MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 883/2007

Silvio Felice Limited
-vs-
Peter Paris u Maria Paris

Il-Qorti

Rat ir-rikors tas-socjeta' Silvio Felice Limited li permezz tieghu ppremettiet:

1. Illi b'konvenju datat tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u sebgha (2007), il-konvenuti Peter Paris kif rapprezentat minn martu Maria Paris, u l-istess Maria Paris, obbligaw ruhhom, solidalment bejniethom, li jbieghu, jcedu, jassenjaw u jitrasferixxu lis-socjeta' attrici li accettat u obbligat ruhha li takkwista u tixtri minghandhom, is-sehem ta' tmienja u tmenin punt tmienja tmienja sitta (88.886) mill-fond urban bin-numru erbgha (4) f'St. George's Street, Vittoriosa, liberu u frank bil-*vacant possession* fl-istat li jinsab kif ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju, u dan

bil-prezz u bil-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fl-imsemmi konvenju, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa (Dokument A);

2. Illi l-imsemmi konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa relattiva thallset (Dokument B);

3. Illi skond l-imsemmi konvenju, il-kuntratt finali tal-bejgh kellu jigi ppubblikat fi zmien sitt xhur mid-data tal-konvenju;

4. Illi minkejja li b'ittra ufficjali tal-31 ta' Lulju 2007 (Dokument C), is-socjeta' attrici nterpellat lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh relattiv, dawn baqghu nadempjenti;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega matul it-trattazzjoni ta' din il-kawza, s-socjeta' esponenti titlob bir-rispett sabiex din il-Qorti joghgobha:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jersqu ghall-publikazzjoni ta' l-att notarili tal-bejgh tas-sehem ta' tmienja u tmenin punt tmienja tmienja sitta (88.886) mill-fond urban bin-numru erbgha (4) f'St George's Street, Vittoriosa, liberu u frank, bil-*vacant possession*, fl-istat li jinsab kif deskritt u bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju msemmi tat-8 ta' Frar 2007 (Dokument A);

2. Tinnomina lin-nutar Dr. Pierre Falzon biex jippubblika l-att ta' bejgh opportun;

3. Tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' bejgh.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-31 ta' Lulju, 2007, u tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment ma' din il-kawza, kontra l-konvenuti li huma ngunti wkoll minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Peter Paris et a fol. 13 li permezz taghha ppremettew:

1. Illi fl-ewwel lok jigi eccepit illi l-konvenju *de quo* huwa null u nvalidu fil-ligi in kwantu ma giex registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Nterni skond il-ligi;

2. Illi l-konvenju *de quo* kien 'suggett illi sa xahar mil-lum il-kompratur jottjeni self minn bank lokali sabiex ikun jista' jixtri din l-istess proprjeta'', billi s-socjeta' attrici ma ottjenietx tali self, l-esponenti ilhom li gew liberati mill-effetti tal-konvenju mit-8 ta' Marzu 2007;

3. Illi ulterjorment, mhuwiex minnu li kienu l-eccipjenti li naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali kif stipulat bejn il-partijiet; fil-fatt kien Silvio Felice li qata' kull kuntatt appozitament u li naqas milli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, mentri l-eccipjenti attendew fl-ufficcju tan-Nutar Pierre Falzon kif miftiehem ghal xejn (ara Dok. PP1);

4. Illi prova tal-*mala fede* ta' Silvio Felice huwa l-fatt illi l-ittra ufficcjali ezebita bhala Dokument 'C' giet appozitament notifikata f'indirizz falz, liema falsita' twassal ghan-nullita' ta' l-ittra ufficjali msemmija;

5. Illi finalment, il-konvenju *de quo* jrid jinqara u jiftiehem flimkien ma' konvenju iehor u skittura ffirmati kontestwalment fl-istess hin u quddiem l-istess Nutar bejn l-istess partijiet u ohrajn (Dok. PP2 u Dok. PP3); fil-fatt, ghalkemm il-konvenju *de quo* gie redatt b'dicitura awtonoma, fil-verita' jifforma parti minn negozju ikbar li kien jinkludi t-trasferiment tal-kumplament tal-palazz li jgib in-numri 4, 5, 6 u 7, Triq San Gorg, Vittoriosa; ghaldaqstant, il-ftehim bejn il-partijiet kien illi z-zewg kuntratti jsiru flimkien, mentri s-socjeta' attrici naqset milli tersaq ghat-tnejn li huma u ghazlet frawdolentement li titlob l-ezekuzzjoni ta' wiehed biss, fil-konsapevolezza tal-fatt illi l-esponenti jistghu difficilment isibu l-bejgh tal-kumplament tal-binja separatament.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

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

Eccezzjoni preliminari

Illi l-intimati qed jeccepixxu li l-konvenju *de quo* huwa null u nvalidu fil-ligi in kwantu ma giex registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Nterni skond il-ligi.

Kontestazzjoni

L-intimati jsostnu li l-konvenju in kwistjoni huwa null billi ma giex registrat validament skond il-ligi mall-Kummissarju tat-Taxxi Nterni billi fuq il-formola tar-registrazzjoni m'hemmx il-firem tal-partijiet. Skond l-avviz legali 7/2004 il-partijiet kollha kellhom personalment jiffirmaw dan id-dokument izda ma sarx hekk ghax in-Nutar iffirma ghall-partijiet minflok u dana billi sostna li hu ghandu mandat tacitu jew implicitu mill-partijiet biex jaghmel hekk. Skond l-intimati l-ligi tghid mod iehor, ghax kieku l-formula (Third Schedule ara fol. 26) ma kienitx tirrikjedi li l-partijiet kollha jiffirmaw u li jkun hemm avukat jew nutar bhala xhud u dak li qal in-Nutar japplika ghall-konvenji li saru qabel l-1 ta' Jannar 2004.

Min-naha l-ohra r-rikorrenti jsostnu li meta ghamlu l-konvenju, iz-zewg partijiet iffirmaw il-karti kollha li ghaddilhom in-Nutar inkluz il-hlas tat-taxxa. Ighidu li l-intimati riedu jersqu ghall-kuntratt u l-kwistjoni li nqalghet ma kienitx fuq hekk. L-intenzjoni taghhom dejjem kienet li jsir il-kuntratt u kienu awtorizzaw lin-Nutar biex jirregistra l-konvenju u nghata l-flus biex jigi registrat il-konvenju. Fil-fatt l-konvenju gie registrat u nharget ricevuta mill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni. Ir-rikorrenti jirritjeni li skond l-Avviz Legali 340/06 il-ligi stess tirrikonoxxi li l-avviz jista' jinghata minn rapprezentant awtorizzat mill-kontraenti u dana accettaw l-intimati. L-iskop tal-ligi hu wiehed fiskali cjoe biex ma jkunx hemm loghob fil-prezzijiet u f'dan il-kaz id-dettalji kollha rikjesti mir-regolament inghataw lill-

Kummissarju izda l-konvenuta issa qed tipprova tipprofitta ruhha min-nuqqas taghha (ghax qed tghid li ma ffirmatx) biex tiehu vantagg.

LIGI

Biex konvenju ikun jista' jitqies bhala wiehed validu f'ghajnejn il-ligi, illum il-gurnata dan irid jigi registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dana skond regolament introdott bl-Avviz Legali 7/2004 mahrug taht il-Kap. 364 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Infatti l-artikolu 10 ta' dawn ir-regolamenti jistipula li:

10. (1) Ghall-fini ta' l-artikolu 3(6) ta' l-Att, **il-persuna li qed titrasferixxi u l-persuna li qed tircievi jew ir-rapprezentant awtorizzat minnhom,** ghandhom jaghtu avviz, tal-konvenju relattiv tal-bejgh jew tat-trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.

Dan l-artikolu 3 (6) ighid li: Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, **<u>ma jkunx validu</u> jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju** fi zmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma' hlas ta' taxxa provvizorja …

L-artikolu 10 (2) ikompli jipprovvdi li **l-avviz ghandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha** fil-ftehim u jkun *word processed* jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija **u jkun fih it-taghrif mehtieg fit-Tielet Skeda li tinsab ma' dawn ir-regoli.**

…..

(4) Il-Kummissarju ma ghandux jaccetta dak l-avviz flimkien mal-hlas relattiv jekk ma jkunx gie pprezentat fl-Ufficcju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-*Capital Transfer Duty*) fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha.

(5) Il-Kummissarju ghandu jkun avzat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Dicembru, 2003 jew qabel, sat-30 ta' Gunju, 2004; **avviz ta' dawk kollha maghmula fl-1 ta' Jannar, 2004 jew wara, ghandu jinghata b'dak il-mod imsemmi fil-paragrafu (4) ta' din ir-regola**

Izda ebda avviz ma jkun mehtieg fil-kaz ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha maghmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att ghandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Lulju, 2004.

Tikkunsidra

Fil-kaz in ezami n-Nutar Pierre Falzon xehed li kien hemm zewg proprejtarjiet u zewg vendituri differenti ghalhekk saru zewg konvenji u saru zewg registrazzjonijiet differenti. Hu ghandu kopja ta' wahda mir-registrazzjonijiet, cjoe tal-proprejta in kwistjoni li nbieghet Lm25,000. li giet ezibita bhala Dok. PF1 u PF2. Fuq dawn id-dokumenti hemm il-firma ta' Silvio Felice izda n-Nutar ma gharafx il-firma l-ohra. Il-firma taqbel mal-firma li hemm fuq il-konvenju. L-ohra tidher li hija ta' Camilleri, il-firmatarju fuq il-konvenju l-iehor li ffirma fuq dana wkoll. In-Nutar ikkonferma li Felice kien tah il-flus biex jirregistra l-konvenju u fil-fatt irregistrah. (Dok. a fol. 6). Ighid li l-intimati riedu jaghmlu l-kuntratt u ma kienux oggezzjonaw li ssir registrazzjoni. Meta hu jirregistra konvenji mhux dejjem ikollu l-firem tal-partijiet, il-bicca kbira le. Meta jinghata l-flus hu jirregistra l-konvenji u ma joqghodx jistaqsi lill-partijiet. Fil-kaz in ezami hu m'ghandu ebda dokument tal-venditturi ntimati li awtorizzawh jirregistra l-konvenju.

L-intimata xehdet li fuq id-dokument a fol. 27 u qalet li ma hemmx il-firma taghha u lanqas tar-ragel u ssostni li l-firma ta' Felice tidher li mhiex l-istess bhala dik fuq il-konvenju. Tghid li hi kienet taqbel li n-Nutar kellu jirregistra l-konvenju u taf li thallset taxxa fuq dana il-kuntratt.

Ghalkemm il-partijiet jaqblu li l-konvenju kellu jigi registrat u ma jidhirx li kien hemm oggezzjoni ghalhekk. L-intimata pero' tinsisti li hija qatt ma ffirmat (kif rikjest mill-Ligi) biex tawtorizza lin-Nutar jirregistra l-konvenju u dan il-fatt gie konfermat minn-Nutar. Izda apparti dina l-kwistjoni jekk kienitx necessarja l-firma tal-partijiet, jirrizulta mill-atti li meta n-Nutar ipprezenta d-dokumenti ghar-registrazzjoni tal-konvenju in kwistjoni hu ma kienx ipprezenta d-dokument (Third Schdule) bil-firem tal-partijiet li dehru fuq dan il-konvenju imma almenu fuq faccata minn dan id-dokument hemm firma wahda zgur (dik ta' Camilleri) li ma hiex ta' wiehed mill-kontraenti. Ghalhekk ir-registrazzjoni kienet invalida, kif wara kollox qed jinsisti l-istess Nutar fid-dokument minnu ezibit a fol. 49/50.

Ghaldaqstant il-kwistjoni jekk n-Nutar kellux awtorizzazzjoni implicita jew tacita tal-partijiet hi rrilevanti ghas-soluzzjoni ta' dan il-kaz billi r-registrazzjoni tal-konvenju saret hazin u Nutar ma rregistrahx ghax kellu l-kunsens tacitu tal-partjiet imma attwalment irregistrah bis-suppost firem tal-partijiet.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Prevja li tilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati
Tichad it-talba tar-rikorrent
Fic-cirkostanzi l-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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