MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 71/2006

L-Avukat Dr Marisa Azzopardi (numru tal-karta ta' l-identita'
397979 (M) bhala mandatrici ghan-nom u in rapprezentanza
ta' Madis Hotels Limited (C 18648)

Vs

John sive Ian Salomone (numru tal-karta ta' l-identita' 37940 (M) u John sive Ian Salomone nominat b'digriet tal-14 ta' Frar 2006 bhala kuratur deputat ghan-nom ta' Maria Alfreda Sammut (numru tal-karta ta' l-identita' 33642 (M)

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**atti tar-rikors** li permezz tieghu l-attrici nomine issottometiet illi:

1. Illi l-attrici nomine qieghda tressaq il-kaz tas-socjeta’ Madis Hotels Limited abbazi ta’ prokura hawn annessa u mmarkata Dokument “A »;

2. Illi l-premessi hawn mahlufa gew mgharrfa lill-istess attrici nomine tramite rapprezentanti u dirigenti ta’ Madis Hotels Limited u ghaldaqstant l-attrici nomine ma tafx il-fatti hawn esposti personalment hlief in kwantu jirrizultaw minn dokumenti;

3. Illi permezz ta’ konvenju datat 11 ta’ Novembru 2005, kopja ta’ liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument “B”, il-konvenuti kienu obbligaw irwiehhom illi jbieghu lill-attrici nomine il-fond numru 56, Triq Pace, Sliema flimkien ma’ l-arja ta’ l-istess fond kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ Lm5 pagabbli lill-Ufficcju Kongunt.

4. Illi l-konvenju gie debitament irregistrat ma’ l-Ufficcju tat-Taxxi Nterni, kopja ta’ liema registrazzjoni qieghda tigi hawn annessa u mmarkata Dokument “C”;

5. Illi skond l-istess konvenju, l-att finali kellu jsir mhux aktar tard mill-31 ta’ Dicembru 2005.

6. Illi nonostante illi s-socjeta’ kumpratrici, ossia r-rapprezentant taghha s-sur Guido Mizzi (kif awtorizzat permezz tal-prokura hawn annessa Dokument “D”) attenda flimkien man Nutar Roberta Bisazza fil-post miftiehem u fil-gurnata miftiema tat-30 ta’ Dicembru 2005 sabiex jigi ffinalizzat il-kuntratt tal-bejgh ta’ l-imsemmi fond, dakinhar ma deher hadd mill-konvenuti.

7. Illi r-rapprezentant tas-socjeta’ attrici kien ippreparat li jhallas l-ammont miftiehem f’dik id-data miftiehma ghall-konkluzjoni ta’ l-att finali u dan kif jixhdu z-zewg *cheques* hawn annessi u mmarkati Dokument “E”, liema *cheques* igibu d-data ta’ l-20 ta’ Dicembru 2005.

8. Illi hekk kif ma tfacca hadd mill-konvenuti, l-attrici nomine interpellat lill-istess konvenuti, permezz ta' l-ittra ufficjali numru 5224/05, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa bhala Dokument "F", sabiex fit-terminu pattwit l-istess konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili opportun ghal tali trasferiment, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti.

9. Illi sussegwentement u cioe' fis-17 ta' Jannar 2006, gie pprezentat rikors fl-atti ta' l-istesss ittra ufficjali, kopja ta' liema rikors tinsab hawn annessa u mmarkata Dokument "G" sabiex tigi awtorizzata bidla fl-ittra ufficjali, liema talba giet milqugha permezz ta' digriet moghti fit-18 ta' Jannar 2006.

10. Jghidu ghaliex il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(a) tikkundannahom sabiex in esekuzzjoni tal-konvenju datat 11 ta' Novembru 2005, huma jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh, mill-konvenuti lill-attrici nomine, ai termini ta' l-obbligi minnhom assunti bl-istess konvenju tal-fond numru 56, Triq Pace, Sliema flimkien ma' l-arja ta' l-istess fond kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm5 pagabbli lill-Ufficcju kongunt bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha msemmija fl-istess konvenju u dan fi zmien qasir u perentorju illi din il-Qorti tistabilixxi u taht dawk il-provvediment li l-istess Qorti jidrilha xierqa u opportuni;

(b) tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att notarili relattiv, post u hin li jigi ffissati minn din il-Qorti u kuraturi sabiex okkorrendo jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att;

11. Bl-ispejjes, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali numru 5224/04 u b'rizerva ghall-kull dritt u rimedju iehor spettanti lill-istess attrici nomine, inkluz ukoll dak ghad-danni.

Rat ir-**risposta guramentata tal-konvenut** a fol. 54 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, il-konvenju datat 11 ta’ Novembru 2005 fl-Atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza sar bejn il-konvenut u s-socjeta’ attrici Midas Hotels Limited – Dok.IS1 – u ghalhekk ma hemm l’ebda relazzjoni guridika bejn il-konvenut u s-socjeta’ attrici.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut jecepixxi illi l-konvenju esibit mis-socjeta’ attrici bhala Dok. B huwa falz fis-sens illi fil-kopja tal-konvenju li huwa qieghed jesebixxi bhala Dok. IS1, ma hemmx il-korrezzjoni tal-kelma ‘’Midas’’ ghal ‘’Madis’’. Illi fil-fatt din il-korrezzjoni ma saritx kif stabbilit fil-Artikolu 30(2) tal-Kapitlu 55, Att Dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili, u ghalhekk din il-korrezzjoni ghandha titqies qisha ma saritx.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, dan huwa konfermat ukoll minn Dok. C li gie pprezentat mis-socjeta’ attrici fejn jidher illi l-konvenju li gie registrat ma l-ufficcju tat-Taxxxi Nterni kien bejn John Salamone et u Midas Hotel Ltd.

4. Illi l-konvenut ma kienx gie nfurmat bl-appuntament ta’ nhar it-30 ta’ Dicembru 2005 u li ghalhekk ma setax, lanqas kieku ried, jattendi.

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut jecepixxi illi l-ittra ufficjali pprezentata fit-30 ta’ Dicembru 2005, bin-numru 5224/05, hija nulla peress illi l-konvenut qatt ma kien awtorizza lil Dottor Carlo Vigna sabiex jirredigi dan l-att. (ismijiet bil-maqlub)

6. Illi ghalhekk skond il-Artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili, minhabba l-fatt illi l-konvenju datat 11 ta’ Novembru 2005 skada fil-31 ta’ Dicembru 2005, il-weghda skadiet.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Rat is-sentenza preliminari taghha tas-6 ta’ Ottubru 2006;

FATTI

F’dina l-kawza r-rikorrenti qed titlob li in esekuzzjoni tal-konvenju datat 11 ta’ Novembru 2005, l-intimati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ kuntratt ta’ bejgh tal-fond numru 56, Triq Pace, Sliema.

Sentenza preliminari

B’sentenza preliminari ta’ dina l-Qorti tas-6 ta’ Ottubru 2006 (ara fol 111 et seq) l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati gew michuda u gie deciz li kien hemm relazzjoni guridika bejn l-intimati u s-socjeta’ rikorrenti u l-izball fl-isem tal-kumpratur fuq il-konvenju ma kienx igib in-nullita’ tal-fethim li sar bejn il-kontendenti.

Kontestazzjoni

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq it-talbiet tar-rikorrenti u l-kumplament ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-intimati.

Basikament l-intimati qed jikkontendu li l-konvenju skada, u dana ghal diversi ragunijiet imma principalment a bazi ta’ l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 u ghalhekk il-konvenju m’ghadux aktar effett.

Kwantu ghat**-tielet eccezzjoni** li l-konvenju gie registrat fuq Midas Hotel Ltd, jirrizulta li dina l-eccezzjoni hi marbuta ma’ l-ewwel zewg eccezzjonijiet li diga gew michuda fejn il-kwistjoni dwar l-isem Madis jew Midas giet ezaminata u deciza.

Il-Qorti se tiddeciedi **l-hames eccezzjoni** qabel ir-raba’ eccezzjoni billi din ta’ l-ahhar tirrigwarda aktar il-mertu

mentri l-eccezzjonijiet l-ohra huma ta’ natura procedurali li ghandhom jigu decizi qabel.

Hames eccezzjoni

Fil-hames eccezzjoni taghhom l-intimati qed jecepixxu illi l-ittra ufficjali pprezentata fit-30 ta’ Dicembru 2005, bin-numru 5224/05, hija nulla peress illi l-l-intimat Salamone qatt m’awtorizza lil Dottor Carlo Vigna sabiex jirredigi dan l-att.

Jirrizulta mill-provi li meta fit-30 ta’ Dicembru 2005, id-data meta kellu jsir l-atti finali, l-intimat ma deherx ghal kuntratt, in-Nutar issuggerixxa li r-rikorrenti jiehdu parir legali u li ssir ittra ufficjali biex jigu salvagwardjati d-drittijiet taghhom u enforzat il-konvenju. Billi l-avukat ta’ Guido Mizzi kien imsiefer in-Nutar irriferithom ghand Dr. Carlo Vigna biex jibghat l-ittra ufficjali kif fil-fatt sar.

L-intimati qed jeccepixxu li l-ittra ufficjali ma gietx prezentata entro t-termine, (ara sitt eccezzjoni) izda anke kieku kienet, din l-ittra ufficjali hija nulla ghax fiha zbalji essenzjali li jinvalidawha. Il-Qorti ghalhekk trid l-ewwel tiddeciedi jekk dina l-ittra ufficjali li ntbaghtet kienitx valida jew le.

L-intimati jissottomettu, li apparti l-izball fl-isem tas-socejta’ rikorrenti, li dwaru l-Qorti diga ppronnunzjat ruhha, hemm zbalji ohra li jirrendu dina l-ittra ufficjali nulla. L-ewwel zball hu li l-ittra hija ndirizzata lill Midas Hotel Ltd minflok lill intimat, cjoe inqalbu l-ismijiet tal-partijiet. Inoltre jissottomettu ulterjorment li anke jekk saret korrezzjoni mill-Qorti dina l-korrezzjoni kellha ssir mhux biss fl-okkju izda ukoll tal-korp tal-ittra ufficjali ghax altrimenti ma taghmilx sens. Inoltre l-ittra ufficjali giet korreggjuta fit-18 ta’ Jannar 2006 ghalhekk skond l-artikolu 101 tal-Kap 12 il-validita’ ta’ l-ittra ufficjali jibda minn dika d-data meta gie korreggut l-att mhux qabel, ghalhekk l-ittra ufficjali ma gietx prezentata fit-terminu stabbilit mill-artikolu 1357 (2) tal-Kap 16.

Ir-rikorrenti jirritjenu li l-inverzjoni ta’ l-ismijiet tal-partijiet ma jwassalx ghan-nullita’ ta’ l-att u dan l-izball hu materja ta’ mportanza sekondarja. Huma jsostnu li fl-kaz in ezami kien sar zball genwin tal-pinna u l-intimat kien jaf li ma qabbad lill hadd biex jibghat ittra ufficjali ghan nom tieghu.

Illi skond l-artikolu 1357(2)

“L-effett tal-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbili kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien”.

Fis-sentenza Caruana Montaldo vs Lia, deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl’24 ta’ Frar 1986 f’kaz fejn ittra ufficjali kienet giet ipprezentata f’isem l-attur personalment u mhux f’isem is-socjeta’ indikata fil-konvenju, gie deciz li l-formalitajiet imsemmija fl-artikolu 1357(2) huma mposti mil-ligi *ad validitatem* ta’ kwalunkwe proceduri ghall-esekuzzjoni ta’ konvenju ta’ bejgh, u jekk ma jigux osservati – tkun xi tkun ir-raguni – dan igib in-nullita’ ta’ l-istess proceduri.

Ghalhekk hu essenzjali li qabel jiskadi t-terminu ta’ konvenju, tintbaghat ittra ufficjali valida lill kontroparti biex din tersaq u twettaq l-obbligi taghha. Jekk tinhareg ittra ufficjali mhux korretta dina ghandha tigi sanata qabel it-terminu pattwit li fih kellu jiskadi l-konvenju mhux wara. Korrezzjoni li ssir wara li jiskadi t-terminu tibda tghodd mid-data tal-korrezzjoni u mhux mid-data meta giet prezentata nkorrettement (ara artkolu 101 tal-Kap 12).

Ir-rikorrenti qed jissottomettu li l-izball kien dovut ghal *lapsus*. Il-Qorti taqbel li kien hemm *lapsus* imma kompessivament fl-ittra ufficjali tant kien hemm zbalji li

dina l-Qorti difficilment tista' taccettaha, minkejja dak li jghidu s-sentenzi dwar formalizmu fil-proceduri. Jekk wiehed ihares lejn l-ittra ufficjali jsib li kien hemm zball fl-isem tas-socjeta' rikorrenti, gew inversi l-ismijiet tal-partijiet cjoe tal-mittent u ta' l-intimat. Inoltre jekk wiehed jaqra l-kontenut ta' l-ittra ufficjali, anke wara li jiehu nkonsiderazzjoni l-korrezzjoni li giet awtorizzata mil-Qorti, wiehed isib li dina tibqa' l-istess ma taghmilx sens. Ghalhekk kif tajjeb osserva l-intimat kien hemm bzonn ukoll li tintalab korrezzjoni lill Qorti anke fis-sustanza tal-ittra ufficjali, haga li ma saritx.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-hames eccezzjoni ta' l-intimati ghandha tintlaqa' u li l-ittra ufficjali ghandha tigi dikjarat li ma kienitx valida u ghalhekk il-konvenju skada.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Prevja li tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimati
Tichad it-talbiet tar-rikorrenti
Fic-cirkostanzi l-ispejjez kollha huma a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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