

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GINO CAMILLERI**

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 766/2010

**Cissa Limtied (C-36023)**

**vs**

**Madliena Village Limited (C-2702)**

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta' attrici Cissa Limited fejn gie premiss:-

Illi fl-1 ta' Lulju, 2005, il-kontendenti kkonkludew bejniethom att ta' konvenju (Dok. A) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard li in forza tieghu s-socjeta' konvenuta Madliena Village Limited (gia Town Investments Limited)

Pagna 1 minn 11

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lis-socjeta' esponenti li, min-naha taghha, intrabtet li tixtri u takkwista l-garaxx (lock-up) internament market bin-numru 1 fil-kumpless ta' garaxxijiet maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gja' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur.

Illi l-imsemmi konvenju (Dok. A) skada fl-1 ta' Lulju, 2010.

Illi s-socjeta' konvenuta, minkejja illi giet interpellata sabiex tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali notarili relattiv, anke permezz ta' ittra gudizzjarja datata 27 ta' Mejju, 2010 u debitament notifikata lilha, skond kif jirrizulta mill-annessa kopja legali ta' l-itess illi qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dok B, naqset milli taghmel dan.

Illi ma tissussisti ebda raguni valida fil-ligi ghaliex is-socjeta' konvenuta m'ghandiex taddivjeni ghall-kuntratt finali fuq imsemmi.

Ghal dawn ir-ragunijiet is-socjeta' attrici qed titlob li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv ghal-bejgh tal-imsemmi garaxx u konsegwentement li jigi nominat nutar sabiex jippublika l-att finali notarili relattiv ghall-imsemmi bejgh u li jigu nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprzentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra gudizzjarja datata 27 ta' Mejju, 2010, kontra s-socjeta' konvenuta li giet ukoll ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta fejn gie eccepit:-

Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' ghas-segventi ragunijiet:-

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni giet itovalata fuori termine u dan peress li giet ipprezentata wara li skada t-terminu ta' tletin gurnata mill-prezentata tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju 2010.
2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta rikorrenti ghandha ggib prova li l-konvenju mertu ta' dawn il-proceduri gie debitament registrat.
3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talba tas-socjeta rikorrenti hija intempestiva stante li ai termini tal-artikolu 8.1 tal-konvenju, s-socjeta konvenuta ma tistax tigi interpellata sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh qabel ma jigu revokati l-mandati ta' inibizzjoni elenkati fl-imsemmija klawsola, uhud mill-liema mandati ghadhom sal-lum pendenti.
4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprietajiet mertu tal-konvenju kellhom jigu trasferiti lis-socjeta attrici bhala parti mill-prezz ta' trasferiment ta' ishma fil-kumpanija Town Investments Limited li sar lis-socjeta konvenuta permezz ta' ftehim li jgib l-istess data tal-1 ta' Lulju 2005, u l-imsemmija proprietajiet flimkien ma' proprietajiet ohra mertu ta' zewg konvenji ohra, gew identifikati bhala "security properties" fuq il-ftehim ta' trasferiment tal-ishma tal-kumpanija Town Investments Limited, u kellhom iservu bhala garanzija ghas-socjeta konvenuta ghat-twettiq tal-obbligi u l-garanziji li nghataw fl-att ta' trasferiment tal-ishma. Sal-lum il-gurnata hemm numru ta' pendenzi li ghadhom mhumieq rizolti u ghaldaqstant ma jistax jigi enfurzat il-konvenju mertu ta' dawn il-proceduri odjerni, kif ser jigi ppruvat fis-smiegh tal-kawza.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Jannar 2011 minn fejn jirrizulta li l-ewwel eccezzjoni giet irtirata.

Semghat lix-xhud Dottor Alexia Aqulina prodotta mis-socjeta' konvenuta.

Rat l-affidavit tan-Nutar Dottor Marco Burlo' li gie presentatr mis-socjeta' konvenuta.

Rat l-affidavit ta' Paul Caruana prodott mis-socjeta' attrici.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici dwar it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti.

Rat in-nota tas-sotomissjonijiet responsiva tas-socjeta' konvenuta dejjem dwar l-imsemmija eccezzjoni.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza dwar it-tielet eccezzjoni.

Ikkonsidrat:-

It-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta tittratta dwar l-intempestivita' tat-talba tas-socjeta' attrici stante li, skond is-socjeta' konvenuta, l-artikolu 8.1 tal-konvenju in kwestjoni jipprovdi li s-socjeta konvenuta ma tistax tigi interpellata sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh qabel ma jigu revokati l-mandati ta' inibizzjoni elenkati fl-istess artikolu tal-konvenju kif ukoll mandati ohra sussegwenti li jistghu jkunu in vigore. Dejjem skond is-socjeta' konvenuta uhud mill-imsemmija mandati kienu ghadhom pendent fil-hin tal-presentata tar-rikors promotur. Bil-presenti sentenza qed tigi deciza din l-eccezzjoni dwar l-intempestivita' ta' din l-azzjoni.

Fir-rikors promotur taghha s-socjeta' attrici Cissa Limited taghmel referenza ghall-konvenju iffirmit minnha u mis-socjeta' konvenuta fl-1 ta' Lulju, 2005 (Dok. 'A') li bih s-socjeta' konvenuta obligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lis-socjeta' attrici l-imsemmi garage. Is-socjeta' attrici

ssostni li l-imsemmi konvenju skada fl-1 ta' Lulju, 2010 u li s-socjeta' konvenuta naqset li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv u dan ukoll wara li giet interpellata taghmel hekk permezz ta' ittra gudizzjarja. Dejjem skond is-socjeta' attrici ma tesisti ebda raguni valida ghaliex is-socjeta' konvenuta m'ghandiex taddivjeni ghall-kuntratt finali. Ghal dawn il-motivi s-socjeta' attrici qed titlob li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni tal-att relattiv tal-bejgh tal-imsemmi immobbli.

Is-socjeta konvenuta sottomettiet varji eccezzjonijiet ghat-talbiet attrici fosthom l-imsemmija eccezzjoni dwar l-intempestivita' tal-azzjoni. L-artikolu imsemmi fl-eccezzjoni in kwestjoni, cioe' l-artikolu jew ahjar il-klawsola 8.2 tal-konvenju, jipprovdi testwalment "this Agreement shall remain valid and effective for a period of five years from the date of this Agreement – the Termination Date. Provided that in the event that the notarial deed of sale cannot be published by the Termination Date for the reasons stated in clause 8.1 above either one of the parties may by simple notice in writing served on the other party prior to the Termination Date demand the other party to appear on a written agreement to extend this Agreement for a further period of five tyears reckoned from the Termination Date – the Extended Date. Provided further that at any time prior to the Termination Date as the case may be but after the prohibitory injunctions and/or legal impediments mentioned or referred to in Clause 8.1 above are definitely cancelled or removed either the Purchaser of the Vendor (the Notifying Party) shall be entitled to require the other to appear for the publication of the notarial deed on a date chosen by the Notifying Party and being not earlier than one (1) month from the date of service of a judicial letter to be sent by the Notifying prty and demanding that the

other appears on the notarial deed of sale and not later than the Termination date or the Extended date as the case may be.”

L-imsemmija klawsola taghmel referenza ghall-klawsola precedenti cioe' l-klawsola 8.1 li tipprovdi testwalment – “The Purchaser declares that he is fully cognisant that there exist warrants of prohibitory injunction (hawn hekk il-konvenju jaghmel referenza ghal zewg mandat, pero' fil-kopja tal-konvenju li giet esibita m'hemmx spesifikati liema huma dawn il-mandati) issued against the Vendor prohibiting it from selling the Properties and of the circumstances leading to the issue of these injunctions. The parties agree that the obligation of the Vendor to appear on the notarial deed and to sell the Properties to the Purchaser is subject to the condition that any prohibitory injunction or any other legal impediment which in any way prohibit the Vendor from transferring the Properties, which now exist or which hereafter may be issued or arise because of claims existing prior to the date of this Agreement, are definitively cancelled or removed. The Vendor's inability to complete the sale of the Properties for the reasons stated in this Clause shall not and may not be considered a default or delay of the Vendor and in such as, save as set out in the first proviso of Clause 8.2 hereunder, the Purchaser shall have no rights or claims against the vendor and shall not be entitled to claim specific performance or damages in accordance with law until such time when such prohibitory injunctions and/or legal impediments are cancelled or removed and thereafter only in the event that the Vendor fails to perform its obligations in terms of this Agreement.”

Dawn iz-zewg klawsoli mehudin flimkien jstipulaw li l-ftehim ossia l-konvenju in kwestjoni bejn il-partijiet kellu jibqa validu ghal hames (5) snin pero' f'kaz li l-bejgh tal-garage ma setghax isir minhabba dak li hu stipulat fil-klawsola 8.1 u cioe' minhabba l-esistenza ta' mandati gudizzjarji li jimpedixxu li jsir il-bejgh, l-istess konvenju seta jigi mgedded skond kif jinghad fl-istess klawsola.

Inoltre l-partijiet ftehemu li l-obbligazzjoni tal-venditur, cioe' tas-socjeta konvenuta, li jidher fuq il-kuntratt defenittiv ta' bejgh hi kondizzjonata ghall-fatt li kwalunkwe mandat ta' inibizzjoni jew kwalunkwe impediment legali, li jzomm lis-socjeta' konvenuta milli tbiegh l-proprjeta' in kwstjoni, kellhom jigu imhassra b'mod definnitiv. Il-partijiet ftehemu ukoll li l-kompratori cioe' s-socjeta' attrici ma tkunx tista titlob li s-socjeta' venditrici cioe' s-socjeta' attrici taddivjeni ghall-kuntratt definnitiv ta' bejgh tal-proprjeta' in kwstjoni sakhe mm jibqghu fis-sehh l-imsemmija mandati ta' inibizzjoni jew l-istess impedimenti legali.

Bl-imsemmi konvenju tal-1 ta' Lulju 2005 il-partijiet obligaw ruhhom li s-socjeta' attrici takkwista minn ghand is-socjeta' konvenuta li obligat ruhha li tittrasferixxi l-utile dominju perpetwu tal-garage in kwstjoni. Jirrizulta ukoll li l-imsemmi konvenju gie debitment registrat skond kif trid il-ligi. Il-konvenju kellu jibqa fis-sehh ghal hames (5) snin pero' seta jiggdedd skond kif hemm stipulat fl-istess konvenju. Jirrizulta ukoll li s-socjeta' attrici, fis-27 ta' Meju 2010, ippresentat ittra ufficcjali li biha s-socjeta' konvenuta giet interpellata tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' kompra vendita in kwstjoni skond l-istess konvenju. Jirrizulta li l-imsemmija ittra ufficcjali gie debitament notifikata lis-socjeta' konvenuta. Dan nonostante s-socjeta' konvenuta naqset milli taddivjeni ghall-imsemmi kuntratt. Jidher inoltre li effettivamente il-garage in kwstjoni ilu zmien twil, u ghadu, fil-pussess tas-socjeta' attrici peress li l-konvenju in kwstjoni kien biss parti ta' negozju iktar estiz li kien jirrigwarda l-izvilupp tal-kumpless maghruf bhala "Madliena Village."

Il-kwestjoni li trid tigi deciza tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-imsemmija zewg klawsoli. Dwar din il-kwestjoni s-socjeta' attrici, fin-nota ta' sottomissionijiet taghha, taghmel referenza ghal dak li gie verbalizzat fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011 u cioe' fejn il-partijiet iddikjaraw li l-

mandati ta' inibizzjoniji kollha li kien hemm in vigore u li kienu jolqtu l-proprjeta in kwestjoni tnehew pero' bhala fatt l-ahhar mandati tnehew xhur wara li giet prezentata l-presenti kawza. Ghalhekk il-partijiet qed jaqblu li fil-hin tal-presentata tar-rikors promotur kien hemm in vigore mandati li kienu jimpedixxu li jsir il-bejgh tal-immobbli in kwestjoni. Dawn il-mandati pero' gew revokati xi xhur wara li nbdeu dawn il-proceduri.

Is-socjeta' attrici bir-ragun tissottometti li z-zewg klawsoli in kwestjoni ghandhom jinqraw flimkien. Il-partijiet isostnu interpretazzjonijiet konflingenti tal-klawsoli in kwestjoni. Li hu zgur hu li gie stipulat li qabel ma jigi publikat il-kuntratt definitiiv ta bejgh u qabel ma s-socjeta' konvenuta tigi interpellata biex taddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta', l-mandati kollha esistenti u li jimpedixxu l-bejgh, kellhom jigu imhassrin. F'dan ir-rigward ghandu jigi rilevat li stranament il-klawsoli in esami ma jispecificawx jekk il-mandati li ghalihom hemm referenza humiex daww li gew ottjenuti mis-socjeta' attrici kompratrici jew jekk humiex ohrain li l-hrug taghhom gie ottjenut minn terzi. In effett is-socjeta' attrici hi l-akkwirenti u ghalhekk m'hemmx dubju li hu fl-intress taghha li tassigura li qabel ma jigi publikat il-kuntratt definitiv, il-bejgh ikun jista jsir minnghajr ma jkunu esistenti impedimenti legali.

Lanqas ma jaghmel sens jekk ir-referenza hi ghall-mandati ottjenuti minn terzi stante li hu logiku li hu fl-interess tas-socjeta' akkwirenti li tassigura li m'hemmx mandati li jimpedixxu li jsir il-bejgh u inoltre l-istess socjeta attrici m'ghandha l-ebda kontroll fuq atti legali ta terzi. F'kaz li l-klawsoli in kwestjoni jirreferu ghall-mandati ottjenuti minn terzi l-istess klawsoli ghandhom jitqiesu li jittutelaw l-interessi tas-socjeta' kompratrici jew attrici pero' l-impostazzjoni tal-kawza u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti donnhom jindikaw li l-partijiet qed jittrattaw il-klawsoli in kwestjoni mhux bhala tutela ghas-socjeta' kompratrici izda bhala mod kif is-socjeta konvenuta, s-socjeta' venditrici, qed tittanta tevita li tittrasferixxi l-proprjeta' in kwestjoni lis-socjeta' attrici.



Konsegwentement jista facilment jinghad li l-klawsoli in kwestjoni ma tantx jaghmlu sens in partikolari fl-isfond tal-kwestjoni li trid tigi risolta bil-presenti sentenza.

Il-konvenju mertu ta' dawn il-proceduri ma jistax jigi komparat ghal bejgh kondizzjonat ghall-“bank loan.” Fil-kaz ta tali kondizzjoni fil-konvenju l-kompraturi jistgu jevitaw l-akkwist impunement jekk ma jottjenux il-facilitajiet bankarji. Kwindi jekk il-venditur ikun accetta tali klawsola jkun qed jaccetta riskju li l-kuntratt definittiv ma jsirx f'kaz li l-facilitajiet bankarji ma jigux koncessi lix-xerrejja. Dawn l-elementi zgur li ma jesistux fil-kaz in esami. Fl-imsemmi kaz ipotetiku l-kondizzjoni hi wahda risoluttiva li oovjament ma tiddependix fuq l-agir tal-partijiet izda fuq dak ta' terzi u cioe' tal-bank. Fil-kaz in esami, l-kondizzjoni tiddependi fuq l-agir tal-kompraturi jekk ir-referenza hi ghall-mandati ottjenuti mis-socjeta' attrici jew fuq l-agir ta terzi jew tal-vendituri jekk ir-referenza hi ghall-mandati ottjenuti minn terzi. Ghalhekk mhux korretta s-socjeta' attrici meta taghmel l-imsemmi paragon.

Is-socjeta' attrici tissottometti li f'dan il-kaz ghandha tapplika r-regola tal-‘Jus Superveniens’ u f'dan ir-rigward l-istess socjeta' attrici rrilevat li peress li hi ppresentat l-ittra ufficjali u inizjat dawn il-proceduri konsegwentement il-konvenju in kwestjoni baqa' haj u billi l-mandati, fi kwalunkwe kaz, tnehew kwindi tapplika r-regola tal-‘Jus Superveniens’. Il-Qorti taqbel ma din is-sottomissjoni peress li jekk kien hemm dak li jista jissejjah bhala difett meta gew inizjati dawn il-proceduri, l-istess difett gie eliminat fil-mori tal-kawza u konsegwentement id-difett gie sanat bic-cirkostanzi godda li ssopravjenew. Il-massima tal-“jus superveniens” ghandha l-bazi taghha fil-principju tal-ekjomija tal-gudizzju u kwindi l-applikazzjoni taghha ghandha jkun mill-aktar wiesgha tant li diversi drabi gie deciz li hi applikabbli anke meta l-kawza tkun fl-istadju tal-appell. Il-principju in kwestjoni ghandu ukoll jigi ukoll applikat retroattivament. Ghalhekk il-kondizzjoni stabbilita fil-konvenju in kwestjoni hi validament applikabbli jekk tavvera ruhha l-kondizzjoni stipulata anke wara t-terminu

stipulat fil-konvenju pero' l-kondizzjoni trid tavvera ruhha meta l-konvenju jkun ghadu validu u anke fil-mori tal-proceduri li jistghu jwasslu sabiex il-kuntratt deefinittiv jigi pubblikat. Is-sopravenienza tal-fatt rilevanti tissana l-proceduri li jkunu gia nbdew.

Is-socjeta konvenuta mhux korretta meta tissottometti li peress li l-kondizzjoni stipulata fil-konvenju ma avveratx ruhha, l-konvenju ghandu jitqies li hu null. Fil-kaz in kwestjoni jirrizulta li l-konvenju nzamm fis-sehh meta saru l-proceduri li trid il-ligi appuntu biex il-konvenju jkun jista jigi esegwit. Il-konvenju m'ghandux jitqies li hu null ghaliex il-kondizzjoni pattwita ma avveratx ruhha fit-terminu stipulat fl-istess konvenju. Fl-ewwel lok ma sar ebda patt f'dan is-sens fil-konvenju u inoltre dak li qed issostni s-socjeta' konvenuta ma ghandu l-ebda bazi legali. Fil-fatt il-konvenju ma jiffissax terminu specifiku li fih kellhom jitnehew il-mandati. Il-partijiet semplicement ftehemu li qabel ma jsir il-kuntratt definittiv m'ghandhomx ikunu fis-sehh mandati li jimpedixxu li jsir l-istess bejgh. Kif gia rilevat, il-Qorti tikkonsidra din il-kondizzjoni bhala xi ftit bizzarra fic-cirkostanzi kollha specjali tal-kaz. Is-socjeta konvenuta ssostni ukoll li s-socjeta attrici agiet in mala fede meta nterpellat lis-socjeta' konvenuta sabiex din tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali meta kienet taf li l-konvenju kien ser jiskadi u kien ghad hemm mandati vigenti. Il-Qorti ma tara ebda mala fede f'dan. Is-socjeta' attici qed tittanta li tesegwixxi d-drittijiet li tippretendi li ghandha fil-konfront tas-socjeta konvenuta, liema drittijiet jemanaw minn ftehim liberament kontrattat mis-socjeta' konvenuta. Ma hemmx dubju li s-socjeta' konvenuta kienet qablet li tittrasferixxi l-fond in kwestjoni lis-socjeta' attrici. Hawnhekk japplika ukoll il-principju fundamentali u baziku tal-"pacta sunt servanda." Jidher li hi s-socjeta' konvenuta li qed tittanta tevadi d-dmirijiet u l-obbligi

Kopja Informali ta' Sentenza

taghha kif assunti minnha liberament permezz tal-konvenju.

Kuntrarjament ghal dak li ssostni s-socjeta' konvenuta l-principju tal-"jus superveniens" hu in effetti applikabbli ghal dan il-kaz stante li l-konvenju in kwestjoni ma jistax jitqies bhala null. Il-principju tal-"jus superveniens" invokat mis-socjeta' attrici hu applikabbli ghal dan il-kaz. Il-fondamenti ta' dan il-principju huma l-ekonomija tal-gudizzju u sabiex jigu evitati spejjez zejda u inutili. Fil-presenti proceduri ma jisax jinghad li qed jigi rrvivat dritt ta' azzjoni skadut, izda li qed jigi hu li bl-applikazzjoni ta' principju legali generali qed jigi preservat dritt appartenenti lis-socjeta attrici u li gie pattwit mas-socjeta' konvenuta li kienet konsensjenti.

In vista ta dak kollu li gie premess l-eccezzjoni in kwestjoni cioe' dik li tirreferi ghall-intempestivita' tal-azzjoni timmerita li tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni in kwestjoni u cioe' t-tielet eccezzjoni tras-socjeta' konvenuta rigwardanti l-intempestivita' tal-azzjoni.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta' konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----