

- *Konvenju*  
- *Il-bejjiiegħ irid ikun f' qagħda li jippresta l-obbligi tiegħu skjont il-kovenju*



**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMHALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 4 ta' Ottubru 2022**

**Rikors Nru. 245/2020 GM**

**International Properties Group Limited (C 83255)**

**VS**

**Sergio Attard (ID 488058M) u Elvira Attard (ID 69563A)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' International Properties Group Limited li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Permezz promessa ta' ċessjoni tal-14 ta' Mejju 2019 redatt min-Nutar Annalise Micallef, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A, l-intimati kienu obligaw ruhhom illi jixtru u jakkwistaw il-fondi ossija l-garage bl-isem Sammy u l-Mezzanin sovrappost bl-isem Liliana, 65, Triq L-Ursolini Msida kif ukoll il-ġardina retroposta għall-istess fondi u dan ai termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet misjuba fl-istess promessa ta' ċessjoni.
2. Il-ftehim kien jiskadi fl-14 ta' Frar 2020.

3. Ai termini tal-istess promess ta' ċessjoni l-partijiet ftehm u illi f'kas li l-akkwired, osisja l-intimati jonqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ finali mingħand ossija Elaine Busuttil, l-akkwired kien jitlef id-dritt għas-somma ta' €20,000 imħallsa bħala depożitu għall-prezz ta' ċessjoni li kellu jiġi mħallas minnhom u dan in line a ta' danni pre-likwidati.
4. L-intimati naqqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' ebda raġuni valida skont il-liġi, u għalhekk huma għandhom €20,000 danni pre-likwidati skont l-istess ftehim.
5. Dan id-depożitu jinsab taħt il-kustodja tan-Nutar Annalise Micallef skont kif miftiehem fl-istess kuntratt;
6. Dan id-dejn huwa ċert likwidu u dovut.
7. Sa fejn jaf l-esponenti l-intimati m'għandhom l-ebda eċċezzjonijiet validi fil-liġi u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiddisponi mill-kawża bid-dispensa tas-smiġħ ai termini ta' l-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
8. L-esponenti ġia interpella lill-intimati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ finali permezz ta' l-ittra ufficjali hawn annessa u mmarkata Dok B, pero` dawn xorta waħda baqgħu inadempjenti.
9. Ir-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalemt u għalhekk qiegħed jikkonfermahom bil-ġurament tiegħu;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tipproċedi għas-sentenza skont it-talba tar-rikorrent nomine bid-dispensa tas-smiġħ tar-rikors ai termini tal-Artikoli 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
2. Tiddikjara illi l-intimata hija debitrice tar-rikorrenti għas-somma ta' €20,000 oltre l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.
3. Tikkundanna lill-intimata tħallas lill-esponenti s-somma ta' €20,000 oltre l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Rat illi l-Qorti ddecidiet li ma tiddispensax il-kawża mis-smiġħ.

Rat ir-Risposta ta' Sergio Attard (Id 488058 M) u Elvira Attard (Id 69563 A) li permezz tagħha eċċepew illi :-

1. Id-dokumenti in atti senjatament iċ-ċessjoni rreġistrata tal-14 ta' Mejju 2019 fl-Atti tan-Nutar Annalise Micallef ( Dokument A) tistipola b'mod ċar l-obbligi li assumiet s-soċjeta` attriċi sabiex hija "tikkonsenja u titrasferixxi l-fond ossija garage bl-isem Sammy u l-mezzanin sovrappost bl-isem Liliana, 65, Triq l-Ursolini, Msida kif ukoll il-ġiardina retroposta.

2. L-obbligu fl-imsemmija ċessjoni kien li jiġi trasferit mezzanine/ appartement ground floor b'aċċess separat u s-soċjeta` attriċi jkollha appartement fl-ewwel sular liema appartement fl-ewwel sular kellu jinżamm mis-soċjeta` attriċi li fiċ-ċessjoni żammet u ma ċedietx l-arja fl-imsemmi l-ewwel sular u li l-ewwel applikazzjoni saret ai termini tal-obbligu fil-konċessjoni bejn il-partijiet.

3. Jirriżulta ampjament illi s-soċjeta` attriċi ma nġhatatx il-permess tiżviluppa kif kienet obligat ruħha li tagħmel fit-termini tal-konvenju u sussegwentement applikat u ottjeniet permess sabiex tibni Duplex fil-ground floor u first floor. Illi s-soċjeta` attriċi żammet l-arja tal-first floor biss u kwindi ma setgħetx tippretendi li tiegħu Duplex li kien jinkludi l-ground floor / mezzanin mertu tal-konvenju/ ċessjoni bejn il-partijiet. Illi jirriżulta ċar u manifest illi s-soċjeta` attriċi ma setgħetx tonora l-obligi tal-konvenju/ ċessjoni skont kif kienet intrabtet, għalhekk l-intimati setgħu jirrixxindu l-istess mingħajr ma jinkorru ebda penali u kwindi kienu ntitolati għar-rifussjoni ta' kwalsiasi depositu mħallas akkont tal-prezz u assolti minn kull obbligu li jaddivjenu fuq il-kuntratt finali.

4. Illi s-soċjeta` attriċi inizjalment applikat sabiex tibni l-proprjeta` ai termini tal-obbligi assunti mal-konvenuti kif jikkonferma d-Dokument SA 1 hawn anness u Dokument SA 2 li hija d-dettalji tekniċi tal-applikazzjoni oriġinali PA 0224/19.

5. Id-Dokument SA 3 jikkonferma l-permess PA /02242/19 – iżda maħruġ finalment li jikkwalifika "duplex at ground and first floor" li ċertament jiskwalifika l-obbligi taċ-ċessjoni assunti mis-soċjeta` rikorrenti.

6. Klawsola numru 3 taċ-ċessjoni tgħid : "Iċ-Ċessjonarju jiddikjara li huwa ssottometta l-permessi tal-iżvilupp tal-proprjeta` mill-awtorita` kompeteni bir-referenza PA 2242/19. Dan sar fid-data taċ-ċessjoni u għalhekk sar fl-14 ta' Mejju 2019.

7. Is-soċjeta` rikorrenti ngustament qed tippretendi l-ħlas tad-danni pre likwidati għall-nuqqas ta' dehra fuq l-att finali konsistenti fid-depositu ta' għoxrin elf ewro (€20,000.00) mħallas akkont u ddepositat fil-kustodja tan-Nutar Annalise Micallef liema ammont kellu jiġi rilaxxat liberament.

8. Ulterjorment Klawsola 3 taċ-ċessjoni (vide paġna 4 paragrafu ta' qabel tal-aħħar) hemm speċifikament patwit l-eventwalita` mertu tal-każ odjern u cioe`:

"Il-partijiet qegħdin preżentement jaqblu illi f'każ illi l-policies tal-awtorita` tal-ippjanar jinbidlu matul il-perkors ta' dan il-konvenju, u ċ-ċessjonarju ma jirnexxilux jottjeni modifika tal-konvenju fuq imsemmi allura fi kwalunkwe stadju ta' dan il-ftehim l-akkwiredent jkollu dritt li jittermina dan il-ftehim u kwalunkwe ħlas magħmul mill-akkwiredenti jiġi ritornat."

9. Mingħajr preġudizzju għall-premess ċ-ċessjonarju kien obbliga ruhu li jifdi ċ-ċens gravanti l-proprjeta` ħaġa li ċ-ċessjonarju naqas ukoll li jagħmel.

10. Il-kawża odjerna hija irrita u nulla u l-intimati jitolbu l-ispejjes kollha ġudizzjarji inkorsi u li jistgħu jirrikorru li jkunu a kariku tas-soċjeta` attriċi bl-interessi sad-data tal-ħlas effettiv.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Skont promessa ta' ċessjoni tal-14 ta' Mejju 2019, il-konvenuti intrabtu li jakkwistaw il-fond 65 fi Triq l-Ursolini, Msida, eskluża l-arja tat-tieni sular (*first floor*) li fiha kellu jinbena appartement, bid-dritt t'aċċess mill-partijiet komuni tal-blokka skont pjanta mehmuża mal-iskrittura ta'ċ-ċessjoni u mmarkata Dokument A.

Skont Klawżola numru 3 tal-istess promessa ta' ċessjoni, il-ftehim kien soġġett għall-kisba tal-permessi għall-iżvilupp tal-proprjeta`. Iċ-ċessjonarja (is-soċjeta` attriċi) iddikjarat li ssottomettiet il-permessi tal-iżvilupp PA 2242/19.

Kien hemm qbil li kull ċens u subċens gravanti l-fond jinfeda waqt it-terminu tal-konvenju.

Il-konvenuti ddepożitaw €20,000 għand in-Nutar li kellhom iservu bħala danni prelikwidati jekk ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għal raġuni mhux valida fil-liġi.

L-applikazzjoni għall-permess kif imsemmija fil-promessa ta' ċessjoni<sup>1</sup> ma gietx approvata u minflok gie approvat il-bini ta' *duplex* b'kull unit jinkludi l-*groundfloor* u l-*first floor*.<sup>2</sup>

Ikkunsidrat:

Sabiex ikun f'qagħda li jitlob il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ definittiv, il-propost bejjiegħ irid ikun f'qagħda li jesegwixxi l-prestazzjoni tiegħu. Huwa evidenti li l-attriċi mhix f' din il-pożizzjoni. Ma rnexxilhiex tikseb il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar skont l-applikazzjoni indikata fl-iskrittura taċ-ċessjoni, u b'mod li l-konvenuti jkollhom il-pjan terren sħiħ salv l-aċċess għall-partijiet komuni. Ippretendiet li minflok din il-prestazzjoni mwiegħda fl-iskrittura, tiegħu parti mill-pjan terren u ċċedi parti mill-*first floor* lill-konvenuti. Dan ma kienx il-ftehim bejn il-partijiet kif miktub u kif jidher kemm mill-pjanta tal-*first floor* (li turi l-unika parti li ma kinitx sejra tigi trasferita) kif ukoll mill-pjanta tal-permess (rifjutat) li saret riferenza għaliha fl-iskrittura. Hi affermazzjoni kostanti mill-ġurisprudenza tagħna li pjanta mhijiex biss aċċessorju għall-kuntratt; effettivament hija parti integrali minnu.<sup>3</sup> Dan għandu jgħodd ukoll għall-kuntratti preliminari.

---

<sup>1</sup> Pjanta Dok SA1 u SA2 a fol 32 et seq.

<sup>2</sup> Permess tal-bini Dok SA3 a fol 42 et seq.

<sup>3</sup> (AIC Edwin Calleja vs Gaetano Sammut deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Marzu 1995); Geoffrey Whitehouse et vs George Xuereb - QM(Gh)GS - AE - 26.07.07

Barra minn hekk, iċ-ċens gravanti l-proprjeta` ma ġiex mifdi, kif imwiegħed fl-iskrittura.

L-identita` sostanzjali tal-ġid oġġett tat-trasferiment huwa element indispensabbli li jorbot il-kuntratt preliminari mal-kuntratt definittiv. Haġa li l-attriċi mhix f`qagħda li tippresta.

Għalhekk, il-konvenuti kellhom raġuni valida biex ma jersqux għall-kuntratt definittiv. Li jfisser li l-ebda penali ma hija dovuta.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba billi din diga` ddisponiet minnha, u tiċhad it-tieni u t-tielet talba.

Spejjeż a kariku tal-attriċi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA