MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 758/2004/1

Joseph u Victoria konjugi Borg

v.

Agrotec Industries Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk
“Peress illi b’konvenju tas-7 ta’ Novembru 1990 il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-atturi li obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw porzjoni diviza ta’ l-

art li qeghdha fil-limiti tal-Gzira formanti parti mill-ghalqa imsejha “Tal-Gzira” tal-kejl ta’ cirka 6744.6 metri kwadri u konfinanti mil-Lvant ma’ beni ta’ Enemalta Corporation u in parti ma’ Regional Road u minn Nofsinhar imparti ma’ beni ta’ Taormina Estates Limited u ohrajn u mill-Punent ma’ beni ta’ Marsovin Limited jew l-avventi kawza minnhom, liema art hija murija ma’ pjanta annessa mal-att tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-17 ta’ Mejju 1990, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kif hemm stipulati u dan skond dokument “A” hawn anness.

“Peress illi dan il-konvenju gie debitament imgedded fis-27 ta’ Awissu 1991, fil-25 ta’ Awissu 1992, f’Gunju 1993, fil-25 ta’ Awissu 1994, fil-25 ta’ Awissu 1995, fil-25 ta’ Awissu 1996, fil-25 ta’ Awissu 1997, fil-24 ta’ Awissu 1998, fil-24 ta’ Awissu 1999, fil-25 ta’ Awissu 2000, fit-8 ta’ Awissu 2001, fis-26 ta’ Gunju 2002 u fil-25 ta’ Settembru 2003 u dan skond dokumenti hawn annessi u mmarkati minn “B” sa “M”.

“Peress illi fi zmien ta’ dawn it-tigdidiet l-atturi hallsu lil konvenut akkont mis-somma pattwita s-somma ta’ Lm60,000 biex b’hekk il-bilanc dovut huwa ta’ Lm53,000 li minnhom il-konvenut irid jircievi s-somma ta’ Lm30,000 waqt li Lm23,000 ohra ghadhom dovuti lil Patrijiet Dumnikani li jridu jithallsu mill-atturi, wara l-publikazzjoni tal-att finali u jibqghu responsabbilta’ taghhom stante li fuq l-art imsemmija hemm privilegg ghal bilanc tal-prezz li ghadu ma thallasx lill-istess Patrijiet Dumnikani minn Agrotec Industries Limited.

“Peress illi fil-frattemp l-atturi rregistraw l-istess konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond id-dokumenti hawn annessi u mmarkati “N” u “O”.

“Peress illi dan il-konvenju kien jiskadi fil-25 ta’ Settembru 2004.

“Peress illi b’ittra ufficjali tas-16 ta’ Settembru 2004 hawn annessa u mmarkata dokument “P” l-atturi interpellaw lil konvenut biex jersaq ghal publikazzjoni tal-att finali relattiv

ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili u baqa' inadempjenti.

"Peress illi a tenur tal-Atikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili fi zmien tletin gurnata minn meta jaghlaq iz-zmien tal-konvenju u cioe mill-25 ta' Settembru 2004 ghandha ssir citazzjoni ghall-eskussjoni tal-istess konvenju u dan stante l-inadempjenza tal-konvenut.

"Jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex m'ghandux:

"(1) Jigi dikjarat u deciz illi l-konvenut ghandu jersaq ghall-att finali a tenur tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 ghall-komprovendita porzjoni diviza ta' l-art li qeghdha fil-limiti tal-Gzira formanti parti mill-ghalqa imsejha "Tal-Gzira" tal-kejl ta' cirka 6744.6 metri kwadri u konfinanti mil-Lvant ma' beni ta' Enemalta Corporation u in parti ma' Regional Road u minn Nofsinhar imparti ma' beni ta' Taormina Estates Limited u ohrajn u mill-Punent ma' beni ta' Marsovin Limited jew l-avventi kawza minnhom, liema art hija murija ma' pjanta annessa mal-att tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-17 ta' Mejju 1990, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kif hemm stipulati u dan skond dokument "A" hawn anness.

"(2) Tikkundanna lill-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv a tenur tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990.

"(3) Tinnomina lin-Nutar Joseph Henry Saydon jippublika l-att relattiv a tenur tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 hawn fuq riferit f'jum, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti.

"(4) Tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att finali relattiv.

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Settembru 2004 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta’ Jannar, 2005, li ddecidiet il-kawza fis-sens illi
“Tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti u tikkundanna lill-istess socjeta’ konvenuta sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv a tenur tal-konvenju tas-7 ta’ Novembru 1990, u tinnomina lin-Nutar Joseph Henry Saydon sabiex jippubblika l-att relattiv fi zmien xaharejn f’ post u hin indikati mill-istess nutar, u tinnomina lill-Avukatess Dr. Veronica Aquilina biex tirrapprezenta l-eventwali kontumacja fuq l-att finali relattiv. Bl-ispejjez a kariku tas-socjeta’ konvenuta.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi fis-7 ta’ Novembru 1990 kien sar konvenju bejn il-partijiet fejn is-socjeta’ konvenuta obbligat ruhha li tbigh u titrasferixxi lill-atturi li minn naha taghhom obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw l-porzjoni diviza ta’ l-art li qeda fil-limiti tal-Gzira formanti parti mill-ghalqa msejha Tal-Gzira tal-kejl ta’ circa 6744.6 metri bl-irjehat kif deskritti fl-att tac-citazzjoni, u dan versu l-prezz indikat fl-istess konvenju [Fol.5].

“Illi t-terminu ghall-validita’ tal-konvenju kienet marbuta mal-istess termini imnizzla f’ konvenju precedenti li kien sar bejn il-partijiet fit-23 ta’ Frar 1990.

“Illi permezz ta’ skrittura datata 27 ta’ Awissu 1991 l-attur u s-socjeta’ konvenuta, filwaqt li ghamlu referenza ghaz-zewg konvenji maghmula bejniethom rigward l-art de quo, ftehmu li jgeddu l-ftehim mid-29 ta’ Awissu 1991 sat-28 ta’ Awissu 1992 that l-istess kondizzjonijiet u obbligazzjonijiet imsemmija fil-konvenji precedenti, “inkluz dak li dan il-ftehim jista’ jerga jigi mgedded minn sena ghal ohra jekk kemm il-darba ma jkunx hemm decizjoni fil-kawza Cit.Nru.809/80 fl-ismijiet Antonio Pace et vs Rev.Henry Abela O.P noe, u fil-kaz li jkun hemm decizjoni finali ta’ din il-kawza il-kuntratt ikun irid isir fi zmien tlett xhur minn din id-decizjoni finali.” [Fol.7]

“Illi permezz ta’ skritturi sussegwenti l-effetti tal-konvenju ossija konvenji baqghu jigu mgedda, u fil-25 ta’ Settembru 2003 is-socjeta’ konvenuta u l-atturi, il-konjugi Borg, iffirmaw skrittura li in forza taghha, filwaqt li saret referenza ghall-konvenji fuq citati, stipulaw li “The parties agree that they are extending the said agreements for the last and final time till the 25th September 2004. The parties also agree that they are not bound to extend the above mentioned agreements for any further periods after the 25th September 2004.” [Fol.18]

“Illi permezz ta’ ittra ufficjali datata 14 ta’ Settembru 2004 u prezentata fis-16 ta’ l-istess xahar, il-konjugi Borg interpellaw lis-socjeta’ attrici sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta’l-att finali ta’ kompravendita fit-termini tal-Artikolu 1357 Kap.16 u, stante li l-konvenuta baqghet inadempjenti, fit-8 ta’ Ottubru 2004 prezentat entro it-terminu legali c-citazzjoni odjerna.

“Illi fl-udjenza tas-19 ta’ Novembru 2004 xehed l-attur Joseph Borg li kkonferma l-kontenut u l-awtenticita’ tad-dokumenti minnu prezentati.

“Illi mill-provi mhux kontrastati tal-atturi, jirrizultaw gustifikati t-talbiet attrici.”

Rat l-appell interpost mis-socjeta` konvenuta li in forza taghha talbet illi jigi dikjarat u deciz li ghar-ragunijiet fuq esposti s-sentenza ta’ l-ewwel Onorabbli Qorti fl-ismijiet premessi datata 11 ta’ Jannar 2005 ghandha tigi ghal kollox revokata u konsegwentement tordna li l-istess kaz jew jitkompla quddiemha stess jew li l-atti jigu rinvjati lura lill-ewwel Qorti ghal kontinwazzjoni prevja li jinghata terminu lil socjeta` konvenuta li tigi awtorizzata li tipprezenta l-eccezzjonijiet taghha.

Rat ir-risposta ta’ l-atturi fejn talbu li jigi dikjarat li l-appell huwa null u abbuziv;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-22 ta' Mejju 2007;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta` konvenuta kienet kontumaci quddiem l-ewwel Qorti, u b'dan l-appell hi qed titlob li tiggustifika l-kontumacja taghha. Tajjeb li jinghad mill-ewwel li l-kumpanija konvenuta hija kumpanija ta' l-attur Joseph Borg u siehbu Ferdinand Grech. Il-meritu tal-kawza huwa konvenju li l-attur personalment ghamel ma' Ferdinand Grech f'isem il-kumpanija konvenuta. Peress li gie allegat li l-kumpanija konvenuta ma riditx tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, l-attur fetah dawn il-proceduri kontra l-kumpanija fejn talab li din tkun ikkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali relattiv.

Meta l-att tac-citazzjoni hareg ghan-notifika, il-kumpanija giet notifikata billi l-att thalla f'idejn l-istess attur (ara riferta a fol. 23, tergo). Jidher li, bir-ragun kollu, l-ewwel Qorti ma accettatx din in-notifika, tant li kellha tinhareg notifika ohra lill-istess kumpanija. Din id-darba, il-kumpanija konvenuta giet notifikata billi kopja ta' l-att thalla f'idejn certu Simon Balzan, li mhux ufficjal tal-kumpannija, izda jaghmel xi xoghol ghas-socjeta` konvenuta u, milli jidher, m'ghaddiex il-kopja ta' l-att tac-citazzjoni lid-direttur l-iehor, Ferdinand Grech. Dan Simon Balzan jigi r-ragel tat-tifla ta' l-istess atturi.

Din il-Qorti, minghajr ma toqghod titkellem izzejjed, tara li l-mod kif l-atturi hasbu ghan-notifika tal-kawza, kien hazin, abbuziv u mahsub biex ma jkunx hemm kontestazzjoni. Huma kienu jafu lil min u fejn kellhom jipprovdu ghan-notifika ghax kienu jafu minn fejn kienet gejja l-kontestazzjoni ghat-talba taghhom tant li l-ewwel ittra ufficjali intavolata mill-atturi kontra s-socjeta` konvenuta, datata 13 ta' Mejju, 2004, kienet giet intestata lil Ferdinand grech bhala direttur tas-socjeta` konvenuta u indirizzata fl-indirizz tax-xoghol tieghu. Min-naha l-ohra, ic-citazzjoni inharget kontra l-kumpanija konvenuta, bin-notifika issir fl-ufficcju registrat tal-kumpanija li hu l-

basement tad-dar ta' l-atturi, u f'idejn ir-ragel tat-tifla ta' l-istess atturi. Din il-Qorti tara li f'dawn ic-cirkostanzi din in-notifika ma kellhiex tigi accettata u tara li l-kumpanija konvenuta bir-ragun tilmenta min-nuqqas ta' avviz.

Apparti dan, din il-Qorti tara li, f'dan il-kaz, il-proceduri, sa mill-bidu, kienu monki. Skond l-Artikolu 9 tal-Memorandum tal-kumpanija konvenuta (fol. 29), ir-rapprezentanza legali u gudizzjali tal-kumpanija konvenuta hija f'idejn zewg diretturi. Issa, l-unika zewg diretturi tal-kumpanija huma l-attur u Ferdinand Grech, u meta l-attur fetah kawza kontra l-kumpanija, f'dak il-mument, ma kienx hemm diretturi bizzejjed biex gudizzjarjament jirrapprezentawha. Meta jigri hekk, l-Artikolu 929(d) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili irid li jinhatru kuraturi biex jirrapprezentaw lill-kumpanija fil-gudizzju. Avolja kumpanija ghandha personalita` guridika distinta mill-membri taghha, u tista' titharrek f'isimha, meta titharrek f'kawza trid tkun denjament rapprezentata, u l-ligi trid li jinhatru kuraturi ghall-kumpanija, jekk il-persuni li jkollhom r-rapprezentanza tas-socjeta` jkunu assenti minn Malta, "jew jekk ebda persuna jew persuni kif imsemmija, jew bizzejjed persuni ma jkunu moghtija dik ir-rapprezentanza". Ghalhekk, f'dan il-kaz, peress li ma kienx fadal bizzejjed persuni biex jirrapprezentaw lis-socjeta` konvenuta (u ma kienx mistenni li l-Bord tad-Diretturi, kompost mill-attur u Ferdinand Grech, jahtar wiehed minnhom biex jidher ghall-kumpanija, kif inhu previst fl-Artikolu 25 ta' l-Articles of Association), kellhom jinhatru kuraturi biex jirrapprezentaw lill-istess kumpanija, konvenuta f'din il-kawza. Huwa veru li bl-istess argument jista' jinghad li anke r-rikors ta' appell hu monk, in kwantu dan sar minn "Ferdinand Grech bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` konvenuta C.10350", u effettivament l-appellati, fir-risposta taghhom jghidu li l-appell interpost "minn Ferdinand Grech huwa null, illegali u abbuziv u mhux awtorizzat mill-istess Bord tad-Diretturi". Din il-Qorti, pero`, hi tal-fehma li galadarba s-sitwazzjoni anomala avverat ruhha fl-ewwel lok minhabba r-raggiri, maniggi u agir abbuziv tal-konjugi Borg fil-konfront tas-socjeta` konvenuta, din ghandha tinghata rimedju f'dana l-

istadju u l-kwistjoni tar-rappresentanza tigi ndirizzata *de novo* mill-Prim Awla. Altrimenti din il-Qorti tkun qed tohloq ingustizzja u tippremja l-agir abbuziv ta’ l-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell billi tilqa’ l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fil-11 ta’ Jannar 2005, tqieghed lill-partijiet fl-istess posizzjoni li kienu fiha immedjatament kif giet presentata c-citazzjoni, u tirrinvija l-atti lill-Prim Awla tal-Qorti Civili biex dik tkompli tisma’ il-kaz skond il-ligi.

L-ispejjez gudizzjari kollha sa dan l-istdaju jithallsu mill-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

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