MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 911/2004/1

S.N. Properties Limited

Vs

Christopher Gatt li ghalih jidhru l-kuraturi deputati l-avukat Dr Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno[1], u Cheryl Gatt

[1] Ara rikors a fol. 109 u digriet tal-14 ta' Novembru 2011 (fol. 110) u l-atti tal-bejgh bl-ikrant numru 70/2006. Il-kuraturi deputati gew notifikati bl-avviz ta' rijappuntament fit-28 ta' Novembru 2011 u 29 ta' Novembru 2011 rispettivament (ara fol. 113 a tergo).

Permezz ta’ sentenza li nghatat fid-23 ta’ Jannar 2009, din il-qorti laqghet it-talba tal-attrici u kkundannat lill-konvenuti sabiex:-

“jbieghu lis-socjeta attrici, jew lil terzi persuni mressqa mill-attrici, it-terraced house bin-numru disgha u tletin (39) b’garaxx tahtha bin-numru wiehed u erbghin (41), fi Triq Antonio Pace, il-Mellieha, bil-pattijiet miftiehma fil-konvenju tal-20 ta’ Awissu 2002; tahtar lin-nutar Marco Farrugia sabiex jircievi u jippubblikat l-kuntratt relattiv nhar it-Tnejn 23 ta’ Marzu 2009 fl-10.00 a.m. fil-bini tal-Qrati Superjuri, il-Belt, Valletta u tahtar ukoll lill-Avukat Michael Spiteri bhala kuratur biex jidher f’isem il-konvenuti jekk dawn jonqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.....

Tirrizerva li tipprovdi dwar il-hames, is-sitt u s-seba’ talbiet f’kaz ili l-attrici, b’nota ipprezentata sa sitt xhur wara t-23 ta’ Marzu 2009 tgharrafha illi l-kuntratt ma setax jigi ppubblikat billi l-proprjeta’ ma ghadhiex fl-istat li fiha kellha tigi mibjugha skond il-konvenju.” (fol. 82-82).

Permezz ta’ nota prezentata fl-14 ta’ Settembru 2009 (fol. 84) l-attrici ddikjarat li l-bejgh ma sarx ghaliex:-

“.... l-proprjeta’ m’hix f’kondizzjoni li tista’ tigi mibjugha skont il-kondizzjonijiet imsemmija fl-imsemmi konvenju u b’hekk hija ghad ghandha interess li tinsisti fuq il-hames, is-sitt u s-seba’ talba attrici.”.

Jirrizulta li l-konvenuti ma kkontestawx il-kawza.

Jidher li l-fond li l-konjugi Gatt kellhom jittrasferixxu lill-attrici kien eventwalment inbiegh b’irkant taht l-awtorita tal-qorti minhabba d-djun li kellhom. F’dan ix-xenarju t-trasferiment qatt ma seta’ jitwettaq favur il-kumpannija attrici. Ghalhekk l-attrici ghandha d-dritt titlob il-hlas tad-danni minghand il-konvenuti (Artikolu 1357 tal-Kodici Civili).

Permezz tal-ahhar tlett talbiet l-attrici qeghda titlob:-

1. Dikjarazzjoni li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni.
2. Likwidazzjoni tad-danni.
3. Il-konvenuti jigu kkundannati jhallsu d-danni.

Permezz ta’ skrittura privata tal-20 ta’ Awissu 2002 il-partijiet kienu ftehemu li jwettqu permuta. L-attrici kellha tittrasferixxi l-fond maisonette fi Triq il-Gladjoli, Madliena limiti tal-Gharghur flimkien ma’ garaxx bi prezz ta’ Lm70,000. Il-konvenuti obbligaw ruhhom li jittrasferixxu lill-attrici d-dar b’garaxx numri 39 u 41, Triq Antonio Pace, Mellieha bil-prezz ta’ Lm100,000. L-attrici obbligat ruhha li thallas lill-konvenuti s-somma ta’ Lm30,000 meta jsehh it-trasferiment, ammont li jirrifletti d-differenza fil-prezz fil-valur taz-zewg proprjetajiet.

Jirrizulta li SN Properties zammet il-patt taghha u ttrasferiet il-fond tal-Madliena lill-konjugi Gatt (kuntratt tas-17 ta’ Marzu 2004 pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia). Dakinhar stess tal-pubblikazzjoni tal-att il-partijiet ffirmaw kuntratt pubbliku iehor li bih il-konjugi Gatt:-

“... in security of the performance of the obligations resulting from the said preliminary agreement including the transfer of said house as free from any hypothecs or burdens and the payment of the capital gains tax as due as agreed between the parties, the said spouses Gatt hereby constitute in favour of S.N. Properties Limited that accepts, a special hypothec for the amount of one hundred thousand Maltese liri (Lm100,000) on the abovementioned property in Mellieha and a special hypothec on the maisonette in Madliena limits of Swieqi and the garage space as better described in the deed in my records of today 17th March 2004.” (fol. 98-99).

Min-naha taghhom il-konjugi Gatt baqghu ma ttrasferewx il-fond tal-Mellieha lill-attrici.

Fis-seduta tat-28 ta’ Mejju 2013, George Portelli, direttur tal-kumpannija attrici xehed li filwaqt li huma ttrasferew il-fond tal-Madliena lill-konvenuti u hallsu wkoll is-somma ta’ Lm30,000, ma rcevew xejn minghand il-konjugi Gatt.

Verzjoni konfermata min-nutar Dr Marco Farrugia li rrediga l-konvenju tal-20 ta' Awissu 2002 u l-kuntratti fuq imsemmija (xhieda tat-3 ta' Ottubru 2008 a fol. 66).

Il-kuntratt pubbliku tas-17 ta' Marzu 2004 (*Constitution of Hypothec*) a fol. 98 hu fih innifsu konferma min-naha tal-konjugi Gatt li jekk ma jsirx it-trasferiment huma debituri tal-kumpannija attrici fis-somma ta' Lm100,000. Hekk biss il-qorti tifhem li tista' tfisser ic-cifra ta' Lm100,000 dikjarata mill-partijiet fl-imsemmi att.

Fic-cirkostanzi l-qorti qeghda tilqa' t-talbiet numru hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7) u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma ta' mitejn u tnejn u tletin elf disgha mija u sebgha u tletin ewro (€232,937) bl-imghax mit-23 ta' Marzu 2009[2] bhala parti mid-danni.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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

[2] Data meta skond is-sentenza tat-23 ta' Jannar 2009 (fol. 79) kellu jigi ppubblikat l-att ta' trasferiment tal-fond tal-Mellieha lill-kumpannija attrici.