PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 17 ta' Jannar, 2017

Rikors Guramentat Nru: 569/2013 AF

"Ta' Gniedi" Property Limited (C-34558)

Mosim Limited (C-33441)

vs

Tor Limited (C-5383)

Louis u Vivienne konjugi Scicluna

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' "Ta' Ġniedi" Property Limited u ta' Mosim Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

B'kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004, fl-atti tan-Nutar Dr. Maria Saydon, hawn anness u mmarkat bhala Dok. A "Ta' Gniedi" Property Limited xtara minghand Mosim Limited porzjoni diviza ta' art formanti parti mill-art imsejjha Ta' Gniedi sive Ta' Ghar Rajnu, fil-kontrada ta' San Tumas, Marsaskala,

porzjoni diviza ta’ art li ghandha faccata fuq Triq ir-Ridott, bil-kejl komplessiv ta’ 1230 metri kwadri.

B’kuntratt tat-23 ta’ April 2004 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, hawn anness u mmarkat bhala Dok. B, l-attur Mosim Limited akkwista minghand il-konvenuti Louis u Vivienne Scicluna l-art fuq imsemmija bhala parti minn art akbar tal-kejl ta’ 2,850 m.k. mill-arti imsejjha Ta’ Gniedi, sive Ta’ Ghar Rajnu, fil-kontrada ta’ San Tumas, Marsascala.

Il-konvenuti konjugi Scicluna akkwistaw l-art in kwistjoni minghand Tor Limited tramite zewg kuntratti pubblikati minn Nutar Joseph Vassallo Agius tas-26 ta’ Marzu 2004, hawn anness u mmarkat bhala Dok. C u l-iehor fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, tas-26 ta’ Lulju, 1994 hawn anness u mmarkat bhala Dok. D.

Minn dan il-kuntratt, Dokument D, jirrizulta illi Louis u Vivienne Scicluna, personalment kellhom kreditu favur taghhom dovut minn Tor Limited lilhom, liema dejn gie kancellat bi trasferiment tal-proprjetà in kwistjoni u ghalhekk konsegwentement Tor Limited ma baqghetx proprjetà tal-art Ta’ Gniedi sive Ta’ Ghar Rajn fil-kontrada ta’ San Tumas, Marsaskala tal-kejl ta’ 2,850 m.k.

Il-kreditu tal-konjugi Scicluna minn Tor Limited kien personali tal-konjugi Scicluna kif jirrizulta mill-istess kuntratt.

Minkejja dan, il-konjugi Scicluna kellhom l-intendiment li l-proprjetà kellha tigi trasferita lil Brittania Caterers Limited, socjetà totalment inezistenti indikata minn l-istess Louis Scicluna li deher ghan-nom u in rapprezentanza taghha, biex b’hekk dan it-tali trasferiment ta’ proprjetà ma setax kien trasferiment lil konjugi Scicluna in kontrokambju tad-dejn pacut.

L-att korrettorju – Dokument C hawn anness – jikkristalizza l-inadempjenza tal-inezistenza tas-socjetà akkwerenti fil-persuna ta Louis Scicluna li deher fil-kuntratt ta-ttrasferiment – Dok. D.

L-attur Moslim Limited ittrasferixxa a favur attur "Ta' Gniedi" Property Limited zewg porzjonijiet ta' art, u cioè, il-plot numru 1 b'kuntratt tat-23 ta' Settembru hawn anness u markat Dok. "E" u permezz ta' kuntratt ta' 30 ta' Settembru 2004 hawn gja anness u mmarkat bhala Dok. A ttrasferixxa porzjon ta' art diviza tal-kejl ta' 1230 m.k. li tinkludi il-plot No. 2. Dawn il-porzjonijiet ta' art huma indikati u delinijati fuq il-pjanta hawna nnessa u mmarakta Dok. "F" u kuluriti bil-kulur kannella u ahdar fid-dokument hawn l-ahhar imsemmi.

Is-socjetà attrici "Ta' Gniedi" Property Limited ittrasfiet zewg porzjonijiet minn l-art Ta' Gniedi u cioè, il-plot numru 1 bil-kulur kannella fuq Dok. F a favur il-konjugi Carlo u Elaine cini permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Pierre Falzon nhar it-28 ta' Settembru 2004, hawn anness u mmarkat Dok. "G". U l-plot numru 2, kulurita bl-ahdar fuq Dok. F a favur Carmel Borg Giuliano permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Erika Vella nhar id-19 ta' April 2005 hawn anness u mmarkat Dok. "H".

Wara dawn it-trasferimenti, is-socjetà attrici "Ta' Gniedi" Property Limited ghadha proprjetarja ta' porzjon ta' art tla-kejl ta' 820.34 m.k. kif tidher indikata fl-annessa pjanta Dok. "F" u kulurita bil-blu fl-istess pjanta.

Ghalhekk Tor Limited m'ghadx fadlilha proprjetà f'Ta' Gniedi, sive Ta' Ghar Rajnu fil-kontrada ta' San Tumas, Marsaskala, kif gie pruvat u jigi konfermat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

B'ittra ufficjali tas-6 ta' Awwissu 2010, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkat bhala Dok. "I" is-socjetà Tor Limited qed tippretendi illi ghadha proprjetarja ta' art f'Ta' Gniedi sive f'Ta' Ghar Rajnu, fil-kontrada ta' San Tumas, Marsaskala, ta' circa 2850 metri kwadri li hija bieghet u liema terzi ttrasferew a favur is-socjetà Mosim limited u l-aventi kawza minnhom.

Is-socjetà "Ta' Gniedi" Property Limited hija l-proprjetarji ta' parti mill-art in kwistjoni ta' circa 820.34 metri kwadri mill-artijiet Ta' Gniedi sive Ta' Ghar Rajnu, fil-kontrada ta' San Tumas, Marsaskala, mmarkata bil-blu fuq il-pjanta Dok. F

filwaqt li Mosim Limited ghadha proprjetarja ta' prosjon ta' kejl ta' 748.25 m.k. kif jidher fuq id-Dok. F immarkata bil-kulur ahmar, u l-pussess taghhom huwa ahjar mill-pussess tal-konvenuti, partikolarment ta' Tor Limited, stante illi Tor Limited m'ghadx ghandha proprjetà fl-inhawi in kwistjoni u dan minkejja li Tor Limited ttrasferiet l-istess art b'kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion – Dok. D u thallset tal-istess bil-kancellament tad-dejn li kellha ma' Louis Scicluna kif jirrizulta mill-imsemmi kuntratt.

Il-konvenuti Tor Limited wara tali trasferiment, qatt ma kienu fil-pussess ta' din l-art illi huma qeghdin jippretendu illi hija proprjetà taghhom.

Jenhtieg illi jigi dikjarat u deciz illi l-proprjetà in kwistjoni mhijiex proprejtà ta' Tor Limited u Louis u Vivenne Scicluna, imma hija proprjetà assoluta tal-atturi u mhux tal-konvenuti, stante illi t-titolu taghhom huwa ahjar minn tal-konvenuti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi Tor Limited mhijiex proprjetarja tal-prozjoni diviza ta' art imsejjha Ta' Gniedi sive Ta' Ghar Rajnu, fil-kontrada ta' San Tumas, Marsaskala, ta' circa 2850 metri kwadri, stante illi hija trasferit l-istess art b'kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994, fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, hawna nness u mmarkat bhala Dok. D u dan stante t-trasferiment illi hija ghamlet lil terzi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi Louis u Vivienne Scicluna mhumiex proprjetarji ta' kwalunkwe porzjoni diviza ta' art f'Ta' Gniedi sive f'Ta' Ghar Rajnu, fil-kontrada ta' San tumas, Marsaskala ta' circa 2850 metri kwadri li giet minnhom jew l-ante kawza minnhom ittrasferita lill-atturi skond pjanta hawna nnessa – Dok. "F".

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà attrici "Ta' Gniedi" Property Limited hija proprjetarja esklussiva ta' circa 820.34 metri kwadri parti mill-2850 metri kwadri hawn fuq imsemija, mill-art imsejjha Ta' Gniedi sive Ta' Ghar Rajnu, fil-kontrada ta' San Tumas, Marsaskala, liema

porzjoni diviza ta’ art ghandha faccata accessibli minn Triq ir-Ridott.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi Mosim Limited hija proprjetarja eskluzziva ta’ circa 748.25 metri kwadri, parti diviza mill-art imsejjha Ta’ Gniedi sive Ta’ Ghar Rajnum fil-kontrada ta’ San Tumas, Marsascala, liema porzjon ta’ art tifforma parti minn Triq ir-Ridott.

5. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-pussess tal-art in kwistjoni tal-atturi mill-artijiet Ta’ Gniedi sive Ta’ Ghar Rajnu, fil-kontrada ta’ San Tumas, Marsaskala, huwa ahjar minn tal-konvenuti Tor Limited stante illi dawn tal-ahhar bieghu l-istess proprjetà lil terzi u li ma fadlilhomx iktar art f’Ta’ Gniedi sive f’Ta’ Ghar Rajnum fil-kontrada ta’ San Tumas.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Louis u Vivienne Scicluna li permezz tagħha eċċepew illi:

Dwar l-ewwel talba l-esponenti jwiegbu illi bis-sahha ta’ kuntratt tas-26 ta’ Lulju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion (Dok. D) kif in parte korrett fejn jirrigwarda lill-esponenti bil-kuntratt datat 26 ta’ Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius (Dok. C) Tor Limited iddisponiet mill-art kollha oggett tal-istess kuntratt u cioè billi ttrasferiet dik il-parti mmarkata bl-ittra B fuq il-pjanta mmarkata bl-ittra X u annessa mal-kuntratt Dok. D lil Luqa Development Limited u dik il-parti mmarkata bl-ittra A fuq l-imsemmija pjanta lill-esponenti. Dawn iz-zewg porzjonijiet ta’ art kellhom il-qies superficjali ta’ cirka 2,850 mk kull wahda.

Dwar it-tieni talba l-esponenti jwiegbu illi b’kuntratt tat-23 ta’ April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon (Dok. B) huma ttrasferew lil MOSIM Limited il-proprjetà kollha li kienu akkwistaw bil-kuntratt tas-26 ta’ Lulju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion (Dok. D) kif korrett fejn jirrigwarda lill-

esponenti bil-kuntratt datat 26 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius (Dok. C).

Dwar it-tielet talba l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal gudizzju ta' dina l-Onroabbli Qorti.

Dwar ir-raba' talba l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.

Dwar il-hames talba, l-esponento jissottomettu illi jekk l-art in kwistjoni meritu ta' din it-talba hja l-art li Tor iddisponiet minnha bil-kuntratt fuq imsemmi tas-26 ta' Lulju 1994 (kif korrett), Tor Limited ma ghandha ebda jedd fuqha stante li kienet iddisponiet minnha bl-imsemmi kuntratt.

L-esponenti jirrizervaw li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Vincent Galea maħtur bħala amministratur proviżorju tas-soċjetà Tor Limited li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-esponenti jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell moghtija fis-6 ta' Frar 2015 fl-ismijiet Pupa Holdings Limited vs Tor Limited et u li permezz taghha filwaqt li rrevokat sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar, 2010 cahdet it-talbiet tas-socjetà Pupa Holdings Limited. Il-kawza hawn imsemmija kienet tinvolvi, safejn jaf l-esponenti l-art li dwarha qeghda ssir din il-kawza.

L-esponenti jikkontendi li din il-kawza odjerna hija intempestiva u dan invista tal-fatt li meta giet intavolata kien ghad hemm appell mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar 2010 pendenti. Di fatti, l-Onorabbli Qorti tal-Appell bis-sentenza taghha tas-6 ta' Frar 2015 irrevokat is-sentenza tla-Prim'Awla tat-28 ta' Jannar 2010 bil-konsegwenzi kollha li d-decizjoni tal-Appell gabet maghha.

Ghaldaqstant l-esponenti in vista tas-suespost ma ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

In vista tal-imsemmija sentenza tal-Appell tas-6 ta' Frar 2015 u in vista tal-fatt li f'dan l-istadju huwa ma huwiex edott mill-fatti kollha li taw lok ghal dawn il-proceduri, l-esponenti jirrimetti ruhhu ghal gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti fir-rigward tat-talbiet odjerni.

B'riserva ghal kull eccezzjoni ulterjuri fil-fatt u fid-dritt permessibbli mill-ligi hekk u meta jaghti l-kaz.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetajiet attriċi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikarja li l-konvenuti mhumiex proprjetarji ta' porzjon diviża ta' art magħrufa bħala "Ta Ġniedi" sive "Ta Għar Rajnu" fil-kontrada ta' San Tumas, Marsaskala, ta' circa 2850 metri kwadri, kif ukoll sabiex jiġi dikjarat illi s-soċjetajiet attriċi huma proprjetarji u pussessuri ta' żewġ porzjonijiet diviża mill-istess art.

Mill-provi prodotti illi s-soċjetà attriċi Mosim Limited akkwistat porzjon diviż tal-art magħrufa bħala "Ta Ġniedi" sive "Ta Għar Rajnu" fil-kontrada ta' San Tumas, Marsaskala, ta' circa 2850 metri kwadri, mingħand il-konvenuti konjuġi Scicluna permezz ta' kuntratt datat 23 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon. Parti minn din l-art ġiet trasferita minn Mosim Limited lis-soċjetà attriċi l-oħra "Ta Ġniedi" Property Limited li da parti tagħha ttrasferit parti minn din l-art lill-terzi fil-waqt illi Mosim Limited ukoll biegħet parti mill-art rimanenti lill-terzi b'dan illi mill-art oriġinali ta' 2850 metri kwadri Mosim Limited baqgħet proprjetarja ta' porzjon art tal-kejl ta' circa 748.25 metri kwadri filwaqt illi "Ta Ġniedi" Property Limited baqgħet proprjetarja ta' porzjon art tal-kejl ta' 820.34 metri kwadri. Kif diġa ngħad il-bqija tal-art ġiet mibjugħa mis-soċjetajiet attriċi lil terzi.

Jirriżulta li l-art oriġinali tal-kejl ta' 2850 metri kwadri ġiet akkwistata mill-konvenut Louis Scicluna mill-poter tas-soċjetà

konvenuta Tor Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Carmel Mangion datat 26 ta' Lulju 1994. Fuq dan il-kuntratt ġie dikjarat illi l-konvenut Scicluna kien qiegħed jidher, u għaldaqstant jakkwista l-art, għan-nom tas-soċjetà Brittania Caterers Limited, iżda peress li rriżulta li din il-kumpannija ma kienet teżisti xejn, il-partijiet fuq dak il-kuntratt u ċioè Tor Limited qua venditriċi u Louis u Vivienne Scicluna qua xerrejja dehru fuq att korrettorju datat 26 ta' Marzu 2004 fejn ġie ċċarat illi in kwantu li s-soċjetà Brittania Caterers Limited qatt ma ġiet iffurmata u reġistrata, l-art mertu tal-kuntratt tal-1994, u ċioè dik mertu tal-kawża tal-lum, kienet tappartjeni lill-konjuġi Scicluna personalment.

Is-soċjetajiet attriċi ressqu l-kawża tal-lum in vista tal-pretensjoni tas-soċjeta konvenuta Tor Limited, kif kontenuti fl-ittra uffiċjali tal-istess Tor Limited tas-6 ta' Awissu 2010. Permezz tal-imsemmija ittra uffiċjali, Tor Limited, wara li għamlet riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Pupa Holdings Limited vs Tor Limited et, deċiża fit-28 ta' Jannar 2010, fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet tal-attriċi f'dik il-kawża u ddikjarat illi l-att korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 huwa invalidu u mingħajr ebda effett fil-liġi u konsegwentement ordnat it-tħassir tiegħu, interpellat lis-soċjetajiet attriċi f'din il-kawża, kif ukoll lill-konvenuti Scicluna u terzi li akkwistaw il-proprjetà mingħand is-soċjetajiet attriċi, sabiex jersqu għat-tħassir tal-kuntratti ta' bejgħ tat-23 ta' April 2004, tat-30 ta' Settembru 2004 u tat-28 ta' Settembru 2004 għaliex skont Tor Limited effettivament ma kien sar ebda trasferiment bil-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 għaliex ix-xerrejja fuq dak il-kuntratt, Brittania Cateres Limited, ma kinitx teżisti.

Iżda rriżulta li l-konvenuti fil-kawża Pupa Holdings Limited vs Tor Limited et appellaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti u dan l-appell ġie deċiż fil-mori ta' dawn il-proċeduri u ċioè fis-6 ta' Frar 2015. Il-Qorti tal-Appell ħassret u rrevokat is-sentenza tal-ewwel Qorti u minflokk ċaħdet it-talbiet attriċi u dan wara li qalet hekk dwar l-att korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004:

> *"Kwindi, bil-kuntratt tal-2004, kulma sar kien li giet stabbilita l-pozizzjoni legali verament ezistenti meta sar il-*

kuntratt tal-1994. Fi kliem iehor, intqal li meta Louis Scicluna akkwista l-proprjetà f'isem Brittania Caterers Limited, li ma tezistix, id-drittijiet u r-responsabbilitajiet li johorgu minn dak il-kuntratt huma tieghu personali. Dan il-kuntratt korrettorju ma jaffetwax id-drittijiet tas-socjetà attrici. Jekk din xtrat tajjeb bil-kuntratt tal-1999, hekk baqghet il-pozizzjoni taghha wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-2004. Jekk xtrat hazin, huwa l-kuntratt tal-1994 li jista' jkun ta' ostakolu, ghax proprjetà già mibjugha lill-terzi ma setghet qatt tigi akkwistata mis-socjetà attrici wara dan it-trasferiment. Kif inghad, is-socjetà attrici mhux qed titlob li l-kuntratt tal-1994 huwa null, u kif intwera, lanqas ma jirrizulta lill-Qorti li dak il-kuntratt huwa, fil-fatt null."

Il-konvenuti f'din il-kawża ma jirriżultax illi ressqu eċċezzjonijiet sabiex jikkontestaw it-talbiet attriċi. Il-konvenuti Scicluna permezz tar-risposta tagħhom ikkonfermaw il-kontenut tal-kuntratti li jolqtu lilhom u rrimettew ruħhom għall-ġudizzju ta' din il-Qorti fir-rigward tal-bqija tat-talbiet tal-atturi. Da parti tiegħu, l-Avukat Dottor Vincent Galea bħala amministratur proviżorju tas-soċjetà konvenuta Tor Limited, fir-risposta tiegħu llimita ruħu billi għamel riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell imsemmija tas-6 ta' Frar 2015 u eċċepixxa biss illi l-kawża odjerna saret intempestivament stante li meta ġiet intavolata din il-kawża, l-appell mis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-28 ta' Jannar 2010 kien għadu pendenti u għaldaqstant huwa jikkontendi li s-soċjeta Tor Limited m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-kawża. Huwa eċċepixxa wkoll illi m'huwiex edott mill-fatti kollha li taw lok għal dawn il-proċeduri u għaldaqstant irrimetta ruħu għal ġudizzjoni tal-Qorti fir-rigward tat-talbiet attriċi.

In vista tal-provi prodotti, u ċioè l-kuntratti eżebiti, kif ukoll in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Frar 2015, din il-Qorti jirriżultalha li s-socjetajiet rikorrenti għandhom raġun fil-pretensjonijiet tagħhom u għaldaqstant it-talbiet tagħhom għandhom jiġu milqugħa.

Fir-rigward tal-ispejjeż tal-kawża, il-Qorti ssib illi m'hijiex ġustifikata l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta li hija

m’għandhiex tbati l-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri għaliex il-kawża saret intempestivament, in kwantu li kienet l-istess soċjetà konvenuta li interpellat lis-soċjetajiet attriċi sabiex jersqu għall-kuntratt ta’ tħassir ta’ bejgħ u dan meta s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-28 ta’ Janar 2010 kienet għadha m’għaddietx f’ġudikat. Kienet din l-interpellazzjoni tas-soċjetà konvenuta li kienet intempestiva u wasslet sabiex is-soċjetajiet attriċi jressqu l-kawża odjerna sabiex tiġi ċċarata l-posizzjoni tagħhom fir-rigward tal-proprjetajiet akkwistati minnhom u għaldaqstant is-soċjetà konvenuta Tor Limited għandha tbati l-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi tilqa’ t-talbiet attriċi.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta Tor Limited.

IMHALLEF

DEP/REG