



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-26 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 220/2012

GX3 Holdings Limited u Gordon Agius u Lara-Ann Agius

vs

Kristian Vella Petroni u Lara Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tad-29 ta' Frar 2012 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti Gordon u Lara-Ann Agius u l-intimati dahlu f'att ta' konvenju datat il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u hdax (2011), u redatt min-Nutar Reuben Debono, (kopja annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. 'A') in konnessjoni mal-bejgh tal-“Appartament fi stat ta' gebel u saqaf li qieghed fit-tieni sular (first floor) u jiffirma parti minn blokk ta' semi basement garages, appartamenti u penthouse f'Xatt il-Palm Bahar ic-Caghaq,

Kopja Informali ta' Sentenza

liema appartament igib in-numru tnejn (2) internament u jinsab sottopost u sovrappost għall-proprjeta tal-ewwel parti u hu soggett għas-servitu ta' twieqi u aperturi skond il-posizzjoni li jinsab fiha ... " u dan bil-prezz u l-kundizzjonijiet hemm stipulati;

2. Illi effettivament dan il-bejgħ kellu jsir versu l-prezz globali ta' mitejn, erbgħa u erbgħin elf, hames mija u erba' u tmenin ewro (€244,584.00), b'dan illi in kontemplazzjoni ta' dan in-negozju l-intimati għaddew cekk lir-rikorrenti Gordon u Lara-Ann Agius għas-somma ta' erbgħa u ghoxrin elf, erba' mija tmienja u hamsin ewro (€24,458.00) u dan bil-kundizzjoni specifika li l-istess somma ma tkunx rifondibbli lill-intimati f'kaz illi l-istess intimati, bhala kumpraturi, ma jersqux għall-kuntratt għal raguni li mhijiex valida skond il-ligi f'Malta;

3. Illi l-partijiet qablu li dan il-konvenju kellu jkun validu sat-tletin (30) ta' Jannar, tas-sena elfejn u tnax (2012);

4. Illi l-intimati rrifjutaw illi jersgu għall-iffimar tal-kuntratt finali ta' bejgħ u xiri in konnessjoni mal-fond in kwistjoni u dan mingħajr ebda raguni valida fil-ligi;

5. Illi għaldaqstant u permezz ta' ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar tas-sena elfejn u tnax (2012) (kopja ta' liema qiegħda tigi annessa, esebita, u mmarkata 'Dok B') ir-rikorrenti Gordon u Lara-Ann Agius interpellaw lill-intimati sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-proprjeta soggetta għall-konvenju;

6. Illi s-socjeta rikorrenti GX3 Holdings Limited (C-55158) akkwistat mingħand ir-rikorrenti Gordon u Lara-Ann Agius id-drittijiet u l-obbligi kollha naxxenti mill-konvenju suggett ta' din il-kawza;

7. Illi ciononostante l-intimati baqgħu inadempjenti u baqgħu jirrifjutaw li jaddivjenu għall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri, mingħajr raguni valida fil-ligi;

8. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza;

Għaldaqstant ighidu l-intimati għalfejn dina l-Onorabbli Qorti m'għandiex għar-ragunijiet suesposti, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati naqsu li jersqu, minghajr ebda raguni valida fil-ligi, għall-att finali ta' bejgh u xiri tal-appartament fi stat ta' gebel u saqaf li qiegħed fit-tieni sular (first floor) u jiffirma parti minn blokk ta' semi basement garages, appartamenti u penthouse f'Xatt il-Palm Bahar ic-Cagħaq, liema appartament igib in-numru tnejn (2) internament, li jinsab sottopost u sovrappost għall-proprietà tar-rikorrenti u hu sogġett għas-servitu ta' twieqi u aperturi skond il-posizzjoni li jinsab fiha, liema konvenju gie redatt minn Nutar Reuben Debono;

2. Tiddikjara u tikkonferma li s-somma ta' erbgha u għoxrin elf, erba' mija tmienja u hamsin ewro (€24,458.00) imħallsa mill-intimati lir-rikorrenti Gordon u Lara-Ann Agius fug il-konvenju tal-21 ta' Ottubru tas-sena 2011 mhijiex rifondibbli lill-istess intimati li naqsu li jaddivjenu fuq il-kuntratt finali ta' bejgh u xiri minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

3. Tordna li s-somma ta' erbgha u għoxrin elf, erba' mija tmienja u hamsin ewro (€24,458.00) tghaddi favur ir-rikorrenti, jew min minhom.

B-ispejjez inkluzi tal-prezenti u tal-ittra ufficjali datata t-tletin (30) ta' Jannar, tas-sena elfejn u tnax (2012) kontra l-intimati, li huma minn issa ingunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminarjari l-intimati m'għandhom ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti GX3 Holdings Limited.

2. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti Agius qed jallegaw illi huma ittrasferew id-drittijiet u l-obbligi kollha naxxenti mill-konvenju (Dok. A mar-rikors promotur) u għandhom qabel xejn jigu ordnati jesibixxu l-att ta' trasferiment ta' interess li jallegaw li għamlu, liema att messu gie esebit mal-atti tal-kawza ai termini tal-art. 145 tal-Kap. 12.

3. Illi fil-meritu l-intimati ma addivjenewx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali mar-rikorrenti Agius għas-segwenti ragunijiet validi fil-ligi:

i. Illi fid-data tal-iskadenza tal-konvenju r-rikorrenti Agius ma kienux il-propjetarji tal-fond in vendita u kwindi ma setghux ibieghu dak li ma kienx tagħhom. Bħala fatt, u merament għal interess generali, lanqas ir-rikorrenti GX3 Holdings Limited ma kienu propjetarji tal-fond de quo.

ii. Illi l-att finali kien sogġett għall-otteniment ta' self bankarju bil-kondizzjoni addizzjonali ambigwa li trid tingħata risposta sa zmien xahar mid-data tal-konvenju. Fil-fatt entro x-xahar mid-data tal-konvenju kienet harget sanction letter u din giet komunikata lir-rikorrenti Agius li sussegwentement giet ritirata mill-bank li harigha stante cirkostanza ta' bdil fid-dhul tal-intimati, u r-rikorrenti Agius gew avzati b'dan il-fatt dakinhar stess.

Kopja Informali ta' Sentenza

iii. Illi l-proprjeta in vendita ma kellhiex il-permessi approvati relattivi ghall-bini kif kostruwit u kien hemm mahruqa "enforcement notice" (Dok KVP F).

iv. Illi l-bini ma kienx kompletat kif miftiehem.

4. Illi d-depozitu imsemmi fil-paragrafu numru 2 tar-rikors promotur ghas-somma tal €24,458 ma kellux ighaddi, u fil-fatt ma ghadhiex ghand ir-rikorrenti Agius izda kellu jinzamm minn Nutar Reuben Debono sal-kuntratt finali, b'dan illi dan l-ammont ma kienx "... refundibbli kemm il-darba l-kompratrici ma tersaqx ghall-kuntratt ghal raguni li m'hijiex valida skond il-ligi f'Malta ...", u stante li m'hux komputu tan-Nutar li jiddetermina l-validita o meno tar-raguni ghalhiex l-intimati ma resqux ghal kuntratt finali entro t-terminu tal validita tal-konvenju, l-ammont imsemmi prezumibilment inzamm minn Nutar jew gie minnu depozitat taht l-awtorita tal-Qorti.

Salve eccezzjonijiet ohra li jistghu jkunu mehtiega partikolarment kemm il-darba jigi ordnat ai termini tal-art. 150(1)(b) tal-Kap. 12, li jigi esebit l-att ta' trasferiment ta' interess fil-konvenju skond ma gie allegat fir-rikors promotur.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi Agius dahlu f'konvenju ta' bejgh mal-konvenuti fil-21 ta' Ottubru 2011 ghal bejgh ta' appartament f'Bahar ic-Caghaq (fol. 6 tal-process). Dan il-konvenju skada fit-30 ta' Jannar 2012 minghajr ma sar l-att finali. L-atturi Agius intimaw lil konvenuti jaddivjenu ghal kuntratt finali kif miftiehem permezz ta' ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar 2012 (fol. 23 tal-process) pero billi ebda kuntratt finali ma sehh l-atturi ghazlu li jifthu l-kawza prezenti a bazi tal-klawsola rilevanti fil-konvenju li tghid hekk:

Versu l-prezz globali ta' €244,584.00. Mil-liema prezz depositu akkont tal-prezz u mhux kapparra fl-ammont ta' €24,458.00 qieghed jithallas prezenzjalment mill-kompraturi lil vendituri u jhallu d-debita ricevuta. Liema depositu ser jinzamm man-Nutar Reuben Debono sal-kuntratt finali. Liema somma m'hijiex refundibbli kemm-il darba l-kompratrici ma tersaqx ghall-kuntratt ghal raguni li m'hijiex valida skond il-ligi f'Malta. Il-bilanc jithallas mal-kuntratt finali.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-konvenuti qed jopponu ghal din it-talba billi jsostni li kellhom iktar minn raguni wahda b'gustifikazzjoni li ma kellhomx obbligu li jersqu ghal kuntratt.

Fil-qosor ir-ragunijiet huma s-segwenti:

1. L-atturi Agius ma kienux il-proprjetarji tal-fondi in vendita u kwindi ma setghux ibieghu dak li ma kienx taghhom;
2. L-att finali kien soggett ghal finanzjament mill-bank favur il-konvenuti li f'certi zmien inghata izda gie irtirat minhabba bdil fic-cirkostanzi finanzjarju tal-konvenuti;
3. Il-proprjeta in vendita ma kellhiex il-permess tal-bini in regola tant li kien hemm enforcement notice;
4. Il-bini ma kienx kompletat kif miftiehem.

Qabel ma l-Qorti tidhol fil-mertu tal-kawza jrid l-ewwel jigi indirizzat l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti illi ma hemm ebda relazzjoni guridika mal-atturi GX3 Holdings Limited. Jirrizulta mill-atti illi l-konvenju sar mal-konjugi Agius. Il-konjugi Agius baqghu l-prommetenti sal-iskadenza tal-konvenju tant li l-ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar 2012 saret minnhom biss fil-konfront tal-konvenuti.

Jirrizulta bhala fatt ukoll illi l-konjugi Agius ma kienux il-proprjetarji tas-sit li fuqu kien qed jinbena l-blokk appartamenti. Dan jirrizulta mill-konvenju innifsu fejn fil-premessi gie dikjarat illi fuq is-sit cioe Solabella, 22 Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq, il-konvenuti kellhom wegghda ta' donazzjoni u ta' bejgh favurihom. Fil-mori tal-kawza gie prezentat ftehim ta' assenjazzjoni tad-drittijiet li kellhom l-atturi Agius fuq is-sit a favur ta' GX3 Holdings. Dan il-ftehim (fol. 89 tal-process) sar fit-13 ta' Frar 2012 u gie iffirmit flimkien mas-sidien tal-fond. F'dan il-ftehim hu rilevanti d-data li fih sar cioe wara l-iskadenza tal-konvenju mertu tal-kawza u in oltre hu interessanti ghal fatt li ma saret ebda referenza ghal xi cessjoni ta' drittijiet litigjuzi mill-atturi Agius favur GX3 Holdings.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dan iwassal lil Qorti ghal konkluzjoni illi r-relazzjoni guridika li kien hemm u ghad jista' jkun hemm tirreferi biss ghal partijiet li iffirmaw il-konvenju mertu tal-kawza. Il-konvenuti ma ghandhom ebda relazzjoni guridika mas-socjeta GX3 Holdings u l-Qorti zzid li GX3 Holdings ma ghandhiex interess guridiku f'dawn il-proceduri billi l-kwistjoni titratta zamma ta' depozitu fuq konvenju li skada u li fuqu u dwaru s-socjeta GX3 Holdings ma jista' jkollha ebda dritt.

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenuti fil-konfront ta' GX3 Holdings hi ben fondata.

Mertu

Il-mertu kollu ta' din il-kawza jdur biss mar-raguni ghaliex il-konvenuti ma ressqux ghal kuntratt finali. Jekk kellhom raguni valida fil-ligi, allura l-atturi Agius ma kellhom ebda jedd jzommu d-depozitu. It-talba u l-eccezzjonijiet huma cari u l-Qorti ser tillimita ruhuha ghal konsiderazzjoni tal-materja in kwistjoni mill-ottika ta' kif indirizzaw il-vertenza l-partijiet.

Il-Qorti tqis li qabel ma tindirizza l-ilmenti tal-konvenuti ghandha tikkonsidra sottomissjoni li saret mill-atturi Agius fil-bidu tal-kawza u cioe illi l-konvenuti qatt ma ghamlu l-ilmenti imressqa minnhom hlief fil-kawza u dan kien biss skuza biex ma jersqux ghal kuntratt, u dan ghaliex fl-ewwel lok il-konvenuti kienu jafu li l-atturi ma kienux ghadhom proprjetarji tas-sit li fuqu inbena l-blokk appartamenti. Dan jirrizulta mill-konvenju stess u l-arrangement kien li l-vendituri tas-sit jidhru dakinhar tat-trasferiment tal-appartament biex l-atturi jkunu jistghu jhallsu lil vendituri li jsir it-trasferiment tas-sit mir-rikavat tal-prezz tal-appartament.

Rigward is-self bankarju, il-kundizzjoni fil-konvenju kienet li l-konvenuti jottjenu self kif fil-fatt sehk u jekk is-sanction letter giet irtirata dan kien htija tal-istess konvenuti bl-agir taghhom stess.

Rigward l-enforcement notice l-atturi Agius jikkontendu illi l-konvenuti kienu jafu bl-enforcement notice u l-atturi applikaw ghal emendi fil-permess fis-16 ta' Dicembru 2011 liema permess inhareg u l-enforcement ma baqax in vigore.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rigward in-nuqqas ta' kompletar tal-ftehim il-konvenuti xtaqu li jsiru alterazzjonijiet fil-faccata u l-galleriji u fil-fatt fl-istess applikazzjoni għall-emendi saret it-talba għal dan it-tibdil ukoll. Il-fatt li ma sarx kien htija tal-konvenuti li infurmaw lil atturi li ma ridux ikomplu bil-konvenju. Kien għalhekk inutili għal atturi li jagħmlu x-xogholijiet għalkemm kien hemm zmien għal dan meta l-konvenuti stess ma ridux jattwaw il-ftehim.

Fi ftit kliem, dak li qed jikkontendu l-atturi hu illi ma kien hemm ebda impediment li l-kuntratt isir sal-gurnata tal-gheluq tiegħu. Il-Qorti hi obligata tizen ix-xieħda tal-partijiet kemm għal kredibilita u għal veru intenzjoni fl-agir tagħhom pero ma tistax ma tqis illi dak li jorbot lil partijiet b'mod primarju hu l-ftehim raggunt għax dan jikkostitwixxi rabta vinkolanti li l-partijiet jonoraw dak miftiehem. Hu l-ftehim u l-obbligi tal-partijiet li għandhom iwasslu lil Qorti għal konkluzjoni jekk xi parti naqsitx u l-konsegwenzi ta' tali nuqqas. Mhux kull nuqqas iwassal għall-istess konsegwenza u l-gravita tan-nuqqas irid jittiehed in konsiderazzjoni biex jigu evalwati l-konsegwenzi.

Maghdud dan johrog car illi zewg ragunijiet li jista' jkollhom konsegwenzi gravi fuq il-ftehim hu n-nuqqas ta' parti li tbiegh dak li mhux tagħha u li tbiegh mingħajr ma jkun hemm permess ta' bini jew permess in regola skond il-ligi tal-ippjanar. Sakemm il-parti li qed takkwista mhix ser tirrinunzja esplicitament għal konsegwenzi ta' tali nuqqasijiet, dawn l-obbligi li huma fundamentali għal bejgh li bħal kull kuntratt jehtieg buona fede mill-parti li qed tassenja fil-konfront tal-parti li qed takkwista, qatt ma jistghu jigu sanati b'semplici dikjarazzjoni li l-parti l-oħra kienet taf meta ma hemmx ezoneru esplicitu naxxenti mill-ftehim innifsu. Tali nuqqasijiet ta' adempment ta' obbligi jmorru kontra l-għerq ta' kuntratt ta' bejgh għax imissu d-dritt tal-proprjeta innifsu u min jista' jiddisponi mill-proprjeta, u l-garanzija tal-pacifiku pussess li wiehed mill-elementi tiegħu hu li l-pussess trasferit hu liberu minn kull xkiel li jista' jaffettwa t-tgawdija pacifika tal-proprjeta mixtrija.

F'dan il-kaz jirrizulta illi fit-30 ta' Jannar 2012, l-atturi Agius ma kienux is-sidien tal-proprjeta li kienu qed jittrassferixxu izda li favurhom kellhom biss promessa ta' donazzjoni u bejgh. Ma kien hemm ebda stipulazzjoni fil-konvenju li l-bejgh tal-konvenuti u l-akkwist da parti tal-atturi tas-sit kien ser isir meta jsehh il-bejgh bejn il-kontendenti Agius u l-konvenuti. Dan lanqas jirrizulta bħala prova fl-atti. Hemm biss l-kelma tal-atturi Agius li la hi korroborata mis-sidien

Kopja Informali ta' Sentenza

tas-sit jew minn nutar li kien ser jirrediegi l-att ta' donazzjoni u bejgh favur il-konjugi Agius u jekk fil-fatt il-formalitajiet ghal tali bejgh kienux lesti biex il-kuntratt ta' trasferiment ta' donazzjoni u bejgh isir sat-30 ta' Jannar 2012. Jirrizulta invece minflok illi l-atturi Agius qatt ma saru proprjetarju tas-sit tant li bieghu u assenjaw id-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju mas-sidien tas-sit lil GX3 Holdings u dan wara l-iskadenza tal-konvenju mal-konvenuti. Il-ligi hi cara fuq din il-kwistjoni u l-ittra ufficjali nfisha li ghamlu l-atturi Agius ma seta' kellha ebda effett fil-ligi billi huma ma kinux is-sidien tal-fond li kienu qed jippromettu li jbieghu, u l-ittra ufficjali ma kienet bl-ebda mod ser tissana dan il-fatt.

Il-Qorti tqis li din ir-raguni wahedha twassal lil Qorti li tiddikjara li l-konvenuti kellhom raguni oggettivament valida li ma jersqux ghal kuntratt u dan kemm jekk avzaw b'dan lil atturi Agius qabel ma skada l-konvenju jew le. Del resto l-obbligu assunt mill-atturi Agius kien li jbieghu l-appartament bhala proprjeta taghhom fil-mument li jaghlaq il-konvenju. Tali obbligu, li ma kienx marbut ma ebda kondizzjoni esplicita fil-konvenju, kien jinkombi fuq l-atturi li jottemporaw mieghu kienu x'kienu ragunijiet ohra, forsi soggettivi, li waslu in prim istanza lil konvenuti jingibdu lura milli jersqu ghal ftehim finali. La darba l-obbligu principali tal-atturi ma setax isehh fiz-zmien tal-gheluq tal-konvenju u dan ghal raguni imputabbli biss lil atturi Agius, il-konvenuti kellhom kull dritt ma jersqux ghal kuntratt u dan a prescindere minn ragunijiet ohra li wkoll ikkontribwew ghal dan l-ezitu.

Il-konvenuti pero wkoll jorbtu r-raguni li ma resqux ghall-iffirmar tal-kuntratt peress illi l-binja li kienet qed issir fuq is-sit li ma kienx ghadu proprjeta tal-atturi Agius ma kinitx mibnija skond il-permessi u fuqha fil-fatt kien hemm enforcement order.

Fuq dan il-punt hemm ftit ta' dizgwid bejn il-partijiet, peress illi fost l-affarijiet li l-atturi obligaw ruhhom li jaghmlu kienu xi alterazzjonijiet li xtaqu l-konvenuti jew suggeriti mill-atturi bi qbil mal-konvenuti. Dak li pero jinteressa lil Qorti hu jekk fil-fatt il-fond kienx kolpit b'illegalitajiet. Il-konvenju sar fil-21 ta' Ottubru 2011. Jidher pero li inhareg enforcement notice 561/2010 dwar irregolaritajiet li kienu jezistu fis-sit li kienu jikkonsistu "ma ghamiltx il-livell tal-basement, diversi alterazzjonijiet interni li jinkludu bitha interna izghar minn kif approvata, inqas milli taghmel set back fil-livell tal-penthouse minn naha tal-faccata ta' wara u bnejt tarag mill-livell tal-penthouse il-fuq" (ara xhieda tal-perit Mark Camilleri prodott mill-atturi fol. 121 tal-process). L-listess perit ighid illi kien intalab minor amendment biex jigu

Kopja Informali ta' Sentenza

regolarizzati dawn in-nuqqasijiet u jsiru alterazzjonijiet ohra miftehma ma' certu Mario Vassallo li wkoll kien ser jixtri appartament mill-binja. Skond il-perit il-minor amendment gie approvat u l-enforcement tnehha.

Kontrarjament ghax-xiehda tal-perit pero jirrizulta illi b'ittra datata 12 ta' Jannar 2012 (fol. 116 tal-process) il-MEPA ikkondrat il-proposti ta' tibdil bhala accettabbli pero qalet ukoll illi tali approvazzjoni qed tinghata ghat-tibdil kif jidher propost fil-pjanti tal-minor amendment pero tali approvazzjoni ma jinkludix kull zvilupp illegali li jista' jezisti fuq is-sit jew sanzjoni ghal tali illegalitajiet anki jekk murija fuq il-pjanti. In oltre xehed Eric Sacco, enforcement inspector tal-MEPA, illi ikkonferma li sabiex titnehha l-enforcement notice li ghadha fis-sehh, trid issir inspection mill-Awtorita biex jigi kostatat jekk l-amendments proposti, humiex konformi mal-permess originali u l-emendi li intalbu. Sad-data li xehed din l-inspection ma kinitx ghadha saret u sakemm kien ilu responsabbli hu, l-atturi Agius ma talbux jaghmel tali inspection. Hu ikkuntattja lil Agius meta irceva t-tahrika, l-attur pero kien imsiefer.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi s-sit li fuqu inbena l-appartament in kwistjoni ghadu sallum kolpit b'enforcement notice dwar diversi aspetti rilevanti tal-binja. B'enforcement notice ifisser li hemm illegalitajiet li ghadhom mhux sanati. Ghalkemm l-atturi Agius gew infurmati bl-ittra tal-Awtorita datata 16 ta' Jannar 2012, ma ghamlu xejn biex jottemperaw ruhhom ma' kondizzjoni specifika fil-konvenju cioe dak bin-numru 4 fil-parti 'kundizzjonijiet applikabbli in generali' li tghid hekk:

(4) L-ewwel parti jiddikjara illi l-art/fond in vendita m'huwiex kolpit u/jew milqut minn xi ordni ta' esproprijazzjoni jew intenzjoni ta' esproprijazzjoni mill-Gvern jew Awtorita kompetenti, u li l-proprjeta hija mibnija bis-sengha u bl-arti u bil-permessi kif emendati u approvati mill-Malta Environment and Planning Authority, liema permessi huma mhallsa.

Din ukoll kienet kondizzjoni ta' sustanza imposta fuq il-vendituri Agius li kellhom jottemperaw maghha sal-gheluq tal-konvenju. Mhux hekk biss izda tali kondizzjoni keinet tipprezumi li fil-mument tal-iffirmar tal-konvenju l-binja kienet saret skond il-permessi meta palesement din ma kinitx u b'dan kienu konsapevoli l-vendituri Agius tramite l-enforcement notice li hareg fl-2010 u li donnu ippruwaw jirrattifikaw xahar u nofs qabel ghalq il-konvenju cioe f'Dicembru 2011. Hi l-fehma tal-Qorti illi n-nuqqas tal-vendituri li jottemperaw ruhhom mal-obbligu specifiku li jittrasferixxu l-godiment liberu bla xkiel u shih tal-proprjeta in vendita tmur kontra l-

Kopja Informali ta' Sentenza

garanzija bazilari tal-bejgh, u dan bla ma jittiehed kont ta' xi minor amendments li setghu saru anki jekk ghal grazzja tal-argument jigi accettat li saru biex jagevolaw il-kumpraturi (ara f'dan is-sens diversi sentenzi fosthom **Bugeja vs Muscat**, App Civ 29/05/2009, u **Cachia vs Azzopardi**, PA 16/05/2008).

Il-konvenuti wkoll jillanjaw illi l-partijiet komuni ma tlestewx sal-kuntratt finali kif kien miftiehem. Dwar dan jidher illi ma hemmx dubju li fil-fatt il-partijiet komuni bhal bieb ta' barra, madum u affarijiet ohra lanqas kienu inbdew. Dan jirrizulta mix-xieghda ta' Mario Vassallo li wkoll f'xi zmien kien ser jixtri appartamenti u f'konvenju li sar fit-3 ta' Frar 2012 ma' GX3 Holdings fol. 174 tal-process (li pero jidher li lanqas kienet ghadha akkwistat id-drittijiet minghand il-konjugi Agius) jinghad li l-partijiet komuni tal-blokk iridu jitlestew sal-1 ta' April 2012 skond appalt lil kien ser jigi iffirmit ghal dan l-iskop. Din hi indikazzjoni cara li l-partijiet komuni li l-atturi Agius kienu obligaw li jlestu sal-31 ta' Jannar 2012 ma kienux lesti. Tali kondizzjoni ukoll tintitola lil kumpraturi ma jersqux ghal kuntratt finali meta jigi kunsidrat li apparti din il-kwistjoni, lanqas l-izvilupp ma kien ghadu konformi mal-permess.

L-atturi jaghmlu enfasi fuq il-fatt illi l-konvenuti ma addivjenewx ghal kuntratt ghaliex bi htija taghhom naqsu li jgibu l-finanzjament tal-bank. Hu minnu illi l-konvenju gie estiz darbtejn, darba sal-5 ta' Dicembru 2011 u darba sat-12 ta' Dicembru 2011 biex il-konvenuti jottjenu self. Dan is-self inghata b'sanction letter tal-bank tas-7 ta' Dicembru 2011 pero ftit zmien wara s-sanction letter giet irtirata meta l-konvenut informa lil bank li introjtu li kellu minn kumpanija li fiha kellu shareholding u kariga ta' direttur kien ser jonqos u dan kien ser jeffettwa materjalment ir-ripagament tas-self. Jista' jinghad illi darba li s-self inghata, il-konvenut pogga lilu innifsu f'pozizzjoni biex johrog mill-impenn mal-bank. Pero anki kieku stess ghal grazzja tal-argument, dan kien il-kaz, bi u minghajr is-self, ir-ragunijiet l-ohra li oggettivament iwasslu lil konvenuti ma jersqux ghal kuntrat finali kienu tali li jiggustifikaw l-azzjoni mehuda minnhom, kemm jekk fil-fatt l-atturi kienu jew ma kienux infurmati b'dawn ir-ragunijiet qabel l-iskadenza tal-konvenju.

Il-Qorti tqis li l-provi huma tali li r-ragunijiet li inghataw mill-konvenuti biex ma resqux ghal kuntratt finali kienu pjenament gustifikati fil-ligi u jippruvaw li l-atturi Agius naqsu f'obbligu materjali u sostanzjonali biex iwettqu l-promessa taghhom ta' trasferiment. Ghalhekk hi l-

Kopja Informali ta' Sentenza

fehma tal-Qorti illi l-atturi Agius ma ghandhom ebda jeddijiet fil-ligi li jsostnu pozittivament it-talbiet taghhom.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqa' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara illi s-socjeta GX3 Holdings Limited ma ghandha ebda relazzjoni guridika maghhom u kwindi tillibera lil konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tal-istess socjeta; fil-mertu tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li kellhom ragunijiet validi ma jersqux ghal kuntratt finali, u konsegwentement tichad it-talbiet tal-atturi Agius, bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----