



**QORTI CIVILI PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju, 2017**

Numru 2

**Rikors Guramentat Nru. 1195/2013**

**Madliena Village Limited u Madliena International Limited**

**vs**

**Paul Caruana u MAC Properties Limited**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tas-socjetajiet attrici tas-16 ta' Dicembru, 2013 li jghid hekk:

1 Illi s-socjeta rikorrenti Madliena International Limited hija proprjetarja tal-fond, ossia penthouse, bin-numri sebgha mija u disgha u sebgha mija u ghaxra (709/1710), sitwat f'livell numru hamsa fil-blokk maghruf bhala '70's' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village, Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur, u dan in forza ta' kuntratt ta' bejgh tal-14 ta' Frar 2012, li permezz tieghu akkwistat l-imsemmi fond flimkien ma' ohrajn minghand is-socjeta Madliena Village Limited (C2702), kopja ta' liema kuntratt hija hawn annessa u mmarkata Dok. A;

2. Illi permezz ta' konvenju li jgib id-data tal-1 ta' Lulju 2005, kopja ta' liema konvenju tinsab hija hawn annessa u mmarkata Dok. B, is-socjeta Town Investments Limited, illum Madliena Village Limited, kienet intrabtet li tbiegh l-imsemmija proprjeta lis-socjeta intimata MAC Properties Limited;

3. Illi ghal diversi ragunijiet validi fil-ligi s-socjeta rikorrenti Madliena Village Limited ma ressqitx fuq il-kuntratt relattiv ghat-trasferiment tal-proprjeta, u s-socjeta intimata interpellat lis-socjeta Madliena Village Limited sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-art ta' bejgh relattiv permezz ta' kawza fl-ismijiet MAC Properties Limited vs. Madliena Village Limited (768/2010SM);

4. Billi permezz ta' sentenza tas-16 ta' April 2013 (Dok. C) din l-Onorabbli Qorti kif diversement preseduta laqgħet it-tielet eccezzjoni tas-socjeta Madliena Village Limited u konsegwentement astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-fuq imsemmija kawza;

5. Illi s-socjeta intimata MAC Properties Limited intavolat appell mill-imsemmija sentenza, liema appell għadu pendent;

6. Illi l-proprjeta in kwistjoni kienet fil-pussess tas-socjeta intimata MAC Properties Limited matul il-perjodu li kellu jibqa' fis-sehh il-konvenju, u dan fuq mera tolleranza tas-socjeta Madliena Village Limited, izda l-intimati baqghu jivvantaw drittijiet fuq l-imsemmija proprjeta anke wara l-iskadenza tal-imsemmi perjodu li kien ta' hames snin;

7. Illi permezz ta' ftehim tat-13 ta' Ottubru 2010, kopja ta' liema ftehim hija hawn annessa u mmarkata Dok. D, l-intimat Paul Caruana dahal fi ftehim ta' kera tal-imsemmija proprjeta mal-Ambaxxata tar-Renju tal-Olanda u dan mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-socjeta Madliena Village Limited;

8. Illi l-intimati ma għandhom l-ebda dritt sabiex jikru l-proprjeta lil terzi jew li jeżercitaw jeddijiet fuq l-imsemmija proprjeta u jikru l-istess proprjeta, is-socjetajiet rikorrenti sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1734/13AF kontra l-intimati sabiex izzomm lill-istess milli b'xi mod, jew personalment jew tramite terzi, johlqu pizijiet jew drittijiet reali u/jew personali, taht kwalunkwe titolu kemm oneruz jew gratuwtu fuq, jew b'xi mod jokkupaw jew jgħaddu l-imsemmija proprjeta f'idejn terzi persuni, u dan pennezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti kif diversement presjeduta tat-3 ta' Dicembru 2013 (kopja tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni annessa u mmarkata Dok. E) u dan pendent l-ezitu tal-appell fl-ismijiet MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited u f'kaz li l-imsemmi appell jintlaqa' sakemm ikun hemm sentenza definittiva fil-kawza MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited (768/10SM);

9. Illi l-intimati qieghdin jokkupaw l-fond mertu ta' dawn il-proceduri mingħajr ebda titolu validu fil-ligi;

10. Illi s-socjetajiet rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

11. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza;

Għaldaqstant, għar-ragunijiet suesposti, is-socjeta rikorrenti umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti joghghobha:

1. Tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond ossia penthouse, bin-numri sebgha mija u disgha u sebgha mija u ghaxra (709/710), sitwat f'livell numru hamsa fil-blokk magħruf bhala '70's' tal-kumpless magħruf bhala Madliena Village, Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Għarghur mingħajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Per konsegwenza tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju, jizgombraw mill-fond imsemmi;

3. Tinibixxi b'mod permanenti lill-intimati milli b'xi mod, jew personalment jew tramite terzi, johlqu pizijiet jew drittijiet reali u/jew personali, taht kwalunkwe titolu kemm oneruz jew gratuwitu fuq, jew b'xi mod jokkupaw jew jghaddu f'idejn terzi, il-fond, ossia penthouse, bin-numri sebgha mija u disgha u sebgha mija u ghaxra (709/710), sitwat f'livell numru hamsa fil-blokk maghruf bhala '70's' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village, Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur, u dan pendenti l-ezitu tal-appell fl-ismijiet MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited u f'kaz li l-imsemmi appell jintlaqa' sakemm ikun hemm sentenza definitiva fil-kawza MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited (768/10SM);

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

(1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjeta' 709, 710 Madliena Village, Triq il-Fortizza, Madliena hija soggett ta' konvenju datat l-1 ta' Lulju 2005 redatt minn Nutar Pierre Attard fejn Mac Properties Limited hallset is-somma ta' Lm75,000 ossija l-prezz tax-xiri tal-fond in kwistjoni fuq l-istess konvenju liema kuntratt ma setghax jigi esegwit f'dik il-gurnata minhabba mandati ta' inibizzjonijiet li kienu mahruqa minn Paul Abela, Emanuel Abela, Civil Engineering and Building Contractors Company Limited u mandat iehor ta' Hamdi Abdul Al-Tulti kontra l-istess Town Investments Limited.

(2) Illi din il-proprjeta trasferita bil-konvenju fuq imsemmi kienet parti minn ftehim iktar wisgha milhuq bejn Andrew Cross u Adrian Busietta u Southern Properties Limited fl-1 ta' Lulju 2005 fejn l-imsemmi Andrew Cross akkwista l-azzjonijiet f'Town Investments Limited illum Madliena Village Limited. Illi s-socjeta Town Investments Limited kienet antecedentement ghal ftehim milhuq ma' Andrew Cross proprjeta tal-azzjonista Adrian Busietta u Southern Properties Limited, socjeta rapprezentata minn Mary Caruana.

(3) Illi dan il-ftehim tal-1 ta' Lulju 2005 ghat-trasferiment ta' Busietta Gardens, Madliena kien frott ta' diversi laqghat u konsulenzi li damu x-xhur ghaddejjin bejn il-partijiet li kienu rapprezentati minn l-Avukat Dottor Alex Perici Calascione u l-Avukat Dottor John Cremona ghan-nom ta' Adrian Busietta u Mary Caruana proprio et nomine u l-Avukat Henri Mizzi u huh l-awditur Guido Mizzi ghal Andrew Cross li kien ser jakkwista l-azzjonijiet fis-socjeta Town Investments Limited.

(4) Illi dan il-ftehim intlaq fl-1 ta' Lulju 2005 billi l-azzjonisti Adrian Busietta u Mary Caruana ghan-nom ta' Southern Properties Limited fost affarijiet ohra kellhom jircievu xi proprjetajiet mill-istess kumpless Madliena Village b'diversi kuntratti li gew ippublikati fl-1 ta' Lulju 2005 minn Nutar Pierre Attard u konvenji li ghadhom pendenti li jgibu d-data tal-1 ta' Lulju 2005 u li gew debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u liema kuntratti qed jigu hawn annessi bhala dokumenti MC1 sa MC5.

(5) Illi l-konvenji pendenti u li jgibu d-data wkoll tal-1 ta' Lulju 2005 kienu jirrigwardaw fost affarijiet ohra il-proprjeta in kwistjoni, xi proprjetajiet li kellhom jigu trasferiti fuq AWB Limited, socjeta ta' Adrian Busietta u fuq Cissa Limited proprjeta ta' Paul

Caruana li qed jigu hawn esebiti bhala dokumenti MC6 sa MC8 u dokument B il-konvenju rigwardanti l-proprjeta in kwistjoni.

(6) Illi jirrizulta illi l-konvenju tal-1 ta' Lulju 2005, dokument B fil-process, rigwardanti l-fondi 709, 710 kellu durata ta' hames snin u gie miftiehem illi f'kaz dawn il-mandati ma kienux jitnehew, dan kellu jigi awtomatikament estiz ghal hames snin ohra ossija sal-1 ta' Lulju 2015.

(7) Illi ghalhekk fi kwalunkwe kaz dawn il-konvenji tal-1 ta' Lulju 2005 ghadhom pendenti u validi a tenur tal-ligi u r-rikorrenti ma jistghux jitolbu ghalhekk li l-intimati qed jokkupaw il-fondi minghajr titolu fil-ligi u jigu zgumbrati mill-istess fondi oltre l-fatt li intalbet l-esekuzzjoni tal-konvenju fuq imsemmi b'rikors guramentat appositu li jgib in-numru 768/10SM fl-ismijiet "Mac Properties Limited vs Madliena Village Limited" li giet deciza mill-Prim Awla fis-16 ta' April 2013 pero li ghadha sotto appell.

(8) Illi qabel l-gheluq tal-ewwel hames snin, is-socjeta Mac Properties Limited intavolat rikors guramentat numru 768/10SM fl-ismijiet "Mac Properties Limited vs Madliena Village Limited" fejn talbet l-esekuzzjoni tal-istess konvenju u tul il-kors tal-kawza l-mandati ta' inibizzjoni fuq imsemmija gew imnehija bejn l-1 u t-2 ta' Frar 2011.

(9) Illi dawn il-mandati ta' inibizzjoni li kien hemm pendenti jgibu n-numri 3070/99, 3407/99, 8520/04, 3167/99, 2917/99 u 3162/99 u gew kollha kontromandati fit-2 ta' Frar 2011, fl-1 ta' Frar 2011, fl-1 ta' Frar 2011, fl-1 ta' Frar 2011, fit-2 ta' Frar 2011, u fl-1 ta' Frar 2011 u li jgibu n-numri rispettivi tal-kontromandati 144/11, 145/11, 143/11, 142/11, 141/11 u 148/11 li kopji taghhom qed jigu hawn anness u mmarkati bhala dokumenti MC9 sa MC14.

(10) Illi konsegwentement mhemm l-ebda ostakolu ghall-esekuzzjoni tal-istess konvenju stante li dan ghadu vigenti u ghalhekk jista' jigi esegwit a tenur tal-ligi u kull trasferiment li sar bejn Madliena Village Limited u Madliena International Limited bil-kuntratt dokument A huwa abbusiv u llegali u bi frodi tad-drittijiet tal-intimata Mac Properties Limited ghax fi kwalunkwe kaz il-konvenju odjern ghadu vigenti u t-talba tal-intimati ghall-esekuzzjoni tal-konvenju jekk ma tigix milqugha tista xorta tigi esegwita b'citazzjoni ohra 'ad hoc' stante li r-rikorrenti kienu qed izommu l-proprjeta ghan-nom tal-intimata bhala mandatarji presta nome.

(11) Illi dak li gara fl-1 ta' Lulju 2005 kien 'package deal' ta' diversi ftehim ta' trasferimenti ta' proprjeta kif jirrizulta mid-dokumenti MC1 sa MC9 u dokument B liema proprjeta kienu ser jinzammu minn Adrian Busietta proprio et nomine, Mary Caruana nomine u membri tal-familja taghha u Andrew Cross tramite s-socjeta Town Investments Limited illum Madliena Village Limited akkwista r-rimanenti tal-proprjeta.

(12) Illi Andrew Cross dik il-gurnata li akkwista l-azzjonijiet kollha f'Town Investments Limited illum Madliena Village Limited kien jaf a tempo vergine x'proprjetajiet kienu jappartjenu lil Town Investments Limited illum Madliena Village Limited u x'proprjetajiet kienu ser jibqghu fil-pussess u proprjeta ta' Adrian Busietta nomine, Mary Caruana nomine u membri tal-familja taghha.

(13) Illi wara Andrew Cross akkwista dawn l-azzjonijiet f'Town Investments Limited illum Madliena Village Limited huwa ttrasferixxa whud minn dawn l-azzjonijiet f'isem Madliena International Limited socjeta tieghu fejn huwa ghandu l-maggoranza assoluta tal-ishma u appunta bhala direttur ta' din l-istess socjeta lil Michael Bennett u dan kif jirrizulta mir-Registru tas-Socjetajiet, dokumenti MC15 u MC16.

(14) Illi b'abbuz, b'ingann u bi frodi tad-drittijiet tal-intimati Andrew Cross in kolluzjoni ma' Michael Bennett bhala direttur tas-socjetajiet biegh dan l-appartament lil Madliena International Limited dokument A fil-process stante li l-azzjonista maggoritarju taghha huwa Andrew Cross kif jirrizulta mill-Istatut Socjali tal-istess socjeta dokumenti MC15 u MC16 biex min ghalih jiddefroda l-intimati minn hwejjighom li qatt ma kienu fil-pussess effettiv tal-istess Madliena Village Limited ghax ic-cwieviet tal-fondi mill-1995 kienu dejjem f'idejn Mac Properties Limited.

(15) Illi kemm Andrew Cross kif ukoll Michael Bennett kienu jafu li din il-proprjeta mhix taghhom stante li giet imhallsa fuq il-konvenju u kienet biss qed tistenna li jitnehhew il-mandati ta' inibizzjoni biex isir it-trasferiment odjern u qatt ma kellhom il-pussess effettiv tal-istess stante li c-cwieviet tal-istess kienu f'idejn l-intimata.

(16) Illi dawn il-mandati minkejja li kienu diga gew solvuti snin qabel ma gew effettivament kontromandati l-Qorti kif gie deciz f'kawza rikors guramentat numru 766/10GC fl-ismijiet "Cissa Limited vs Madliena Village Limited" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Jannar 2012 ossija kumpanija tal-intimat Paul Caruana l-Qorti laqghet l-esekuzzjoni tal-konvenju tal-1 ta' Lulju 2005 esebit dokument MC6 ghat-trasferiment tal-garage odjern stante li stqarret illi l-garage in kwistjoni "kienu ilu zmien twil u ghadu fil-pussess tas-socjeta attrici peress li l-konvenju in kwistjoni kien biss parti ta' negozju iktar estiz li kien jirrigwarda l-izvilupp tal-kumplex maghruf bhala Madliena Village".

(17) Illi dak li japplika ghas-socjeta Cissa Limited fin-negozju taghha ma' Madliena Village Limited, japplika ukoll ghas-socjeta Mac Properties Limited in konnessjoni mal-konvenju tal-1 ta' Lulju 2005 redatt minn Nutar Pierre Attard esebit dokument B u dan multo magis stane li f'dan il-kaz is-socjeta Mac Properties Limited nefqet il-fuq minn EURO100,000 biex tarreda l-istess post ghal finishes tal-penthouse minn stadju 'shell form' ghal fond komplut qabel l-iffirmar tal-istess konvenju.

(18) Illi c-cwieviet tal-istess penthouse kienu dejjem f'idejn Mac Properties Limited stante illi Andrew Cross ghan-nom ta' Town Investments Limited illum Madliena Village Limited qatt ma kellu l-pussess tal-istess penthouse ghax ghalih din kienet mibjugha bil-ftehim tal-1 ta' Lulju 2005, din kienet effettivament proprjeta ta' Mac Properties Limited ghax kienet diga mhallsa u ilha hekk fil-pussess tas-socjeta intimata minn circa 1995 ossija minn mindu hija bdiet tikri l-fondi lill-inkwilini kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(19) Illi mhux korrett illi l-rikorrenti jippretendu li ghandhom jippossesaw lilhom innfushom mill-proprjeta in kwistjoni u jizgombraw lill-intimati mill-fond in kwistjoni u jwaqqfuhom milli jikkummercjalizzaw l-stess fond ghax huma oltre t-termini tal-konvenju l-atturi kienu u ghadhom qed izommu l-proprjeta bhala mandatarji presta nome tas-socjeta intimata u dan sakemm jitnehhew il-kontromandati fuq il-fond in kwistjoni kif tnehhew u ma jstghux jippretendu li jcahdu lill-intimati mill-proprjeta ta'

hwejjighom oltre li bi frodi jittentaw jiddisponu mill-proprjeta in kwistjoni b'kuntratt fazul, dokument A fil-process.

(20) Illi l-proprjeta in kwistjoni mhix proprjeta tar-rikorrenti izda hija proprjeta tal-intimata Mac Properties Limited u caso mai li l-kawza fl-appell fl-ismijiet Mac Properties Limited vs Madliena Village Limited, 768/10SM tintilef mill-intimata l-istess rikorrenti huma xorta obbligati biex jitrasferixxu l-proprjeta in kwistjoni lill-intimati Mac Properties Limited stante illi huma qed izommu din l-istess proprjeta bhala mandatarji presta nome taghhom peress li huma kienu jafu li l-proprjeta in kwistjoni 709/710 Madliena Village, Triq il-Fortizza Madliena mhix proprjeta taghhom ghax kienet diga mhallsa u kompluta fl-2005 u kienet ilha tigi mikrija mill-intimata Mac Properties Limited mill-1995 iii Stefano Querze, Princep mill-Kuwait bl-isem Mahdi u lil Ambaxxata tar-Renju tal-Olanda.

(21) Illi din il-proprjeta li kellha tigi trasferita lil Mac Properties Limited kienet parti minn ftehim shih qabel u/jew mat-trasferimenti tal-ishma ta' Town Investments Limited lil Andrew Cross bi ftehim milhuq bejnu u bejn Adrian Busietta, Mary Caruana minn naha l-ohra.

(22) Illi dan il-ftehim tal-1 ta' Lulju 2005 kien ghadda xhur biex jigi kristalzzat bejn l-Avukat Dr Alex Perici Calascione ghan-nom ta' Adrian Busietta u Mary Caruana u l-Avukat Henri Mizzi ghan-nom ta' Andrew Cross. Illi Adrian Busietta u Mary Caruana kellhom il-konsulenza wkoll tal-accountant Silvio Busuttil waqt li Andrew Cross kellu l-konsulenza tal-awditur Guido Mizzi.

(23) Illi n-Nutar Pierre Attard kien nutar imqabbad super partes biex jirredigi dan il-ftehim kumpless fejn kellu jigi determinat il-proprjeta li kellha tibqa' proprjeta ta' Adrian Busietta, Mary Caruana u l-familjari taghhom u l-proprjeta l-ohra li kellha tigi akkwistata minn Andrew Cross fit-trasferiment tal-ishma ta' Town Investments Limited illum Madliena Village Limited apparti illi dik il-gurnata stess Bank of Valletta Limited u varji debitori ipotekati gew imhallsa fuq l-atti relattivi salv Paul Abela et u Al Tulti kif fuq spjegat u ghalhekk l-atti relattivi rigwardanti t-trasferiment odjern ma setghax jigi finalzzat f'dik il-gurnata.

(24) Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi kollha l-proprjeta in kwistjoni ma ghandix tigi fil-pussess tar-rikorrenti u l-intimati ma ghandhomx jizgumbraw mill-fond imsemmi u ma ghandhomx jigu inibiti milli jikkummercjalizaw dan il-fond li huwa proprjeta taghhom stante illi r-rikorrenti qatt ma zammew din il-proprjeta bhala taghhom.

(25) Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

## Ikkunsidrat

Permezz tal-kawza in ezami, s-socjetajiet attrici qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu zgombrati mill-fond jew penthouse bin-numri 709 u 710, fil-livell numru hamsa fil-blokk maghrufa bhala '70s', fil-kumpless tal-Madliena Village, Triq il-Fortizza, l-Madliena, peress li jinghad li dawn qeghdin jokkupaw l-istess proprjeta minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Jitolbu wkoll li din il-Qorti tinibixxi b'mod permanenti lill-konvenuti milli joholqu pizijiet jew drittijiet reali u/jew personali, taht kwalunkwe titolu, kemm oneruz jew gratuwitu fuq, jew b'xi mod jokkupaw jew jghaddu f'idejn terzi, l-istess fond u dan sakemm ikun hemm sentenza definitiva fil-kawza MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited (768/2010) li tinsab fl-istadju ta' appell.

Da parti taghhom, il-konvenuti qeghdin jikkontestaw il-pretensjonijiet tas-socjetajiet attrici, peress li jghidu li l-istess proprjeta kienet soggett ta' konvenju datat l-1 ta' Lulju, 2005, redatt min-Nutar Pierre Attard, fejn hija hallset il-prezz tax-xiri tal-fond in kwistjoni. Jikkontendu li l-kuntratt ma sarx immedjatament minhabba li huma kienu milquta b'numru ta' mandati ta' inibizzjonijiet. L-istess proprjeta kienet parti minn ftehim aktar wiesgha bejn il-kontendenti fil-kawza u l-predecessuri taghhom fit-titolu milhuq fl-1 ta' Lulju, 2005. Jeccepixxu wkoll li l-konvenju tal-1 ta' Lulju, 2005 rigwardanti l-istess fond, kellu durata ta' hames snin u f'kaz li l-mandati ma jitnehhewx, kellu jiggadedd awtomatikament sal-1 ta' Lulju, 2015. Qabel l-eghluq tal-ewwel skadenza, s-socjeta konvenuta MAC Properties Limited talbet l-ezekuzzjoni tal-konvenju, permezz ta' kawza appozita (768/2010) li tinsab fi stadju ta' appell dwar eccezzjoni preliminari. Illi t-trasferiment tal-proprjeta de quo bejn is-socjetajiet attrici sar b'abbuz tad-drittijiet taghhom, peress li kienu jafu li dik il-proprjeta tappartjeni lis-socjeta konvenuta MAC Properties Limited, tant li c-cwieviet minn dejjem kienu fil-pussess taghha. Is-socjeta attrici Madliena Village Limited kienet qeghda zzomm il-proprjeta bhala mandatarja presta nome tas-socjeta konvenuta sakemm jitnehhew il-mandati minn fuq il-fond in kwistjoni. Ghalhekk il-konvenuti jishqu li ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond in kwistjoni, jew inibiti milli jaghmlu uzu iehor mill-istess fond u li r-rikorrenti m'ghandhomx jinghataw pussess tieghu peress li qatt ma zammewh bhala taghhom.

## **Provi**

Jibda billi jinghad li l-progett ta' bini tal-kumpless Madliena Village, kien responsabbilita tas-socjeta Town Investments Limited, proprjeta ta' Adrian Busietta, u Southern Properties Limited, socjeta ta' Mary Caruana (li tigi omm il-konvenut Paul Caruana). Wara diskussjonijiet li hadu certu tul ta' zmien, kien intlaq ftehim li l-ishma li f'Town Investments Limited jigu trasferiti lil Andrew Cross u Madliena Village Limited, u sussegwentement bdiet topera taht dan l-isem. Dan il-ftehim kien jinkludi negozjati fit-tul u konsulenti mill-avukati rispettivi tal-partijiet. Parti mill-ftehim ta' trasferiment tal-ishma kien jinkludi li numru ta' proprjetajiet fil-kumpless ta' Madliena, jibqghu f'idejn diversi socjetajiet kummercjali appartenenti lil Adrian Busietta, Mary Caruana u ulied l-istess Mary Caruana, fosthom il-konvenut, Paul Caruana. Il-penthouse 709/710 kienet suggett ta' konvenju tal-1 ta' Lulju, 2005, bejn Town Investments Limited u MAC Properties Limited.

Il-partijiet esebew mhux biss il-kuntratt datat 14 ta' Frar, 2012, fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri, (Dok. A a fol. 5 tal-process) li permezz tieghu s-socjetajiet attrici ghaddew bejniethom fost proprjetajiet ohra, l-proprjeta in kwistjoni u l-konvenju in kontestazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawza, (Dok. B a fol. 76 tal-process), izda wkoll numru ta' kuntratti ohra, kif ukoll diversi konvenji ohra, li jixhdu l-estent tal-ftehim bejn id-diversi socjetajiet involuti.

Ghalhekk jirrizulta li l-proprjeta in kwistjoni ghaddiet ghand Madliena Village Limited u Andrew Cross, wara ftehim ta' bejgh ta' ishma (a fol. 431 et seq. tal-process) li sehh fl-1 ta' Lulju, 2005, li bis-sahha tieghu Andrew Cross (direttur u azzjonist fl-istess socjetajiet attrici) u Madliena Village Limited akkwistaw l-ishma ta' Town Investments Limited (li eventwalment sar jisimha Madliena Village Limited) minghand Adrian Busietta, Southern Properties Limited, rapprezentata minn Mary Caruana u Madliena Construction Limited rapprezentata minn Adrian Busietta. Izda fl-istess gurnata li sar il-ftehim ta' trasferiment ta' ishma, Town Investments Limited dahlet f'konvenju mas-socjeta konvenuta MAC Properties Limited fejn Town Investments Limited obligat ruhha li tbiegh il-proprjeta de quo lil MAC Properties Limited taht il-kundizzjonijiet hemm stipulati.



Il-konvenju kien validu ghal perjodu ta' hames snin, b'dan illi r-rapprezentanti tas-socjetajiet attrici jikkontendu li skada fit-30 ta' Gunju, 2010 u li konsegwentement l-effetti tieghu spiccaw ladarba l-partijiet ma kkonkludewx il-bejgh tal-proprjeta fl-imsemmi perjodu. Min-naha l-ohra, ghalkemm il-konvenuti jeccepixxu li dan il-konvenju kellu jiggdedd awtomatikament, fid-diversi affidavits ipprezentati da parti tal-konvenuti, jikkoncedu li tali perjodu kellu jigi estiz permezz ta' notifika semplici bil-miktub. Fil-fatt, minn qari tal-klawsola 9.2 tal-konvenju in kwistjoni jirrizulta li l-istess konvenju kien jipprovdi ghall-metodu ta' kif issir l-estensjoni tat-terminu tal-konvenju bil-miktub, permezz ta' semplici avviz bil-miktub.

Dan il-konvenju kien suggett ghall-kondizzjoni li jitnehhew il-mandati ta' inibizzjoni fuq l-istess proprjeta qabel ma seta' jsir it-trasferiment tal-proprjeta. Rapprezentanti tas-socjetajiet attrici jikkontendu li, din il-klawsola saret sabiex Madliena Village Limited tassigura ruhha li d-djun kollha li kellha Town Investments Limited li kienu responsabbilita ta' dawk is-shareholders precedenti ghal meta sar il-ftehim dwar it-trasferiment tal-ishma, ikunu saldati qabel ma l-proprjeta tigi trasferita lil MAC Properties Limited. Konsegwentement, din il-proprjeta flimkien ma' ohrajn, kienet qeghda tinzamm minn Madliena Village Limited bhala garanzija ghat-twettiq tal-obbligi kollha li dahlu ghalihom is-shareholders precedenti ta' Town Investments Limited.

Sadanittant, permezz ta' proceduri separati (768/2010), is-socjeta konvenuta MAC Properties Limited harrket lis-socjeta Madliena Village Limited sabiex taddivjeni fuq il-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta in kwistjoni. Madliena Village Limited tikkontendi illi hija ghandha ragunijiet validi sabiex ma tersaqx fuq il-kuntratt finali ghat-trasferiment tal-proprjeta in kwistjoni, fosthom li fiz-zmien meta nfethu dawk il-proceduri, il-mandati ta' inibizzjoni in kwistjoni kienu ghadhom fis-sehh. Il-mandati ta' inibizzjoni effettivament gew irtirati fit-2 ta' Frar, 2011 (ara fol. 330 u 340 tal-process). Inghatat sentenza preliminari fis-16 ta' April, 2013, li permezz taghha s-socjeta Madliena Village Limited inghatat ragun fuq l-eccezzjoni preliminari taghha, liema decizjoni prezentement tinsab appellata u pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

Min-naha l-oħra f'proceduri separati (766/2010), izda b'cirkostanzi identici, inghatat sentenza oħra bejn Cissa Limited (socjeta tal-konvenut Paul Caruana) u Madliena Village Limited fejn l-ecezzjoni preliminari tas-socjeta konvenuta f'dawk il-proceduri, dwar l-intempestivita tal-azzjoni giet michuda a bazi tal-principju ta' Jus Superveniens (fol. 553 tal-process) ladarba fil-mori tal-proceduri gew irtirati l-mandati ta' inibizzjoni. Din is-sentenza kienet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2013. Izda l-istess proceduri, issa jinsabu pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta, dwar il-mertu tal-azzjoni fejn is-socjeta Madliena Village Limited, ukoll qeghda tintalab taddivjeni fuq il-kuntratt ta' bejgh fuq proprjeta oħra formanti parti mill-istess kumpless ta' bini.

Il-penthouse mertu ta' dawn il-proceduri quddiem din il-Qorti, għaddiet minn Madliena Village Limited lil Madliena International Limited, bis-sahha ta' kuntratt ta' bejgh tal-14 ta' Frar, 2012. B'dan illi, fit-tielet parti tal-kuntratt jinghad specifikatament li jinsabu pendenti, numru ta' kawzi li jolqtu l-proprjetajiet suggetti tal-kuntratt u s-socjeta Madliena International Limited obligat ruhha li toqghod għal kull decizjoni finali tal-Qorti rigwardanti l-istess proprjetajiet.

Jirrizulta wkoll illi għalkemm wara l-konvenju tal-1 ta' Lulju, 2005, qatt ma għadda t-titolu tal-proprjeta in kwistjoni favur MAC Properties Limited, effettivament din l-aħhar socjeta, kif ukoll il-konvenut l-iehor Paul Caruana, kellhom il-pussess tal-istess penthouse għal dan iz-zmien kollu. Tant li l-penthouse għall-ewwel inkriet lil certu Stefano Qurze u wara f'Ottubru 2010, l-istess Caruana dahal f'kuntratt ta' lokazzjoni għal erba' snin fuq l-istess proprjeta mal-Ambaxxatur tar-Renju tal-Olanda f'Malta (ara Dok. D a fol. 104 tal-process). L-inkwilini hargu mill-post qabel it-terminu miftiehem. Kien hawn li s-socjetajiet attrici pprocedew bit-talba għall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (1734/2013) kontra l-konvenuti, sabiex ma johlqux pizijiet jew drittijiet reali u/jew personali, taht kwalunkwe titolu kemm oneruz jew gratuwitu fuq, jew b'xi mod jokkupaw jew jghaddu f'idejn terzi l-proprjeta, liema talba ntlagghet minn din il-Qorti, diversament preseduta, permezz ta' decizjoni li nghatat fit-3 ta' Dicembru, 2013.

Is-socjetajiet attrici jikkontendu li l-konvenut Paul Caruana jinsab ghaddej bi proceduri ta' disprezz lejn il-Qorti, peress li konsegwentement ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, huwa beda jokkupa l-istess proprjeta. Ghalhekk s-socjetajiet attrici pprocedew bl-azzjoni odjerna, fejn qeghdin jikkontendu li l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-imsemmija proprjeta minghajr ebda titolu validu fil-ligi u qeghdin jitolbu l-izgumbrament taghhom. Is-socjetajiet attrici jikkontendu illi b'effett mill-1 ta' Lulju, 2005, it-titolu tal-proprjeta in kwistjoni, giet vestita f'Madliena Village Limited hekk kif sehh it-trasferiment tal-ishma ta' Town Investments Limited. Isostnu li d-diretturi precedenti ta' Town Investments Limited u l-familjari taghhom baqghu jgawdu l-istess proprjeta b'mera tolleranza. Jinsistu li l-fatt li kien hemm konvenju jew wegħda ta' bejgh jew il-kawzi pendenti dwar l-istess konvenju, ma jirradikax xi drittijiet favur MAC Properties Limited jew Paul Caruana, jew jagħtihom is-setgha li jikkonferixxu xi drittijiet ta' tgawdija fuq l-istess proprjeta, favur terzi.

Tajjeb li jingħad li mill-konvenju nnifsu tal-1 ta' Lulju, 2005, ma jirrizulta ebda ftehim li bih il-konvenuti nġataw il-permess jokkupaw l-istess fond sa ma effettivament jigi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh, fix-xhieda permezz tal-affidavit ta' Andrew Colin Cross, azzjonist u direttur taz-zewg socjetajiet attrici jgħid fir-rigward:

The above property at the time of the share sale was in the possession of Town Investments Ltd., who at this time were letting the property to a third party, in considering the position of the tenant, I as the CEO of Town Investments Ltd decided to let MAC Properties Ltd have possession (under mere tolerance) of the penthouse, considering they had entered into a promise of sale with Town Investments Ltd.

Town Investments Ltd. and subsequently Madliena Village Ltd. were prepared to accept this position, believing that the preconditions set out in the promise of sale would be complied with sooner than the five year termination date of the promise of sale.

Da parti tal-konvenut Paul Caruana, jingħad li meta sar il-konvenju tal-1 ta' Lulju, 2005, ic-cwieviet baqghu f'idejn ommu għan-nom ta' MAC Properties Limited, li nefqet aktar minn €100,000 biex tarreda l-istess penthouse. Il-konvenuti ma kienu jaraw ebda riskju f'dan in-negozju, peress li c-cavetta baqghet f'idejhom. Anzi jingħad minnu li c-cavetta baqghet f'idejhom peress li l-prezz tal-proprjeta kien diga thallas permezz ta' tpaccija li saret. Jingħad minnu li kieku ma kienx hemm il-

mandati ta' inibizzjoni kien isir il-kuntratt ta' bejgh mal-ewwel, kif gara fil-kaz ta' proprjetajiet ohra.

Dan kollu jinsab kkonfermat minn Mary Caruana li tiggstixxi s-socjeta konvenuta MAC Properties Limitedd. Tghid ukoll li l-konvenji u l-kuntratti, ta' numru ta' proprjetajiet fil-kumpless tal-Madliena saru minhabba djun u flus li huma kellhom jircievu mis-socjeta Town Investments Limited. Il-konvenji u kuntratti saru qabel ma gie ffirmat il-kuntratt ta' bejgh ta' trasferiment ta' ishma, peress li nghataw parir mill-konsulenti taghhom li ahjar jittraxferixxu lil Cross s-socjeta, salv il-proprjeta li kellha tigi trasferita lis-socjetajiet taghhom. Issostni li huma nghataw ic-cwieviet, peress li Andrew Cross ma kellu ebda interess fl-istess proprjetajiet, stante li dawn ma kenux parti mill-proprjetajiet li kellu jakkwista Cross permezz tat-trasferiment tal-ishma li saret.

Il-punt dwar il-hlas tal-prezz jinsab ikkontestat minn Andrew Cross, li jghid li kieku thallas il-prezz miftiehem fuq il-konvenju ta' Lm75,000, dan kien jinghad fl-istess konvenju. Filwaqt li jiccita l-klawsola tal-konvenju dwar il-prezz pattwit bejn il-partijiet jghid li qabel it-trasferiment tal-ishma, ma kellu ebda negozju iehor mas-socjeta MAC Properties Limited ghajr ghall-istess konvenju dwar il-penthouse bin-numru 709/710, li saru fl-istess gurnata fl-1 ta' Lulju, 2005. Jghid li l-ftehim ta' bejgh ta' trasferiment tal-ishma ma jsemmix flus dovuti minn Town Investments Limited lil MAC Properties Limited. Jghid li huwa hallas l-obbligi finanzjarji tieghu kollha u ghalhekk m'ghandu jhallas xejn da parti tieghu lil hadd. Jikkontesta wkoll l-allegazzjoni tal-konvenuti li ntefqu madwar €100,000 f'miljoramenti fl-istess penthouse, in kwantu dawn baqghu qatt ma gew sostanzjati.

Ix-xhud Adrian Busietta filwaqt li jikkonferma dak li nghad mix-xhieda l-ohra mressqa mill-konvenuti, jidhol f'aktar dettal dwar il-ftehim kumpless bejn il-partijiet li kien jinkludi kemm it-trasferiment tal-ishma, kif ukoll il-konvenji fuq numru ta' proprjetajiet. Jispjega li waqt li kienu ghaddejnin in-negozjati dwar it-trasferiment tal-ishma, sar Due Diligence da parti tal-konsulenti ta' Andrew Cross, minn fejn irrizulta li kien hemm numru ta' mandati t'inibizzjoni fuq xi whud mill-appartamenti u garaxxijiet, formanti parti mill-kumpless ta' Madliena Village. Jghid ukoll li kien hemm numru ta'

socjetajiet tieghu (AWB Limited), ta' Mary Caruana (MAC Properties Limited), u ta' uliedha, Paul (Cissa Limited) u Tamara Caruana (TJC Limited), li kellhom jiehdu xi proprjetajiet in kompensazzjoni ta' krediti ta' flus li kellhom jintraddu minn Town Investments Limited, qabel ma gew trasferiti l-ishma lil Andrew Cross.

Ladarba rrizultaw il-mandati ta' inibizzjoni mahruqa minn terzi fuq numru ta' proprjetajiet, kien deciz li jsir konvenju fuq dawk il-proprjetajiet li kellhom jigu akkwistati minn AWB Limited, Cissa Limited u MAC Properties Limited, sakemm jintlahaq ftehim mal-kreditur li hareg l-istess mandati ta' inibizzjoni. Huwa jsostni li kien ghalhekk illi dawn il-proprjetajiet, fosthom il-penthouse 709/710 in kwistjoni, li giet allokata lil MAC Properties Limited kienu deskritti bhala Security Properties fis-Share Sale & Purchase Agreement tal-1 ta' Lulju, 2005 (a fol. 431 tal-process). Kien ghalhekk ukoll li l-konvenji saru ghall-hames snin bil-possibilita li jergghu jiggeddu, liema tigidid isostni li sehh, b'effett tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju, 2010 (fol. 399 tal-process). Ghalhekk ladarba fi Frar 2011, tnehew il-mandati ta' inibizzjoni wara li l-kreditur terz thallas minnhom, is-somma ta' Lm180,000, kull ma kien jonqos huwa li jigu ezegwiti l-konvenji, sabiex jinghata effett ghal dak miftiehem permezz tal-kuntratt dwar it-trasferiment tal-ishma favur is-socjeta attrici Madliena Village Limited u li jigu ppubblikati l-kuntratti ta' komprovendita ghat-trasferiment tal-istess proprjeta. Jishaq li Madliena Village Limited m' ghandha ebda raguni valida, sabiex tirrifjuta milli tersaq ghal-kuntratt finali. Jinsisti li dawn il-proprjetajiet huma taghhom peress li jinsabu debitament imhallsa jew ahjar pacuti ma' flus li huma kellhom jircievu minghand Madliena Village Limited ghat-trasferiment tal-ishma. Jiddefinixxi r-rifjut tas-socjeta attrici li tersaq fuq il-kuntratt ta' bejgh u t-trasferiment li sehh bejn iz-zewg socjetajiet attrici bhala serq u bi frodi ghad-drittijiet tieghu.

Din ix-xhieda tinsab korraborata kemm bix-xhieda tal-avukat Dr Alex Perici Calascione, l-konsulent legali ta' dak iz-zmien ta' Adrian Busietta, kif ukoll bix-xhieda tan-nutar inkarigat minn Andrew Cross (tramite l-konsulent legali tieghu) ghall-abbozzar ta' diversi kuntratti u konvenji. Issir referenza partikolari ghax-xhieda tan-nutar Dr Pierre Attard moghtija fis-7 ta' Mejju, 2014, fi proceduri ohra (1145/11) li jinvolvu l-istess partijiet (esebita in atti bhala Dok. DB4 a fol. 601 tal-process):

Li niftakar hu illi Adrian Busietta kien il-proprjetarju tas-shares tas-socjeta ta' Investments Limited. Ix-xerrej kien certu Andrew Cross. Li niftakar jien hu

illi kien hemm xi proprjetajiet gewwa Busietta Gardens illi kienu ha jkunu eskluzi minn dan il-grupp ta' kuntratti li indikajt lill-Qorti qabel, u mit-transfer of shares. Kien hemm xi proprjetajiet li ma sertax isir trasferiment taghhom peress li fuq proprjeta minnhom kien hemm kawza pendent u **fuq l-ohrajn kien hemm mandat. Ghalhekk kien sar konvenju fuq dawn il-proprjetajiet partikolari. Kien sar ukoll assignment of debt, peress illi kien hemm xi ammonti dovuti lil Adrian Busietta li gew assenjati lill-kumpanija li kienet ser tixtri l-proprjeta u ghalhekk il-prezz kellu jigi pacut kontra dak id-dejn... Rigward il-penthouse 709 il-kuntratt finali ma setax isir ghaliex kien hemm xi mandat fuqu... Nikkonferma illi l-proprjetajiet inkluzi fil-konvenji li semmejt qabel, ma kellhomx ikunu fil-patrimonju tal-kumpanija li dwarha gew trasferiti s-shares, u cioe eskluzi mill-proprjeta ta' Andrew Cross jew il-kumpaniji tieghu. ... Mistoqsi f'idejn min kien il-pussess attwali tal-proprjetajiet in dezamina, jiena ma nistax nghid... Sa fejn naf jien, il-proprjetajiet involuti f'dawn il-konvenji li semmejt, baqghu fil-pussess ta' Adrian Busietta.** (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

F'affidavit maghmul mill-istess Nutar fi proceduri ohra (766/2010) li wkoll jinsabu pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta, jirrizulta wkoll:

Il-prezz tal-proprjeta mweghda bis-sahha ta' dawn il-konvenji kellu jigi pacut kontra somom ekwivalenti dovuti minn TIL lill-imsemmija AWB Limited, MAC Limited u Cissa Limited. Fil-fatt Adrian Busietta kien assenja d-dejn dovut lilu minn TIL lill-imsemmija AWB Limited, MAC Limited u Cissa Limited u ghalhekk il-prezz kellu jigi pacut kontra dak id-dejn.

Qieghed nannetti ma' dan l-affidavit kopji legali iffirmati minni tal-erba' konvenji iffirmati minn TIL ma' AWB Limited, MAC Limited u Cissa Limited u tal-assignment of debts, tal-ammonti dovuti minn TIL lil Adrian Busietta li gew assenjati minnu lil AWB Limited, MAC Limited u Cissa Limited.

Effettivament jinsabu esebiti mill-gdid l-imsemmija konvenji, izda aktar importanti minn hekk, hemm esebiti wkoll tliet Assignment of Shareholder's Loan. Dik relevanti ghall-kaz in ezami hija dik esebita a fol. 710 tal-process, datata 30 ta' Gunju, 2005, fejn Adrian Busietta bhala assignor, ittrasferixxa d-dejn dovut lilu mis-socjeta Town Investments Limited lil MAC Properties Limited bhala assignee, liema dejn kien jikkonsisti fis-somma ta' Lm75,000, liema cessjoni ta' kreditu kienet ratifikata mill-kumpanija debitrice Town Investments Limited. Il-figura hemm indikata hija identika ghall-prezz iffissat fil-weghda ta' bejgh tal-penthouse 709/710 fil-konvenju tal-1 ta' Lulju, 2005, meta jinghad:

In consideration of the global price of seventy five thousand Maltese Liri (LM75,000) (the Price) and which Price shall on the notarial deed of sale be set-off against an equivalent sum due by the Vendor to the Purchaser,

provided that in the event that the sums due by the Vendor to the Purchaser shall not be sufficient to set-off the entire Price any balance which shall remain outstanding shall be paid by the Purchaser to the Vendor on the notarial deed of sale.

Filwaqt li fix-xhieda tal-avukat Perici Calascione tat-23 ta' Novembru, 2015, jinghad ukoll:

Dak kien it was part of the deal, jigifieri ma sarx kuntratt minhabba c-cirkostanzi li tajt jigifieri kieku kien isir kuntratt mall-ewwel, imma l-valur ta' dawn il-hamsa kienu parti mill-konsiderazzjoni tas-share transfer, jigifieri meta dawn jaslu ghal konklużjoni naturali tagħhom li jsir il-final share transfer agreement jew il-kuntratt, ma kienx hemm xejn x'jithallas essac, salv naturalment kwistjoni ta' taxa, capital gains jew stamp duty li tkun.... Kien parti milli kellu jhallas Andrew Cross ...u dawn il-hamsa kienu jirriflettu dak li kien ha jibqa at the end of the day, issa forsi kien hemm xi investment ta' flus, additional imma dawn il-hamsa kienu ha jibqghu fil-but biex ngħid hekk ta' Busietta.

Mistoqsi pendenti l-konvenji min kellu jkun fil-pussess ta' dawn il-proprjetajiet u min gie fil-pussess ta' dawn il-proprjetajiet, l-istess xhud wiegeb:

Heqq nahseb li hafna minnhom kienu diga' fil-pussess jew ta' Busietta, ghax dawn kienu partikolari jigifieri it wasn't just any five, imma nkun skorrett jigifieri jekk ngħidlek iva jew le.

### **Kunsiderazzjonijiet ta' dritt**

Jitqies opportun li jigi mfakkar illi hu principju magħruf u accettat, in linea generali li l-gudikant f'kawza civili għandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet u li s-sentenza għandha ttrisspekkja t-talbiet attrici fid-dawl tal-eccezzjonijiet mressqa mill-konvenut. Għalhekk in-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri (**Kollez. Vol XLII pl p86**). Hi wkoll regola procedurali, sostenuta mill-gurisprudenza, illi l-kawzali tad-domanda ossija r-raguni guridika tat-talba, oltre li għandha tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti għandha toqghod għat-talba kif tkun giet mfissra fl-att tac-citazzjoni (**Kollez. Vol. XXXIV pl p85**). Dan b'mod li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke għaliex, kif ritenut, "mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugħa fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVIII pl p777**).

Isegwi li ghalkemm fir-rassenja ta' provi migbura, saret referenza estensiva ghal-diversi proceduri ohra li jinsabu pendenti quddiem il-Qrati bejn il-kontendenti fil-kawza, ghall-fini li jigi indikat l-estent kumpless ta' ftehim li sehh fl-1 ta' Lulju, 2005, u sabiex wiehed jislet l-intenzjoni tal-partijiet komparenti fuq l-istess ftehim, din il-Qorti ghandha fil-kaz in ezami, tillimita ruhha ghad-determinazzjoni tat-talbiet attrici kif imressqa quddiemha, kif ukoll ghall-eccezzjonijiet fir-rigward tal-istess konvenuti.

Ghalhekk ghalkemm din il-Qorti tinsab konvinta li l-qofol tan-negozju sehh kif spjega x-xhud Adrian Busietta, kif korroborat bix-xhieda tan-Nutar Pierre Attard u tal-Avukat Alex Perici Calascione, il-kawza quddiem din il-Qorti la titratta l-validita tal-konvenju jew tal-estensjoni tieghu, u konsegwentement lanqas dwar il-pubblikazzjoni tal-att relattiv ghall-bejgh tal-penthouse. Il-kwistjoni li trid tigi determinata minn din il-Qorti hija jekk il-konvenuti humiex qeghdin jokkupaw l-istess proprjeta minghajr ebda titolu validu fil-ligi u t-talba attrici li tinibixxi b'mod permanenti lill-konvenuti milli joholqu pizijiet jew drittijiet reali u/jew personali, taht kwalunkwe titolu, kemm oneruz jew gratuwitu fuq, jew b'xi mod jokkupaw jew jghaddu f'idejn terzi, l-istess fond u dan sakemm ikun hemm sentenza definittiva fil-kawza MAC Properties Limited vs. Madliena Village Limited (768/2010) li tinsab fl-istadju ta' appell.

Mill-provi akkwiziti, wiehed jista' jasal ghal diversi konklużjonijiet fosthom li tabilhaqq il-prezz tal-penthouse kien parti mill-ftehim tat-trasferiment tal-ishma li kellu jigi pacut kontra d-dejn li Town Investments Limited (illum Madliena Village Limited) kellha mas-socjeta konvenuta MAC Properties Limited. Izda jibqa' l-fatt li din it-tpaccija kellha ssehh mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ta' proprjeta. Huwa principju wkoll assodat li fejn si tratta trasferiment ta' proprjeta immobbli, din tista' ssir biss permezz ta' att notarili. (Ara f'dan is-sens **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa et**, App 25/02/2011) Kwalunkwe ftehim li seta' kien hemm rigward l-imsemmija penthouse, ma jiswiex wisq, jekk ma jsirx trasferiment b'att pubbliku u ladarba l-kuntratt tal-akkwist favur is-socjeta konvenuta MAC Properties Limited baqa' sal-lum il-gurnata ma sarx, qatt ma jista' jitqies li l-imsemmija penthouse giet trasferita lilli-istess socjeta konvenuta. Isegwi li ma hemmx dubju li t-titolu tal-proprjeta de quo, fil-prezent jghajjat lis-socjetajiet attrici.



Min-naha l-oħra mhux kontrastat ukoll li tul iz-zmien kollu minn meta sar il-konvenju tal-1 ta' Lulju, 2005, il-konvenuti jinsabu fil-pussess tal-imsemmija penthouse. Isegwi li l-ezami li jrid isir f'dan l-istadju huwa n-natura jew it-tip ta' okkupazzjoni ezercitata mil-konvenuti fuq l-imsemmija penthouse. Sfortunatament il-konvenju huwa sajjem minn dan l-aspett, peress li ma jinghad xejn fih fir-rigward. Filwaqt li kemm in-nutar Attard kif ukoll l-avukat Perici Calascione qalu li wara l-konvenju l-pussess baqa' f'idejn Busietta, hadd minnhom ma tefa dawl fuq liema premessa nghata dan il-pussess, ghajr li dawn l-appartamenti kellhom ikunu bhala parti mill-korrispettiv tat-trasferiment tal-ishma.

Fix-xhieda tar-rapprezentant tas-socjetajiet attrici jinghad li l-konvenuti nghataw il-pussess tal-penthouse fuq bazi ta' tolleranza peress li kien vigenti kuntratt ta' lokazzjoni u effettivament kien hemm il-weghda ta' bejgh. Jekk dan jirrizulta minnu, hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi l-atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fundament ghal xi dritt. "Min ikun qed igawdi beneficju b'tolleranza ma ghandu ebda titolu hlief il-kunsens tal-proprietarju, li jista' jirtira dan il-permess meta jrid, u ghalhekk m'ghandu ebda dritt jagixxi biex jafferma l-ezercizzju ta' dak il-beneficju". "It-tolleranza ma ghandiex tigi prezunta u ghandha tigi pruvata almenu 'prima facie". Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Frar, 2012, fl-ismijiet **Grace Ragan vs Emanel Mizzi** u l-gurisprudenza li hemm issir referenza ghaliha.

Min-naha l-oħra, l-konvenut Caruana u r-rapprezentanti tas-socjeta konvenuta jghidu li zammew il-pussess fuq il-konvenju minhabba l-ftehim kontemplat kemm fit-trasferiment tal-ishma, li sar ukoll fid-dawl tal-konvenju fuq il-propjeta de quo. Il-mistoqsija li ssegwi hija jekk dak vantat mill-konvenuti jistax jigi nkwadrat f'kuntratt ta' kommodat. L-artikolu 1824 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi:

Il-kommodat jew self għall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, għal zmien jew għal uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirciviha li jrodd il-haga nfisha.

In vista tal-versjonijiet kunfliggenti mressqa mill-partijiet huwa ritenut opportun, li ssir referenza għal dak li ngħad mill-Qorti tal-Magistrati fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Lulju, 2003, fl-ismijiet **Carmelo Cassar noe vs Victor Zammit**:

Il-kommodat, jew self għall-uzu, huwa l-kuntratt illi bih waħda mill-partijiet tikkunsinna l-haga lill-parti l-oħra sabiex din tinqeda' biha bla hlas għal zmien jew uzu determinat, bl-obbligu fuq dak illi jirceviha li jrodd il-haga nnifisha, "Karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuita' tal-prestazzjoni tal-haga. Kumpens nominali ma jhassarx il-kommodat, imma jrid ikun kumpens zghir u insinifikanti. U għalhekk, fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi mogħti b'korispettiv, jezula l-kommodat u jissubentra l- tal-okazzjoni (Vol. XXXIII part 1, pagna 121).

... Il-prekarju huwa kuntratt simili għall-kommodat u dawn it-tnejn jiddiferixxu biss f'haga waħda, jigifieri l-fakulta' illi min ikun ta l-haga jkun jista' johodha meta joghgbu (Vol. XXXII P.1 pagna 670). (Ara wkoll artikolu 1839 tal-Kap. 16).

Minn dan jirrizulta, illi l-element ta' liberalita' u gratuita huwa komuni għaz-zewg istituti. Izda jiddiferixxu għal dak illi jirrigwarda t-terminazzjoni. Filwaqt illi l-kommodat ma jistax jigi terminat qabel jghaddi z-zmien u l-iskop il-għaliex it-titolu gie mogħti, fil-kaz tal-prekarju l-proprjetarju jista' meta jrid jitlob ir-riprestinazzjoni tal-fond.

Il-konflitt bejn ix-xhieda tal-konvenut u huh Charles jista' jigi rizolt biss b'rikors għall-kawza Fortunato Mercieca vs Joseph Mercieca deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Novembru, 2000, fejn ittrattat l-istitut tal-kommodat u qalet, "Issa huwa veru li fid-dubbju l-kuntratt kellu jigi nterpretat fis-sens illi kien anqas gravuz għall-obbligant, u cioe' għall-kommodant.

F'dan il-kaz il-kommodant hija s-socjeta attrici Madliena Village Limited u lanqas kuntratt gravuz għaliha huwa dak ta' prekarjat jew tolleranza, hekk kif vantat minnha.

Hekk kif inghad sew mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Dicembru 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anderson vs Guza Jones** dwar id-distinzjoni bejn detenzjoni ta' haga b'titolu ta' kommodat u disponibilita tal-fond b'mera tolleranza da parti tal-proprjetarju:

A differenza tad-detenzjoni tal-haga b'titolu ta' kommodat, id-disponibilita tal-fond bil-bwona grazzja ossija bit-tolleranza tal-proprjetarju tal-fond hi karatterizzata mill-intenzjoni. Innegabilment, it-tolleranza jew il-prekarju sakemm jibqghu jezistu jiggustifikaw il-godiment fuq il-haga izda, una volta l-volonta' tal-koncediment li jtemm ir-rapport issir maghrufa, dan igib ic-cessazzjoni ta' dan l-istess dritt ta' tgawdija u mhux mistenni jew tollerant min, b'approffittar, jippretendi li jivvanta drittijiet proprji, li ma baqalux. L-unika obbligu tieghu jibqa' dak tar-restituzzjoni lura tal-haga lil koncedenti.

Applikati dawn il-principji għall-kaz in ezami, għandu jinghad illi għalkemm ir-rapprezentant tas-socjeta attrici kkonceda l-pussess tal-penthouse lill-konvenuti wara

li sar it-trasferiment tal-ishma, in vista tal-konvenju u tal-lokazzjoni li kien hemm pendent, ma baqax lest li jaghti tali koncessjoni hekk kif intemet il-lokazzjoni u fil-fehma tieghu skada t-terminu tal-konvenju. Minghajr ma din il-Qorti tinoltra ruhha fil-mertu tal-konvenju li jiffirma parti minn proceduri separati, ladarba s-socjeta Madliena Village Limited irtirat tali koncessjoni, il-konvenuti kellhom jirritornaw il-pussess tal-penthouse lis-sidien, minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom li jitolbu li jigi ppublikat il-kuntratt ta' bejgh li jaghtihom it-titolu fuq il-proprjeta, mertu tal-proceduri li jgibu referenza 768/2010.

Imiss li tigi trattata l-eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li s-socjetajiet attrici qeghdin izommu l-proprjeta in kwistjoni bhala mandatarji presta nome taghhom. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-2 ta' Mejju, 1957, fl-ismijiet **Profs. Anthony J. Mamo noe vs Nobbli Charles Sant Fournier noe**, dan l-istitut gie deskritt hekk:

Illu l-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jezercita drittijiet tal-proprjetarju, mentri fir-realta` mhux hlief il-mandatarju. Meta huwa, f'din il-kwalita` ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta tal-haga mmobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tigi lilu trasferita l-proprjeta tal-haga, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiz akkwirent, mhux hlief mandatarju. Ghar-rigward tat-terzi jibqa' l-principju illi, rispett ghal dawn, il-konvenzjonijiet segreti li jidderogaw ghall-konvenzjoni palezi, ma jipproducu l-ebda effett. Imma bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi ghall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat, u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant.

F'sentenza ohra moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Novembru 1953, fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Farrugia vs Giuseppe Farrugia**, intqal hekk:

Meta wiehed jixtri, jew jakkwista bi kwalunkwe titolu li jkun, fond fl-interess ta' hadd iehor, u dan bis-sahha ta' mandat li dik il-persuna l-ohra tkun taghtu ghal dan l-iskop, il-fond hekk akkwistat minn dak il-mandatarju jsir tal-mandant minn dak il-mument stess, avolja l-mandatarju jkun ghamel l-akkwist tal-fond fl-isem tieghu proprju u fl-att ma jkun issemma xejn li l-fond qieghead jinxtara fl-interess tal-mandant...

U dak il-mandatarju jista' jigi kostrett ghall-ezekuzzjoni specifika tal-obbligu tieghu li jittrasferixxi l-fond lill-mandant; u mhux il-kaz li jigi ritenut li l-mandatarju huwa inadempjenti, ghax akkwista l-fond f'ismu u mhux f'isem il-mandanti, u li ghalhekk huwa jista' jigi biss azzjonat ghad-danni, u mhux ukoll ghall-ezekuzzjoni specifika. U biex il-mandant jezigi gudizzjarjament din il-ezekuzzjoni specifika mhux mehtieg li huwa jimpunja l-att tal-akkwist; imma huwa bizzejjed li huwa jipprova li l-akkwirent tal-fond, meta deher fuq l-att tal-

akkwist, kien qiegħed jidher u jikkuntratta fl-interess tal-mandanti, għalkemm għamel kollox f'ismu proprju ...

Il-ligi teziggi illi l-mandat għandu jkollu bħala skop tiegħu haga legali, haga li l-mandant seta' jagħmel huwa nnifsu.

Filwaqt li fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Dicembru 2004 fl-ismijiet **Judith Lucchesi noe vs Rita Sultana pro et noe et** gie ezaminat l-istitut tal-presta nome u saret ukoll referenza għall-gurisprudenza li tirrikonoxxi li verament m'hemmx distinzjoni bejn it-termini 'presta nome' u l-'mandatarju'.

Madankollu fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenuti ma rnexxielhomx jagħtu prova sodisfacenti li bil-kuntratt ta' trasferiment ta' ishma tal-1 ta' Lulju, 2005, il-penthouse in kwistjoni għaddiet għand is-socjeta attrici bħala presta nome. Dana jingħad mhux biss peress li kif rilevat mis-socjetajiet attrici fin-nota tagħhom, il-wegħda ta' bejgħ tal-penthouse lis-socjeta konvenuta, saret qabel ma seħh it-trasferiment tal-ishma ta' Town Investments Limited lil Andrew Cross, tant li fuq il-konvenju dehru l-azzjonisti precedenti tagħha. Izda l-fatt ukoll li s-socjeta konvenuta għazlet li permezz ta' proceduri separati istitwiti minnha, tfitteż lis-socjeta Madliena Village Limited sabiex tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u mhux qegħda tmexxi azzjoni mandati directa, ikompli jsahhah il-fehma ta' din il-Qorti, li dan il-kaz ma jinkwadrax ruħu fit-termini tal-eccezzjoni tal-konvenuti, li s-socjetajiet attrici qegħdin izommu l-proprjeta in kwistjoni bħala mandatarji presta nome tagħhom. Dan appartat l-fatt li għalkemm il-ligi ma teħtieg ebda formalita partikolari bħala prova tal-mandat, madankollu sabiex isiru atti ohra ta' proprjet, il-mandat għandu jkun wieħed espress u mhux biss implicitu (artikolu 1863 (2) tal-Kodici Civili). F'dan il-kuntest, issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Ottubru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Rosanna Rizzo pro et noe vs Adrian Rizzo**. Dan il-mandat espress fil-kawza in ezami ma jirrizultax.

Isegwi li l-ewwel zewg talbiet attrici għandhom jintlaqgħu in kwantu s-socjetajiet attrici, bħala sidien tal-penthouse għandhom jingħataw il-pussess tal-proprjeta in kwistjoni ad esklużjoni tal-konvenuti u dan almenu sakemm jigu definittivament decizi l-proceduri pendenti bejn il-partijiet dwar il-konvenju u t-talba relattiva għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relatti. (Rikors Numru 768/2010).

Jonqos li tigi trattata t-tielet talba attrici fejn intalab li l-konvenuti jigu inibiti b'mod permanenti milli joholqu pizijiet jew drittijiet reali u/jew personali, taht kwalunkwe titolu, kemm oneruz jew gratuwitu fuq, jew b'xi mod jokkupaw jew jghaddu f'idejn terzi, l-istess fond u dan sakemm ikun hemm sentenza definitiva fil-kawza MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited (768/2010). Ghalkemm kif inghad diversi drabi mill-qrati taghna, li ma jistax jigi konfermat mandat ta' inibizzjoni b'mod permanenti, peress li dak qieghed jintalab mill-atturi mhuwiex semplici perpetwazzjoni ta' mandat, izda harsien ta' jeddijiet, din it-talba ser tintlaqa' limitatament ghall-fini ta' harsien tal-jeddijiet tas-sidien tal-penthouse sakemm jigu decizi l-proceduri l-ohra kif inghad qabel. Kif inghad mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Generali fis-27 ta' Ottubru, 2015, fis-sentenza taghha fl-ismijiet, **Rita Mifsud pro et noe vs Joseph Buttigieg**:

l-atturi mhuwiex semplicement jitolbu perpetwazzjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Id-dritt sostantiv li jippretendu li ghandu jigi salvagwardjat huwa dak tal-inkolumita' tal-proprjeta taghhom.

Isegwi li din it-talba attrici wkoll timmerita li tintlaqa'.

## **Decide**

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' it-talbiet attrici fis-shih billi:

Tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-penthouse 709/710, f'livell numru hamsa fil-blokk maghruf bhala 70s tal-kumpless ta' Madliena Village, Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-imsemmija penthouse u tiffissa terminu ta' xahrejn mil-lum, sabiex jizgombraw l-imsemmi fond u dan dejjem sakemm jigu definittivament decizi l-proceduri pendenti bejn il-partijiet dwar il-konvenju u t-talba relattiva ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv (Rikors Numru 768/2010), li jibqghu impregudikati.

Spejjez għall-konvenuti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.  
Imhalled

Anne Xuereb  
Deputat Registratur