QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 05 ta' Lulju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 899/2020 AF

Western Co. Limited (C-19994)

vs

Salvu Pisani u martu Mary Pisani

u

Geoffrey Pisani u fil-verbal tas-seduta tat-12 ta' Jannar 2021, il-Qorti ordnat korrezzjoni fl-okkju billi isem l-intimat irid jaqra "Godfrey" u mhux "Geoffrey"

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà attriċi Western Co. Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà attrici kienet iffirmat konvenju mal-konvenuti datat 14 ta' Ottubru 2011 fl-att tan-Nutar Dr. Reuben Debono fejn il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu lis-socjetà attrici li minn naha taghha obbligat ruhha li tixtri l-fond garage bl-isem ta' "Datsun", minghajr numru ufficcjali fi Triq Santa Maria, B'Kara bil-prezz ta' disghin elf Ewro (€90,000).

Skond l-istess konvenju l-kuntratt finali kellu jsir malli l-prezz ikun thallas mis-socjetà attrici.

Prezenzjalment, mill-bilanc tal-prezz fadal x'jithallas biss l-ammont ta' €6,470 u s-socjetà attrici lesta thallas dan l-ammont fil-mument illi jsir il-kuntratt finali.

Il-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficcjali biex jersqu ghall-att finali ta' trasferiment tal-garage in kwistjoni u gew intimati li l-bilanc jithallas fid-data tal-kuntratt.

Però l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Fil-frattemp is-socjetà attrici kienet dahlet fi ftehim ta' cessjoni ta' drittijiet fuq il-konvenju fuq imsemmi ma' certu Eugenio Micallef. Is-socjetà attrici kienet ser taghmel qliegh minn tali cessjoni. Però minhabba li l-konvenuti naqsu li jersqu ghall-att finali ta' trasferiment ta' dan il-garage il-ftehim tal-attrici ma' Eugenio Micallef thassar. Fil-fatt il-ftehim ta' cessjoni skada.

B'konsegwenza ta' dan is-socjetà attrici sofriet danni.

L-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-att finali ta' trasferiment wara konvenju datat 14 ta' Ottubru 2011

rigwardanti l-fond garage bl-isem ta’ “Datsun”, minghajr numru ufficcjali fi Triq Santa Maria, B’Kara.

2. Tiffissa gurnata u hin meta ghandu jsir il-kuntratt in kwistjoni.

3. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relattiv u kuraturi ghall-kontumacja fin-nuqqas ta’ attendenza tal-kovenuti jew min minnhom fuq l-istess kuntratt finali.

4. Tiddikjara illi minhabba n-nuqqas tal-konvenuti li jersqu ghall-att finali fuq il-proprjetà in kwistjoni, s-socjetà attrici sofriet danni.

5. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjetà attrici.

6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjetà attrici s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta’ b’ittra ufficcjali numru 276/20, il-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju 1261/20 u mandat ta’ inibizzjoni pprezentat kontestwalment, u l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti, li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament l-esponenti jeccepixxu li l-allegat konvenju ddatat 14 ta’ Ottubru 2011 huwa null u minghajr effett stante li dan qatt ma gie rregistrat mal-Kummissajru tat-Taxxi hekk kif mehtieg *ad validitatem* skond il-ligi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li dan il-konvenju huwa fl-atti tan-Nutar Reuben Debono, kif ukoll l-esponenti Godfrey Pisani qatt ma ffirma dan il-konvenju la quddiem dan in-Nutar jew quddiem xi Nutar iehor jew f’xi kwalunkwe post iehor u l-firma tieghu fuq dan l-allegat konvenju hija wahda ffalsifikata u di fatti n-numru tal-karita tal-identità indikat jappartjeni li persuna ohra.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-ligi tesigi dejjem tingab l-ahjar prova quddiem il-Qrati taghna, u d-Dokument A li huwa suppost konvenju ghandu jigi sfilzat stante li huwa li xi kopja ta' kopja, minghajr firem originali jew almenu kopja mahruga minn Nutar li jikkonferma l-veracità tal-kopja.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-isem tal-esponenti Godfrey Pisani gie mnizzel hazin fir-rikors guramentat bhala Geoffrey Pisani u ghandha ssir il-korrezzjoni relattiva.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà rikorrenti m'ghandhiex *locus standi* f'dawn il-proceduri stante li dina allegatament ttrasferiet id-drittijiet taghha fuq il-konvenju lil certu Eugenio Micallef. Ghalkemm ir-rikorrenti stqarret li dan il-ftehim skada, minn imkien ma jirrizulta mid-Dokument C li dan kellu xi forma ta' skadenza jew gie pprezentat dokument li jaccerta dan. Infatti dan id-Dokument C huwa cessjoni ta' drittijiet u mhux weghda ta' cessjoni ta' drittijiet.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissottomettu li anke dan il-ftehim ta' cessjoni ta' drittijiet huwa wiehed null u minghajr effett stante li ma gietx ipprezentata prova dokumentarja li dan gie rregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi *ad validitatem*.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegat konvenju ddatat 14 ta' Ottubru 2011 ma kienx ta lis-socjetà rikorrenti d-dritt li tittrasferixxi d-drittijiet taghha fuq il-konvenju lil terzi u ghaldaqstant il-ftehim ta' cessjoni ta' drittijiet huwa wiehed inaccettabbli legalment u m'ghandu ebda effett legali fuq l-esponenti. Ghaldaqstant, id-dokument ta' cessjoni huwa *res inter alios acta* bejn il-partijiet li ffirmawh u b'hekk ebda danni ma jistghu jigu attribwiti lill-esponenti. Di fatti l-esponenti qatt ma gew mgharrfa b'dan l-att hekk kif jirrikjedi l-artikolu 1471 tal-Kapitolu 16.

Ghaldaqstant l-esponenti jirrespingu t-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti u b'rizerva ghal kull talba ta' danni spettanti lill-esponenti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' dawn il-proċeduri, s-soċjetà attriċi qed titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-att finali ta' bejgħ wara konvenju ffirmat bejn il-kontendenti nhar l-14 ta' Ottubru 2011. Is-soċjetà attriċi qed titlob ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-partijiet kienu ffirmaw skrittura *ossia* konvenju nhar l-14 ta' Ottubru 2011 li permezz tagħha ftehmu li l-konvenuti ser ibiegħu lis-soċjetà attriċi l-garaxx bl-isem 'Datsun', mingħajr numru uffiċjali, ġewwa St Mary's Street, Birkirkara u dan għall-prezz ta' €90,000 li kellhom jitħallsu permezz ta' pagamemti mensili b'dan illi malli l-prezz jitħallas kollu jsir l-att finali.

L-attriċi tikkontendi li l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jersqu għall-att finali ta' bejgħ nonostante li l-prezz tħallas kważi kollu u li hija lesta li l-bilanċ tħallsu fuq l-att finali. Hija qed titlob ukoll danni peress illi tgħid li minħabba l-inadempjenza tal-konvenuti tilfet l-opportunità li tagħmel qligħ minn fuq l-akkwist tal-garaxx stante li daħlet fi ftehim ta' ċessjoni ta' drittijiet fuq il-konvenju ma' terzi, liema ftehim kellu jitħassar.

Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti li permezz tagħha jeċċepixxu li l-konvenju tal-14 ta' Ottubru 2011 huwa null u mingħajr effett stante li ma ġiex irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi kif inhu meħtieġ bil-liġi.

Mhux kontestat mill-attriċi li fil-fatt il-konvenju in kwistjoni qatt ma ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi.

Carmelo Bianco għall-attriċi jispjega li fis-sena 2011 il-partijiet kienu ffirmaw skrittura quddiem in-Nutar Reuben Debono li permezz tagħha l-konvenut Salvu Pisani wegħdu li ser ibiegħlu l-garaxx *de quo*. L-attriċi tikri l-garaxx in kwistjoni mingħand il-konvenuti. Il-pagamenti mensili kienu qed isiru regolarment. Bianco jispjega li l-konvenju qatt ma ġie rreġistrat in kwantu li kien hemm nuqqas ta' qbil mal-konvenut Godfrey Pisani li milli jidher ma kienx qiegħed jaqbel mal-bejgħ.

Jidher illi Carmelo Bianco u l-konvenut Salvu Pisani riedu li jgħaddu għaxar snin mill-kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tal-14 ta' Ġunju 2007 qabel isir l-att finali. Madanakollu, wara li għaddew dawn l-għaxar snin il-kuntratt xorta waħda ma sarx u lanqas ma ġie rreġistrat il-konvenju mertu tal-każ.

In-Nutar Debono jixhed illi fil-fatt dakinhar tal-konvenju l-partijiet riedu jiffirmaw skrittura biex xorta waħda jkun hemm xi tip ta' rabta bejniethom. Huwa jgħid ukoll illi l-iskrittura *de quo* fiha ħafna mill-elementi ta' konvenju, kollox ħlief ir-reġistrazzjoni mal-Kummissarju tat-Taxxi.

Stabbilit dan kollu, huwa ċar kristall illi l-iskrittura mertu tal-każ hija veru u proprja wegħda ta' xiri u bejgħ skont l-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u din il-kawża saret abbażi tal-premessa illi dik l-iskrittura hija konvenju.

Bħala konvenju u sabiex ikun validu, m'hemmx dubju li kellu jkun irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. A tenur tal-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364):

> *"Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta'*

kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40 (...)"

Imbagħad, a tenur tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06) senjatament ir-Regola numru 10:

"(*1) Il-persuna li qed tittrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fuq wegħda ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandu jagħti l-avviż imsemmi fl-artikolu 3(6) tal-Att, u għandu għal dan il-għan iqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex jagħti l-imsemmi avviż, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika:*

Iżda fejn in-nutar jew avukat huwa mqabbad sabiex iħallas it-taxxa provviżorja, jekk din hija dovuta, il-persuna li qed tirċievi għandha tipprovdi lin-nutar jew avukat bil-fondi neċessarji sabiex titħallas it-taxxa provviżorja,

...

(4) Il-Kummissarju m'għandux jaċċetta l-avviż jekk ma jkunx sottomess fl-Uffiċċju tal-Kummissarju fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum wara li tkun saret il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha:"

L-eċċezzjoni għandha għalhekk tintlaqa'. Dan iġib miegħu illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi — mibnija fuq il-premessa illi meta sar il-kuntratt bejniethom fl-14 ta' Ottubru 2011 kien hemm konvenju li jorbot lill-konvenuti, ma jistgħux jintlaqgħu.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti u konsegwentement, tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà attriċi.

IMHALLEF

DEP/REG