MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tas-26 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 59/2013

AWB Limited (C-36026)

Vs

Madliena Village Limited (C-2702) u

Madliena International Limited (C-34987)

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors guramentat tat-23 ta'Jannar 2013, li jaqra hekk:

"Illi fl-1 ta' Lulju, 2005, is-socjeta' rikorrenti u s-socjeta' intimata Madliena Village Limited ikkonkludew bejniethom att ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard li in forza tieghu s-socjeta' intimata msemmija [gia Town Investments Limited] obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lis-socjeta' esponenti li, min-naha taghha, intrabtet li tixtri u takkwista: (1) l-appartament numru 502 sitwat f'livell numru wiehcd fil-blokk maghruf bhala '50s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gia' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur; (2) l-appartament numru 702 sitwat f'livell numru wiehed fil-blokk maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gia' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza,Madliena, limiti tal-Gharghur; (3) l-appartament numru 704 sitwat f'livell numru tnejn fil-blokk maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala

Madliena Village (gia' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti ta' Gharghur; u (4) il-garaxx (lock-up) internament markat bin-numru 12 fil-kumpless ta' garaxxijiet maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village [gia' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal -Gharghur;

Illi l-imsemmi konvenju skada fl-1 ta' Lulju, 2010;

Illi s-socjeta' intimata msemmija, minkejja illi giet interpellata sabiex tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali notarili relattiv, anke permezz ta' ittra gudizzjarja datata 27 ta' Mejju, 2010 u debitament notifikata lilha, naqset milli taghmel dan;

Illi ma tissussisti ebda raguni valida fil-Ligi ghaliex is-socjeta' intimata msemmija m'ghandhiex taddivjeni ghall-kuntratt finali fuq imsemmi.

Illi s-societa' l-ohra intimata u cioe' Madliena International Limited qegheda issa tivvanta u tippretendi li ghandha xi dritt fuq il-propjetajiet fuq imsemmija daqs li kieku l-istess proprjetajiet jappartjenu lilha u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Jghidu ghalhekk, is-socjetajiet intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. *Tikundanna lis-socjetajiet intimati, jew min minnhom, sabiex jidhru/tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni ta' l-att notarili relattiv ghall-bejgh ta': (1) l-appartament numru 502 sitwat f'livell numru wiehed fil-blokk maghruf bhala '50s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gia' Busietta Gardens), Triq il-Fortrzza Madliena, limiti tal-Gharghur; (2) l-appartament numru 702 sitwat f'livell numru wiehed fil-blokk maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gia' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur; (3) l-appartament numru 704 sitwat f'livell numru tnejn fil-blokk maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gia' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur; u (4) il-garaxx (lock-up) internament market bin-numru 12 fil-kumpless ta' garaxxijiet maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gia' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur; u*

2. *konsegwentement tinnomina nutar sabiex jippublika l-att jew atti finali notarili relattivi ghall-imsemmija bejgh u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att jew atti.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja datata 27 ta' Mejju, 2010, kontra s-socjetajiet initmati li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat l-atti tar-rikors promotur d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjetajiet intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta'Madliena Village Limited (C2702) u Madliena International Limited (C34897) tal-25 ta'Frar 2013 (a fol. 13 et seq) li taqra hekk:

"Illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti AWB Limited huma infondati fil-fatt u fid- dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta intimata, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. *Illi preliminarjament ir-rikors odjern huwa null u bla effett fil-ligi u ghandu jigi michud stante li gie intavolat oltre t-terminu ta' dekadenza ta' tletin (30) gurnata mill-iskadenza tal-kuntratt, cioe l-1 ta' Lulju 2010, u dan ai termini ta'l-artikolu 1357 sub-artikolu (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost is- socjeta Madliena Internvational Limited mhijiex il-legittimu kontradittur u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li hija m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta rikorrenti.*

3. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in-nullita' tal-azzioni kif proposta stante li ma jezisti l-ebda konvenju li permezz tieghu s-socjeta intimata' Madliena Village Limited obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lis-socjeta esponenti l-proprjetajiet indikati fir-rikors promutur, izda l-appartament numru 502 sitwat f'livell numru wiehed fil-blokk maghruf bhala '50's' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gja Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Ghargur, u l-appartamenti numru 702 sitvvat f'livell numru wiehed u l-appartament*

704 sitwat f'livell numru tnejn, fil-blokk maghruf bhala '70's' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gja Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Ghargur, huma mertu ta' zewg konvenji separati.

4. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta intimata Madliena Village Limited qatt ma obbligat ruhha li tbiegh lis-socjeta rikorrenti il-garaxx (lock up) internament markat bin-numru 12 fil-kumpless ta' garaxxijiet maghruf bhala '70's' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gja Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Ghargur, u fil-fatt l-imsemmi garaxx gie mibjugh lil terzi persuni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard ippubblikat fl-1 ta' Lulju 2005 (anness u mmarkat Dok. MV3).*

5. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta rikorrenti ghandha ggib prova li l-konvenju mertu ta' dawn il-proceduri gie debitament registrat.*

6. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta intimata Madliena Village Limited kellha ragunijiet validi sabiex ma tersaqx fuq l-att relattiv ta' bejgha meta giet hekk interpellata mis-socjeta rikorrenti.*

7. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprjetajiet mertu tal-konvenju gew identifikati bhal a "security properties" fuq il-ftehim ta' trasferiment tal-ishma tal-kumpanija Town Investments Limited li sar fl-istess gurnata tal-1 ta' Lulju 2005, u kellhom iservu bhala garanzija a favur tas-socjeta intimata Madliena Village Limited 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 mhumiex rizolti u ghaldaqstant ma jistax jigi enfurzat il-konvenju meritu ta'dawn il-proceduri odjerni, kif ser jigi ppuvat fis-smiegh tal-kawza.*

8. *Salv eccezzjonijet ulterjuri."*

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tas-socjetajiet intimati tat-18 t'Awwissu 2014 (a fol. 273 et seq);

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tas-27 t'Awwissu 2014 ta'AWB Limited b'risposta ghan-nota t'osservazzjonjiet tas-socjetajiet intimati (a fol. 277 et seq);

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Ikkonsidrat:

Mill-fatti migjuba a konjizzjoni ta' din il-Qorti, jirrizulta li l-partijiet iffirmaw konvenju fl-1 ta' Lulju 2005 li kien validu ghal hames snin – Vide Dok. MV1 u MV2 a fol. 17 et seq., 38 et seq. rispettivament.

Skond klawsola 9.2:

> ***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 9.1 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 years reckoned from the Termination Date – the Extended Date.***
>
> ***Provided further that at any time prior to the Termination Date or the Extended Date as the case may be but after the prohibatory injunctions and / or legal impediments mentioned or refered to in clause 9.1 above, and definitively cancelled or removed either the purchaser or the vendor (the Notifiying Party) shall be entiteled 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 month from the date of service of a judicial letter to be sent by the Notifying Party 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.***

Illi skond Dok. MV6 a fol. 239, permezz t'ittra ufficjali datata 27 ta' Mejju 2010, is-socjeta' rikorrenti AWB Limited interpellat lis-socjeta' intimata Madliena Village Limited ***"sabiex fi zmien jumejn tersaq ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi ta' xiri u bejgh ai termini tal-konvenji"*** iffirmati fl-1 ta' Lulju 2005. Fl-istess ittra ufficjali inghad li ***"ma ghadx hemm aktar impedimenti biex isiru l-atti finali ta' bejgh."*** Ibid fol. 239.

Illi mill-atti allegati mal-kaz odjern jirrizulta illi **rikors guramentat fl-istess ismijiet numru 767/2010/RCP datat 29 ta' Lulju 2010**, li kienet giet intavolata kawza sabiex is-socjeta' intimata **tigi kkundanata tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv ghal-bejgh** ta' tlett appartamenti u *garage* indikati fil-kawza odjerna.

Il-Qorti kif diversament preseduta fil-24 ta'Jannar 2012, **ordnat il-kancellament** tar-rikors guramentat numru 767/2010/RCP.

Il-kawza odjerna giet intavolata fit-23 ta' Jannar 2013.

Ikkonsidrat:

Illi l-kwistjoni illi ghandha quddiemha din il-Qorti hija eccezzjoni ta' natura preliminari u cioe' li r-rikors guramentat kien null u bla effett fil-ligi u kellu jigi michud stante li gie intavolat oltre t-terminu ta' dekadenza ta' tletin gurnata mill-iskadenza tal-kuntratt u cioe' fl-1 ta' Lulju 2010, u dan ai termini ta' Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16.

Is-socjeta' attrici minn naha taghha irribatiet li permezz tal-ittra ufficjali MV6 tas-27 ta' Mejju 2010 *"l-intimat gie msejjah ghall-estenzjoni tal-konvenju li kellu jigi estiz sal-1 ta' Lulju 2015 gialadarba kienu ghadhom ma gewx kontro mandati"* u cioe l-mandati t'inibizzjoni 2917/99 u 852/04 u 3070/99. – Vide nota t'osservazzjonijiet tas-socjeta' attrici paragrafu tlettax a fol. 278.

Illi ghaldaqstant jikkombi fuq din il-Qorti illi tezamina il-validita' o meno tal-konvenju, u tanalizza t-termini legali li fihom gew intavolati l-ittra ufficjali Dok. MV6, u l-kawza odjerna, kif ukoll dik fl-istess ismijiet numru 767/2010.

Illi skond l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta :

> ***"(1) Il-wieghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-Artikoli ta' qabel, ma jitqiesx bejgh; izda jekk tigi accetta, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.***
>
> ***(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed b'att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi iz-zmien applikabbli kif intqal qabel sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm–il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigiexipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."***

Kif intqal fis-sentenza **Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited**:

> ***"Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili."*** **Din is-sentenza kompliet tghid illi** ***"Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva."***

Vide ukoll **Christine Cassar Torreggiani vs l-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre bhala mandatarju specjali ta' ibnu Mark Gauci Maistre** (deciza mill-Qorti Civili

Prim'Awla fid-**29 ta' Ottubru 2004** – Cit Nru 406/2001/1 – per **Onor Imh Dr. Geoffrey Valenzia**.

Fil-kaz in ezami huwa evidenti mill-provi migjuba a konjizzjoni ta' din il-Qorti, li **qabel l-iskadenza** tal-konvenji Dok. MV1 u MV2 is-socjeta' attrici **intavolat in termini u skond il-ligi** ittra ufficjali datata 27 ta' Mejju 2010 0 Vide Dok. MV6 a fol. 239. Din l-ittra ufficjali pero kuntrarjament ghal dak illi jsostni s-socjeta' attrici, kienet ittra ufficjali b'interpellazzjoni sabiex ***"fi zmien jumejn"*** Madliena Village Limited ***"tersaq ghal publikazzjoni tal-kuntratti relattivi ta' xiri u bejgh u dan ai termini tal-istess konvenji"*** datati l-1 ta' Lulju 2005.

Xejn f'din l-ittra ufficjali ma jista jigi nterpretat li jfisser li permezz tal-istess ittra, s-socjeta' attrici kienet qeghda titlob lil parti l-ohra sabiex igedded il-konvenju ghal-hames snin ulterjuri u cioe ghall-*Extended Date* skond l-Kalwsola 9.2 tal-istess konvenju. Tant huwa hekk, li s-socjeta' attrici avzat li jekk it-termini jghaddu inutilment hija jkollha tipprocedi ulterjorment kontra s-socjeta' intimata. Di piu' gharrfet lis-socjeta' intimata ***"ma ghaddx hemm aktar impediment biex isiru l-atti finali ta' bejgh"*** (ibid a fol. 239), u dana stante s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Numru 1800/2000 fl-ismijiet **Tahakuymizakis bhala mandatarju specjali f'isem u fl-interess tal-assenti Hamdi Abdul Al –Tulti vs Busietta Gardens Madliena Limited** et li kienet giet deciza fil-**31 t'Ottubru 2008**.

Illi din il-Qorti wara li ezaminat l-atti allegati mal-kawza odjerna cioe 767/2010 hija tal-fehma illi din il-kawza li giet intavolata fid-29 ta' Lulju 2010, u ghaldaqstant **giet intavolata entro t-termini** stipolati fl-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 u cioe' entro tletin gurnata u cioe "... ***it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigiex ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."***

Il-proceduri 767/2010 fl-ismijiet premessi pero **gew kolpiti minn ordni ta' kancellament** minn Qorti diversament preseduta fl-**24 ta'Jannar 2012** – vide digriet a fol. 214 tal-proceduri 767/2010 tal-atti annessi.

Il-proceduri odejrni gew intavolati **fi zmien sena wara dan il-kancellament** u cioe' fit-**23 ta' Jannar 2013**.

Is-socjeta' attrici fi sforz amirevoli sabiex tipprova ssalva il-proceduri legali minnha intavolati qed tipprova tirribatti l-eccezzjoni intavolata minn Madliena Village Limited billi ssostni illi l-ittra uficjali tas-27 ta'Mejju 2010 wahedha gedded il-konvenju tal-1 ta' Lulju 2005 ghal hames snin ulterjuri u li ad ogni caso l-kuntratt finali ma setghax isir fi zmien kontemplat fit-*Termination Date* il-ghaliex il-mandati t-inibizzjoni numri 2917/99, 852/04, 3070/99 kienu ghadhom vigenti u jorbtu l-proprjeta' mahsuba li tinbiegh.

Ikkonsidrat:

Illi din il-Qorti wara li rat u ezaminat il-Kalwsola 9.2 tal-konvenju bl-ebda mod ma tista' tikkondividi mat-tezi tas-socjeta'attrici l-ghaliex l-ittra ufficjali tas-27 ta'Mejju 2010 kienet ittra ufficjali li interpellat lis-socjeta' intimata biex taddivjeni fuq il-kuntratt finali ta' bejgh. Ma hemm xejn f'din l-ittra Dok. MV6 li jindika mod iehor. Illi di piu' l-klawsola 9.2 **bl-ebda mod ma tista' tiftiehem** jew tigi interpretata fis-sens **li, semplici ittra ufficjali minn *Notifying Party* ghandha tigi kkonsiderata minnha innifisha u wahedha bhala tigdid awtomatiku tal-konvenju** tal-1 ta' Lulju 2005 ghal perijodu ulterjuri ta' hames snin.

Illi apparti l-fatt illi **ma ngabet ebda prova** mis-socjeta' attrici illi l-mandati t'inibizzjoni numri 2917/99, 852/04 , 3070/99 **bhala stat ta' fatt** kienu ghadhom vigenti fil-perijodu rilevanti u cioe' f'Lulju tas-sena 2010, il-kwistjoni dwar l-operattivita' tal-mandati t'inibizzjoni o meno ma tistax tigi invokata f'dan l-istadju mis-socjeta' attrici u dan l' ghaliex skond ittra ufficjali mahruga mill-istess socjeta' attrici fis-27 ta' Mejju 2010, is-socjeta' attrici **ma ankratx** l-ittra ufficjali ghall-interpellanza ghal **tigdid tal-konvenju** minhabba li l-mandati t'inibizzjonijiet kienu ghadhom vigenti izda bbazat l-ittra ufficjali ghall-interpellanza ghal **addevjament ghall-kuntratt finali**.

Illi tant hu hekk illi bhala stat ta' fatt **ir-rikors 767/2010 fl-istess ismijiet tikkoncerna talba ghall-addevjament** ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh fuq it-tlett appartamenti u *garage* rilevanti. Illi di piu in segwitu tal-kancellament tal-proceduri 767/2020 fl-24 ta' Jannar 2012, is-socjeta' attrici intavolat il-proceduri odjerni biss fit-23 ta' Jannar 2013, **kwasi sena wara l-ordni ta' kancellament**.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tas-socjetajiet intimati, tiddikjara illi r-rikors promotorju huwa null u bla effett fil-ligi, stante li gie intavolat oltre t-terminu ta’ dekadenza ta’ tletin gurnata mill-iskadenza tal-konvenju tal-1 ta’ Lulju 2010 u dana ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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