MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 639/2007

Valley Properties Limited
Vs
Chianti Storm Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti ssottomettiet:

(1) Illi s-socjeta' rikorrenti u s-socjeta' ntimata dahlu f'konvenju datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2003 (kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ('Dok. A'), fejn is-socjeta' ntimata min-naha l-wahda ppromettiet u obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lis-socjeta' rikorrenti, li min-naha taghha accettat u obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-fond hawn fuq imsemmi u dan versu l-prezz ta' miljun u mitt elf lira Maltija (Lm1,100.000)

liema konvenju gie debitament registrat entru t-terminu stabbilit mil-ligi;
(2) Illi l-imsemmi konvenju jistipula li l-kuntratt finali ta' bejgh ghandu jigi ffirmat entru sitt (6) xhur wara d-data tal-hrug tal-full development permit fuq l-art de quo;

(3) Illi l-applikazzjoni mal-MEPA ghall-hrug ta' dan il-full development permit ghadha prezentement tigi pprocessata u ghaldaqstant il-konvenju de quo ghadu validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;

(4) Illi s-socjeta' rikorrenti minn dejjem kellha u ghad ghandha l-intenzjoni u r-rieda ferma illi tiffirma u tersaq ghall-kuntratt finali tal-bejgh u trasferiment tal-imsemmi fond;

(5) Illi ghall-kuntrarju, s-socjeta' ntimata qed turi, waqt li l-konvenju ghadu fis-sehh, l-intenzjoni li tizvinkola ruhha mill-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-imsemmi konvenju u dan minghajr raguni valida skond il-ligi, u dan senjatament peress illi ntavolaw kawza fl-ismijiet Chianti Storm Ltd. v. Valley Properties Ltd (Rik Nru. 106/07JRM) fejn talbu lill-Qorti tordna illi l-konvenju ta' bejn il-partijiet huwa minghajr effett stante l-'impossibbilta' li jinhareg il-full development permit de quo;

(6) Illi minhabba dan it-tentattiv fieragh sabiex l-istess socjeta' ntimata ma tirrispettax l-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-imsemmi konvenju, s-socjeta' rikorrenti, permezz tar-rikors taghha datat 14 ta' Frar, 2007, talbet lill-Qorti zzomm lis-socjeta' nitimata milli tbiegh, tassenja, ccedi jew bi kwalunkwe mod iehor titrasferixxi kemm gratuwitament kif ukoll b'mod oneruz, porzjon ta' art gewwa Ta' Lanzun fil-Mensija, limiti ta' San Gwann, tal-kejl ta' madwar 1956.4 metri kwadri, proprjeta' ta' l-istess socjeta' ntimata u li dwarha l-partijiet dahlu f'konvenju datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2003, liema konvenju ghadu fis-sehh;

(7) Illi permezz tad-digriet kamerali taghha datat 9 ta' Marzu, 2007, din l-Onorabbli Qorti laqghet u ordnat il-hrug tal-Mandat fit-termini kif mitluba, bin-numru 225/07 bl-

ispejjez kontra l-intimata u pprefiggiet zmien ta' ghoxrin (20) jum mil-lum lir-rikorrenti biex tressaq kawza bil-pretenzjonijiet taghha dwar il-jedd imsemmi fir-Rikors) kopja ta' liema annessa u mmarkata bhala 'Dok B');

(8) Illi permezz ta' rikors datat 13 ta' April, 2007 is-socjeta' rikorrenti talbet lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tezentaha milli tressaq il-pretenzjonijiet taghha b'kawza entru ghoxrin (20) jum mid-data tal-mandat odjern u tiddikjara illi l-mandat odjern ghandu jibqa' fis-sehh, sakemm tigi deciza definittivament il-kawza fl-ismijiet Chianti Storm Ltd. v. Valley Properties Ltd (Rik Nru. 106/07JRM), u dan dejjem taht dawk il-provvedimenti kollha illi din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuni;

(9) Illi din l-Onorabbli Qorti b'digriet tat-23 ta' Mejju 2007 cahdet din l-ahhar talba tas-socjeta' rikorrenti b'dan illi saret necessarja l-procedura odjerna sabiex il-mandat ta' inibizzjoni de quo jibqa' fis-sehh u sabiex jigi zgurat illi matul il-validita' tal-konvenju de quo jew in ogni kaz sakemm tigi deciza l-kawza bir-Rik. Nru. 106/07JRM, is-socjeta' ntimata tigi inibita milli tbiegh, tassenja, ccedi jew bi kwalunkwe mod iehor titrasferixxi, kemm gratuwitament kif ukoll b'mod oneruz il-fond imsemmi, u dan fuq direzzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti stess.

Ghaldaqstant tghid is-socjeta' ntimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

(1) Tiddikjara illi l-konvenju tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2003 ta' bejn is-socjetajiet kontendenti ghadu fis-sehh u validu ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi;

(2) Tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 225/07 mahrug kontra l-istess socjeta' ntimata u dan limitatament ghall-perjodu msemmi fl-istess mandat u senjatament, ghal matul il-validita' ta' l-istess konvenju tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2003 ta' bejn il-partijiet jew in ogni kaz sakemm tigi deciza definittivament il-kawza bir-Rik. Nru. 106/07JRM;

(3) Tordna lis-socjeta’ ntimata sabiex tirrispetta l-obbligi kuntrattwali minnha assunta permezz tal-konvenju tat-tlieta u ghoxrin (23) ta’ Dicembru 2003 u senjatament billi tinibiha – matul il-validita’ ta’ l-istess konvenju jew in ogni kaz sakemm tigi deciza definittivament il-kawza bir-Rik. Nru. 106/07JRM – tbiegh, tassenja, ccedi jew bi kwalunkwe mod iehor tittrasferixxi, kemm gratuwitament kif ukoll b’mod oneruz il-fond ossija porzjon ta’ art gewwa Ta’ Lanzun, fil-Mensija, limiti ta’ San Gwann tal-kejl ta’ madwar 1956.4 metri kwadri, proprjeta’ ta’ l-istess socjeta’ ntimata u li dwarha l-partijiet dahlu fl-istess konvenju;

Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta’ ntimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tas-socjeta’ ntimata** a fol. 38 tal-process fejn eccepiet:

Illi s-socjeta’ konvenuta Chianti Storm Ltdipprezentat rikors urgenti nhar il-21 ta’ Frar 2008 fl-atti tar-rikors guramentat odjern li permezz tieghu talbet:

1) Is-sospensjoni tal-prolazzjoni tad-decizjoni fl-ismijiet premessi;

2) Dikjarazzjoni illi n-notifika tas-socjeta’ esponenti Chianti Storm Ltd. hija nulla u nvalida fil-ligi;

3) Awtorizzazzjoni sabiex tipprezenta l-eccezzjonijiet taghha fl-atti ta’ din il-kawza u tawtorizza lis-socjeta’ esponenti tressaq il-provi taghha;

Illi t-talbiet tas-socjeta’ konvenuta hemm kontenuti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ma jigux akkolti minn din l-Onorabbli Qorti;

Illi fir-rigward tan-notifika tar-rikors guramentat odjern lis-socjeta’ konvenuta jigi rilevat illi din in-notifika hija wahda regolari u valida u dan stante illi n-notifika saret fl-indirizz registrat ta’ l-istess socjeta’, liema ndirizz tra l’altro jirrizulta illi huwa wkoll l-indirizz ta’ l-unika direttur1 tas-socjeta’ konvenuta, u senjatament Edward Cassar

(213353M), li huwa wkoll l-unika azzjonist ta' l-istess socjeta' u kif ukoll huwa r-rapprezentant legali u s-segretarju taghha (Vide estratt mir-Registru tal-Kumpaniji anness u mmarkat Dok A – Dok C);

Illi stante illi n-notifika saret fir-residenza ta' l-unika direttur tas-socjeta' lonvenuta, li ndubitament vestit bir-rapprezentanza guridika ta' l-istess socjeta', n-notifika hija wahda pjenament konformi mad-dettami tal-ligi u senjatament l-Artiklu 187(4) u 187(1) tal-Kap. 12;

Illi fuq dan il-punt, kif gie spjegat tajjeb fil-kawza fl-ismijiet Xanthippe Shipping Ltd vs Kontrollur tad-Dwana (Prim' Awla 19/05/2005) – ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (App. 1477/2001) nhar it-30 ta' Novembru 2007;

Il-procedura ta' notifika ta' atti gudizzjarji ta' korp li jkollu personalita' guridika distinta hija mfissra fl-Artiklu 187(4) tal-Kodici tal-Procedura Civili. F'dak il-kaz, biex notifika jitqies li saret sewwa, jehtieg jintwera li jew (a) thalliet kopja tal-att fl-ufficcju registrat, fl-ufficcju ewlieni, jew fil-post tan-negozju jew fl-indirizz postali, f'idejn persuna li jkollha r-rapprezentanza guridika ta' dak il-korp, jew segretarju tal-kumpanija, jew persuna ohra awtorizzata bil-miktub; jew (b) f'idejn xi hadd mill-imsemmija persuni, imma billi tithalla f'idejn membru tal-familja, jew tad-dar jew f'idejn wiehed fis-servizz ta' persuna bhal dik jew ta' prokuratur taghha, jew f'idejn persuna awtorizzata minn persuna bhal dik biex tircievi l-posta taghha, fil-post fejn dik il-persuna tkun toqghod jew tahdem jew fil-post tax-xoghol u fl-indirizz postali taghha;

Ladarba l-ligi trid li n-notifika ta' persuna li ghandha r-rapprezentanza ta' kumpanija kif imsemmi fl-Artiklu 181A(2) tal-Kodici tista' ssir ukoll fid-dar fejn toqghod tali persuna, u li f'kaz bhal dak, in-notifika tista' ssir lil kull membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wiehed fis-servizz ta' dik il-persuna, allura f'dak il-kaz, il-kwistjoni ta' awtorizzazzjoni ma tidholx.

Fi kliem iehor, ladarba l-ittra ufficjali, ntbaghtet fl-indirizz postali u wkoll fid-dar fejn jghammru d-diretturi ta' kumpanija (li huwa wkoll l-indirizz registrat tal-istess kumpanija), u l-fatt li l-att gudizzjarju ntlaqa' minn persuna fis-servizz taghhom, dan ifisser li n-notifika saret kif imiss ghall-finijiet tal-Artiklu 187(4) tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi jigi rilevat illi n-notifika tar-rikors gurament odjern sehhet ezattament bhal dik ittrattata fil-kaz succitat u senjatament fil-kaz odjern in-notifika, ex admissis, saret lill-persuna fis-servizz (anke f'dan il-kaz kienet seftura ossija domestika bhal fil-kaz citat) ta' direttur, fid-dar tad-direttur li huwa wkoll l-indirizz registrat tal-kumpanija u ghaldaqstant saret kif imiss ghall-finijiet ta' l-Artiklu 187(4)(b) tal-Kapitllu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

illi jsegwi allura illi l-argument imressaq minn Chanti Storm Ltd illi l-persuna li accettat in-notifika, u senjatament 'Ramona (sic) Grima hija s-seftura ta' wiehed (sic) mid-diretturi u ghalhekk huwa car li din il-persuna mhiex awtorizzata li tiffirma ghan-nom tal-kumpanija' ma jregix stante illi n-notifika saret fid-dar ta' l-unika direttur, il-kwistjoni tal-awtorizzazzjoni ma tidholx;

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' konvenuta kienet taf ben tajjeb bil-proceduri odjerni u dan stante illi hija ppartecipat regolarment fil-proceduri antecedenti ghall-istituzzjoni tal-kaz odjern (Mandat Inibizzjoni, zewg rikorsi, ecc);

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' konvenuta ma ressqet l-ebda gustifikazzjoni valida u accettabbli fil-ligi ghall-kontumacja taghha u minflok ghazlet illi tattakka n-notifika tar-rikors guramentat odjern;

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' konvenuta, minkejja illi kontumaci, ipprezentat dokument relatat ma' applikazzjoni bin-numru PA 02015/00 rigward outline development permit liema dokument preliminarjament gie pprezentat b'mod irritu u null u illi subordinatament m'ghandu l-ebda relevanza

ghall-kaz odjen stante illi dawn il-proceduri si tratta minn konvenju illi huwa marbut mal-kundizzjoni sospensiva rigward il-hrug ta' permess shih (full development permit) liema permess huwa dak illi jgib in-numru PA 06456/05 (esebit fl-atti tal-kawza);

Illi inoltre s-socjeta' konvenuta qieghda biss tipprova tizvija u tintralcja l-kors tal-gustizzja meta, bhala s-sid tal-fond taf ben tajjeb illi hija qed tirreferi ghall-applikazzjoni rrilevanti u meta fil-fatt l-applikazzjoni rilevanti hija dik esebita fl-atti ta' din il-kawza bin-numru PA 06456/05;

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, u unikament biss sabiex jigi skansat kull dubju, l-applikazzjoni rigwardanti l-outline development permit thalliet taqa' konxjament mill-perit tas-socjeta' esponenti u dan stante illi kienet se issr il-full development permit application ai termini tal-konvenju mertu ta' din il-kawza, u jigi ribadit illi din l-applikazzjoni fil-fatt saret u ghadha qed tigi pprocessata mill-case officer;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, is-socjeta' esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti toghgobha tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' konvenuta hekk kif kontenuti fir-rikors urgenti taghha pprezentat fil-21 ta' Frar 2008 u dan taht kull provvediment iehor illi din l-Onorabbli Qorti jidrilha illi hu opportun.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw;

Konsiderazzjonijiet

Illi skond ma jirrizulta mill-premessi tar-rikors guramentat ir-rikorrenti kienu pproponew dina l-kawza wara li permezz ta' rikors taghhom datat 13 ta' April, 2007 huma kienu talbu lill-Qorti biex tezentahom milli jressqu l-pretenzjonijiet taghhom b'kawza entru ghoxrin (20) jum mid-data meta ntlaqa' l-mandat ta' inibizzjoni u tiddikjara illi l-mandat ghandu jibqa' fis-sehh, sakemm tigi deciza

definittivament il-kawza fl-ismijiet Chianti Storm Ltd. v. Valley Properties Ltd (Rik Nru. 106/07JRM).

Illi Qorti b'digriet tat-23 ta' Mejju 2007 kienet cahdet it-talba tas-socjeta' rikorrenti b'dan illi ghalhekk saret necessarja l-procedura odjerna sabiex il-mandat ta' inibizzjoni jibqa' fis-sehh u sabiex jigi zgurat illi matul il-validita' tal-konvenju de quo jew sakemm tigi deciza l-kawza bir-Rik. Nru. 106/07JRM, is-socjeta' ntimata tigi inibita milli tbiegh, tassenja, ccedi jew bi kwalunkwe mod iehor titrasferixxi, kemm gratuwitament kif ukoll b'mod oneruz il-fond imsemmi.

Illi dan kien l-iskop ta' dawn il-proceduri apparti li kien hemm ukoll talba ohra biex dina l-Qorti tiddikjara illi l-konvenju tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2003 ta' bejn is-socjetajiet kontendenti ghadu fis-sehh u validu ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

Illi f'dina l-kawza l-intimati baqghu kontumaci. Jirrizulta li l-ewwel talba tar-rikorrenti odjerni hija l-mertu tal-kawza l-ohra fuq imsemmija li qed tigi kontestata mill-intimati fil-kawza li huma kienu pproponew qabel dina l-kawza kontra r-rikorrenti odjerni.

Illi ghalhekk ghalkemm hu veru li l-intimati waqghu kontumaci, it-talba principali tar-rikorrent fil-mertu hija kontestata fil-kawza l-ohra 106/07 JRM li fiha qed jinstemghu l-provi.

Illi fic-cirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li ghandhu jinghata l-infraskritt provvediment;

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi ;
Billi tilqa t-tieni u tielet talba tar-rikorrenti ;
U dwar l-ewwel talba tordna s-soprasessjoni sakemm jigi deciz il-mertu fil-kawza 106/07JRM bejn l-istess partijiet;
Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

Tiddifferixi l-kawza sine die riappuntabbili meta tigi deciza l-kawza 106/07JRM.

< Sentenza In Parte >

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