



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

Seduta tas-16 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 768/2010

**MAC Properies Limited
(C – 36025)**

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-28 ta' Lulju, 2010, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1. Illi fl-1 ta' Lulju, 2005, is-socjetajiet kontendenti kkonkludew konvenju, (ara fol 4 *et sequitur*), in atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard li permezz tieghu s-socjeta` ntimata Madliena Village Limited gia` Town Investments Limited obligat ruhha li tbiegh lis-socjeta` rikorrenti MAC Properties Limited il-*penthouse* bin-numru

709/710 fil-livell numru hamsa (5) fil-blokk maghruf bhala "70's" fil-kumpless maghruf bhala Madliena Village, gia` Busietta Gardens, Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur;

2. Illi l-konvenju fuq riferit skada fl-1 ta' Lulju, 2010;

3. Illi minkejja li s-socjeta` ntimata fuq riferita giet interpellata biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali notarili relattiv kif indikat fl-istess rikors guramentat promotur, naqset li taghmel dan;

4. Illi ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi ghaliex is-socjeta` ntimata m'ghandhiex taddivjeni ghall-kuntratt finali *de quo*;

5. Illi ghalhekk is-socjeta` rikorrenti kienet kostretta tirrikorri ghall-procedura odjerna biex din il-qorti:

i. Tikkundanna lis-socjeta` ntimata biex tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni ta' l-att notarili relattiv ghall-bejgh tal-*penthouse* fuq gia` riferita kif ahjar deskritta fl-istess konvenju, (ara fol 4 *et sequitur*);

ii. Tinnomina nutar biex jippublika l-att finali notarili relattiv ghall-imsemmi bejgh u kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

iii. Bl-ispejjez kif deskritti fir-rikors guramentat promotur;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` ntimata fuq indikata datata t-22 ta' Novembru, 2010, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwent:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ghas-segwent ragunijiet:

i. Illi preliminarjament l-azzjoni tentata hi *fuori termine* stante li giet ipprezentata wara li skada t-terminu ta' tletin (30) gurnata mill-prezentata tal-ittra ufficcjali tas-27 ta' Mejju, 2010;

ii. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha ggib prova li l-konvenju meritu tal-procedura odjerna gie debitament registrat;

iii. Illi in oltre, t-talba tas-socjeta` rikorrenti hi ntempestiva stante li *ai termini* tal-artikolu 9.1 tal-konvenju, (ara fol 24), is-socjeta` ntimata ma tistax tigi nterpellata biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh qabel ma jigu revokati l-mandati t'inibizzjoni elenkati fil-klawsola msemmija, uhud mill-liema ghadhom pendenti;

iv. Illi fil-meritu, il-proprjetajiet riferiti fil-konvenju *de quo* kellhom jigu trasferiti lis-socjeta` rikorrenti bhala parti mill-prezz ta' trasferiment ta' ishma fil-kumpanija Town Investments Limited a bazi ta' ftehim ukoll datat l-1 ta' Lulju, 2005, fejn l-imsemmija proprjetajiet, flimkien ma' ohrajn, gew identifikati bhala *security properties* fuq il-ftehim ta' trasferiment tal-ishma tal-kumpanija Town Investments Limited, u kellhom iservu bhala garanzija ghas-socjeta` ntimata ghat-twettiq tal-obbligi u garanziji moghtija fl-att ta' trasferiment tal-ishma;

v. Illi ghad hemm numru ta' pendenzi li ghadhom m'humieq rizolti u ghalhekk ma jistax jigi enforzat il-konvenju meritu tal-procedura odjerna;

Rat il-verbal datat id-9 ta' Frar, 2011, li permezz tieghu l-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` ntimata rtira l-ewwel eccezzjoni tal-istess, (ara fol 104);

Rat ukoll l-istess verbal indikat fil-paragrafu precedenti li permezz tieghu l-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` rikorrenti kkonferma li l-mandati kollha msemmija fit-tielet eccezzjoni giew irtirati fl-1 ta' Frar, 2011, (ara wkoll fol 104);

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` rikorrenti li permezz tieghu talab differiment ghat-trattazzjoni rigwardanti t-tielet eccezzjoni tas-socjeta` ntimata, liema talba giet milqugha minn din il-qorti diversament preseduta, (ara fol 146);

Rat l-ordni t'assenjazzjoni datat it-18 t'Ottubru, 2011, li permezz tieghu l-procedura odjerna giet assenjata lil din il-qorti kif preseduta, (ara fol 149);

Rat id-digriet taghha datat is-27 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu awtorizzat lill-kontendenti biex jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet rispettivi fit-terminu hemm lilhom moghti rigwardanti l-eccezzjoni preliminari numru 3 sollevata mis-socjeta` ntimata;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet limitatament ghall-ghan indikat fil-paragrafu precedenti datati l-14 t'Awwissu u t-3 t'Ottubru, 2012;

Rat li l-partijiet irrimettew ruhhom ghall-provi;

Ikkunsidrat:

Illi din id-decizjoni hi wahda limitata ghat-tielet eccezzjoni sollevata mis-socjeta` ntimata, senjatament rigwardanti l-intempestivita` tal-azzjoni ntavolata mis-socjeta` rikorrenti, u dan, a tenur tal-klawsola numru 9.1 tal-konvenju in dizamina;

Ikkunsidrat:

Illi l-imsemmija klawsola tal-konvenju bejn il-partijiet sintetikament tistabilixxi s-segwenti:

i. Illi x-xerrej (is-socjeta` MAC Properties Limited), hu konsapevoli li jezistu mandati t'inibizzjoni bin-numri 2917/99, u 3070/99, intavolati kontra l-venditur, (is-socjeta` Town Investments Limited);

ii. Illi l-partijiet jaqblu wkoll li l-kompra-vendita in dizamina ssir kemm –il darba kull mandat t'inibizzjoni jew

Kopja Informali ta' Sentenza

impediment iehor jigi kancellat definittament jew rimoss, (ara fol 24 u 56);

Ikkunsidrat:

Illi minn analizi tal-affidavit tan-Nutar Dr. Marco Burlo` il-mandati t'inibizzjoni 2917/1999 u jirrizulta li ma giex revokat, (ara fol 106);

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta wkoll li l-konvenju *de quo* kellu jibqa' effettiv ghall-perjodu ta' hames (5) snin mid-data tal-konkluzjoni tal-istess konvenju, l-1 ta' Lulju, 2005, (ara fol 24 u 56);

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost, ghandu jkun pacifiku li qabel mal-konvenju jista' jigi attwat il-mandati fuq indikati ghandhom l-ewwel jigu debitament superati u allura, revokati;

Illi jirrizulta li ghall-anqas il-mandat 3070/99 ghadu *in vigore* u konsegwentement il-kondizzjoni mposta fil-klawsola 9.0 tal-imsemmi konvenju ghadha ma avveratx ruhha;

Illi konsegwentement l-obbligazzjoni li s-socjeta` nvoluta taddivjeni ghall-kuntratt pattwit spiccat;

Illi kif gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Farrell et vs Mercieca** et datata t-**28 t'April, 2011**:

“La darba huma (il-partijiet), taw lill-konvenju tul specifiku ta' hajja ... hekk ukoll riedu li l-kondizzjonijiet li tahtom sar dak il-konvenju jsehhu tul dak iz-zmien. F'kaz bhal dan, allura, jghoddu d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1058 (1) tal-Kodici Civili li jghid li meta obbligazzjoni ssir taht il-

kondizzjoni li ghandha tigrigi grajja f'certu zmien, dik il-kondizzjoni titqies li ma sehitx jekk jaghlaq iz-zmien minghajr il-grajja tkun grat ... Ladarba l-kondizzjoni baqghet ma sehitx saz-zmien miftiehem, jigi li tonqos ukoll l-obbligazzjoni ewlenija bejn l-atturi u l-imharrek, ghaliex dik l-obbligazzjoni ewlenija tkun soggetta ghall-element accidentali tal-kondizzjoni msemmija”;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk ghandu jkun sottolineat li l-uniku rimedju kkontemplat mill-kontroenti fil-konvenju in dizamina jirrizulta li kellu jigi attwat fit-terminu espressament indikat fil-klawsola 9.2 tieghu fuq indikata;

Illi tul il-perjodu ta' hames snin hemm hekk prefissat jirrizulta li r-rimedju hemm profissat ma giex uzufrewit u ghalhekk, il-mandat in dizamina, (dak 3070/99), ma jirrizultax li gie revokat;

Illi ghalhekk, l-azzjoni odjerna mehuda mis-socjeta` rikorrenti tirrizulta in effetti li hi intempestiva stante li kienet qabel intrabtet kontrattwalment li timxi mod iehor meta l-mandat *de quo* kien ghadu ma skadiex;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess din il-qorti takkolji t-tielet eccezzjoni sollevata mis-socjeta` ntimata – dik ta' natura preliminarj in dizamina – u konsegwentement filwaqt li tiddikjara li l-procedura odjerna hi intempestiva, tastjeni milli tkompli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza.

Onor. Imhalled Silvio Meli

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----