MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-28 ta' Lulju, 2011

Citazzjoni Numru. 70/2009

Valley Properties Limited

vs

Chianti Storm Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mis-socjeta’ attrici fit-23 ta’ Jannar, 2009 li *in forza* tieghu, wara li ppremettiet :

1. Illi s-soċjeta’ rikorrenti u s-soċjeta’ intimata daħlu f’konvenju datat tlieta u għoxrin (23) ta’ Diċembru 2003 (kopja ta’ liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala “Dok A”), fejn is-soċjeta’ intimata min-naħa l-waħda ippromettiet u obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjeta’ rikorrenti, li min-naħa tagħha aċċettat u obbligat ruħha li tixtri u takkwista, l–fond hawn fuq imsemmi, u dan versu l-prezz ta’ miljun u mitt elf lira Maltija

(Lm1,100,000), liema konvenju ġie debitament reġistrat entru t-terminu stabbilit;

2. Illi l-imsemmi konvenju jistipula li l-kuntratt finali ta' bejgħ għandu jiġi iffirmat entru sitt (6) xhur wara d-data tal-ħruġ tal-full development permit fuq l- art *de quo*;

3. Illi l-applikazzjoni mal-MEPA għall-ħruġ ta' dan il-*full development permit* għadha preżentement tiġi proċessata u għaldaqstant il-konvenju *de quo* għadu validu għal finijiet u effetti kollha tal-liġi;

4. Illi s-soċjeta' rikorrenti minn dejjem kellha u għad għandha l-intenzjoni illi tiffirma u tersaq għall-kuntratt finali tal-bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond;

5. Illi għall-kuntrarju, is-soċjeta' intimata uriet u għadha qed turi, waqt li l-konvenju għadu fis-seħħ, l-intenzjoni li tiżvinkola ruħha mill-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-imsemmi konvenju u dan mingħajr raġuni valida skond il-liġi, u dan senjatament peress illi intavolaw kawża fl-ismijiet Chianti Storm Ltd v. Valley Properties Ltd (Rik Nru.106/07 JRM) fejn talbu lill-Qorti tordna illi l-konvenju ta' bejn il-partijiet huwa mingħajr effett stante l-"impossibilità" li jinħareġ il-full development permit de quo;

6. Illi minħabba l-intenzjoni manifesta ta' l-istess soċjeta' intimata li ma tirrispettax l-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-imsemmi konvenju, is-soċjeta' rikorrenti, permezz tar-rikors tagħha għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni datat 14 ta' Frar, 2007, talbet lill-Qorti żżomm lis-soċjeta' intimata milli tbigħ, tassenja, iċċedi jew bi kwalunkwe mod ieħor tittrasferixxi, kemm gratuwitament kif ukoll b'mod oneruż, porzjon ta' art ġewwa Ta' Lanzun, fil- Mensija, limiti ta' San Ġwann, tal-kejl ta' madwar 1956.4 metri kwadri, proprjeta' ta' l-istess soċeta' intimata u li dwarha il-partijiet daħlu f'konvenju datat tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru, 2003, liema konvenju għadu fis-seħħ;

7. Illi permezz tad-digriet kamerali tagħha datat 9 ta' Marzu, 2007, dina l-Onorabbli Qorti laqgħet u ordnat il-

ħruġ tal-Mandat fit-termini kif mitluba, bin-numru 255/07 bl-ispejjeż kontra l-intimata u ipprefiġġiet żmien ta' għoxrin (20) jum mil-lum lir-rikorrenti biex tressaq kawża bil-pretensjonijiet tagħha dwar il-jedd imsemmi fir-Rikors (kopja ta' liema annessa u mmarkata bħala "Dok B");

8. Illi permezz ta' rikors datat 13 ta' April, 2007 is-soċjeta' rikorrenti talbet lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha teżentaha milli tressaq il-pretensjonijiet tagħha b'kawża entru għoxrin (20) jum mid-data tal-ħruġ tal-mandat odjern għandu jibqa' fis-seħħ sakemm tiġi deċiża definittivament il-kawża fl-ismijiet Chianti Storm Ltd. v. Valley Propertes Ltd (Rik Nru. 106/07 JRM), u dan dejjem taħt dawk il-provvedimenti kollha illi dina l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuni;

9. Illi dina l-Onorabbli Qorti b'digriet tat-23 ta' Mejju 2007 ċahdet din l-aħħar talba tas-soċjeta' rikorrenti u għaldaqstant is-soċjeta' rikorrenti preżentat rikors ġuramentat (Rik Ġur 639/2007 GV) datat 12 ta' Ġunju 2007 li permezz tiegħu talbet lil dina l-Onorabbli Qorti (1) Tiddikjara illi l-konvenju tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2003 ta' bejn is-soċjetajiet kontendenti għadu fis-seħħ u validu għall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi; (2) Tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 225/07 maħrug kontra l-istess soċjeta' ntimata u dan limitatament għall-perjodu msemmi fl-istess mandat u senjatament, għal matul il-validita' ta' l-istess konvenju tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2003 ta' bejn il-partijiet jew in ogni każ sakemm tiġi deċiża definittivament il-kawża bir-Rik. Nru. 106/07 JRM; (3) Tordna lis-socjeta' ntimata sabiex tirrispetta l-obbligi kuntrattwali minnha assunta permezz tal-konvenju tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2003 u senjatament billi tinibiha – matul il-validita' ta' l-istess konvenju jew in ogni każ sakemm tigi deċiza definittivament il-kawża bir-Rik. Nru. 106/07JRM – tbiegħ, tassenja, ċċedi jew bi kwalunkwe mod iehor tittrasferixxi, kemm gratuwitament kif ukoll b'mod oneruż il-fond ossija porzjon ta' art ġewwa Ta' Lanzun, fil-Mensija, limiti ta' San Ġwann tal-kejl ta' madwar 1956.4 metri kwadri, proprjeta' ta' l-istess socjeta' ntimata u li dwarha l-partijiet daħlu fl-istess konvenju;

10. Illi s-soċjeta’ intimata baqgħet kontumaċi fil-proċeduri tar-rikors ġuramentat 639/2007;

11. Illi permezz tad-deċiżjoni tagħha datata 3 ta’ Ottubru, 2008 (kopja tad-deċiżjoni annessa u immarkata bħala “Dok C”), dina l-Onorabbli Qorti laqgħet it-tieni u t-tielet talba tas-soċjeta’ attriċi ppreżentati fir–rikors datat 12 ta’ Ġunju, 2007, waqt li dwar l-ewwel talba ordnat is-soprasessjoni sakemm jiġi deċiż il-mertu fil-kawża 106/07JRM bejn l-istess partijiet;

12. Illi is-soċjetà konvenuta bagħtet ittra uffiċjali datata 21 ta’ Ottubru 2008 li permezz tagħha u ai termini tal-klawżola numru ħamsa(5) tal-konvenju *de quo* talbet lis-soċjetà rikorrenti jekk hix lesta tagħmel tajjeb għad-differenza riżultanti minn bdil fil-leġislazzjoni fiskali (annessa u immarkata bħala “Dok D”);

13. Illi, in ottemperanza mal-klawżola surreferita, is-soċjeta’ rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali (hawn annessa u mmarkata bħala “Dok E ”) lis-soċjeta’ intimata datata 5 ta’ Diċembru, 2008, fejn is-soċjeta’ rikorrenti nfurmat lis-soċjeta’ intimata illi lesta tagħmel tajjeb għad-differenza fit-taxxa li talvolta tirriżulta minħabba bidla fil-liġi fiskali;

14. Illi sussegwentemetn is-soċjeta’ rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali (hawn annessa u mmarkata bħala “Dok F”) lis-soċjeta’ intimata datata 10 ta’ Diċembru, 2008, permezz ta’ liema s-soċjeta’ intimata ġiet interpellata sabiex taddivjeni għall-publikazzjoni ta’ l-att finali ta’ l-istess proprjeta’ u dan versu l-prezz u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju ta’ t-23 ta’ Diċembru, 2003 u dana wara illi ppremettiet għal kull buon fini illi hija qegħda teżerċita d-diskrezzjoni mogħtija lill-kumpratur f’każijiet konsimili li tinterpella għall-addivjeniment entru t-terminu tal-validità tal-konvenju *de quo*, nonostante il-fatt illi l-permessi tal-iżvilupp imsemmijin f’kundizzjonu numru tlieta (3) tal-istess konvenju għadhom ma ħarġux;

15. Illi fl-istess ittra uffiċjali, is-soċjetà rikorrenti għamlitha ċara illi qed iżomm fermi u fis-seħħ il-

kundizzjonijiet l-oħra kollha tal-kuntratt u b’mod partikolari il-kundizzjoni numru 1 (c) tal-konvenju illi tistabbilixxi illi l-bilanċ ta’ erbat mija u ħamsin elf Lira Maltija (Lm 450,000) jitħallas mill-kumpraturi entru tnax (12)-il xahar mid-data tal-kuntratt tal-akkwist mingħajr interess jekk joħorġu l-permessi sħaħ ta’ l-iżivilupp fir-rigward tar-raba (4) sular [*fourth floor*] u livell ta’ penthouse [*penthouse level*];

16. Illi, stante illi s-soċjetà intimata baqgħet inadempjenti anke wara li ġiet intavolat l-ittra uffiċjali surreferita, saret neċessarja din il-proċedura;

Talbet ghalhekk li li s-socjeta’ konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

1. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi s-soċjeta’ konvenuta hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgħ u trasferiment a favur is-soċjeta’ attriċi tal-fond ossia porzjon ta’ art ġewwa Ta’ Lanzun, fil-Mensija, limiti ta’ San Ġwann, tal-kejl ta’ madwar 1956.4 metri kwadri, proprjeta’ ta’ l-istess soċjeta’ intimata u li dwarha il-partijiet daħlu fl-istess konvenju;

2. Tordna u tikkundanna lis-soċjeta’ konvenuta sabiex tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgħ u trasferiment ta’ l-imsemmi fond a favur tas-soċjeta’ attriċi;

3. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirrediġi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta’ bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond a favur is-soċjeta’ attriċi u biex jagħmel dawk l-atti kollha illi huma neċessarji, inċidentali, anċillari u/jew konsegwenzjali għal dan il-għan;

4. Tiffissa d-data, lok u ħin illi fih għandu jkun iffirmat u pubblikat dan il-kuntratt pubbliku ta’ bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond a favur is-soċjeta’ attriċi bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku illi jkun nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

5. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-soċjeta' konvenuta fuq il-kuntratt pubbliku ta' bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond a favur is-soċjeta' attriċi fl-eventwali kontumaċja tas-soċjeta' konvenuta;

Bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta' attrici;

Rat ir-risposta guramentata ta' Edward Cassar bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Chianti Storm Limited, li in forza taghha huwa eccepixxa :

(1) Illi preliminarjament ir-rikors odjern huwa null u bla effett fil-ligi u ghandu jigi michud stante li gie intavolat oltre t-terminu ta' dekadenza ta' tletin (30) gurnata mill-iskadenza tal-kuntratt cioe' it-22 ta' Dicembru, 2008 u dan ai termini ta' l-artikolu 1357 sub-artikolu (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li fuq l-istess artikolu hija msejsa l-kawza odjerna;

(2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, s-Socjeta intimata mhiex legalment obbligata li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt *de quo* stante li bosta kundizzjonijiet fil-konvenju ma avverawx ruhhom u hemm l-impossibilita' li l-istess kundizzjonijiet javveraw bir-rizultat li l-konvenju *de quo* tilef kull effett u validita fil-ligi u ghaldaqstant il-partijiet ghandhom jitpoggew fl-istatus *quo ante* l-iffirmar ta' l-istess konvenju u t-talbiet attrici jigu michuda. Fuq dan il-mertu hemm ukoll kawza ohra pendenti bejn il-partijiet fl-ismijiet inversi bin-numru 106/07 u li qed tinstema mill-Onorevoli Mhallef Dr. J. R. Micallef u ghaldaqstant din il-Qorti qed tintalab tissoprasjedi pendenti decizjoni fil-kawza msemmija li giet prezentata quddiem il-Qorti fis-sena 2007 cioe' qabel dik odjerna;

(3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghall-kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, l-konvenju *de quo* skada wara l-iskadenza tal-hames (5) snin mid-data ta' l-iffirmar tieghu cioe' nhar it-23 ta' Dicembru, 2003 u ghalhekk ma ghadux validu bejn il-partijiet;

(4) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenju *de quo* kien suggett ghall-kundizzjoni li jinhareg permess

ta’ zvilupp fuq applikazzjoni ta’ zvilupp sottomessa mill-**venditur** (artikolu 3 tal-konvenju) ta’ liema applikazzjoni gew annessi l-pjanti mal-konvenju *de quo,* liema applikazzjoni, ghall-kuntrarju ta’ dak espost mir-rikorrenti, giet definittivament rifjutata mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u b’hekk il-konvenju tilef kull effett u validita’ tieghu fil-ligi;

(5) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, tezisti wkoll l-impossibilita’ li qatt xi darba jinhargu permessi ta’ zvilupp bl-ispecifikazzjoni / kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju *de quo* fosthom illi jinhareg ir-raba sular u l-livell tal-*penthouses* (ara artikolu 1 (c) tal-konvenju) u dan stante li l-Pjan Lokali kif approvat mill-Parlament ghas-sit in kwistjoni jispecifika numru ta’ sulari ferm anqas u ghaldaqstant anki minn dan il-lat il-konvenju *de quo* tilef kull effett u validita tieghu fil-ligi;

(6) Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorenti qed jipretendu li huma jistghu jirrinunzjaw ghall-kundizzjoni li tispecifika l-hrug tar-raba’ sular u l-livell tal-*penthouses* u b’hekk igieghlu s-Socjeta intimata tersaq ghall-kuntratt pubbliku, izda dan ma jistax legalment isir stante li din il-kundizzjoni ma taffettwax unikament lir-rikorrenti izda taffettwa negattivament ukoll lis-Socjeta’ intimata stante li r-rinunzja ta’ din il-kundizzjoni tkun tfisser tnaqqis drastiku fil-prezz tal-bejgh ta’ l-art cioe’ tnaqqis ta’ erba’ mija u hamsin elf Liri Maltin (Lm450,000) l-ekwivalenti ta’ miljun u tmienja u erbghin elf, mitejn u tmintax il-Ewro (€1,048.218). Ghaldaqstant din il-kundizzjoni mhiex wahda rinunzjabbli fit-termini tal-Ligi;

(7) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra s-Socjeta’ rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda ta’ Edward Cassar bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ Chianti Storm Limited;

Rat ir-rikors tas-socjeta’ attrici :

Illi jigi rilevat r-risposta guramentata tas-socjeta’ intimata giet prezentata fis-sitta u ghoxrin (26) ta’ Gunju, 2009, liema data teccedi t-terminu ta’ ghoxrin (20) gurnata minn

meta s-socjeta' intimata giet notifikata, u dan kif espresament stabbilit mil-ligi fl-Artikolu 158(1) tal-Kap. 12;

Illi infatti in-notifika ai termini tal-Artikolu 187(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta giet kompletata nhar it-Tlieta, sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju 2009 u senjatament fit-tielet jum tax-xoghol wara d-data tal-pubblikazzjoni fil-gurnal lokali, liema pubblikazzjoni saret fil-gurnat 'L-Orizzont' ta' nhar il-Hamis, 21 ta' Mejju, 2009 (estratt anness ma dan ir-rikors u mmarkat bhala VP 1);

Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat illi s-socjeta' konvenuta ilha taf ferm b'dawn il-proceduri fil-konfront taghha tant illi kienet sahansitra ghamlet referenza ghalihom fi proceduri ohrajn, u senjatament fir-rikors bl-ismijiet Valley Properties v. Chianti Storm Limited (Rik. Nru 239/2009 – deciz 7 ta' April, 2009, u ghaldaqstant lanqas tista tipprova b'xi mod tiggustifika l-kontumacja taghha;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja dikjarazzjoni illi r-risposta guramentata tas-socjeta' intimata giet intavolata fuori termine, joghgobha tordna l-isfilz u t-tnehhija ta' l-imsemmija risposta guramentata mill-atti tal-kawza, filwaqt li per konsegwenza tiddeciedi l-kawza odjerna, ai termini ta' l-Artikolu 158 (10) tal-Kap. 12, u dan taht il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta :

(1) Illi fl-ewwel lok is-Socjeta' esponenti umilment tissottometti li n-notifika permezz ta' l-affissjoni u l-pubblikazzjoni tippekka fil-validita taghha u ghaldaqstant hija nulla u bla effett, bir-rizultat li sal-lum ghad ma hemmx notifika valida fl-atti ta' dan ir-rikors guramentat.

Illi n-nullita tan-notifika qed tigi eccepita ghal tlett ragunijiet :

(i) Illi dwar l-affissjoni li suppost saret nhar it-8 ta' April, 2009 fid-dar tad-direttur tal-Kumpanija s-Sur Edward Cassar, jigi umilment sottomess li ghalkemm huwa kien f'din id-dar f'dan il-perjodu, huwa lest li jikkonferma bil-gurament jekk ikun hemm bzonn li mkien mad-dar tieghu ma giet affissata xi karta tal-Qorti. L-esponent jispjega li huwa joqghod go villa li ghandha drive twila u li tidhol ghaliha minn gate li tkun maghluqa. Li kieku giet affissata xi karta ma din l-gate, li hija l-unika parti visibbli mill-villa kollha mit-triq pubblika, zgur li din kienet tinstab izda fil-fatt huwa ma sab xejn.

(ii) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar il-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern jigi rilevat illi Edward Cassar, cioe d-direttur u r-rapprezentant guridiku ta' din il-Kumpanija, kien jinsab imsiefer barra l-gzejjer Maltin fil-granet ta' bejn l-20 ta' Mejju, 2009 u l-4 ta' Gunju 2009 bir-rizultat illi s-Sur Cassar kien fl-impossibilita' fizika li jara l-avviz fil-Gazzetta Lokali u wkoll li jipprezenta risposta fi zmien tlett ijiem kif timponi ligi u ghaldaqstant din il-pubblikazzjoni u per conseguenza n-notifika hija nulla u bla effett fil-ligi. Certament ma jistax jigi pretiz li Socjeta' kummercjali per ser minghajr il-presenza tal-persuna fizika li fil-fatt tirraprezenta tigi prezunta li qrat gazzetta u lanqas li fi zmien tlett ijiem tigi prezentata r-risposta bil-gurament la darba r-rapprezentant guridiku kien barra l-gzejjer Maltin! Jigi ulterjorment sottomess illi minhabba li l-esponent kien imsiefer gewwa l-Unjoni Ewropeja stess (aktar specifikatament fil-Germanja) l-passaport teighu ma giex ittimbrat u wkoll stante li l-biljett tieghu kien mhallas minn terzi permezz ta' l-internet huwa ma kienx f'posizzjoni li jsib kopja ta' l-istess fiz-zmien li kellu sabiex issir din ir-risposta. Jikkonferma izda li qieghed f'kuntatt mal-persuni in kwistjoni sabiex jipprova jgib dan id-dokument, fin-nuqqas jissottometti li huwa lest jikkonferma bil-gurament quddiem din l-Onorabbli Qorti li huwa kien imsiefer f'dan il-perjodu.

(iii) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u dwar il-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali jigi rilevat illi ghalkemm il-pubblikazzjoni saret fil-21 ta' Mejju, 2009, din l-istess pubblikazzjoni kienet taqra illi r-rikors guramentat in kwistjoni gie appuntat ghas-smiegh ghat-Tlieta 5 ta' Mejju, 2009 fid-9.00a.m., cioe' l-avviz fil-gazzetta kien qed jindika

data qabel l-istess pubblikazzjoni. Illi jigi sottomess li huwa rekwizit bazilari li fil-pubblikazzjoni tigi ndikata d-data tas-smiegh li jmiss tal-kawza in kwistjoni u mhux ta' dak li gia ghadda. F'dan il-kaz is-Socjeta' intimata kieku kellha timxi ma dik in-notifika jfisser li hija kienet zvantaggata stante li ma gietx infurmata bid-data tas-smiegh tar-rikors, f'liema data hija kienet tkun fil-possibilita' li tattendi. F'dan il-kaz is-Socjeta' intimata zgur li ma setghetx tattendi ghal smiegh ta' kawza li kien gia ghadda! F'dan l-istadju jigi wkoll sottomess a konjizzjoni tal-Qorti li mar-rikors tas-Socjeta rikorrenti l-kopja tal-gazzetta lokali annessa ghal xi raguni jidher li thalliet barra mill-fotokopja d-data tas-smiegh!

Illi dak kollu suespost huwa wkoll sopporat mill-gurisprudenza tal-Qrati Maltin fejn dawn bosta drabi emfasizzaw illi l-pubblikazzjoni permezz ta' l-affissjoni u l-pubblikazzjoni ma ghandhiex tittiehed b'leggerezza u ghalhekk ghandu jkun hemm skrutinju shih li l-procedura saret kif suppost u meta kien hemm bzonn :

Fl-appell fl-ismijiet 'Iris armla ta' Joseph Vella et vs Joyce Micallef' datata 29 ta' Mejju 1995 dik l-Onorabbli Qorti iddikjarat kif isegwi :

'Din il-Qorti li tirrileva li donnha dahlet prattika li kull talba ghall-affissjoni tigi akkordata bhallikieku kienet xi haga ta' rutina mentri huwa evidenti li l-ligi tirrikjedi hafna aktar minn hekk. Fost ir-rekwiziti li tirrikjedi l-ligi per ezempju, hemm rikjest illi n-notifika bl-affissjoni tista' tinghata jekk mir-riferta ta' l-uficjali inkarigat minn-notifika ta' l-iskritturi jinsab li **ghalkemm il-persuna li ghandha tigi nnotifikata bl-iskrittura tinsab f'Malta** d-dhul fil-lok fejn hija tkun toqghod ma jkunx jista' jsir jew il-lok tad-dar taghha ma jkunx maghruf. Dana skond l-artikolu 187 (3) tal-Kap. 12'.

Fid-decizjoni fl-ismijiet 'Valcall Limited vs Alt Services Ltd et' datata 24 ta' Jannar, 2001 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili issottomettiet kif isegwi:

'Il-Qorti hawnhekk qieghda tifhem li jekk kemm-il darba wiehed jitkellem dwar jekk in-notifika hijiex valida, allura ma jibqax izjed il-kaz li jitkellem ukoll dwar il-jedd li jnehhi l-kontumacja, ghaliex notifika invalida, jew nuqqas ta' notifika skond il-ligi, ma taghti qatt bidu ghaz-zmien li jimxi kontra l-persuna li, fil-fatt, ma tkun giet notifikata qatt. **Wiehed ma jistax jaqa' kontumaci jekk mhux wara li jkun gie validament notifikat b'att tac-citazzjoni.'**

(2) Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar l-allegazzjonijiet illi s-socjeta' esponenti ilha taf bil-proceduri, bir-rispett kollu dan l-argument ma ghandu l-ebda bazi legali. Ghalkemm huwa minnu li s-Socjeta' esponenti setghet basret li nfethet il-kawza stante li kienet irceviet l-ittra ufficjali u se mai kienet taf li nfethet il-kawza ghaliex rat l-okkju fuq l-internet dan ma jfissirx illi hija kienet giet notifikata bil-kopja tar-rikors guramentat u d-dokumenti annessi li huma bazilari ghall-validita' tan-notifika u sabiex tkun tista ssir risposta guramentata.

(3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi wkoll sottomess illi s-Socjeta' esponenti minn jedda u mhux ghaliex kienet taf li 'suppost' saret in-notifika bil-pubblikazzjoni u affissjoni, qabdet u prezentat ir-risposta taghha wara li gabret foto-kopja ta' l-istess rikors guramentat u dan sabiex ma jkomplux jitwalu l-proceduri. Kien fil-fatt permezz tan-notifika tar-rikors odjern illi s-Socjeta esponenti saret taf li hija 'suppost' giet notifikata permezz tal-pubblikazzjoni u affissjoni u mhux qabel. Kieku kienet taf, is-Socjeta' esponenti kienet teccepixxi n-nullita tan-notifika fl-eccezzjonjiet taghha u mhux f'dan l-istadju!

(4) Illi finalment u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi nutat illi ghakemm fir-rigward tar-rikors guramentat is-Socjeta' esponenti 'sabitha daqshekk difficli' li tinnotifika s-Socjeta' intimata, wiehed ghandu jinnota l-facilita' li bih gie notifikat ir-rikors odjern. Ghaldaqstant wiehed jistaqsi jekk hux veru kienet tezisti d-diffikulta sabiex jigi notifikat ir-rikors guramentat jew jekk kellhiex interess is-Socjeta' rikorrenti li n-notifika ssir bil-pubblikazzjoni sabiex tiprova twaqqa lis-Socjeta esponenti

fil-kontumacja invista ta' l-eccezzjonijiet preliminari mressqa mis-Socjeta' esponenti (referenza ssir ghar-risposta prezentata fl-atti) fosthom illi l-kawzza gi prezentata 'fuori termine'. F'dan l-istadju ssir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet 'Charles Grech vs Domestica Ltd.' moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 4 ta' Ottubru, 2004 fejn dik l-Onorabbli Qorti ddikjarat kif isegwi :

'Il-Qorti thoss li filwaqt li l-procedura tan-notifika bil-pubblikazzjoni ghandha l-importanza taghha, min jistitwixxi proceduri legali ghandu jaghmel tentattiv **serju** biex isir jaf fejn joqghod l-imharrek u ma jirrikorrix ghall-procedura imsemmija jekk mhux assolutament mehtiega. L-imharrek ghandu dritt jigi notifikat biex jiddefendi ruhu u l-procedura tan-notifika skond l-Artikolu 187 (3) ma ghandhiex tigi abbuzata."

Ghaldaqatant in vista ta' dak kollu suespost, u in vista tal-nullita tan-notifika li fuqu huwa bbazat ir-rikors tas-Socjeta' rikorrenti, is-socjeta' esponenti titlob li din l-Onorabbli Qorti jogghobha tichad it-talba ghall-isfilz ta' l-eccezzjonijiet taghha u tordna li l-kawza tkompli tinstema fuq il-mertu.

Semghet lix-xhieda li gew imressqa;

Rat il-provi li gew prodotti, id-dokumenti illi gew esebiti limitatament dwar il-kwistjoni tan-notifika tas-socjeta' konvenuta bir-rikors guramentat odjen;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar dan il-punt;

Ikkunsidrat :

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghal provvediment fir-rigward tar-rikors tas-socjeta' attrici tas-7 ta' Lulju 2009 illi permezz tieghu is-socjeta' attrici talbet l-isfilz u t-tnehhija tar-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta mill-atti tal-kawza, filwaqt li per konsegwenza tiddeciedi l-kawza

odjerna, ai termini ta' l-Artikolu 158 (10) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat :

Illi s-socjeta' attrici ippruvat diversi drabi tinnotifika lis-socjeta' konvenuta. Jirrizulta a fol. 32 tal-process illi is-socjeta attrici ipprezentat rikors fejn talbet li tinnotifika lis-socjeta' konvenuta wara l-hinijiet legali u il-Qorti laqghet it-talba. Madanakollu, ir-riferta xorta kienet wahda negattiva. Kien ghalhekk illi is-socjeta' attrici ipprezentat rikors sabiex tigi awtorizzata tinnotifika lis-socjeta' attrici permezz tal-procedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni. Il-Qorti laqghet it-talba. L-affissjoni saret fit-8 ta' April 2009 u a fol. 38 tal-process tinsab esebita il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern.

Illi ir-risposta tas-socjeta' konvenuta giet ipprezentata fis-26 ta' Gunju 2009.

Illi s-socjeta' attrici issottomettiet illi n-notifika saret lis-socjeta' konvenuta fis-26 ta' Mejju, 2009 u senjatament fit-tielet jum tax-xoghol wara id-data tal-pubblikazzjoni fil-gurnal lokali, liema pubblikazzjoni saret fil-gurnal l-Orizzont ta' nhar il-Hamis 21 ta' Mejju, 2009.

Ikkunsidrat :

Illi telgha jixhed il-Marixxal Eugenio Mallia illi kien il-marixxal illi mar jaghmel l-affissjoni. Huwa ftakar illi effettivament kien mar jaghmel dina l-affisjoni fl-indirizz moghti f'San Pawl il-Bahar. Ftakar illi kien hemm rixtellu u illi wkoll tista tidhol minn trejqa zghira u issib ukoll bieb fuq gewwa. Il-Marixxal xehed li din ma kienitx l-ewwel darba li kien mar fuq il-post in kwistjoni u qal illi ma ftakarx jekk ghamilx l-affissjoni billi wahhal l-avviz mar-rixtellu, jew inkella mal-bieb ta' barra, u dan peress li fid-diversi drabi li mar ir-rixtellu gieli kien miftuh u gieli kien maghluq. Il-Marixxal xehed ukoll illi ma ftakarx jekk wahhalx l-avviz mar-rixtellu, jew inkella mal-bieb ta' gewwa peress illi ma kienitx l-ewwel darba illi mar fil-fond in kwistjoni sabiex jaffettwa notifika, izda ftakar illi effettivament huwa

ezegwixxa l-ordni tal-Qorti billi ghamel l-affissjoni. Il-Marixxal xehed ukoll illi qabel ma jaghmel affissjoni huwa dejjem icempel il-qanpiena tal-bieb. F'dan il-kaz ghamel hekk, ma irrisponda hadd u ghamel l-affissjoni.

Illi xehed ukoll Edward Cassar imsejjah mis-socjeta' konvenuta u qal illi ma ghandux mara u tfal jghixu mieghu, izda ghandu housekeeper illi gieli tkun bil-leave. Is-Sur Cassar kompla jixhed illi meta saret il-pubblikazzjoni fl-Orizzont huwa kien imsiefer il-Germanja u ghalhekk kien impossibbli ghalih illi jara dan il-gurnal.

Ikkunsidrat :

Illi s-socjeta' konvenuta telghet ukoll jixhed lil Dr Frank Portelli in rapprezentanza tar-Registratur tal-Qorti. Huwa qal illi meta isir l-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern ir-responsabbilta sabiex issir din il-pubblikazzjoni taqa fuq l-amministrazzjoni tal-Qorti, izda fejn tidhol pubblikazzjoni f'gazzetti lokali dan jiehu hsiebhom l-avukat li jkun qieghed jippartrocinja lill-klijent tieghu. Mistoqsi, Dr Portelli xehed illi meta issir pubblikazzjoni f'gurnal lokali din tkun ir-responsabbilta ta' l-avukat tal-parti u l-estratt li jidher fil-gurnal lokali gieli jkun ibbazat fuq l-avviz li jkun deher fil-Gazzetta tal-Gvern. Meta Dr Portelli gie mistoqsi jekk l-avviz li jidher fil-Gazzetta tal-Gvern jistax jigi mibdul meta jidher avviz fil-gurnal lokali, Dr Portelli wiegeb illi recentement inghataw ordni sabiex ma jghaddu lil hadd kopja ta' l-estratt illi jkun deher fil-Gazzetta tal-Gvern. Dr Portelli gie mistoqsi jekk setghax isir, kif sar fil-kaz odjern, illi fil-Gazzetta tal-Gvern dehret data partikolari, izda sa kemm lahqet saret il-pubblikazzjoni fil-gurnal lokali kienet diga saret seduta il-Qorti u ghalhekk kellha tinbidel id-data, u Dr Portelli gie mistoqsi jekk dan setax isir. F'dan il-kaz Dr Portelli wiegeb li hi l-Qorti li trid tiddeciedi jekk dik in-notifika kienitx valida jew le. Dr Portelli xehed ukoll illi meta jigi biex jaghmel pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern huwa obbligat illi innizzel bhala data id-data tas-seduta illi jmiss u mhux id-data tas-seduta illi ghaddiet.

Ikkunsidrat :

Illi s-socjeta’ attrici esebiet sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-30 ta’ Mejju 2008 fil-kawza fl-ismijiet Valley Properties Limited vs Chianti Storm Limited fejn tqajjmet il-kwistjoni tal-validita tan-notifika mis-socjeta’ konvenuta, u permezz ta’ din is-sentenza il-Qorti cahdet it-talba kontenuta fir-rikors tas-socjeta’ konvenuta, iddikjarat illi n-notifika kienet wahda valida skond il-Ligi u illi ghalhekk is-socjeta’ konvenuta ma gabet ebda raguni sabiex tiggustifika il-kontumacja taghha.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat illi qabel ma ghamlet il-procedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni, is-socjeta’ attrici ippruvat diversi drabi tinnotifika lis-socjeta’ konvenuta, sahansitra anke wara il-hinijet legali. In-notifika permezz ta’ l-affissjoni saret fl-indirizz irregistrat tal-kumpanija u anke fl-indirizz ta’ l-uniku Direttur taghha u dana peress illi l-indirizz tal-kumpanija u l-indirizz registrat tal-kumpanija huma l-istess. Il-Qorti rat f’dan ir-rigward is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Direttur tar-Registru Pubbliku vs Ermelina Silos Mendoza u Alfred Reginald Lewis tal-15 ta’ Dicembru 2009 fejn il-Qorti qalet :

“Illi dwar notifika ta’ persuna fiżika b’atti ġudizzjarji il-liġi fl-artikolu tipprovdi dwar dan fl-187 (1) tat-Kap. 12. Il-Qorti hawnhekk qegħda tifhem li jekk kemm-il darba wieħed jitkellem dwar jekk in-notifika hijiex valida, allura ma jibqax iżjed il-każ li wieħed jitkellem ukoll dwar il-jedd li jneħħi l-kontumaċja, għaliex notifika invalida, jew nuqqas ta’ notifika skond il-liġi, ma tagħti qatt bidu għaż-żmien li jimxi kontra l-persuna li, fil-fatt, ma tkun ġiet notifikata qatt. Wieħed ma jistax jaqa’ kontumaċi jekk mhux wara li jkun ġie validament notifikat bir-Rikors Maħluf. Għalhekk, huwa biss f’każ li jirriżulta li hemm notifika valida li wieħed jgħaddi biex jgħarbel jekk il-kontumaċja illi isseħħ tkunx waħda ġustifikabbli jew inkella waħda ta’ ħtija. Min-naħa l-oħra, notifika li tkun saret sewwa ma tfissirx li l-imħarrek ma jibqagħlux mod kif jiġġustifika l-kontumaċja tiegħu.”

Illi filwaqt li, fil-każ ta’ notifika ta’ korp li jkollu personalita’ ġuridika, l-persuna awtorizzata biex tirrappresentaha trid tkun hekk awtorizzata bil-miktub [art. 181A (2)], mhux l-istess jidher li hu l-każ dwar persuna li hija l-prokuratur jew il-persuna awtorizzata biex tirrappresenta persuna fisika, għall-finijiet ta’ notifika valida.

Illi dwar il-post fejn tista issir in-notifika il-Ligi issemmi tlett imkien :

- il-post fejn toqgħod il-persuna li għandha tiġi notifikata, jew il-post fejn taħdem jew il-post mogħti minnha bħala l-indirizz postali tagħha.

Ikkunsidrat :

Illi mill-provi mressqa waqt is-smigħ tal-każ dwar dan l-episodju u kif ukoll minn dak li jirriżulta mill-atti tal-kawża, joħorġu dawn il-fatti:
(a) in-notifika tal-att tar-Rikors Maħluf u tal-Avviż tas-Smigħ saret mal-bieb tal-post imsemmi fl-atti bħala l-post fejn kellha ssir in-notifika, jiġifieri fil-fond;
(b) in-notifika saret bil-mezz tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni; u
(ċ) li l-indirizz indikat fl-atti tal-kawża huwa tassew l-indirizz fejn l-imħarrkin jgħixu regolarment u sa minn żmien ilu;

Illi l-Qorti qieset sewwa s-sottomissjonijiet magħmula mill-avukati tal-partijiet, u ssib li n-notifika tal-atti saret sewwa u kif titlob il-liġi. Din il-Qorti, speċjalment f’materja teknika bħalma hija l-kwistjoni tas-siwi ta’ notifika, jkollha issegwi fedelment dak li tgħid il-liġi tal-proċedura. F’dan il-każ, għalhekk, ladarba l-imħarrkin naqsu li jressqu it-Tweġiba Maħlufa tagħhom fiż-żmien li trid il-liġi, joħroġ li huma waqgħu kontumaċi.

Ikkunsidrat :

Illi wara li l-Qorti semghet ix-xiehda tal-Marixxal, jirrizulta car illi effettivament l-affisjoni saret mar-residenza fl-ufficju registrat tal-kumpanija u ghalhekk irrizulta illi l-affissjoni hija wahda valida skond il-Ligi.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti tara illi f'dan il-kaz odjern l-Artikolu 187 tal-Kap. 12 huwa applikabbli biss meta l-persuna li tkun trid tigi notifikata tghix Malta.

Illi irrizulta minghajr l-ebda dubbju ta' xejn illi Edward Cassar ghas-socjeta' konvenuta jghix Malta u il-fatt illi setgha kien imsiefer meta saret il-pubblikazzjoni certament ma jaffettwa xejn u ghalhekk il-pubblikazzjoni hija wahda valida skond il-Ligi.

Ikkunsidrat :

Illi dwar il-pubblikazzjoni illi saret fil-gazzetta lokali, ma jiswa xejn illi jigi allegat illi dak li jkun ma ikunx qara l-avviz fil-gurnal lokali. Il-Ligi tal-procedura hija dik li hi u f'materja ta' notifika il-Ligi trid tigi applikata b'mod strett.

Illi irrizulta ukoll illi dak li gie ippubblikat kemm fil-Gazzetta tal-Gvern, kif ukoll fil-gurnal lokali kien korrett u ma hemm xejn fil-Ligi illi jghid illi xi zball fid-data twaqqa il-validita tan-notifika. Il-Qorti f'dan ir-rigward rat is-sentenza ta' l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Iris armla ta' Joseph Vella vs Joyce Micallef" deciza fid-29 ta' Mejju 1995 fejn il-Qorti qalet hekk :

"Fost ir-rekwiziti biex tintlaqa talba bhal din hemm dak tan-nuqqas ta' notifika jekk mir-riferta ta' l-ufficjal inkarigat jinstab li ghalkemm il-persuna li ghandha tkun notfikata bl-iskrittura tinsab f'Malta d-dhul fil-lok fejn hija tkun toqghod ma jkunx jista jsir jew il-lok tad-dar taghha ma jkunx maghruf u dan skond l-artikolu 187(3)."

Illi kif diga intqal, fil-kaz odjern irrizulta illi kemm l-affissjoni, kif ukoll il-pubblikazzjoni huma validi u saru kif trid il-Ligi.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda tiddisponi mir-rikors tas-socjeta' attrici tas-7 ta' Lulju 2009 billi tiddikjara illi r-risposta guramentata tas-

socjeta' konvenuta giet intavolata fuori termine u ghalhekk tordna l-isfilz ta' l-istess mill-atti tal-kawza, u ghalhekk tibghat l-atti sabiex jigu decizi minn din il-Qorti diversament presjeduta sabiex titkompla tinstema' ai termini ta' l-Artikolu 158 (10) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-ispejjez ghas-socjeta' konvenuta. Chianti Storm Limited.

< Sentenza In Parte >

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