

22 ta' Marzu, 1990

Imhalled: -

Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.David Clarke f'ismu proprju għan-nom ta' l-assenti martu
Christine Mary Clarke

versus

L-Avukat Dottor Marco Griscti noe et

Konvenju - Immovable Property (Acquisition by non Residents) Act 1974 - Jus Superveniens

Kawża fejn l-atturi talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut jittrasferilhom proprjetà immobiljari fi stat ta' ġebel u saqaf. Kien ġie pattwit illi jekk is-soċjetà konvenuta ma tlestix l-appartamenti kif pattwit, allura dan kellu jiġi trasferit bi prezz partikolari fl-istat ta' ġebel u saqaf.

Peress illi l-atturi akkwistaw il-permess tal-Ministru tal-Finanzi biex jakkwistaw a tneur ta' l-*'Immovable Property (Acquisition by Non-Residents) Act 1974'*, il-pożizzjoni tagħhom ġiet definittivamnet regolarizzata permess tal-*Jus Superveniens*.

Il-Qorti: - Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi ppremettew hekk illi l-istanti *pro et nomine* permezz ta' konvenju datat 16 ta' Novembru 1988 hawn unit u mmarkat Dokument A pprometta u obbliga ruħu li jixtri u jakkwista mingħand is-soċjetà konvenuta li ukoll ippromettiet u obligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-istanti *pro et noe* l-appartament internament immarkat numru 4 fir-raba' sular fi blokk ta' appartamenti

esternament immarkat numru sitta u tletin (36) fi *Pretty Bay*, Birzebbuga inluza kwart ($\frac{1}{4}$) indikviz tat-tromba tat-taraġ u l-partijiet komuni soġġett għall-użu u drittijiet tal-proprjetarji ta' l-appartamenti l-oħra u taħt il-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess Dokument A;

Illi dak inhar tal-konvenju u ċjoè fis-16 ta' Novembru 1988 l-appartament *de quo* kien għadu fi stat ta' ġebel u saqaf u l-partijiet ftehm u dwar ix-xogħlijiet li kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta inkluż l-istallazzjoni ta' lift sabiex jiġi kompletat l-appartament u l-partijiet komuni u jiġi *rez abitabbli* (ara klawwola d (i) sa (xi) tad-dokument A hawn unit);

Illi l-partijiet ftehm u ukoll li jekk sas-16 ta' Ġunju 1989 ix-xogħlijiet li kellhom isiru fl-istess appartament biex dan jiġi kompletat effettivament ma jsirux mis-soċjetà konvenuta allura l-istess soċjetà konvenuta intrabtet u obligat ruħha li tbiegħ u tittransferixxi lill-*istanti pro et nomine* aċċettanti u li min-naha tiegħu *pro et nomine* obbliga ruħu li jixtri u jakkwista mingħand l-istess soċjetà konvenuta l-imsemmi appartament bil-prezz ta' tmient elef lira Maltija (Lm8,000) li erbat elef lira Maltija (Lm4,000) minnhom kienu ġa thallsu fil-21 ta' Mejju 1987 bil-bilanċ ta' Lm4,000 jithallsu fuq l-att finali;

U peress illi skond iċ-ċertifikat hawn unit Dokument B, rilaxxjat mill-Perit Arkitett Raymond Vassallo, l-appartament *de quo* għad jonqsu x-xogħlijiet imsemmija fl-istess ċertifikat u anzi l-appartament għadu fl-istess stat ta' ġebel u saqaf kif kien dak inhar tal-konvenju u ċjoè fis-16 ta' Novembru 1988;

U peress illi l-konvenuti *nomine* għalkemm interpellati

sabiex jaddivjenu għall-Pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili relattiv u dana permezz ta' ittra uffiċjali tas-6 ta' Ġunju 1989 huwa baqgħu ma resqux sabiex jidhru fuq l-att opportun notarili kif mitlub mill-istess *istanti pro et nomine* l-atturi mbagħad talbu li dina l-Qorti għar-raġunijiet premissi:

1. tiddikjara u tiddeċidi li l-appartament internament immarkat numru 4 fi blokk ta' appartamenti esternament immarkat numru 36 fi *Pretty Bay* Birżebbuġa għadu fl-istess stat ta' ġebel u saqaf kif kien fid-data tal-konvenju tas-16 ta' Novembru 1988;

2. tikkundannahom lill-konvenuti *nomine* sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgħ tal-fuq imsemmi appartament fl-istess stat ta' ġebel u saqaf li jinsab illum u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tas-16 ta' Novembru 1988 (dokument A) u inkluż għalhekk bil-prezz ta' Lm8,000;

3. tiffissa l-jum, hin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt notarili taħtar *Nutar Pubbliku biex jippubblika* l-kuntratt relattiv u okkorrendo tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-6 ta' Ġunju 1989 u għar-rikors għan-nomina ta' kuraturi deputati kontra l-konvenuti *nomine* u b'rizerva għal kull azzjoni ta' danni septtanti lill-attur *pro et nomine* kontra s-soċjetà konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament maħruġa mill-attur David Clarke l-lista tax-xhieda tagħhom kif ukoll id-

dokument A u B esibiti mill-atturi ma' l-att taċ-ċitazzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti *nomine* li biha eċċipew:

Illi fl-ewwel lok l-attur David Clarke irid jipprova l-mandat ta' l-assenti Christine Mary Clarke;

Illi fil-mertu l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u jirriservaw li jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom fi stadju ulterjuri;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti *nomine*;

Eżaminat il-provi kollha li tressqu;

Omissis:

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti tinsab sorvolata bil-kopja tal-prokura ġenerali li l-attriċi għamlet lil żewġha l-attur l-iehor liema kopja giet esibita bħal dok DC1 fis-seduta tat-12 ta' Marzu 1990;

Illi mill-provi li ressqu l-atturi din il-Qorti hija sodisfatta li t-talbiet tagħhom għandhom jintlaqgħu. Infatti rriżulta li bejn il-kontendenti sar il-konvenju tas-16 ta' Novembru 1988 li bih

is-soċjetà konvenuta obligat ruhha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-atturi l-appartament internament immarkat numru 4 fir-raba' sular fi blokk ta' appartamenti esternament immarkat numru 36 fi *Pretty Bay*, Birżebbuġa kif aħjar deskritt fl-istess konvenju u bil-kondizzjonijiet u pattijiet li jissemmew fl-istess konvenju. Kopja vera ta' dan il-konvenju tinsab esibita a fol. 5, 6 u 7 tal-proċess;

Illi rriżulta li s-soċjetà konvenuta ma lestiet xejn mix-xogħlijiet li ntrabtet li tagħmel f'dan il-fond sas-16 ta' Ġunju 1989. B'hekk il-bejgħ tal-fond irid isir bil-prezz ta' Lm8,000 (tmint elef lira) skond il-paragrafu (g) tal-konvenju. Irriżulta li l-attur diġa ħallas Lm4,000 (erbat elef lira) (ara Dok. A para. (a) u para. (g) kif ukoll Dok. DC2) akkont tal-prezz;

Irriżulta li s-soċjetà konvenuta naqset li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-atturi żammew fermi d-drittijiet tagħhom billi pproċedew kontra s-soċjetà konvenuta skond il-ligi. Mid-dokument DC3 jirriżulta li l-atturi għandhom id-debitu permess mill-Ministru tal-Finanzi a tenur tal-*“Immovable Property (Acquisition by non-residents) Act 1974”* biex jakkwistaw il-fond in kwistjoni. Dan il-permess iġib in-numru AIP 963/89 u għandu d-data tat-12 ta' Marzu 1990. Il-fatt li dan il-permess ma ħariġx qabel fil-fehma konsiderata tal-Qorti ma jimmilitax kontra l-fondatezza ta' talbiet ta' l-atturi u dana peress (a) li l-klawsola kontenuta fil-paragraf (f) fil-konvenju imsemmi evidentement tnizzlet unikament a vantaġġ ta' l-atturi (b) fiha ma hemmx l-ebda terminu indikat li fih l-istess permessi kellhom jiġu maħruġa u f'(c) fi kwalunkwe każ jekk seta' kien hemm xi dubju llum il-pożizzjoni hija regolarizzata u għall-bżonn sanata skond il-konċett tal-*“ius superveniens”*;

Għal dawn il-motivi:

Tiddecidi billi tilqa' t-talbiet kollha ta' l-attur *proprio et nomine* eżattament kif dedotti fl-att taç-çitazzjoni u għal fini tat-tielet talba tifissa l-gurnata tal-Ġimgħa 6 (sitta) ta' April 1990 fl-11.45 fl-edifizzju tal-Qorti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u taħtar lin-nutar Dottor Anthony Gatt biex jipubblika l-kuntratt relattiv u tinnomina ukoll lil Dottor Edward Debono bħala Kuratur sabiex okkorrendo jirrappreżenta lill-eventwali kontumaçi fuq l-att relattiv;

L-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jithallsu mis-soċjetà konvenuta u b'dan li d-drittijiet u l-ispejjeż tal-kuraturi li ġew nominati biex jirrappreżentaw lil din is-soċjetà konvenuta bid-digriet tas-26 ta' Ġunju 1989 għandhom jithallsu proviżorjament mill-attur *proprio et nomine*. B'riserva ta' kull dritt ieħor li jista' jispetta lill-atturi.
