



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 608/2008

Kruger Brent Development Limited (C 10608)

-vs-

Bellevue Limited (C 4304)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors gumentat presentat fit-13 ta' Gunju 2008 li jghid hekk –

“ 1. Illi b'konvenju tal-24 ta' Mejju 2007 is-socjeta' konvenuta obligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-atturi li obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw *l-utile dominium temporanium* tal-fondi 272, 274, 276, 278, 280 u 282 maghruf bhala “Bellevue” fuq *service road* minghajr isem li taghti ghal Main Street, Mellieha, mibnija fuq bicca art ta' 1760 metri kwadri kif registrata mal-Government Rent Roll bhala tenement numru 65975 fuq Land Drawing

(L.D.135/89) annessa ma' kuntratt tal-14 ta' Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli u kif soggetta għac-cens annwu u temporanju ta' Lm2382 ekwivalenti għal EURO 5548.57 fis-sena taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati hawn anness u mmarkat bhala dokument A ;

2. Illi dan id-dokument gie debitament mgedded fl-24 ta' Jannar 2008 sal-15 ta' Mejju 2008 bl-istess kundizzjonijiet u pattijiet salv illi l-partijiet qablu li l-pjanta relattiva tal-fond in vendita hija dik li giet annessa mal-istess tigdieda u kull kumpens talvolta dovut fuq dak li l-venditur akkwista mill-Gvern u li gie mehud għat-toroq kellu jigi ppercepjet mill-attur hawn annessa u mmarkata bhala dokument B ;

3. Illi b'ittra ufficjali tal-15 ta' Mejju 2008 l-attur interpella lill-konvenut biex jersaq għall-att finali relattiv *stante* illi huwa nterpellhom biex johorgu l-kontromandati relattivi għall-mandat ta' inibizzjoni pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili u ta' mandat ta' sekwestru mahrug minn Mario Abdilla kontra s-socjeta' intimata biex b'hekk l-att relattiv tat-trasferiment ikun jista' jigi ppubblikat u dan *stante* illi qabel tali hrug ta' tali kontromandat skond il-ligi l-att relattiv ta' bejgh ikun null ;

4. Illi *inoltre*, l-attur interpella lill-konvenuti biex jizgombraw kull oggett mobbli li jinsab fil-fond in kwistjoni galadarba huwa xtara l-bini mhux l-oggetti mobbli u dan qabel ma jigi ppubblikat l-att ta' vendita relattiv u dan peress li l-konvenuti ggarantew mhux biss il-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita imma wkoll il-pussess battal tal-istess fond ;

5. Illi *inoltre* huma gew imsejha biex ihallsu l-kontijiet kollha pendenti kif ukoll biex igibu lura l-*meters* tad-dawl u ilma fuq l-istess post galadarba l-fond imsemmi kellu jkun munit bl-istess *meter* tad-dawl u ilma ;

6. Illi wkoll il-konvenuti gew imsejha *biex* jghaddu kopja tal-licenzji għall-operazzjoni tal-istess fond *stante* li jekk il-fond ma jkunx munit b'dawn il-licenzji l-attur ma jkunx

jista' jopera mill-istess fond *oltre* li talab lill-konvenuti biex jghaddulu kopji tar-ricevuti tal-hlas tac-cens annwu u temporanju imposti fuq il-fondi tas-sena kurrenti ;

7. Illi l-konvenuti ghadhom ma zgumbrawx l-oggetti mobbili li jinsabu fil-fond in kwistjoni kif l-anqas ma hallsu l-kontijiet kollha tad-dawl u ilma u ssupplixxew il-*meter* tal-istess dawl u ilma ghall-istess fondi kif l-anqas ma ghaddew kopja ta' l-licenzji ghall-operazzjoni tal-istess fond u r-ricevuti appositi sia ghall-hlas ta' dawn il-licenzji kif ukoll tac-cens annwu u temporanju ;

8. Illi minkejja l-ittra ufficjali tal-15 ta' Mejju 2008 il-konvenuti baqghu inadempjenti f'hafna mill-oggetti li gew interpellati biex jirregolarizzaw biex ikun jista' jigi ppubblikat il-konvenju tal-24 ta' Mejju 2007 *ai termini* tal-Artikolu 1357 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta ;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghax il-konvenuti ma jistghu x'jikkonsejaw lill-atturi li l-haga li li huma ftehm u li jbieghulu u cioe' l-haga tal-kwalita' miftehma sakemm huma jesegwixxu l-obbligi taghhom *ai termini* ta' l-Artikolu 1390 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta ;

10. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qed jinterpella lill-konvenuti biex jersqu ghall-att finali relativ *ai termini* tal-konvenju fuq imsemmi wara li jiehdu hsieb li jizgombraw mill-fond l-oggetti mobbili proprjeta' taghhom u li jissupplixxu lill-attur kopja tar-ricevuti tal-kontijiet tad-dawl u ilma u licenzji debitament imhallsa rigwardanti l-istess fond kif ukoll ricevuti tal-hlas tac-cens annwu u temporanju *oltre* li jissupplixxu l-istess fond bil-provvista tad-dawl u ilma.

Jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tal-24 ta' Mejju 2007 fejn is-socjeta' konvenuta obligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-atturi li obligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw l-*utile dominium temporanium* tal-fondi 272, 274, 276, 278, 280 u 282 maghruf bhala "Bellevue" fuq *service road* minghajr isem li taghti ghal Main Street,

Mellieha, mibnija fuq bicca art ta' 1760 metri kwadri kif registrata mal-Government Rent Roll bhala tenement numru 65975 fuq Land Drawing (L.D.135/89) annessa ma' kuntratt tal-14 ta' Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli u kif soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm2382 ekwivalenti ghal EURO 5548.57 fis-sena taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati hawn anness u mmarkat bhala dokument A huwa validu u effettiv skond il-ligi ;

2. Tordna lill-konvenuti biex jizgumbraw mill-fond l-oggetti mobbli fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti kif ukoll biex jaghtu kopji tar-ricevuti tal-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma u tal-*meters* tal-istess rigwardanti l-istess fond kif ukoll ricevuti tal-hlas tac-cens annwu u temporanju mposti fuq il-fond imsemmi ;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur biex inaqqs kull hlas li l-konvenuti jridu jaghmlu biex jizgombra mill-fond dawn l-oggetti mobbili hemm imhollija sal-att tal-vendita relattiva kif ukoll biex inaqsu kull spiza rigwardanti l-kontijiet tad-dawl u ilma u tal-*meters* u tal-kontijiet tac-cens annwu u temporanju imposti fuq il-fond imsemmi li jkunu ghadhom dovuti sal-att finali kif ukoll ghall-provvista tad-dawl u ilma ghall-istess fond, liema somma ghandha tigi likwidata minn din il-Qorti, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi ;

4. Tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu l-ispejjez fuq imsemmija hekk likwidati mill-Periti nominati ghal dan l-iskop ;

5. Tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-att tal-vendita relattiv skond il-konvenju tal-24 ta' Mejju 2007 fejn is-socjeta' konvenuta obligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-atturi li obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw l-*utile dominium temporanium* tal-fondi 272, 274, 276, 278, 280 u 282 maghruf bhala "Bellevue" fuq *service road* minghajr isem li taghti ghal Main Street, Mellieha, mibnija fuq bicca art ta' 1760 metri kwadri kif registrata mal-Government Rent Roll bhala tenement

numru 65975 fuq Land Drawing (L.D.135/89) annessa ma' kuntratt tal-14 ta' Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli u kif soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm2382 ekwivalenti ghal EURO 5548.57 fis-sena taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati hawn anness u mmarkat bhala dokument A huwa validu u effettiv skond il-ligi ;

6. Tiffissa jum hin u lok ghal pubblikazzjoni tal-att finali tal-konvenju tal-24 ta' Mejju 2007 ghall-komprovendita tal-Belleview f'Main Street, il-Mellieha ;

7. Tinnomina lin-Nutar John Debono biex jippubblika l-att relattiv tal-konvenju tal-24 ta' Mejju 2007 ghall-komprovendita tal-Belleview f'Main Street, Mellieha taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati ;

8. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw il-kontumaci fuq l-att tal-vendita relattiv.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-15 ta' Mejju 2008 u tal-14 ta' Marzu 2008 u tat-23 ta' Jannar 2008, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni. ”

Rat il-lista tax-xhieda li kienet annessa mar-rikors mahluf flimkien mat-tliet dokumenti markati A sa C (fol. 6 sa fol. 12) li kienu annessi wkoll mal-att promotorju.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta presentata fit-13 ta' Awissu 2008 li tghid hekk –

“ 1. Illi ma hux minnu li s-socjeta' konvenuta naqset li tersaq ghall-att finali, u li ma onoratx il-pattijiet kollha tal-konvenju li hija kellha mas-socjeta' attrici; izda kienet is-socjeta' attrici li naqset li tersaq ghall-att finali, u qeghda sfaccatament tabbuza mill-procedura legali odjerna sabiex tiggwadanja aktar zmien, halli tkun f'posizzjoni finanzjarja sabiex tkun tista' tersaq ghall-att finali ;

2. Illi fil-fatt is-socjeta' konvenuta taqbel li l-att finali ghandu jsir immedjatament, ghax is-socjeta'

konvenuta ottemprat ruhha mal-obbligi kollha tal-konvenju relattiv. Fil-fatt ghal dan l-iskop ser jigi ntavolat rikors ghall-urgenza, halli din il-Qorti minghajr aktar dewmien tiffissa gurnata sabiex isir l-att finali ;

3. Illi l-ispejjez ghandhom naturalment jigu sopportati mis-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez inkluzi dawk taz-zewg ittri ufficjali datati 22 ta' Jannar 2008, 14 ta' Marzu 2008 u 14 ta' Mejju 2008, kontra s-socjeta' attrici li r-rappresentanti gudizzjarji taghha jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

B'riserva wkoll ghad-danni li qed issofri s-socjeta' konvenuta minhabba l-fatt li s-socjeta' attrici naqset li tersaq ghall-att finali fit-terminu pattwit u issa qieghda tabbuza minn dawn il-proceduri gudizzjarji, u b'riserva wkoll li l-istess socjeta' konvenuta tiriserva d-dritt, jekk ikun il-kaz, li tipprocedi kontra s-socjeta' attrici sabiex jigi dikjarat li din iddekadiet mid-drittijiet taghha taht il-konvenju relattiv jekk terga' ghal darb'ohra tonqos li tersaq ghall-att finali fid-data u l-hin li tistabilixxi din l-Onorabli Qorti. ”

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-fatti li ghamlet is-socjeta' konvenuta u li kienet annessa mar-risposta taghha. Din tghid hekk –

“ 1. Illi l-fatti kontenuti fl-ewwel paragrafu tar-rikors tas-socjeta' attrici mhux kontestati ;

2. Illi l-fatti kontenuti fit-tieni paragrafu tar-rikors tas-socjeta' attrici huma kontestati fis-sens illi fil-fatt il-konvenju originali datat 24 ta' Mejju 2007, gie mgedded darbtejn. L-ewwel darba gie mgedded fl-24 ta' Jannar 2008 sal-15 ta' Marzu 2008, u fl-14 ta' Marzu 2008, gie mgedded sal-15 ta' Mejju 2008. Illi l-ewwel tigidid sar wara li s-socjeta' konvenuta nterpellat lis-socjeta' attrici biex tersaq ghall-att finali permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Jannar 2008 (Dok. A). Proprju fl-ahhar gurnata tal-konvenju, is-socjeta' attrici qalet li ma kenitx qed taqbel mal-pjanti li kien hemm esebiti mal-konvenju. Wara li saru

r-rettifiki mehtiega, u s-socjeta' konvenuta baghtet l-ittra hawn esebita bhala (Dok. B) lis-socjeta' attrici, sabiex jekk din thoss li kien hemm xi mpediment iehor biex ma tersaqx ghall-att finali kellha tinforma lis-socjeta' konvenuta mmedjatament. Fil-fatt fil-15 ta' Marzu 2008 rega' skada l-konvenju u s-socjeta' attrici ma kellhiex fondi sabiex isir l-att finali u talbet estensjoni sabiex tilhaq tirranga mal-bank taghha. Fil-fatt kienet saret ukoll ittra ufficjali mis-socjeta' konvenuta fl-14 ta' Marzu 2008 (Dok. C). Fil-15 ta' Marzu 2008, is-socjeta' konvenuta regghet accettat li taghti aktar zmien lis-socjeta' attrici u l-konvenju gie estiz sal-15 ta' Mejju 2008. Meta gie l-15 ta' Mejju 2008, is-socjeta' attrici regghet ma kellhiex flus biex tikkonkludi x-xiri. Is-socjeta' konvenuta ghamlet l-ittra ufficjali taghha (Dok. D) fl-14 ta' Mejju 2008 u s-socjeta' attrici ntavolat din il-kawza merament sabiex tiggwadanja aktar zmien forsi tilhaq tirmedja l-posizzjoni finanzjarja taghha;

3. Illi l-fatti kontenuti fit-tielet paragrafu tar-rikors tas-socjeta' attrici huma kontestati fis-sens illi l-kontromandat imsemmi f'dak il-paragrafu kien ilu li nhareg sa mill-4 ta' Marzu 2008 (Dok. E). Illi in kwantu jirrigwarda l-allegat mandat ta' sekwestru ta' certu Mario Abdilla, din kienet talba frivola u vessatorja, li bl-ebda mod ma setghet ittellef lis-socjeta' attrici milli tixtri l-art tas-socjeta' konvenuta ;

4. Illi l-fatti kontenuti fir-raba' paragrafu tar-rikors tas-socjeta' attrici huma kontestati fis-sens illi l-fond huwa fil-fatt battal mill-oggetti mobbli. Illi l-garanzija ta' pussess battal tfisser li l-fond ma hux okkupert minn persuni. Kulma fadal fil-fond huwa effettivament il-fran li huma ngastati fl-art u ghalhekk *ai termini* tal-artikolu 308 tal-Kap. 16, dawn mhumiex effetti mobbli, imma immobbli ;

5. Illi l-fatti kontenuti fil-hames paragrafu tar-rikors tas-socjeta' attrici huma kontestati fis-sens, illi d-dawl u l-ilma huma kollha mhallsa u l-*meters* tad-dawl u l-ilma jinsabu fil-fond in vendita ;

6. Illi l-fatti kontenuti fis-sitt paragrafu tar-rikors tas-socjeta' attrici huma kontestati fis-sens illi l-fond in vendita

huwa effettivament munit bil-licenzji ghall-operazzjoni tieghu, u c-cens jinsab kollu mhallas ;

7. Illi *in vista* tas-suespost il-fatti kontenuti fis-seba' u fit-tmien paragrafu tar-rikors tas-socjeta' attrici huma naturalment kontestati. Illi ghandu jirrizulta car li s-socjeta' attrici qed tipprova minn kollox sabiex ittawwal iz-zmien *stante* li ma hijiex f'posizzjoni finanzjarja li taghmel l-att finali ;

8. Illi l-fatti kontenuti fid-disa' paragrafu tar-rikors tas-socjeta' attrici huma kontestati fis-sens illi din il-kawza hija abbuz sfaccat tal-procedura kontenuta fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16, peres illi s-socjeta' attrici ma onoratx l-obbligi minnha assunti ;

9. Illi l-fatti kontenuti fl-ghaxar paragrafu huma wkoll kontestati, u l-obbligi hemm imsemmija bhala mhux onorati, fil-fatt huma kollha onorati, kif jirrizulta wkoll mid-dokumentazzjoni hawn esebita, cioe' Dok. F1 sa F4, li juru li l-licenzji huma kollha mhallsa, Dok. G1 u G2 li juri li c-cens kien kollu mhallas u Dok. H1 u H2 li juri li d-dawl u l-ilma jinsab kollu mhallas ;

10. Illi s-socjeta' konvenuta thoss li l-konvenju fil-fatt tilef l-effett tieghu, u li kienet is-socjeta' attrici li naqset li tonora l-obbligi minnha assunti, u ghalhekk fil-fatt is-socjeta' konvenuta kienet awtorizzata li zzomm il-pagament akkont lilha maghmul *ai termini* tal-istess konvenju; madankollu s-socjeta' konvenuta titlob lil din il-Qorti li mmedjatament tghaddi biex tiffissa data u hin li fih ghandu jsir l-att finali, bil-kondizzjoni li jekk is-socjeta' attrici tonqos li tersaq f'tali data u hin l-istess socjeta' attrici tiddekadi mid-drittijiet kollha li hija kellha taht l-istess konvenju, u li s-socjeta' konvenuta tkun libera li tbiegh il-fond in kwestjoni. ”

Rat il-lista tax-xhieda li kienet annessa mar-risposta flimkien mat-tlettax (13)-il dokument markati A sa E, F1 sa F4, G1 u G2 u H1 u H2 (fol. 21 sa fol. 41) li kienu hemm annessi wkoll.

Kopja Informali ta' Sentenza

Hadet konjizzjoni tal-provi li ngabru minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Gharblet il-bqija tal-provi tal-partijiet.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet iressqu s-sottomissjonijiet finali taghhom fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2009.

Rat id-digriet taghha moghti f'dik l-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat –

I. Kronologija tal-Fatti

Abbazi tal-provi akkwistiti, il-kronologija tal-fatti ta' din il-kawza kienet din –

1. **Fl-24 ta' Meju 2007** sar konvenju bejn il-kumpanija attrici (il-kompratur) u l-kumpanija konvenuta (il-venditur) ghall-bejgh tal-utile dominju temporanju taz-zmien li kien fadal minn disgha u disghin (99) sena [li kien beda fis-27 ta' Novembru 1989] tal-fond kummercjali maghruf bhala "Bellevue" -

2. Il-pattijiet u l-kondizzjonijiet ta' dak il-konvenju li huma **rilevanti ghall-vertenza** bejn il-partijiet kienu dawn –

(i) L-immobbli kien qed jinbiegh *for commercial purposes* ;

(ii) it-trasferiment kien qed isir abbazi ta' *everything included nothing excluded (save for the moveable effects lying in the property de quo)* ;

(iii) *The said property is shown bordered in red on a plan Land Drawing one hundred and thirty-five bar eighty-nine (L.D.135/89) which is attached to a deed of temporary emphyteusis in the records of Notary Vincent*

Miceli of the fourteenth (14) day of December of the year one thousand nine hundred and eighty nine (1989) ;

(iv) having its water and electricity bills and groundrent paid up-to-date ;

(v) free from any lawsuit in relation to the property being transferred ;

(vi) With free and vacant possession ;

(vii) ... vendor company is the subject of legal proceedings whereby the said company is prohibited from alienating or transferring any immovable property (28/2004 GCD) "Anthony Vella et vs Alfred Vella et". However this promise of sale and the eventual final deed has been specifically authorised by the First Hall Civil Court in virtue of a decree dated 10th May 2007... ;

(viii) Save for the above litigation between the shareholders of the vendor company, the property being transferred is free from any litigation or lawsuit.

3. Peress li d-direttarju kien il-Gvern, il-venditur kiteb lill-Kummissarju tal-Art fit-**3 ta' Dicembru 2007** ghal permess sabiex isir it-trasferiment (DOK AV5). Il-permess inghata fit-**12 ta' Dicembru 2007** (DOK AV7).

4. Il-konvenju kien ighalaq fl-**24 ta' Jannar 2008**.

5. Fit-**22 ta' Jannar 2008**, il-venditur ippresenta ittra ufficjali kontra l-kompratur (fol. 21) sabiex dan jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh. It-terminu ta' tletin (30) jum skond l-Art.1357 tal-Kap.16 kien ighalaq fil-**21 ta' Frar 2008**.

6. Fit-**23 ta' Jannar 2008** il-kompratur ippresenta ittra ufficjali (DOK AV7 – fol. 89) fejn filwaqt li interpella lill-venditur sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali irrileva li fil-pjanta kien nieqes maqrut art li skond il-konvenju kellu jigi trasferit a favur tal-kompratur kif ukoll li kien ghadu ma sarx il-kontromandat ghal Mandat ta'

Inibizzjoni kontra l-venditur sabiex il-fond *de quo* jkun jigi jinbiegh.

7. FI-24 ta' Jannar 2008, il-partijiet qablu li jgeddu l-konvenju sal-15 ta' Marzu 2008.

8. Permezz ta' ittra tal-20 ta' Frar 2008, il-venditur avza lill-kompratur li *the error at the Lands Registry has been duly rectified and the Lands Registry Certificate now makes it clear that the area of the land being transferred is that of 1760 square metres*.

9. FI-14 ta' Marzu 2008 il-venditur ippresenta ittra ufficjali kontra l-kompratur sabiex dan jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh.

10. FI-14 ta' Marzu 2008, il-venditur hallas kont tad-dawl u ilma datat 28 ta' Jannar 2008 relattiv ghall-Belleview Restaurant ghaz-zmien ta' bejn it-28 ta' Awissu 2007 u l-21 ta' Novembru 2007.

11. FI-14 ta' Marzu 2008, il-venditur hallas kont tad-dawl u ilma datat 28 ta' Jannar 2008 relattiv ghall-Belleview Hall ghaz-zmien ta' bejn it-28 ta' Awissu 2007 u l-21 ta' Novembru 2007.

12. FI-14 ta' Marzu 2008, il-partijiet qablu li jgeddu l-konvenju sal-15 ta' Mejju 2008 bl-aggunta ta' patt iehor fis-sens illi qablu li l-pjanta tal-fond *de quo* kienet dik markata KB1 u li *kull kumpens talvolta dovut fuq dak li l-venditur akkwista mill-Gvern u li gie mehud ghat-toroq ghandu jigi mehud mill-kompratur* (DOK B – fol. 9). Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien avzat b'dan it-tigidid (DOK J – fol. 45).

13. FI-14 ta' Mejju 2008, il-venditur ippresenta ittra ufficjali kontra l-kompratur fejn –

(a) interpellah sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh ;

Kopja Informali ta' Sentenza

(b) zamm impregudikat id-dritt tieghu li minflok jipprocedi ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh izomm id-depositu li kien hallas ;

(c) ikkonferma dak li kien inghad fl-ittra tieghu tal-20 ta' Frar 2008 fis-sens li d-diskrepanza fil-kejl skond il-pjanta tar-Registratur tal-Artijiet kienet giet rettifikata ;

(d) iddikjara li min-naha tieghu huwa kien irrispetta l-kondizzjonijiet **kollha** tal-konvenju u ghalhekk ma kienx l-ebda raguni valida ghaliex l-att finali ma kellux isir.

14. Kienu esebiti dawn id-dokumenti –

(a) Kopja tal-Kontromandat Nru. 320/08 tal-**4 ta' Marzu 2008** (fol. 26) fis-sens li l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 62/2004 ma baqax operattiv fir-rigward tal-fond mertu tal-konvenju. Il-Kontromandat kien debitament notifikat skond il-ligi (fol. 32) u kien konsegwenti ghal digriet moghti mill-PA fl-10 ta' Mejju 2007 (DOK AV2 – fol. 80 u fol. 30 u 31) ;

(b) Dikjarazzjoni datata **18 ta' April 2008** maghmula mill-Kummissarju tal-Art fejn jikkonferma li fit-18 ta' Dicembru 2007 il-venditur hallas ic-cens tal-fond *de quo* ghaz-zmien ta' bejn is-27 ta' Dicembru 2007 u s-26 ta' Mejju 2008 ;

(c) Kont tal-hlas tac-cens tal-istess fond ghaz-zmien ta' bejn is-27 ta' Mejju 2008 u s-26 ta' Novembru 2008 (fol. 38) ;

(d) Kont tad-dawl u ilma datat **14 ta' April 2008** ghall-Belleview Restaurant ghaz-zmien ta' bejn il-21 ta' Novembru 2007 u s-26 ta' Frar 2008 li thallas fil-**15 ta' Mejju 2008** (Dok KB2 - fol. 111) ;

(e) Kont tad-dawl u ilma datat **14 ta' April 2008** ghall-Belleview Hall ghaz-zmien ta' bejn il-21 ta' Novembru 2007 u s-26 ta' Frar 2008 li thallas fil-**15 ta' Mejju 2008** (Dok KB3 - fol. 112) ;

(f) Ricevuta datata **16 ta' Meju 2008** tal-hlas tal-licenzja relattiva ghall-Belleview Snack Bar sal-31 ta' Dicembru 2008 (fol. 33) ;

(g) Ricevuta datata **16 ta' Meju 2008** tal-hlas tal-licenzja ghall-Belleview Café' sal-31 ta' Dicembru 2008 (fol. 34) ;

(h) *Contribution Receipt* datata **16 ta' Meju 2008** relattiva ghall-Belleview Snack Bar (fol. 35) ;

(i) *Contribution Receipt* ohra datata **16 ta' Meju 2008** relattiva ghall-Belleview Snack Bar (fol. 36).

15. **Fid-data tal-gheluq tal-konvenju** u cioe' fil-15 ta' Meju 2008, il-kompratur ippresenta ittra ufficjali l-venditur fejn talab hekk –

(a) johrog kontromandat ghall-mandat ta' inibizzjoni pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghaliex b'dak il-mandat fis-sehh il-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh ikun null ;

(b) inehhi kull oggett mobbli mill-fond qabel il-pubblikazzjoni tal-att tal-vendita ;

(c) ihallas il-kontijiet pendenti tad-dawl u tal-ilma ;

(d) igib lura l-*meters* tad-dawl u tal-ilma fil-fond ;

(e) jikkonsenja kopja tal-licenzji tal-kummerc relattivi ;

(f) jikkonsenja kopja tar-ricevuti tal-hlas tac-cens sal-2008 ;

(g) jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali sa zmien tletin jum b'effett mill-15 ta' Meju 2008 ; fin-nuqqas kien se jipprocedi ghall-esekuzzjoni tal-konvenju.

16. L-unika azzjoni naxxenti mill-konvenju *de quo* saret biss mill-kompratur meta pprezenta l-kawza fit-**13 ta' Gunju 2008** u cioe' entro x-xahar mid-data tal-gheluq tal-konvenju.

17. Fit-**18 ta' Gunju 2008**, l-Av. Kris Borg ghall-venditur hallas *b'cheque* bl-istess data lill-Kummissarju tal-Art ic-cens tal-art tal-fond *de quo* ghaz-zmien ta' bejn is-27 ta' Mejju 2008 u s-26 ta' Novembru 2008.

18. Fil-**5 ta' Novembru 2008** il-Perit Edward Micallef iccertifika li l-fond *de quo* *the fixed and loose items of furniture, machinery and equipment have been removed and carted away. The premises are considered to be vacant and unencumbered.* (DOK KB1 – fol. 48)

II. Risultanzi

Waqt is-sottomissjonijiet taghhom bil-fomm, id-difensuri taz-**zewg** partijiet ikkonfermaw ma' din il-Qorti li l-assistiti taghhom, **it-tnejn li huma**, riedu li l-att finali jsir u jigi pubblikat, u li l-kwistjoni ta' bejniethom kienet biss min minnhom kien se jinkorri l-ispejjes tal-kawza.

Accertat dak il-fatt, sabiex tasal biex tiddetermina l-kap tal-ispejjes, din il-Qorti trid tara jekk (abbazi tal-provi akkwisti) fil-**15 ta' Mejju 2008** il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tal-konvenju kienux kollha kemm huma fis-sehh -

(i) L-immobbli kien qed jinbiegh for commercial purposes

Irrizulta li l-licenzji kollha tal-kummerc tal-Belleview Snack Bar u tal-Belleview Café' thallsu fis-**16 ta' Mejju 2008**, allura jfisser li fid-data tal-gheluq tal-konvenju, il-venditur kien inadempjenti.

(ii) It-trasferiment kien qed isir abbazi ta' everything included nothing excluded (save for the moveable effects lying in the property de quo)

Anke mix-xhieda in kontroesami ta' Alfred Vella jirrizulta car u bl-aktar mod skjett li kien ghad fadal *moveable effects* fil-fond *de quo* fid-data tal-gheluq tal-konvenju.

Din il-Qorti mhix tirreferi ghall-fran (li ghalihom saret riferenza fis-sottomissjonijiet bil-fomm) ghaliex dwar dawn tqis li ladarba kienu ngastati saru parti mill-immobbli u allura ma kienx obbligu tal-venditur li jaqlaghom mill-post.

Qed tirreferi ghal mobbli ohra li xehed dwarhom Dione Bartolo.

Din il-Qorti hija certa illi kieku fil-15 ta' Mejju 2008 ma kienx hemm *moveable effects* fil-fond, il-venditur ma kienx jistenna sal-5 ta' Novembru 2008 sabiex jaghti struzzjonijiet lill-Perit Edward Micallef sabiex jiccertifika li l-fond *de quo* kien *vacant and unencumbered*.

(iii) *The said property is shown bordered in red on a plan Land Drawing one hundred and thirty-five bar eighty-nine (L.D.135/89) which is attached to a deed of temporary emphyteusis in the records of Notary Vincent Miceli of the fourteenth (14) day of December of the year one thousand nine hundred and eighty nine (1989)*

Sa mill-20 ta' Frar 2008, irrizulta li kull disgwid dwar it-titolu ta' l-art in vendita (li ma kienx imputabbli ghall-venditur) kien gie rettifikat mir-Registratur tal-Artijiet.

(iv) *having its water and electricity bills and groundrent paid up-to-date*

Fid-data tal-gheluq tal-konvenju, il-venditur kien in regola.

Infatti rrizulta li fl-14 ta' Marzu 2008, huwa hallas kont tad-dawl u ilma datat 28 ta' Jannar 2008 relattiv ghall-Belleview Restaurant ghaz-zmien ta' bejn it-28 ta' Awissu 2007 u l-21 ta' Novembru 2007.

Fl-istess data hallas kont tad-dawl u ilma datat 28 ta' Jannar 2008 relattiv ghall-Belleview Hall ghaz-zmien ta' bejn it-28 ta' Awissu 2007 u l-21 ta' Novembru 2007.

Fit-18 ta' Dicembru 2007, hallas ic-cens tal-fond *de quo* ghaz-zmien ta' bejn is-27 ta' Dicembru 2007 u s-26 ta' Mejju 2008.

Fil-15 ta' Mejju 2008, hallas kont tad-dawl u ilma datat 14 ta' April 2008 ghall-Belleview Restaurant ghaz-zmien ta' bejn il-21 ta' Novembru 2007 u s-26 ta' Frar 2008.

(v) free from any lawsuit in relation to the property being transferred

(vii) ... vendor company is the subject of legal proceedings whereby the said company is prohibited from alienating or transferring any immovable property (28/2004 GCD) "Anthony Vella et vs Alfred Vella et". However this promise of sale and the eventual final deed has been specifically authorised by the First Hall Civil Court in virtue of a decree dated 10th May 2007...

(viii) Save for the above litigation between the shareholders of the vendor company, the property being transferred is free from any litigation or lawsuit.

L-unika azzjoni gudizzjarja dwar il-propjeta' de qua kien il-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 62/2004.

Irrizulta li fl-4 ta' Marzu 2008 dan il-mandat ma baqax operattiv fir-rigward tal-fond *de quo* (ara l-Kontromandat Nru. 320/08 – fol. 26).

Il-venditur ottempera ruhu mal-obbligi tieghu.

(vi) With free and vacant possession

Jirrizulta li l-venditur ottempera ruhu mal-obbligi tieghu.

III. Decizjoni

Fl-isfond tal-premess, u anke wara li qieset l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif gej –

- 1. Tilqa' l-ewwel talba.**
- 2. Tichad it-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet.**
- 3. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-vendita tal-*utile dominium* temporanju tal-fondi kif deskritti fl-istess talba.**
- 4. Tilqa' s-sitt talba u tappunta d-data ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Novembru 2009 fid-9.00a.m. ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-kompravendita tal-fond kif deskritti fit-tielet talba, b'dan illi d-data appuntata hija perentorja.**
- 5. Tilqa' s-seba' talba u tahtar lin-Nutar Dottor John Debono sabiex jippubblika l-att relattiv tal-bejgh.**
- 6. Tilqa' t-tmien talba u tahtar lill-Avukat Dottor Richard Galea Debono sabiex jirrapprezenta l-kontumaci fuq l-att tal-vendita.**
- 7. Tordna li, in vista tar-risultanzi, l-ispejjes kollha ta' din il-kawza jithallsu in kwantu ghal nofs mill-kumpannija attrici u in kwantu ghal nofs mill-kumpannija konvenuta.**

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----