



**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMHALLEF**

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

**ILLUM, 28 ta' Settembru 2023**

**Rikors Nru. 207/2021 GM**

**5-Senses Limited (C-39753)**

**vs**

**Anthony Zammit (K.I. 180949M), Mary Zammit (K.I.0402152M) u**

**Charisma Travel Limited (C-8646)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' 5-Senses Limited (C-39753) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Il-kontendenti dahlu fi ftehim bejniethom in forza ta' skrittura privata datata 12 t' Ottubru 2017 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok A) fejn fost l-oħrajn ftehm u kkonkludew konvenju anke kif ser jirriżulta aktar dettaljament waqt is-smiġh tal-kawża li jirrigwarda s-segwent i proprjeta' ossia:

(i) Il-fond ossia basement tenement bin-numru (3), ġja numru ħamsa (5), fi Triq San Lawrenz, Sliema, kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u ħamsin ċenteżmi (€0.58), liema ċens huwa parti minn ċens ikbar ta' tliet Euro u disġha u

erbghin ċenteżmu (€3.49) [ekwivalenti għal lira Maltija u hamsin ċenteżmu (Lm1.50), gravanti l-proprjeta' msemmija kif ukoll il-fond sovrappost li se jiġi deskritt iktar 'l quddiem ukoll appartenenti lill-kumpannija Charisma Travel Limited, kif soġġett għas-servitujiet eżistenti mill-pożizzjoni tiegħu, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif akkwistat mill-komparenti Charisma Travel Limited permezz tal-att riċevut min-Nutar Pubbliku Sandra Bugeja fit-tmax (12) t'Ottabru tas-sena elfejn u hamsa (2005).

(ii) Il-fond urban bin-numru erbgha (4), fi Triq San Lawrenz, Sliema, bl-arja sovrastanti l-istess fond, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u kif akkwistat mill-kumpannija Charisma Travel Limited permezz tal-att riċevut min-Nutar Pubbliku Sandra Bugeja fid-dsatax (19) ta' Jannar tas-sena elfejn u sitta (2006), u muri l-istess fond fuq pjanti annessi u mmarkati "A" u "B" mal-istess att preċitat id-19 ta' Jannar 2006;

(iii) Il-fond magħruf bin-numri tlettax (13) u tlettax ittra 'A' (13A), fi Triq San Piju V, kantuniera ma' Triq San Lawrenz, Ta' Sliema, kif soġġett dan il-fond għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' żewġ Euro u wiehded u disgħin ċenteżmu (€2.91), liema ċens huwa parti minn ċens akbar li komplessivament jammonta għal tliet Euro u disgħa u erbghin ċenteżmu (€3.49) gravanti dan il-fond deskritt fil-paragrafu (i), fuq espost, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif deskritt aħjar u akkwistat mill-komparenti Charisma Travel Limited permezz tal-att riċevut min-Nutar Pubbliku Mario Bugeja fit-tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu tas-sena elfejn (2000);

(iv) Il-fond bin-numru għaxra (10) fi Triq San Piju V, Ta' Sliema, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif aħjar deskritt dan il-fond u akkwistat mill-komparenti Charisma Travel Limited b'att tan-Nutar Pubbliku Mario Felice tat-tletin (30) t'Ottubru tas-sena elf disgħa mija wiehded u disgħin (1991);

(v) Il-fond bin-numru tlieta u sittin (63), fi Triq San Duminku, Ta' Sliema, bl-arja relativa tiegħu, kif soġġett dan il-fond għal servitujiet eżistenti ta' twieqi, liema fond huwa wkoll in parti sovrappost beni oħra ta' terzi, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, kif akkwistat mill-komparenti Anthony Zammit u Mary Zammit b'dan l-att tan-Nutar Pubbliku Mario Bugeja tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju elfejn u sebgha (2007).

2. Il-konvenju kien redatt fis-sens li l-attriċi kellha l-għażla iżda mhux l-obbligu li tersaq fuq l-att finali. B' danakollu anke kif ser jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża l-attriċi kienet eżerċitat l-għażla mogħtija lilha sabiex ġġieghel lill-konvenuti jersqu fuq l-att finali.

3. Il-konvenju kien jikkontempla wkoll bħala parti integrali tal-istess negozju l-bejgħ ta' going concern magħruf bl-isem "English Communication School", u l-kirja tal-fond in vendita fil-mori tal-konvenju. Ġie stipulat li l-kirja li titħallas kellha titqies akkont tal-prezz finali. Fil-fatt għalhekk fil-verita' dawn in-negozji kienu mhux biss konnessi iżda kienu parti integrali ta' arrangement wiehded li kien jikkonsisti fil-promessa ta' bejgħ ta' immobbli. F' każ li l-kuntratt ta' bejgħ finali ma jseħħx allura n-negozji konnessi ikollhom jiġihallu jew jiġu rexissi biex il-partijiet jitqieghdu ri-integrati fil-pożizzjoni

inizżjali tagħhom. F'dan ir-rigward il-ftehim ma jikkontempla ebda penali u / jew konsegwenza premessa f'każ li l-att finali ma jiġix ippubblikat.

4. Fil-mori tal-konvenju, minhabba l-emergenza sanitarja li hakmet id-dinja t-termini kollha tal-konvenji kienu ġew estiżi, b'avviż legali [ ] b' 83 ġurnata.

5. Għalkemm debitament interpellati sabiex jersqu fuq l-att finali il-konvenuti baqgħu inadempjenti u qed jirrifjutaw li jersqu fuq l-att finali mingħajr raġuni valida.

### Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti tersaq fuq l-att finali tal-bejgħ u titrasferixxi a favur l-attur l-proprjeta' premessa f'dan ir-rikors ġuramentat kif aħjar deskritt fl-iskrittura privata datata 12 t'Ottubru 2017 u dan ai termini pattwiti fl-istess konvenju.

2. Tinnomina Nutar Pubbliku ossia tikkonferma lin-Nutar Diane Magro sabiex jippublika u/jew jirċievi l-att finali ta' bejgħ tal-proprjeta' kif surreferita u filwaqt li tiffissa jum, ħin u lok sabiex jiġi ppublikat l-att finali tal-bejgħ. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi;

3. F' każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li ma jistax isib il-bejgħ u / jew li l-konvenju bejn il-partijiet skada, tordna r-rimbors tad-depożiti kollha mħallsa lill-konvenuti jew min minnhom skont il-preċitat konvenju u għal dan il-għan tordna r-rexisjoni ta' kull negozju ieħor konness stabbilit fl-istess konvenju fosthom il-kirja tal-immobbli deskritt u l-bejgħ tal-going concern magħruf bl-isem "English Communication School", liema negozji oħra kienu parti integrali tal-konvenju preċitat, bl-imghaxijiet mid-data tal-ittra uffiċjali sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Charisma Travel Limited bin-numru tar-registrazzjoni C8649, Mary Zammit u Anthony Zammit li permezz tagħha eċċepew illi:-

1. Preliminarjament l-intimati jitolbu n-nullita' tar-rikors ġuramentat peress li fih kawżali u talbiet alternattivi;

2. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-azzjoni tas-soċjeta' attriċi hija perenta in kwantu t-terminu tal-konvenju datat 24 ta' Settembru 2020 u għalhekk din l-azzjoni hija bla bażi;

3. Bla preġudizzju għas-sudette s-sejha tas-soċjeta' attriċi lill-intimati konjuġi Zammit u lis-soċjeta' Charisma Travel Limited bl-att ġudizzjarju ma gietx ipprezentata qabel ma' għadda ż-żmien applikabbli sabiex isir il-bejgħ u jiġi ppubblikat l-att finali. Di piu' t-talba tas-soċjeta' rikorrenti bir-rikors ġuramentat skont l-Artikolu 1357 (2) Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex titwettaq il-wegħda ta' bejgħ mill-intimati konjuġi Zammit u lis-soċjeta' Charisma Travel Limited lis-soċjeta' attriċi ma' gietx ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta għalaq l-imsemmi konvenju, u dan skont l-istess Artikolu tal-Liġi. Għalhekk l-kawża imsemmija ma gietx istitwita fiż-żmien rikjest mil-liġi.

4. Bla preġudizzju u subordinament, il-konvenju in mertu tal-kawża odjerna kien soġġett għal kundizzjonijiet ċari fosthom li l-mittenti jiġu nnotifikati entro terminu speċifiku, liema kundizzjonijiet ma kienux onorati fit-terminu pattwit, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża;

5. Bla ħsara għas-suespost, is-soċjeta' attriċi kienet ben konsapevoli fil-mument tal-kuntratt li l-ftehim kien diviż fit-tliet partijiet distinti, cioè' l-*goodwill* tan-negozju, l-kirja tal-fond *de quo agitur* u l-konvenju soġġett għall-kundizzjonijiet hemm stipulati, u għalhekk tapplika l-massima legali *pacta sunt servanda* konsegwentement kwalunkwe talba għar-rexissjoni tan-negozju jew ta' xi rifużjoni hija fallaċi, bla bażi u frivola.

Rat id-deċizzjoni *in parte* tagħha tat-12 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat l-atti tal-kawża.

Rat in-Nota tal-konvenuti li permezz tagħha nformaw lill-Qorti li qed jirtiraw l-eċċezzjonijiet tagħhom għall-bejgħ *de quo agitur* u għalhekk talbu lill-istess Qorti sabiex tordna l-pubblikazzjoni tal-att min-Nutar Diane Magro fi żmien qasir u perentorju.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fol. 306.

## *Decide*

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tilqa' l-ewwel talba billi tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza, jersqu fuq l-att finali tal-bejgħ u jittrasferixxu favur l-attriċi l-proprjeta` mertu tar-rikors ġuramentat kif aħjar deskritta fil-konvenju 12 t'Ottubru 2017 skont il-kundizzjonijiet l-oħra hemm miftiehma.

(2) Tilqa' t-tieni talba billi tahtar lin-Nutar Diane Magro sabiex tippublika l-att finali ta' bejgħ tal-proprjeta' msemmija f'jum, ħin u lok minnha ffissati fit-terminu fuq stabbilit wara li tavża lill-partijiet.

(3) Tahtar lill-Avukat Jonathan Mintoff bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi.

(4) Tastjeni milli tiegħu għarfien tat-tielet talba.

L-ispejjeż ibatuhom il-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA