MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 1099/2010

Michael u Bronja konjugi Seychell
vs
E & C Developments Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-27 ta’ Ottubru 2010 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta’ att ta’ konvenju tad-9 ta’ Marzu 2009, kopja ta’ liema tinsab annessa u mmarkata Dokument “A”, is-socjeta intimata obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lill-istanti, zewgt (2) ihwienet fis-*semi basement level* minghajr numru ufficjali u minghajr isem fil-kantuniera bejn Triq San Tumas u Triq Mater Boni Consilii, fil-Fgura liema hwienet huma sovrapposti u sottoposti ghal proprjeta tas-socjeta intimata u liema hwienet huma accessibbli mill-imsemmija toroq u jidhru delineati bl-isfar fuq pjanta annessa mal-istess konvenju u dan versu l-prezz ta’ mija

u sittax-il elf Euro (€116,000) u l-kundizzjonijiet l-ohra hemm elenkati;

2. Illi mal-konvenju, l-istanti hallsu lill-intimata s-somma ta’ hdax-il elf sitt mija u hamsin Euro (€11,650) u dan in linea ta’ depozitu;

3. Illi dan il-konvenju gie debitament notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jgib in-numru PS200901765, kif jirrizulta mill-ittra annessa u mmarkata Dokument “B”;

4. Illi minkejja li l-perjodu stabbilit ghall-validita tal-konvenju kien wasal biex jintemm, l-intimati ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv u minkejja skambji bejn il-partijiet ma waslu ghall-ebda arrangament;

5. Illi ghalhekk sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom, l-esponenti adoperaw il-procedura stabbilita fl-art. 1357(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16) u interpellaw lill-intimati permezz ta’ ittra ufficjali tas-6 ta’ Settembru 2010, liema ittra ufficjali giet debitament notifikata lill-konvenuti li da parti taghhom baqghu inadempjenti;

6. Illi l-esponenti jaf b’dawn il-fatti personalment;

Illi r-raguni ta’ din it-talba hi li s-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u titrasferixxi zewgt (2) ihwienet fis-*semi basement level* minghajr numru ufficjali u minghajr isem fil-kantuniera bejn Triq San Tumas u Triq Mater Boni Consilii, fil-Fgura, lill-istanti xi haga li sal-lum ghadha ma sehhitx u ghalhekk ghandha tigi kkundannata titrasferixxi l-istess u kemm-il darba dan ma jistax isehh ghandha tigi kkundannata thallas id-danni li jsofru lill-istanti u dan fit-termini tal-art. 1357 tal-Kap. 16;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara li s-socjeta konvenuta naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti fil-konfront tal-atturi permezz ta’ att

ta’ konvenju tad-9 ta’ Marzu 2009 stante li ma deheritx ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi;

2. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex entro terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta’ komprovendita li permezz tieghu tbiegh, tassenja u titrasferixxi lill-atturi zewgt (2) ihwienet fis-*semi basement level* minghajr numru ufficjali u minghajr isem fil-kantuniera bejn Triq San Tumas u Triq Mater Boni Consilii, fil-Fgura u dan fit-termini tal-att ta’ konvenju tad-9 ta’ Marzu 2009;

3. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jircievi l-att definittiv ta’ komprovendita;

4. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta’ trasferiment;

5. Tiffissa data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

6. Kemm-il darba l-bejgh ma jistax isir, tiddikjara li l-atturi sofrew danni b’rizultat tal-fatt li s-socjeta attrici naqset mill-obbligi taghha naxxenti mill-konvenju tad-9 ta’ Marzu 2009;

7. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi u dan bl-opera *occorrendo* ta’ periti nominandi;

8. Tikkundanna lis-socjeta attrici sabiex thallas id-danni hekk likwidati;

9. Kemm-il darba l-bejgh ma jistax isir, tiddikjara li l-hlas ta’ depozitu akkont tal-prezz fl-ammont ta’ €11,650 sar indebitament;

10. Tikkundanna lis-socjeta attrici sabiex trodd lura lill-atturi depozitu akkont tal-prezz fl-ammont ta’ €11,650;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-6 ta' Settembru 2010 (Dok. C) fl-istess ismijiet u tal-Mandat ta' Sekwestru pprezentati kontestwalment ma' dan ir-Rikors Guramentat u bl-imghax kontra s-socjeta konvenuta li minn issa hi ingunta in subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta li tghid hekk:

1. Illi huwa ma jistax iwettaq il-konvenju tad-9 ta' Marzu 2009 stante illi huwa ma xtarax l-art ta' Triq San Tumas ma' Triq Mater boni Consilli fil-Fgura, stante illi ma kienx hemm l-art patwit mal-venditur Nazzareno Spiteri;

2. Illi ghalhekk huwa lest li jirritorna d-depozitu ta' €11,650 bhala hlas tad-depozitu akkont tal-prezz u ghalhekk huwa jammetti d-disgha (9) u ghaxar (10) talba;

3. Illi waqt li huwa jammetti d-disgha (9) u ghaxar (10) talba, it-talbiet l-ohra wiehed (1) sa tmienja (8), ghandhom jigu ceduti ghax l-attur ma jistax jitlob it-twettieq tal-bejgh u fl-istess waqt ir-ritorn tad-depozitu;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat in-nota tal-atturi fejn iddikjaraw li mhux qeghdin jinsistu ghat-talbiet numri sitta, sebgha u tmienja stante ammissjoni da parti tas-socjeta' konvenuta ghat-talbiet l-ohra;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2011;

Konsiderazzjonijiet

Wara li l-Qorti ezaminat l-atti jirrizulta illi l-konvenju mertu tal-kawza ma jistax isarraf f'kuntratt ta' akkwsit da parti tal-atturi billi ex admissis is-socjeta' konvenuta qed tammetti li mhix proprjetarja tal-art mertu tal-konvenju li fih obbligat ruhha li titrasferiha lill-atturi. Dan wassal ghal konsegwenza li din il-Qorti tilqa' l-ewwel talba attrici li s-socjeta' konvenuta naqset li taddivjeni ghal kuntratt ta'

trasferiment pero mhix possibbli ghal ragunijiet ovvji li tilqa t-tieni sal-hames talbiet attrici relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt billi hemm l-impossibilita li dan isehh. B'dan pero din il-Qorti tista' tiehu konjizzjoni tad-disgha u ghaxar talbiet attrici ghar-rifuzjoni tad-depoziti mhallsa minnhom billi f'dan l-istadju s-socjeta' konvenuta qed tiddetjeni din is-somma bla gustifikazzjoni. Del resto l-istess socjeta' konvenuta ammettiet li ghandha thallashom lura fl-istess eccezzjonijiet.

In kwantu ghat-talba ghad-danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi fis-sitta sat- tmien talbiet attrici, dawn gew rinunzjati mill-istess atturi.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta in kwantu inkompatibbli ma' dak li ser jinghad,

Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li s-socjeta' konvenuta naqset li tonora l-obbligi taghha ghat-trasferiment tal-art kif indikata fil-konvenju bejn il-partijiet tad-9 ta' Marzu 2009;

Tichad mit-tieni sal-hames talbiet attrici billi mhux possibli li jigi ordnat it-trasferiment billi l-art mertu tal-konvenju mhix proprjeta tas-socjeta' konvenuta;

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-sitt sat-tmien talba attrici billi gew rinunzjati mill-atturi;

Tilqa' id-disa u ghaxar talbiet attrici billi tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tirrifondi lill-atturi d-depozitu ta' €11,650 bl-imghax li jibda jiddekorri mid-data tal-prezentata tal-att promotur cioe mis-27 ta' Ottubru 2010;

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mis-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------