MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 879/2009

Premier Leasing and Investments Co Limited (C 18214)

vs

Rockap Developers Limitd (C 35685)

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta’ Premier Leasing and Investments Co Limited fejn gie premess:-

Illi permezz ta’ tlett konvenji bl-istess data tad-9 ta’ Settembru 2008 redatti min-Nutar Joseph Smith La Rosa, is-socjeta’ konvenuta obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lis-socjeta’ attrici l-appartament internament immarkat bin-numru 1, l-appartament internament immarkat bin-numru

4 u l-appartament internament immarkat bin-numru 6, it-tlieta formanti parti minn korp ta' bini maghruf bhala Rockap Apartments minghajr numru ufficjali izda qabel bin-numri 61 u 62 fi Triq Gdida, Luqa taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenji.

Illi l-kuntratt relattiv ghat-trasferiment tal-imsemmija proprjetajiet kellu jsir sad-9 ta' Settembru 2009.

Illi s-socjeta' konvenuta interpellata permezz ta' ittra ufficjali tat-13 ta' Mejju 2009 sabiex taddivjeni ghall-kuntratti relattivi baqghet inadempjenti.

Ghalhekk is-socjeta' attrici qed titlob li s-socjeta' konvenuta tigi kundannata taddivjeni ghall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetajiet imsemmija taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenji relattivi hawn annessi u mmarkati bhala Dokument A, B u C u li jigi nominat nutar, possibilment in-Nutar Smith La Rosa, sabiex jippubblika l-att opportun u li tigi ffissata l-gurnata, hin u lok sabiex jigi ppubblikat tali kuntratt u li jigi mahtur kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li giet ukoll ingunta ghas-subizzjoni u b'riserva ghall-kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' attrici.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta' konvenuta.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta Rockap Developers Limited fejn gie eccepit:-

Illi, preliminarjament, is-socjeta' attrici ghandha taghti prova tar-registrazzjoni tat-tliet (3) konvenji mertu ta' din il-kawza mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif rikjest tassattivament bil-ligi.

Illi, ukoll in linea preliminari, id-direttur tas-socjeta' eccipjenti venditrici ma ffirmawx il-formola mehtiega skond il-ligi ghar-registrazzjoni ta' dawn it-tliet (3) konvenji mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan in vjolazzjoni tal-artikolu 10(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 li

jipprovdi illi Avviz li jehtieg li jigi pprezentat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-ligi “ghandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim” u n-nuqqas ta’ dan iwassal ghan-nullita’ tal-konvenju stante li dan ir-rekwizit huwa wiehed mandatorju u dan il-provvediment tal-ligi huwa wiehed ta’ natura ta’ ordni pubbliku.

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-imsemmija tliet (3) konvenji huma nulli u bla effett ghar-ragunijiet kollha gja indikati fil-kawza fl-ismijiet “Rockap Developers Limited vs Premier Leasing & Investments Co. Ltd” (Rikors Guramentat numru 387/2009 RCP) li tinsab differita ghall-4 ta’ Novembru, 2009 u li permezz taghha s-socjeta’ eccipjenti qed titlob li l-Qorti tiddikjara li l-imsemmija tliet (3) konvenji huma nulli u bla effett.

Illi ghalhekk qed tinghata ukoll l-eccezzjoni tal-konnessjoni ta’ din il-kawza mal-fuq imsemmija kawza fl-ismijiet “Rockap Developers Limited vs Premier Leasing & Investments Co. Ltd” (Rikors Guramentat numru 387/2009 RCP) u dan a tenur tal-artikolu 793 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta’ konvenuta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta’ Novembru 2009 minn fejn jirrizulta li, ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni, l-partijiet iddikjaraw li jaqblu li l-konvenji in kwestjoni gew debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif rikjest mill-ligi u li l-partjiet fil-konvenji kienu awtorizzaw lin-Nutar li fil-presenza tieghu saru l-istess konvenji, cioe’ n-Nutar Joseph Smith La Rosa, biex jirregistra l-istess konvenji mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Rat l-istess verbal minn fejn jirrizulta li s-socjeta konvenuta rtirat l-ewwel eccezzjoni taghha.

Semghet lix-xhud prodott mis-socjeta’ attrici.

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta’ Lulju 2010 minn fejn jirrizulta li s-socjeta’ konvenuta ddikjarat li taqbel li l-firma

li hemm fuq id-dokument li gew esibit hi tan-Nutar li kien inkarigat biex jippresenta l-konvenji in kwestjoni lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta koncernanti t-tieni eccezzjoni taghha.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici dejjem dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza dwar it-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Ikkonsidrat:-

L-eccezzjoni li ser tigi deciza bil-presenti sentenza tirrigwarda n-nullita' tal-konvenji in kwestjoni. Is-socjeta' konvenuta qed issostni li la darba l-formula mehtiega ghar-registrazzjoni tal-konvenji mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma gietx iffirmata minn rappresentant legittimu taghha dan iwassal ghan-nullita' tal-istess konvenji. Is-socjeta' konvenuta, f'dan ir-rigward, taghmel referenza ghall-provedimenti tal-artikolu 10(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja numru 364 tal-2006, liema artikolu jipprovdi li l-avviz li ghandu jigi pprezentat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni "ghandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim." Skond il-konvenuti dan hu rekwizit mandatorju u hu ukoll provvediment ta' natura ta' ordni pubbliku. Il-konvenuti qed jinsistu li l-imsemmija formula trid tkun iffirmata personalment mill-firmtarji tal-konvenju u, skond il-konvenuti bil-ligi ma tistax tigi ffirmata minn agent jew prokuratur tal-istess firmatarji.

Il-Qorti ma taqbilx ma dawn is-sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta. Fl-opinjoni tal-Qorti il-konvenji de quo huma validi u gew registrati skond il-ligi. Rappresentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kkonferma li, skond id-Dipartiment, it-tlett konvenji gew validament registrati mal-istess Dipartiment. Jirrizulta li hemm firma wahda fuq il-formula rikjesta mill-ligi sabiex jigu registrati l-konvenji, u

din hi l-firma tan-Nutar li fil-presenza tieghu gew iffirmati l-istess konvenji. In-Nutar iffirma ghan-nom kemm tal-vendituri prospettivi kif ukoll ghall-kompraturi prospettivi. Inoltre fit-tlett konvenji hemm indikat li l-imsemmi Nutar gie awtorizzat li jirregisttra il-konvenji skond il-ligi cioe mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. B'dan in-Nutar gie ukoll awtorizzat kemm mill-vendituri kif ukoll mill-kompraturi biex jiffirma ghan-nom taghhom kull formula rikjesta mill-ligi.

Il-ligi tesigi li biex konvenju jigi konsidrat li hu validu irid jigi registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Dawn il-provedimenti huma prevalentement ta' natura fiskali u partikolarment huma intizi biex jigi assigurat li ma jkunx hemm bdil fil-kondizzjonijiet miftehma meta jkun qed jigi ffirmat il-konvenju u dawk li jitnizzlu fuq il-kuntratt definittiv ta' bejgh b'mod specjali ghal dak li jirrigwarda l-prezz u dan bil-ghan li ma jigux evitati l-hlassijiet dovuti in relazzjoni tal-prezz tal-immobbli.

Ma jistax jigi interpretat li l-ligi tesigi l-firma tal-partijiet personalment fuq l-imsemmija formula u li ma jistghux jiffirmaw agent jew prokutatur ghan-nom tal-istess partijiet. Ma hemm xejn ta' ordni pubbliku f'dawn il-provedimenti Fil-kaz in esami n-Nutar iffirma ghan-nom tal-venditur u tax-xerrej wara li l-istess Nutar inghata mandat specifiku biex jriregistra l-konvenju u ghalhekk inghata ukoll mandat biex jiffirma ghan-nom tal-partijiet dak kollu li seta kien necessarju biex il-konvenju jigi registrat mal-awtoritajiet kompetenti. Il-ligi ghandha tigi interpretata li jista jiffirma ukoll xi hadd li jkun debitament awtorizzat li jiffirma ghan-nom tal-partijiet jew xi parti wahda minnhom.
Inoltre jirrizulta li hi l-prassi kostanti tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni li formula jew avviz, iffirmata biss minn Nutar li jiffirma kemm ghan-nom tal-vendituri kif ukoll ghan-nom tal-xerrejja, hi valida u skond ir-regolamenti relattivi u dan stante li permezz tal-konvenuju l-partijiet ghall-istess konvenju jinkarigaw lin-Nutar biex jirregistra l-istess konvenju skond il-ligi. Il-kliem li tuza l-ligi ma jfissrux li tassattivament l-partijiet personalment ghandhom jiffirmaw l-istess formula jew avviz u ghandhom jittiehdu li jfissru li jista ukoll jiffirma ghalihom il-mandatarju taghhom.

In vista ta' dak kollu li gie premess it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti jisthoqqilha li tigi rigettata.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Spejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Il-kawza differita ghall-kontinwazzjoni ghas-seduta tal-24 ta' Frar 2010.

< Sentenza In Parte >

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