MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 936/2002/2

Munqar Limited

v.

Salvu, Annetto, John, Francis, Joseph,
Carmen u Carmelo aħwa Farrugia

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell interpost mill-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Mejju 2010, li permezz taghha dik il-Qorti, wara li cahdet l-

eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attrici u nnominat nutar sabiex jippubblika l-att ta' bejgh-u-xiri, *"f'data li tigi appuntata fuq talba permezz ta' rikors ta' xi hadd mill-partijiet jew minn Nutar nominand..";* bl-ispejjez jithallsu mill-istess konvenuti[1].

2. Fir-rikors tal-appell taghhom il-konvenuti qed jitolbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, u, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghha.

3. Min-naha taghha s-socjeta` attrici, fir-risposta taghha u ghar-ragunijiet hemm indikati, qed titlob li l-appell tal-konvenuti jigi michud u s-sentenza appellata tigi konfermata.

Mertu

4. Din il-kawza titratta dwar porzjon art li tinsab bejn in-Nigret u Bubaqra fiz-Zurrieq li Joseph Baldacchino ried jakkwista f'isem il-kumpaniji tieghu, wahda bl-isem Olive Gardens Investments Limited [Olive Gardens], u l-ohra bl-isem Munqar Limited, is-socjeta` attrici. Peress li dwar parti sostanzjali mill-isemmija art kien kontestat bejn il-konvenuti u terzi t-titolu ta' proprjeta`, l-imsemmi Joseph Baldacchino, tramite l-kumpaniji tieghu, ghamel zewg konvenji separati maz-zewg pretendenti tal-art.

5. Il-konvenju mertu tal-kawza odjerna sar fis-16 ta' Marzu 2002. Permezz tieghu s-socjeta` attrici obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-porzjon art deskritta fl-istess konvenju minghand il-konvenuti li minn naha taghhom obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu l-imsemmija art lis-socjeta` attrici.

6. Skont sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-18 ta' Dicembru 2009, fuq sentenza parzjali moghtija mill-ewwel Qorti, gie deciz li t-terminu tal-konvenju kien ta' erba' xhur.

---

[1] Apparti dawk decizi minn din il-Qorti fis-sentenza parzjali tat-18 ta' Dicembru 2009.

7. Il-konvenuti qed isostnu li dan il-konvenju m'ghadux aktar esegwibbli.

Is-Sentenza Appellata

8. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

…………omissis…………

"Illi l-fatti li taw lok għall-kawża kienu s-segwenti. Il-partijiet ikkonkludew promessa ta' bejgħ fis-16 ta' Marzu 2002 fejn is-soċjeta' attriċi ppromettiet li tixtri mingħand il-konvenuti l-art indikata fl-iskrittura immarkata Dok A. Kien hemm nuqqas ta' qbil dwar id-durata ta' din l-iskrittura fejn in-Nutar l-ewwel niżżel il-kliem sitt xhur. Il-konvenuti riedu perjodu iqsar u finalment il-partijiet ftehmu li l-kuntratt finali kellu jsir *entro* erba' xhur. Madankollu għalkemm in-nutar ingassa l-kliem sitt xhur, bi żball (skont in-Nutar stess) ma niżżel ebda figura biex tissostwiha. Dwar dawn il-fatti hemm qbil, jekk wieħed jara l-provi li ressqu l-partijiet – ara d-depożizzjoni tan-Nutar Mario Bugeja u tal-konvenut Salvu Farrugia (fol 49).

"Ġie wkoll depożitat ċekk għand in-Nutar li kellu jservi għal parti mill-prezz. Eventwalment matul il-kors tal-konvenju nqalgħu diversi problemi, speċjalment wara li rriżulta lin-Nutar mir-riċerki illi għamel illi l-proprjeta` in kwistjoni ma kinitx tal-konvenuti iżda ta' terzi. Wara li s-soċjeta' attriċi skopriet min kienu dawn it-terzi, soċjeta' oħra tal-istess azzjonisti akkwistat l-art mingħandhom u pproċediet b'azzjoni rivendikatorja separata kontra l-konvenuti illi m'għandha ebda rilevanza għal din il-kawża.

"Is-soċjeta' attriċi allura pproċediet ukoll bil-kawża odjerna biex titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju. Il-kawża ġiet intavolata wara tlett xhur minn meta ġie ffirmat iżda *entro* l-erba' xhur. Għalhekk il-kwistjoni fundamentali fil-fehma tal-Qorti kienet din u għalkemm il-proċess tal-kawża huwa voluminuż, il-Qorti fil-verita' fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Ġunju 2007 iddeterminat dan il-kweżit għaliex ħafna kien jiddependi fuqu. Il-Qorti tal-Appell issa ddeċidiet dan il-punt u allura m'hemm xejn x'wieħed iżid fuqu. Din il-Qorti

għalhekk issa trid tiddeċiedi jekk hemmx xi raġuni għaliex il-konvenuti ma għandhomx jersqu għall-kuntratt finali.

"L-eċċezzjoni ntavolata fin-nota tal-eċċezzjonijiet inizjali kienet fis-sens li ċ-ċekk li tħalla man-Nutar Bugeja ma seta' qatt jissarraf. Madankollu ma nġabu ebda provi f'dan is-sens da parti tal-konvenuti ħlief li ġiet esebita kopja taċ-ċekk in kwistjoni. Huwa minnu li isem il-persuna li fuqha ħareġ iċ-ċekk ftit hija leġibbli; il-konvenuti fin-nota tagħhom jgħidu li l-isem huwa Jerry u jirriżulta li ebda wieħed mill-konvenuti m'għandu dan l-isem; il-Qorti aktar jidhrilha li l-isem huwa Johnny li forsi kien qed jirreferi għall-konvenut John Farrugia; madankollu sakemm ġiet intavolata l-kawża ċ-ċekk żgur ma setax jissarraf għaliex kien skada. F'kull każ, dak iċ-ċekk kellu jservi ta' garanzija għaż-żewg partijiet; għall-konvenuti li parti mill-prezz ikun qiegħed ġia' għand in-Nutar li kien se jippubblika l-kuntratt, u għas-soċjeta' attriċi illi l-istess konvenuti kellhom it-titolu biex jagħmlu t-trasferiment. Skont il-konvenju ċ-ċekk tħalla man-Nutar sottofirmat sakemm ir-riċerki kollha jkunu in ordni u sodisfaċenti u l-bilanċ jitħallas mal-kuntratt definittiv. Skont id-depożizzjoni tan-Nutar Bugeja kien hemm xi problemi rigwardanti r-riċerki u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jilmentaw dwar il-fatt li kienu għadhom ma tħallsux l-ammont kopert biċ-ċekk. Eventwalment infatti soċjeta' kummerċjali oħra (għalkemm tal-istess sidien) xtrat mingħand terzi parti mill-art soġġetta għal dan il-konvenju. Kif ġia' qalet il-Qorti fl-ewwel sentenza tagħha hemm diversi punti li dwarhom ix-xhieda tal-konvenuti ma kkonvinċietha xejn, l-aktar fir-rigward ta' dan. Għalhekk l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

"Il-konvenuti mbagħad ippreżentaw nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri. L-ewwel eċċezzjoni hija fis-sens li l-konvenju redatt fis-16 ta' Marzu 2002 huwa null u bla effett *stante* li ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni a tenur tal-artikolu 3 (6) tal-Kap. 364; dan billi l-kopja reġistrata ma tirrispekkjax il-kontenut tal-oriġinal. Kif sewwa rrimarkat is-soċjeta' attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-akkoljiment *o meno* ta' din l-eċċezzjoni tiddependi fuq id-deċiżjoni tal-Qorti fuq l-ewwel

eċċezzjoni; *una volta* issa huwa stabbilit li t-terminu tal-konvenju huwa ta' erba' xhur din l-eċċezzjoni ma treġġix.

"It-tieni eċċezzjoni hija fis-sens illi r-reġistrazzjoni msemmija hija nulla billi saret mingħajr il-kunsens tal-konvenuti. Madankollu anke hawn, l-artikolu 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti jgħid illi din ir-reġistrazzjoni għandha ssir mill-kontraenti jew rappreżentant awtorizzat minnhom; iżda s-sub-inċiż (2) jgħid illi f'każ ta' konvenju li sar qabel il-31 ta' Diċembru 2003 (bħal konvenju in kwistjoni) dan ikun validu meta l-avviż tiegħu jinagħta minn xi ħadd mill-kontraenti jew min rappreżentant awtorizzat minnhom. Fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2006, Joseph Baldacchino li huwa rappreżentant tas-soċjeta' attriċi kkonferma li huwa awtorizza lin-Nutar imsemmi biex jirreġistra l-konvenju; mid-diċitura tal-artikolu jidher ċar li m'hemmx għalfejn ikun hemm awtoriżżazzjoni miż-żewġ partijiet *una volta* <u>xi ħadd minnhom</u> jista' jirreġistra l-konvenju; huwa ċar għall-Qorti illi awtoriżżazjoni ta' parti waħda tkun biżżejjed.

"Anke t-tielet eċċezzjoni ulterjuri hija pależament infondata u dan billi r-reġistrazzjoni saret f'Lulju tas-sena 2004 u għalhekk qabel id-data ndikata mill-liġi biex issir tali reġistrazzjoni, ossija l-31 ta' Ottubru 2004.

"Għalhekk it-talba attriċi se tiġi akkolta; il-Qorti se tinnomina Nutar ieħor biex tippubblika l-kuntratt sempliċement minħabba d-disgwid illi inqala' bejnu u l-konvenuti."

<u>Il-Fatti</u>

9. B'zieda mal-fatti kif delineati fis-sentenza appellata, huwa opportun li jigu senjalati l-fatti segwenti.

10. Il-konvenju li Joseph Baldacchino kien ghamel f'isem "Olive Gardens" sar fis-6 ta' Marzu 2002, filwaqt li l-kovenju *de quo* sar fis-16 ta' Marzu 2002.

11. Il-kuntratt tal-akkwist minn "Olive Gardens" sar fit-22 ta' Novembru 2003. Sussegwentement fit-3 ta' Mejju

2005 din is-socjeta` fethet kawza kontra l-konvenuti Farrugia [l-istess konvenuti fil-kawza odjerna] sabiex il-Qorti tiddikjara li l-porzjon diviza ta' art akkwistata minnha permezz tal-imsemmi kuntratt tappartjeni lis-socjeta` attrici u mhux lill-konvenuti Farrugia li ghandhom biss titolu ta' qbiela fuqha. Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili b'sentenza moghtija fit-30 ta' Gunju 2010 cahdet it-talba tas-socjeta` "Olive Gardens" filwaqt li osservat li t-titolu tal-konvenuti bazat fuq il-preskrizzjoni akwizittiva trentennali kien ahjar minn dak tal-atturi.

12. Fil-frattemp il-kawza odjerna li kienet diga` giet istitwita fl-14 ta' Awwissu 2002.

13. Illi l-art mertu tal-kawza "Olive Gardens" hija ta' aktar minn 8,430mk u hija msejjha Tad-Dokkara, filwaqt li l-art mertu tal-kawza odjerna hija deskritta fil-konvenju bhala li ghandha kejl ta' circa 1,880m2.

L-Appell

14. Il-konvenuti bbazaw l-aggravju taghhom fuq tliet aspetti kontenuti fl-eccezzjonijiet taghhom. Dawn huma [1] li kemm ic-citazzjoni kif ukoll l-ittra ufficjali tas-27 ta' Gunju 2002 kienu gew prezentati tardivament, u cioe` wara li l-konvenju kien skada; li l-konvenju gie rez null u bla effett stante li d-depositu ta' LM37,000 li sar akkont tal-prezz u li nzamm minn Nutar Mario Bugeja *"qatt ma ssarraf, u lanqas biss seta' jissarraf, u ghaldaqstant, kundizzjoni tal-konvenju ma avveratx ruhha."*; [2] li r-registrazzjoni tal-konvenju a tenur tal-Artikolu 3[6] tal-Kap. 364 hija nulla, peress li *"il-kopja li giet registrata hija nulla u bla effett stante li ma tirrispekkjax il-kontenut tal-konvenju originali."*; li r-registrazzjoni tal-imsemmija kopja saret minghajr il-kunsens u ad insaputa tal-konvenuti *"li kellhom ikunu infurmati mill-istess nutar qabel ma dan jesegwixxi xi azzjoni ghan-nom tal-istess konvenuti."* ; [3] li r-registrazzjoni li saret hija nulla peress li saret wara l-iskadenza tal-konvenju.

L-ewwel parti

15. Rigward l-eccezzjoni tal-konvenuti appellanti li kemm l-ittra ufficjali kif ukoll ic-citazzjoni huma nulli ghax gew prezentati tardivament, din il-Qorti tosserva li l-konvenju kien gie redatt fis-16 ta' Marzu 2002, u kif konfermat minn din il-Qorti fis-sentenza parzjali fuq riferita dan kellu hajja sa erbgha xhur. Ghalhekk l-iskadenza tieghu kellha ssehh fis-17 ta' Lulju tal-istess sena.

16. Mill-provi jirrizulta li l-ittra ufficjali[2] maghmula mill-attrici ai termini tal-Artikolu 1357[2] Kap. 16 kienet giet ipprezentata fis-27 ta' Gunju 2002 u ghalhekk fiz-zmien li fih kien ghadu fis-sehh il-konvenju, filwaqt li l-att tac-citazzjoni kien gie prezentat fl-14 ta' Awwissu 2002 u ghalhekk fiz-zmien it-tletin jum mid-data tal-iskadenza tal-konvenju.

17 .Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju hija manifestament infondata.

18. Rigward l-eccezzjoni tal-konvenuti li r-rabta kuntrattwali kienet spiccat minhabba l-inadempjenza kuntrattwali da parti tas-socjeta` attrici, konsistenti fil-fatt li c-*cheque* qatt ma ssarraf u qatt ma seta jissarraf, jigi osservat li din il-parti tal-aggravju tirrigwarda l-klawsola numru 1 tal-konvenju li taqra hekk:

"1. Versu l-prezz ta' LM370,000 … li jithallas kif ser jinghad, u cioe` LM37,000 … depozitati akkont b'*cheque* numru 1752 tal-HSBC Bank Malta p.l.c. li ser jithalla man-Nutar sottoffirmat sakemm ir-ricerki kollha jkunu in ordni u sodisfacenti[3] u l-bilanc jithallas mal-kuntratt defenittiv."

19. Mill-premess jirrizulta car u manifest li kif korrettement osservat l-ewwel Qorti l-imsemmi cheque kellu jibqa' jinzamm min-Nutar sakemm ir-ricerki jkunu *"in ordini u sodisfacenti"* li jfisser sakemm mir-ricerki jirrizulta li l-proprjeta` tal-art verament issejjah lill-konvenuti. Issa, kif ukoll osservat mill-ewwel Qorti, ir-ricerki maghmula sa dak iz-zmien ma kienux qed juru li l-konvenuti kienu

[2] Fol. 325.
[3] Enfasi mizjuda mill-Qorti.

propretarji tal-art. Di fatti s-socjeta` “Olive Gardens” kienet akkwistat minghand terzi parti mill-art deskritta fil-konvenju. Ghalhekk in-Nutar kien korrett f’dak iz-zmien meta ma kkonsenjax ic-cheque lill-konvenuti ladarba kien hemm dubju dwar it-titolu taghhom. Inoltre, kien ferm wara li gie deciz mill-Prim’ Awla b’sentenza tat-30 ta’ Gunju 2010 li l-konvenuti appellanti kellhom titolu ahjar minn dak ta’ Olive Gardens dwar porzjon art li kienet tifforma parti mill-art deskritta fil-konvenju *de quo*. Ghadaqstant ladarba mir-ricerki kien irrizulta li t-titolu tal-konvenuti fuq parti mill-art kien u ghadu dubjuz[4] in-nutar ma kienx liberu legalment li jghaddi c-cheque lill-konvenuti.

20. Ghaldaqstant anke din il-parti tal-aggravju hija nfondata.

21. Rigward is-sottomissjoni li c-cheque xorta wahda ma kienx jissarraf ghax l-isem tal-*payee* ma kienx legibbli, jew seta’ kien dubjuz, din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti, tosserva li l-konvenuti ma gabux provi fir-rigward, bhal per ezempju l-manager tal-bank tal-fergha relattiva biex jiddeponi dwar jekk ic-cheque kienx jigi msarraf jew le. Ukoll, kien jinkombi fuq il-konvenuti li, kontestwalment mal-iffirmar tal-konvenju, jaccertaw ruhhom li huma kienu sodisfatti mill-mod kif inkiteb ic-cheque, u mhux xhur wara.

22. Ghalhekk ladarba din l-allegazzjoni m’hijiex sostnuta minn provi qed titqies bhala infondata.

23. Il-konvenuti jissottomettu wkoll li, ladarba rrizulta li l-art ma kienitx taghhom, tant li n-Nutar hass li ma kellux javvanzalhom id-depozitu, allura jirrizulta car li l-kundizzjoni 1 u l-kundizzjonijiet l-ohra tal-konvenju ma gewx sodisfatti, u r-rabta tal-konvenju spiccat, u l-attrici ma tistax issa legalment titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju meta fl-istess nifs qed tghid li ma tatx struzzjonijiet sabiex jghaddi d-depozitu lilhom peress li t-titolu tal-konvenuti kien dubjuz.

---

[4] Pendenti l-appell fil-kawza “Olive Gardens”.

24. Huma jissottomettu li, ladarba l-attrici tikkontendi li l-konvenuti m'humiex is-sidien tal-art mertu tal-konvenju odjern hija kellha rimedju wiehed f'kaz li l-parti l-ohra, cioe` il-konvenuti, tonqos mill-obbligi taghha fuq l-istess konvenju, u cioe` azzjoni ghad-danni skont l-Artikolu 1357[1] tal-Kap. 16, u li l-konkluzjoni tal-fatti maghmula mill-ewwel Qorti kellha necessarjament twassal ghal tali kundizzjoni. Huma ccitaw gurisprudenza in sostenn ta' din il-parti tal-aggravju.

25. Din il-Qoti tosserva li din it-tezi tal-konvenuti tistona ma' dak li qalu l-konvenuti fl-affidavits[5] taghhom, liema affidavits kienu gew ikkonsidrati pozittivament mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kaz ta' "Olive Gardens"[6]. F'dawn l-affidavits il-konvenuti kollha, b'vuci wahda, stante li l-affidavits huma ripetittivi ta' xulxin, qalu li l-art kollha kienet ilha okkupata minnhom ghall-aktar minn tletin sena, u sostnew li din kienet tappartjeni lilhom u li n-nutar stess kien qallhom li setghu jbieghuha.

26. F'dawn ic-cirkostanzi huwa validu dak sottomess mill-attrici appellata li hi qatt ma setghet tistitwixxi kawza ghad-danni ghaliex tali azzjoni kienet tfisser abbandun tal-konvenju fi zmien meta possibbilment il-konvenuti kellhom titolu validu. Ghalhekk l-unika triq li kellha l-attrici fis-sena 2002 sabiex tissalvagwardja l-interessi taghha kien li tenforza l-konvenju billi tintavola l-kawza odjerna. Fil-fatt din ghada l-unika triq disponibbli ghaliha anke llum ghaliex l-ezistenza o meno tat-titolu ta' proprjeta` tal-konvenuti appellanti fuq l-art mertu tal-konvenju de quo se jigi ccarat biss bis-sentenza defenittiva fil-kawza "Olive Gardens" li ghadha pendenti quddiem din il-Qorti.

27. Tenut kont tal-premess, din il-Qorti tosserva li kienet korretta l-ewwel Qorti meta ma ffissatx terminu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u minflok ordnat li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt issir f'data li tigi appuntata fuq talba ta' xi hadd mill-partijiet jew min-Nutar nominat.

[5] Fol. 314 *et seq.*
[6] Fol. 41.

B'hekk il-konvenju jibqa' in vigore sabiex jigi carat it-titolu pretiz mill-konvenuti wara li s-sentenza "Olive Gardens" tghaddi in gudikat.

It-tieni parti

28. It-tieni parti tal-aggravju tikkoncerna r-registrazzjoni tal-konvenju a tenur tal-Artikolu 3 [6][7] tal-Att Dwar It-Taxxa Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364].

29. Il-konvenuti jsostnu li r-registrazzjoni tal-konvenju hija nulla peress [1] li ma gietx registrata vera kopja tal-original tal-konvenju; [2] li sabiex ir-registrazzjoni tkun valida din kellha ssir fuq struzzjonijiet lin-Nutar da parti taz-zewg partijiet; [3] li r-registrazzjoni saret wara l-iskadenza tal-konvenju.

30. Din il-Qorti tosserva li dawn l-ilmenti tal-konvenuti huma bla bazi u jirrazentaw il-fieragh, u dan in vista tas-segwenti konsiderazzjonijiet.

31. Fl-ewwel lok jigi ribadit li permezz tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-18 ta' Dicembru 2009[8] gie deciz defenittivament li l-perjodu tal-konvenju kien ta' erba' xhur u mhux ta' tliet xhur kif kien sottomess mill-konvenuti. Ghalhekk, ghalkemm fuq l-original bi zvista ma kienx gie imnizzel it-terminu ta' erba' xhur, il-kopja prezentata min-nutar ghar-registrazzjoni tal-konvenju, u li fiha gie indikat il-perjodu ta' erba' xhur, ghalkemm mhux kopja fidila tal-original, tirrispekkja fedelment l-intenzjoni tal-partijiet kif konfermata minn din il-Qorti.

32. Fit-tieni lok, peress li l-konvenju sar qabel id-data tal-31 ta' Dicembru 2003 huwa applikabbli r-regolament

[7] Fil-parti relevanti tieghu dan is-sub-inciz jistipula li "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....".
[8] Supra.

10 [1] tar-Regoli Dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti[9] li fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:
"Ghall-fini tal-artikolu 3 [6] ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tircevi jew ir-rapprezentant awtorizzat minnhom, ghandhom jaghtu avviz tal-konvenju relattiv tal-bejgh jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju…."

33. Is-sub-inciz [2] fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:
"L-avviz ghandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim….Izda konvenju ta' bejgh jew trasferiment ta' proprjeta` immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li sar fil-31 ta' Dicembru 2003 jew qabel, ikun validu meta l-avviz tieghu jinghata jew minn min ikun sejjer jittrasferixxi jew minn min ikun sejjer jircievi jew ir-rapprezentanti awtorizzat minnhom."

34. Mill-premess ghandu jkun car li, filwaqt li r-regola generali hija li r-registrazzjoni ghandha ssir bil-firma tal-kontraenti kollha, izda ghal dawk il-konvenji li saru fil jew qabel id-data fuq indikata huwa bizzejjed li jkun hemm il-firma ta' wahda mill-partijiet. B'hekk jigi evitat li parti tkun tista' tinhall minn konvenju validu li jkun sar qabel l-hrug tal-ligi bis-semplici rifjut da parti taghha li tiffirma ghar-registrazzjoni tal-konvenju.

35. Fil-mertu din il-Qorti tosserva li l-konvenju de quo sar qabel id-data indikata fir-regolament numru 10 [2] u ghalhekk ghar-registrazzjoni tieghu kienet sufficjenti l-firma ta' wahda mill-partijiet biss. Ghalhekk ir-registrazzjoni tal-konvenju li saret min-Nutar taqa' fil-parametri tal-imsemmi regolament, u ma kienx hemm bzonn la l-firem taz-zewg partijiet u lanqas il-kunsens tal-konvenuti ghal dan il-ghan.

36. Ghalhekk is-sottomissjoni tal-appellant li *"in vista tan-natura u r-relazzjoni leali ta' nutar fil-konfront tal-partijiet fuq konvenju, qatt ma seta' jirregista l-istess konvenju fuq struzzjonijiet tal-attrici biss, u kellu bilfors jiehu l-istruzzjonjiet tal-konvenuti"* hija gratuwita u

[9] AL. 98/1993.

altament fiergha stante li tmur kontra d-dettami tal-ligi fuq citata.

37. Il-konvenuti jittentaw jaghmlu interpretazzjoni ohra azzardata u li tmur kontra s-sens guridiku tar-regolament. Dawn jghidu li skont l-*proviso* fuq indikata, il-firma ta' wahda mill-partijiet hija bizzejjed ghall-validita` tar-registrazzjoni biss meta jkun hemm il-firma tal-parti, izda fil-kaz ta' awtorizzazzjoni jehtieg li jkun hemm il-kunsens taz-zewg partijiet. Din l-interpretazzjoni hija zbaljata u ma taghamilx sens, ghax jekk il-firma ta' parti hija bizzejjed, ma taghmilx sens li dik il-parti wahedha ma tistax tawtorizza lil xi hadd sabiex jirregistra l-konvenju ghan-nom taghha.

38. Inoltre, mill-kopja[10] tar-registrazzjoni ezebita jidher li, apparti mill-firma tan-nutar, fil-formola hemm firma ohra fuq l-ispazju indikat bhala *"signature of transferee/s"*, u tahtha rega' hemm il-firma tan-nutar bhala xhud tal-firma. Dan jaghti x'jifhem li kien hemm il-firma ta' parti prezumibbilment ta' Joseph Baldacchino fuq ir-registrazzjoni.

39. Fit-tielet lok mix-xhieda tar-rapprezentant[11] tad-dipartiment koncernat, jirrizulta li l-ligi fuq citata giet in vigore fl-1 ta' Jannar 2004 u l-konvenji li saru fil jew qabel id-data fuq indikata setghu jigu registrati sal-31 ta' Ottubru 2004. Fil-mertu jirrizulta li l-konvenju de quo gie fil-fatt registrat fit-28 ta' Gunju 2004[12] u ghalhekk fit-terminu preskritt mil-ligi ghal dan il-ghan. Barra minn hekk, tenut kont li l-ittra ufficjali u l-att tac-citazzjoni gew prezentati fit-terminu preskritt mil-ligi, ma jistax validament jinghad li t-terminu tal-konvenju skada meta saret ir-registrazzjoni.

40. Ghaldaqstant l-aggravju tal-appellanti huwa nfondat fl-aspetti kollha tieghu

Decide

---

[10] Fol. 354.
[11] Dione Sant – fol. 369 *et seq.*
[12] Fol. 354 tergo.

Ghal motivi premessi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.
L-ispejjez kollha jkunu a karigu tal-appellanti.

< Sentenza Finali >

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