premess, ai termini tal-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) u r-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, il-konvenju ma' baqax validu wara it-12 ta' April 2004, li hija d-data tal-iskadenza indikata fin-notifika tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata it-28 ta' Frar 2004 (PS200400703), għal finijiet tar-Regoli fuq imsemmija u ma saret ebda notifika oħra wara dik id-data.*

*iii. mingħajr preġudizzju għal fuq premess, il-konvenju skada wara l-għeluq ta' tliet xhur u dan skont l-artikolu 1357(2) tal-istess Kap 16.*

*iv. mingħajr preġudizzju għal fuq premess, dato ma non concesso li l-klawsola enumerata tlieta (3) tal-konvenju tirregola d-data tal-iskadenza tal-konvenju, il-permess li għalih hemm referenza f'dik il-klawżola ħareġ fis-16 ta' Diċembru 2006 (bin-numru PA 4626/02) u, anke skont din l-interpretazzjoni tal-konvenju, il-konvenju skada wara xahrejn minn dik id-data u cioè' fis-16 ta' Frar 2007.*

4. *Illi l-kumpanija attriċi kienet taf li l-effett tal-konvenju kien spiċċa stante li l-kumpanija esponenti kienet avżatha b'dan permezz tal-ittra datata 29 ta' Mejju 2013 li kopja tagħha tinsab annessa mar-rikors ġuramentat bħala Dok. OGIL3, u dan qabel ma sar il-bejgħ lil Hugo's Hotels Limited. Illi l-kumpanija esponenti ma rċeviet ebda risposta jew kontestazzjoni għal din l-ittra saż-żmien li sar il-kuntratt ta' bejgħ ċirka xahrejn wara din l-ittra.*

5. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

*Bl-ispejjeż kontra l-kumpanija attriċi li r-rappreżentanti tagħha huma minn issa ngunti għas-subizzjoni."*

4. *Il-konvenuta l-oħra, Hugo's Hotel Limited min-naħa l-oħra wiegħbet kif ġej:*

*"1. Illi preliminarjament qatt ma kien hemm relazzjoni guridika bejn is-socjeta Olive Gardens Investments Limited u s-socjeta Hugo's Hotel Limited li setgħet tat xi jeddijiet lis-socjeta rikorrenti kontra s-socjeta eccipjenti. Per konsegwenza is-socjeta rikorrenti m'għandha ebda interess guridiku fil-kawza imsemmija kontra s-socjeta eccipjenti u s-socjeta Hugo's Hotel Limited għandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju a spejjeż interament kontra s-socjeta rikorrenti;*

*2. Bla pregudizzju għall-premess u preliminarjament, is-socjeta rikorrenti m'għandha ebda interess guridiku kontra s-socjetajiet intimati stante illi il-konvenju li talvolta seta' kellha mas-socjeta Marcus Development Company Limited hu res inter alios acta għas-socjeta Hugo's Hotel Limited u inoltre kwalsiasi konvenju li seta' gie ffirmat bejn is-socjeta rikorrenti u s-socjeta Marcus Development Company Limited kien ilu li skada u kien mingħajr effett;*

*3. Illi preliminarjament ukoll, l-azzjoni hekk kif promossa mis-socjeta rikorrenti mhijiex guridikament proponibbli u dan stante li l-azzjoni li s-socjeta rikorrenti setgħet jew jista' jkollha versu s-socjeta intimata l-oħra hi xort'oħra;*

*4. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-socjeta rikorrenti stante li ma jeżistux l-elementi rikjesti mill-liġi sabiex tinneksi l-azzjoni hekk kif proposta mill-istess socjeta rikorrenti;*

*5. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Rachel Busuttil fit-30 ta' Lulju 2013 li permezz tiegħu is-socjeta Hugo's Hotel Limited xrat il-proprjeta immobbli in kwistjoni mingħand is-socjeta Marcus Development Company Limited*

*zgur ma sarx b'qerq u ma sar bl-ebda ħsara għal xi jeddijiet tas-socjeta attriċi kif qed jigi allegat mill-istess;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-konvenju msemmi mis-socjeta rikorrenti ma kienx għadu validu sa minn qabel gie ppubblikat il-kuntratt tat-30 ta'Lulju,2013 u dan minhabba li:*

*i. kwalunkwe azzjoni a bażi tal-konvenju hija preskritta għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

*ii. mingħajr preġudizzju għal fuq premess, ai termini tal-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) u r-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti il-konvenju ma' baqax validu wara it-12 ta' April 2004 li hija d-data tal-iskadenza indikata fin-notifika tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata it-28 ta' Frar 2004 (PS200400703) għal finijiet tar-Regoli fuq imsemmija u ma saret ebda notifika oħra wara dik id-data;*

*iii. mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, il-konvenju skada wara l-egħluq ta' tlett xhur u dan skond l-artikolu 1357(2) tal-istess Kap 16 tal-Liġijiet ta'Malta;*

*iv. mingħajr preġudizzju għal fuq premess, dato ma non concesso li l-klawsola enumerata tlieta (3) tal-konvenju tirregola d-data tal-iskadenza tal-konvenju, il-permess li għalih hemm referenza f'dik il-klawsola ħareġ fis-16 ta' Diċembru 2006 (bin-numru PA 4626/02) u, anke skond din l-interpretazzjoni tal-konvenju, il-konvenju skada wara xahrejn minn dik id-data u ċioe' fis-16 ta' Frar,2007;*

6. *Illi fi kwalunkwe kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-socjetajiet intimati ma setghu qatt kienu frawdolenti in konfront tas-socjeta rikorrenti inter alia stante li għalkemm is-socjeta rikorrenti kienet giet infurmata li l-effett tal-konvenju kien spicca permezz tal-ittra tas-socjeta Marcus Development Company Limited tad-29 ta'Mejju,2013, is-socjeta rikorrenti ma hadet ebda pass biex twaqqaf il-bejgh u ergo, l-azzjoni li missha ttentat is-socjeta rikorrenti jekk talvolta seta' kellhom ragun, kienet azzjoni ta' danni u mhux għar-risoluzzjoni u rixissjoni tal-kuntratt tal-bejgh imsemmi;*

7. *Illi l-ordinament guridiku Malti jesigi ic-certezza rigwardanti it-trasferiment tad-drittijiet reali u dak li ma jirrizultax registrat fir-Registru Pubbliku u/jew b'xi mandat ta' inibizzjoni qabel il-bejgh, ma jrendix l-att ta'trasferiment null jew xi dritt fuq il-propjeta hekk trasferita;*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

*Bl-ispejjeż kontra s-socjeta rikorrenti li minn issa hi u r-rappreżentanti tagħha huma ngunti għas-subizzjoni."*

5. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Jannar 2017, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla kkonsidrat li fil-kawża konnessa rikors numru: 993/13 ikkonkludiet illi l-konvenju bejn il-partijiet ma kienx għadu fis-seħħ wara d-19 ta' Novembru 2006 u għalhekk il-kumpanija konvenuta ma fadlilha l-ebda obbligu li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt mal-attriċi rigward l-arja tal-żewġ blokki appartamenti. Filwaqt li straħet fuq l-istess konsiderazzjonijiet li għamlet fis-sentenza tal-kawża 993/13, ikkonkludiet li peress li l-konvenju bejn l-attriċi u l-konvenuta Marcus Development Company Limited kien skada, l-attriċi mhijiex kreditriċi tas-soċjeta` konvenuta. Għalhekk laqgħet it-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` konvenuta Hugo's Hotel Limited u ddikjarat li s-soċjeta` attriċi m'għandha l-ebda nteress ġuridiku li tipproċedi kontra s-soċjetajiet konvenuti. Għalhekk iddikjarat li mhijiex ser tqis iktar ir-rikors maħluf, bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

6. Is-soċjeta` attriċi appella miż-żewġ sentenzi. Fiż-żewġ appelli tilmenta li l-Qorti tal-ewwel istanza nterpretat hażin il-konvenju datat 12 ta' Frar 2004 meta kkonkludiet li l-konvenju kien skada xahrejn wara l-ħruġ tal-*outline development permit* tad-19 ta' Settembru 2006.

7. A skans ta' ripetizzjoni inutli, il-Qorti tirreferi għall-konsiderazzjonijiet li għamlet fis-sentenza li tat illum fil-kawża rikors numru: 993/2013, u tiddikjara li l-istess għandhom japplikaw *mutatis mutandis* għal din is-sentenza.



Għaldaqstant, tiċġad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż huma kollha a karigu tal-attriċi.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo  
Imħallef

Anthony Ellul  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
rm