



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 118/2008

**Avukat Dottor Edward DeBono (ID 592758M) fil-
kwalita` tieghu ta' mandatarju tal-assenti Lena
Margareta Nyten.**

vs.

Springboks Investments Limited (C 36764).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-Avukat Dottor Edward DeBono *nomine* datat 6 ta' Frar 2008 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi bi skrittura u promessa ta' cessjoni tad-drittijiet immobbiljari tat-3 ta' Lulju 2006 li kopja taghha annessa u mmarkata bhala Dokument "ED 1" ir-rikorrenti *nomine*

obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand Castle Towers Limited il-*penthouse* ossija *flat* internament immarkat bin-numru (20) bit-terrazzini esterni u l-arja sovvrappost għall-istess *penthouse* u terrazzini kif ukoll il-*garage* internament immarkat numru (1) fil-livell *minus one* fil-kumpless maghruf bhala “Castle Toners Apartments” f'Depiro Street, Sliema u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Illi l-intimat kien dahal f'konvenju ma' Castle Towers Limited skont skrittura tas-6 ta' Awwissu 2005 bid-dritt li huwa jista' jcedi u/jew jassenja d-drittijiet immobbiljari fuq imsemmija lil terzi u dan kif jirrizulta mill-istess konvenju li qed esebit bhala Dokument “ED 2”.

Illi l-attrici hallset akkont tal-prezz fil-21 ta' Lulju 2006 lil Springboks Investments Limited is-somma ta' Lm10,000 (ghaxart elef lira Maltin) u li tagghom is-socjeta` Springboks harget ricevuta akkont u dan skont “ED 3”.

Illi fost il-kundizzjonijiet tac-cessjoni u tat-trasferiment tal-proprjeta' immobbiljari l-attur rikorrent kellha d-dritt tivverifika jekk il-proprjeta' li kienet ser takkwista kellhiex il-permessi tal-bini rikjesti kif ukoll jekk il-bini kienx jikkonforma mal-istess permess u pjanti kif ukoll kienx jikkonforma mal-ligijiet u regolamenti kollha tal-bini u tas-sanita'.

Illi kif jirrizulta minn rapport rilaxxjat mill-Perit Nicholas Samut Tagliaferro hawn mmarkat bhala Dokument “ED 4” il-*penthouse* in kwistjoni hija msaqqfa fuq gholi ta' 253 centimetri minflok il-minimu rikjest skont il-ligijiet sanitarji ta' 275 centimetri *ai termini tal-Kap IX tal-Ligijiet ta' Malta*.

Illi għalhekk din il-*penthouse* mhix mibnija skont il-ligijiet u regolamenti kollha tal-bini u tas-sanita' skont il-ligi u għalhekk ir-rikorrenti ma riditx takkwista l-istess proprjeta' li mhix konformi mal-ligi għax eventwalment jista' johrog *enforcement order* u/jew xi sanzjoni ohra mill-Awtorita' tal-Ippjanar u jew awtoritajiet ohra u/jew tkun f'posizzjoni li

Kopja Informali ta' Sentenza

ma tistax terga' tiddisponi mill-proprjeta' taghha minhabba dawn l-infrazzjonijiet tal-ligi.

Illi din ic-cessjoni ta' drittijiet immobbiljari u konvenju relativ skadew fil-15 ta' Ottubru 2006.

Illi b'ittra ufficjali tat-13 ta' Ottubru 2006 annessa u mmarkata bhala Dokument "ED 5" hija interpellat lill-intimati biex jirrifondulha s-somma ta' Lm10,000 ekwivalenti ghal €23,293.73 *oltre* l-imghax legali mill-21 ta' Lulju 2006 *stante* illi l-konvenju fuq imsemmi ma giex esegwit skont il-ligi ghar-raguni valida skont il-ligi.

Illi l-intimati ma pprezentaw l-ebda ittra ufficjali ghall-esekuzzjoni tal-istess konvenju u cessjoni tad-drittijiet immobbiljari u l-anqas ma pprezentaw rikors guramentat *ad hoc* ghall-esekuzzjoni tal-konvenju fuq imsemmi u dan per konsegwenza *ai termini* skont sentenza citaz. nru. 2127/97 fl-ismijiet "**Gloria Pont vs JLJ Constructions Company Limited**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008 galadarba dan ma sarx id-depositu ta' Lm10,000 *oltre* l-imghax legali mill-21 ta' Lulju 2006 ghandhom ghal din ir-raguni wkoll jigu rimborsati lir-rikorrenti *nomine* mill-intimat.

Illi minkejja l-intimati gew notifikati bl-ittra ufficjali fuq imsemmija tat-13 ta' Ottubru 2006 ghar-rimbors tad-depositu fuq imsemmi huma baqghu inadempjenti u kien jinhtieg illi ssir din il-kawza.

Illi dan id-debitu huwa cert, likwidu u skadut u r-rikorrent *nomine* jaf li l-intimati m'ghandhom ebda eccezzjoni valida x'jissollewaw u jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq indikati.

Ghaldaqstant jghid il-konvenut intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u dispensat mis-smigh tal-kawza *a tenur* tal-**artikolu 167 tal-Kap XII tal-Ligijiet ta' Malta** ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1 Tikkundanna lill-konvenut intimat jirrifondi lill-attur *nomine* s-somma ta' €23,293.73 ekwivalenti ghal Lm10,000 *oltre* l-imghax legali mill-21 ta' Lulju 2006 skont

Kopja Informali ta' Sentenza

skrittura u promessa ta' cessjoni tad-drittijiet immobbiljari tat-3 ta' Lulju 2006 fejn l-attur *nomine* obligat ruhha li tixtri u takkwista minghand Castle Towers Limited il-*penthouse flat* internament immarkat bin-numru 20, bit-terrazzini esterni u l-arja sovvrappost ghall-istess *penthouse* u terrazzini kif ukoll il-*garage* internament immarkat bin-numru (1) fil-livell minus one fil-kumpless maghruf bhala Castle Towers Apartments f'Depiro Street, Sliema u fejn l-intimat *nomine* obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi din il-proprjeta' fuq imsemmija taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, liema konvenju skada fil-15 ta' Ottubru 2006.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' Ottubru 2006 u tal-mandat sekwestru numru 160/08 u bl-ingunzjoni tal-intimat *nomine* ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 3 sa 18 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-4 ta' Marzu 2008.

Rat in-nota ta' Springboks Investments Limited *ai termini tal-artikolu 170 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta* datata 28 ta' Marzu 2008 a fol 26 tal-process li permezz taghha tissottometti li hija ghandha difiza valida ghat-talbiet tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-2 ta' April 2008 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u Kevin Buttigieg ghas-socjeta` konvenuta. Dr.Paul Farrugia spjega li ghandu eccezzjonijiet x'jaghti abbazi tan-nota minnu prezentata fit-28 ta' Marzu 2008. Il-Qorti tat digriet fis-sens li la darba gie ppruvat li s-socjeta' konvenuta ghandha "*prima facie*" dritt tipprezenta l-eccezzjonijiet taghha, gie prefiss terminu ta' ghoxirn (20) jum mid-data tad-digriet sabiex tigi pprezentata risposta guramentata fis-sens indikat fin-nota tas-socjeta` konvenuta, b'kopja lill-kontro-parti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposta guramentata ta' Springboks Investments Limited datata 18 ta' April 2008 a fol. 34 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi r-rikorrenti Lena Margareta Nyten ma ghandha l-ebda dritt titlob ghar-refuzjoni tas-somma imhallsa mal-iffirmar tal-iskrittura tat-3 ta' Lulju 2006 *stante* li din intilfet a favur Spingboks Investments Limited wara li l-istess Lena Margaret Nyten naqset milli tezegwixxi c-cessjoni finali minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi.

2. Illi ma huwiex minnu li l-fond mertu tal-iskrittura datata 3 ta' Lulju 2006 ma jikkonformax mal-ligijiet sanitarji, tant hu hekk li l-fond huwa kopert bil-permessi kollha validi tal-MEPA.

3. Illi dak li gie deciz fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata l-1 ta' Frar 2008 fl-ismijiet "**Gloria Pont vs JLJ Constructions Company Limited**" huwa inapplicabbli ghall-kaz in ezami *stante* li f'dan il-kaz il-ftehim iffirmit bejn il-kontendenti kien jikkoncerna wegħda ta' cessjoni ta' drittijiet, u mhux wegħda ta' bejgh ta' proprjeta` immobiljari. Apparti minn hekk, u dan minghajr pregudizzju għas-suespost, fil-kawza fl-ismijiet "**Tal-Franciz Construction Limited vs Charles Vella et**" deciza wkoll mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008 gie rikonoxxut id-dritt tat-telf ta' depozitu (*stante* li l-konvenju kien jistipula għal tali konsegwenza f'kaz ta' inadempjenza) minghajr il-htiega li tigi ntavolata kawza *ad hoc*. Dan huwa essenzjalment dak li gie dejjem ritenut mill-Qrati tagħna.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta` intimata a fol. 35 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-12 ta' Gunju 2008 fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr.Gabrielle Buttigieg biex tisma' il-provi tal-partijiet u tirrelata dwar it-talbiet attrici wara li tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr.Gabriella Buttigieg ipprezentat fis-27 ta' Jannar 2010 u mahluf *seduta stante* fis-17 ta' Marzu 2010 a fol. 112 tal-process; u l-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-istess Perit Legali flimkien max-xhieda u dokumenti quddiemha prodotti.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti fejn fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2010 laqghet it-talba sabiex il-partijiet jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet fit-termini hemm indikati u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-24 ta' Frar 2011.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur *nomine*.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta datata 1 ta' Frar 2011 a fol. 191 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' konvenuta Springboks Investments Limited obligat ruhha li tixtri u takkwista minghand is-socjeta' Castle Towers Limited permezz ta' konvenju datat 6 ta' Awwissu 2005 l-*penthouse* internament immarkata bin-numru 20, kif ukoll il-*garage* internament immarkat bin-numru 1, fil-livel *minus one* fil-kumpless maghruf bhala "Castle Towers Apartments", f'Depiro Street, Sliema u dan verso l-prezz u l-kondizzjonijiet hemm stipulati (Dok. "ED 2"); sussegwentement l-istess socjeta' konvenuta assenjat id-drittijiet taghha fuq l-istess konvenju lil certa Lena Margareta Nyten permezz ta' skrittura privata datata 3 ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Lulju 2006 (Dok. "ED1") u dan verso l-korrispettiv u l-konsiderazzjonijiet hemm specificati.

Illi l-konvenju bejn is-socjetajiet Castle Towers Limited u s-socjeta' konvenuta kien jistipula li l-prezz ta' l-istess kien Lm84,000, li minnhom thallsu s-somma ta' Lm14,000 akkont tal-prezz, b'dan li inghad skont klawnsola 2 tal-istess konvenju li:-

"Should the purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law part of the deposit paid amounting to Lm14,000 is to be forfeited in favour of purchaser".

Illi jirrizulta li konsegwenti ghall-iskrittura datata 3 ta' Lulju 2006 l-attrici hallset lis-socjeta' konvenuta fil-21 ta' Lulju 2006 is-somma ta' Lm10,000 bhala akkont tal-prezz tal-assenjazzjoni tad-drittijiet hemm indikata (Dok. "ED3"), b'dan li gie stipulat skont klawnsola 1 tal-istess fehim li:-

"this payment shall be forfeited by assignee in favour of assignor if the assignee does not finalise the deed of assignment by the agreed date (15th October 2006) without any valid reason at Law and if the assignee does not finalise the deed of purchase of the property with Castle Towers Limited".

Illi din il-kawza kienet qed issir mill-attrici sabiex tigi rifiuta lilha minghand is-socjeta' konvenuta l-imsemmija somma ta' Lm10,000 peress li qed issostni li tali skrittura bejn il-partijiet f'din il-kawza skadiet fis-16 ta' Ottubru 2006 minghajr mas-socjeta' konvenuta ippruvat tesegwixxi l-istess fehim ta' bejniethom la permezz ta' ittra ufficjali u lanqas permezz ta' citazzjoni skont dak li gie indikat fis-sentenza "**Gloria Pont vs JLJ Constructions Company Limited**" (A.C. – 1 ta' Frar 2008) u wkoll gie allegat li l-istess attrici kellha raguni valida ghaliex ma tersaqx ghall-kuntratt finali ta' trasferiment peress li l-appartament ma kienx mibni skont ir-regolamenti tal-bini u sanita` ghaliex kellu gholi ta' 253 centimetri biss meta skont il-ligijiet sanitarji tali gholi kellu jkun ta' 275 metri.

Illi jirrizulta li skont klawnsola 2 tal-istess skrittura privata jinghad li *“this convenium shall remain valid until the 15th October 2006.....”* u li s-socjeta' konvenuta interpellat lill-attrici sabiex tersaq ghal dik li hija sejjhet bhala *“assenjazzjoni formali ”* u dan permezz ta' ittra ufficjali datata 13 ta' Ottubru 2006 (fol. 28).

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li jirrizultalha li bejn il-partijiet kien hemm skrittura ta' assenjazzjoni ta' drittijiet li s-socjeta' konvenuta kellha fuq konvenju li hija minn naha tagha kienet iffirmit mas-socjeta' Castle Towers Limited, u li tali cessjoni qatt ma giet notifikata, kif tirrikjedi l-ligi skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1471 tal-Kap. 12**, b'dan ghalhekk li fil-verita' l-istess trasferiment eventwalment kontemplat fl-istess skrittura ta' bejn il-partijiet qatt ma seta` jsehhe anke ghaliex is-socjeta' Castle Towers Limited ma kellha l-ebda rabta mal-attrici, anke minhabba dak hawn indikat u minn inadempjenza tal-obbligati minnha assunti fl-istess skrittura privata, kif ser naraw iktar il-quddiem f'din id-decizjoni. Jinghad ukoll f'dan il-kuntest li s-socjeta' konvenuta anke fir-risposta guramentata taghha tirreferi ghall-istess skrittura bhala li tikkoncerna proprju *“weghda ta' cessjoni ta' drittijiet, u mhux weghda ta' bejgh ta' proprjeta' mmobbli”* (ara l-ewwel u it-tielet eccezzjoni fir-risposta guramentata tas-16 ta' April 2008 – fol. 34) (**“George Borg vs John Debono”** – A.C. – 18 ta' Frar 2003; **“Anthony Cassar vs Bartholomeo Sammut”** – A.C. – 23 ta' Ottubru 1989).

Illi mhux biss, izda jirrizulta wkoll li s-socjeta' konvenuta kienet obbligata skont l-istess skrittura mal-attrici li hija ggedded il-konvenju li hija kellha mas-socjeta' Castle Towers Limited datat 6 ta' Awissu 2005 sad-data indikata fit-tieni klawnsola tal-iskrittura privata bejn il-partijiet odjerni datata 3 ta' Lulju 2006 sad-data tal-15 ta' Ottubru 2006, haga li ma jidhirx li saret, b'dan ghalhekk li fil-mument li kien jiskadi t-terminu indikat fl-istess skrittura tal-15 ta' Ottubru 2006 (skont l-istess klawnsola 2) s-socjeta' konvenuta qatt ma setghet tesegwixxi l-obbligazzjoni taghha verso l-attrici, u dan apparti li jidher li naqset milli tosserva l-obbligazzjonijiet taghha skont l-istess kwalsola, u cjoe' li testendi t-terminu ta' skadenza tal-konvenju li hija

kellha mas-socjeta' Castle Towers Limited proprju sad-data tal-15 ta' Ottubru 2006 (ara klawsola 3 tal-istess). Fid-dawl ta' dan kollu jirrizulta li l-azzjoni attrici ghandha tirnexxi peress li s-socjeta' konvenuta ma osservatx l-obbligi taghha minnha assunti permezz tal-istess skrittura datata 3 ta' Lulju 2006 u ghalhekk per konsegwenza hija obbligata li tirrifondi l-istess ammont lilha mhallas lura lill-attrici.

Illi ma` dan jizdied jinghad li ladarba s-socjeta' konvenuta ma kinitx proprjetarja tal-immobbli in kwistjoni fid-data meta kellu jsir it-trasferiment tal-immobbli lill-attrici, peress li din il-proprjeta' jidher li baqghet ghand is-socjeta' Castle Towers Limited, tali proprjeta' qatt ma setghet tigi trasferita lill-attrici (anke ghaliex is-socjeta' konvenuta kisret it-tieni u t-tielet klawsola tal-istess ftehim datat 3 ta' Lulju 2006). Is-socjeta' Castle Towers Limited minn naha l-ohra, apparti li qatt ma jidher li giet notifikata b'tali cessjoni ta' drittijiet, u allura ma kellha l-ebda relazzjoni mal-attrici, ma kinitx lanqas baqghet marbuta bil-konvenju datat 6 ta' Awissu 2005 mas-socjeta' konvenuta, u dan peress li jidher li l-istess konvenju kellu jiskadi fl-ahhar ta' Lulju 2006 u dan skont kif jirrizulta mill-klawsola numru 10 tal-konvenju (fol. 8).

Illi tenut kont tal-premess, kull konsiderazzjoni ohra hija fil-verita' irrelevanti, nkluz jekk tali proprjeta' kinitx mibnija skont il-permess jew le, u wkoll is-sottomissjonijiet li saru dwar promessa ta' xiri u ta' bejgh, u dan peress li l-ftehim bejn il-partijiet kien jirrigwarda skrittura ta' cessjoni ta' drittijiet, il-kondizzjonijiet ta' liema ma gewx rispettati mis-socjeta' konvenuta bil-mod hawn deciz.

Illi mhux hekk biss, izda jekk ghall-grazzja tal-argument tali skrittura tigi b'xi mod ikkunsidrata bhala konvenju, l-istess socjeta' konvenuta hija xorta inadempjenti ghaliex fid-data u sad-data tal-15 ta' Ottubru 2006, meta hija kellha allura tiffirma dak li gie ndikat bhala kuntratt ta' assenjazzjoni finali u kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta' mill-attrici, presumibilmment minghand is-socjeta' Castle Towers Limited, dan ma setax isir, ghaliex il-konvenju taghha mas-socjeta' Castle Towers Limited kien skada fl-ahhar

ta' Lulju 2006, u allura hija kienet naqset li tosserva l-obbligazzjonijiet minnha assunti skont klawnsola 2 u 3 tal-iskrittura privata datata 3 ta' Lulju 2006, u allura ghall-grazzja tal-argument jinghad li l-attrici kellha wkoll raguni valida skont il-ligi sabiex ma tersaqx ghall-att finali tat-trasferiment fil- jew sal-15 ta' Ottubru 2006, proprju ghaliex l-istess socjeta' konvenuta ma kinitx f'posizzjoni li f'dak iz-zmien u f'dik id-data tittrasferixxi l-istess immobbli ndikata lill-attrici, u lanqas setghet tikkostringi lis-socjeta' Castle Towers Limited li taghmel dan ghaliex il-konvenju maghha kien appuntu skada f'Lulju 2006. Dan qed jinghad ghaliex mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-konvenju bejn is-socjeta' konvenuta u s-socjeta' Castle Tower Limited gie b'xi mod prorogat b'xi skrittura privata mehtiega *ad validitatem* permezz tal-**artikolu 1233 tal-Kap. 16**.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigi milqugha ghar-ragunijiet hawn moghtija.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta kontenuti fir-risposta guramentata taghha datata 18 ta' April 2008, **tilqa' t-talbiet attrici fil-kuntest biss ta' dak hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta/intimata tirrifondi lill-attur *nomine* s-somma ta' €23,293.73 ekwivalenti ghal Lm10,000 imhallsa lis-socjeta' konvenuta skont skrittura u promessa ta' cessjoni tad-drittijiet immobbiljari tat-3 ta' Lulju 2006 fejn l-attrici Lena Margareta Nyten obligat ruhha li tixtri u takkwista minghand Castle Towers Limited il-*penthouse flat* internament immarkat bin-numru 20, bit-terrazzini esterni u l-arja sovrappost ghall-istess *penthouse* u terrazzini kif ukoll il-*garage* internament immarkat bin-numru (1) fil-livell *minus one* fil-kumplex maghruf bhala Castle Towers Apartments f'Depiro Street, Sliema kollox kif indikat fl-istess skrittura privata li skadiet fil-15 ta' Ottubru 2006, bl-imghax legali mid-data tal-21 ta' Lulju 2006 sal-effettiv pagament.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----