QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tnejn 16 ta` Dicembru 2019

Kawza Nru. 1
Rik. Gur. Nru. 435/2019/JZM

E.M.A. Limited (C 10577)

kontra

L-Avukat Dr Martha Mifsud u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud li b`digriet tat-30 ta` Mejju 2019 gew mahtura bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil Dimitry Anatolievitch Orlov (detentur tal-passaport Russu bin-numru 4507915542) assenti mill-Gzejjer Maltin.

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-6 ta` Mejju 2019 li jaqra hekk :–

1. Illi bejn il-kontendenti kien hemm varji proceduri gudizzjarji fost liema l-kawza bic-citazzjoni bin-numru: 1000/1996/GCD fl-ismijiet "Raymond Mercieca ghan-nom u in rupprezentanza tal-assenti Dimitry Orlov v. Edward Pavia ghan-nom u in rapprezentanza ta` E.M.A. Limited" liema kawza giet deciza b`sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar il-31 ta Mejju, 2002;

2. Illi bis-sahha tas-sentenza hekk moghtija il-konvenut Dimitry Anatolievitch Orlov unilateralment iskriva zewg ipoteki gudizzjarji kontra l-kumpanija esponenti, wahda generali u l-ohra specjali, liema ipoteki ghandhom in-numru progressiv ta` iskrizzjoni I 457/2003 u I 515/2003 rispettivament, kopja ta` liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument EMA1" u "Dokument EMA2" rispettivament;

3. Illi nhar il-21 ta` April 2016 permezz ta` att ta` transazzjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi, kopja ta` liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument EMA3", il-kontendenti ittransigew il-vertenzi kollha illi kien hemm bejniethom u l-konvenut Dimitry Anatolievitch Orlov, fost affarijiet ohra, irrinunzja ghall-effetti kollha tas-sentenza hawn fuq imsemmija u l-partijiet fuq dak l-att iddikjaraw illi huma ma kien ghad fadlilhom l-ebda jedd jew pretensjoni fil-konfront ta` xulxin u tali att ta` transazzjoni ghandha s-setgha ta` sentenza li ghaddiet f` gudikat ai termini tal-artikolu 1729 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta;

4. Illi minkejja dan, l-ipoteki hawn fuq imsemmija ma gewx ikkancellati billi ricerki sabiex isir l-att ta` tansazzjoni ma sarux in kwantu ma sar l-ebda trasferiment ta` proprjeta` immobbli u l-konvenut ma gharaf l-ebda mod lill-kumpanija esponenti bl-iskrizzjoni ta` tali ipoteki;

5. Illi l-kumpanija esponenti saret taf b` dawn l-ipoteki ricentament u meta talbet lill-persuna illi kien il-prokuratur tal-

konvenut Dimitry Anatolievitch Orlov, certu Raymond Mercieca, sabiex jikkancella tali iskrizzjonijiet, hija giet infurmata illi llum il-gurnata huwa ma ghadux prokuratur tal-konvenut u lanqas ghadu f` kuntatt mieghu.

6. Illi kif gja inghad, il-vertenzi kollha illi kien hemm bejn il-kontendenti gew definittivament tranzatti u kull jedd illi seta` kellu l-konvenut spicca u ghalhekk hemm lok illi l-imsemmija iskrizzjonijiet jigu mhassra skont dak illi jikkontempla l-artikolu 2064 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta;`

7. Illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

8. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghid il-konvenut ghaliex m` ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa` t-talbiet tal-kumpanija esponenti illi qieghda hawn titlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kawza illi bic-citazzjoni bin-numru: 1000/1996/GCD fl-ismijiet "Raymond Mercieca ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Dimitry Anatolievitch Orlov v. Edward Pavia ghan-nom u in rapprezentanza ta` E.M.A. Limited" liema kawza giet deciza b` sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar il-31 ta` Mejju 2002 giet definittivament tranzatta bejn il-kontendenti bis-sahha ta` att ta` tranzazzjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi nhar il-21 ta` April 2016.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi kull jedd illi seta` kellu l-konvenut sabiex iskriva z-zewg ipoteki gudizzjarji kontra l-kumpanija esponenti, wahda generali u l-ohra specjali, liema ipoteki ghandhom in-numru progressiv ta` iskrizzjoni I 457/2003 u I 515/2003 rispettivament spicca.

3. Konsegwentement tordna t-thassir u l-kancellament tal-imsemmija zewg ipoteki gudizzjarji iskritti mill-konvenut kontra l-kumpanija esponenti, wahda generali u l-ohra specjali, liema ipoteki

ghandhom in-numru progressiv ta` iskrizzjoni I 457/2003 u I 515/2003 rispettivament.

4. Tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att necessarju ta` kancellament u ghal dan il-ghan tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lilll-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut illi huwa minn issa stess ingunt in subizzjoni u b`rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-kumpanija esponenti kontra l-konvenut inkluza dik ghad-danni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-kuraturi deputati fit-8 ta` Lulju 2019 li taqra hekk :-

1. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu provi tal-kawza taghhom.

2. Illi l-kawza qieghda tigi kontestata fil-fatt u fid-dritt madanakollu, l-esponenti mhux edotti mal-fatti u qed tirrizerva li tressaq ecezzjonijiet ulterjuri fi stadju opportun.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda li kienet prezentata mar-risposta guramentata.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **Provi**

Av. Dr. Raymond Zammit xehed illi huwa kien l-avukat ta` Raymond Mercieca li ghal xi zmien kien il-mandatarju ta` l-assenti konvenut Dimitry Anatolievitch Orlov ("**Orlov**"). Dan Orlov kellu kwistjonijiet mal-kumpannija attrici ("**EMA**") li marru anke quddiem il-qrati. In segwitu sar kuntratt ta` transazzjoni fejn kienu transatti l-pendenzi u l-kwistjonijiet kollha bejn il-partijiet. Muri Dok EMA1 u Dok EMA2, ikkonferma li dawk huma ipoteki li saru b`istanza ta` Orlov tramite l-mandatarju tieghu. Kompla jixhed illi wara li saret il-kuntratt ta` transazzjoni, jista` jkun li bi zvista min-naha taghhom kienu nsew inehhu dawk l-ipoteki. Ghalhekk l-attrici talbet it-tnehhija tal-ipoteki. Billi l-mandatarju ma kienx ghad kellu kuntatt ma` Orlov, u lanqas hu, l-ipoteki ma setghux jitnehhew. Safejn kien jirrigwarda lil Raymond Mercieca, u ghal kull buon fini, safejn kien jirrigwarda lilu, ma hemmx opposizzjoni ghat-tnehhija tal-ipoteki.

Raymond Mercieca xehed li kien mandatarju ta` Orlov. Ikkonferma li mal-attrici Orlov kellu litigazzjoni dwar propjeta` mmobbli. Saret kawza li mbaghad kienet transatta b`kuntratt fejn huwa deher ghal Orlov. Meta muri l-kuntratt ta` transazzjoni, li kienet esebit fl-atti ta` din il-kawza, ikkonferma l-kontenut. Stqarr illi safejn jaf Orlov ma kellux aktar pendenzi ma` l-attrici billi kollox kien transatt bil-kuntratt li ghalih rrefera. Kull ipoteka li seta` kien hemm twarrbet b`effett tal-kuntratt.

Nutar Dr. Rachel Busuttil xehdet li meta gie biex isir kuntratt ta` trasferiment ta` propjeta` mill-attrici rrizulta li kien hemm registrati kontra taghha l-ipoteki markati Dok EMA1 u EMA2. Il-kuntratt sar xorta pero` sar notament fil-kuntratt dwar l-ipoteki u anke nzammew flus sakemm isir il-kancellament taghhom. Il-kuntratt kien dwar bejgh ta` garage. Dan il-garage kien milqut b`mod partikolari mill-ipoteka specjali nru. 515/2003.

Edward Pavia direttur tas-socjeta` attrici xehed illi s-socjeta` attrici kienet qeghda tbiegh proprjeta` lil Orlov. Inqalghu problemi u l-kuntratt ta` trasferiment ma sarx. Saru wkoll kawzi li pero` kienu

risolti b`kuntratt ta` transazzjoni. L-effett ta` dak il-kuntratt kien li Orlov ma akkwistax il-propjeta` (li kienet tinkludi garage) u din baqghet tas-socjeta` attrici. Meta gie biex jinbiegh il-garage lil terzi saru ricerki u rrizulta li zewg ipoteki li kien irregistra Orlov kienu ghadhom hemm u ma kienux gew ikkancellati. Meta sar kuntatt mal-Av. Raymond Zammit biex isir il-kancellament tal-ipoteki dan ma setax jikkonkludi ghaliex qal li kien tilef kull kuntatt ma` Orlov. Kull kwistjoni li kellhom ma` Orlov intemmet bil-kuntratt ta` transazzjoni.

Av. Dr. William Cuschieri xehed illi huwa kien abbozza l-kuntatt ta` transazzjoni b`inkariku tas-socjeta` attrici. Bhala konsegwenza tat-transazzjoni, ma kienx se jkun hemm trasferiment ta` propjeta`; ghalhekk ma sarux ricerki. Ghas-socjeta` attrici ma kienx hemm kwistjoni dwar ipoteki. Ma kenitx taf bl-esistenza tal-ipoteki. Meta gie biex isir il-bejgh tal-garage, u mir-ricerki rrizultaw l-ipoteki li kienu registrati minn Orlov, tkellem mal-Av. Raymond Zammit u ma` Raymond Mercieca li t-tnejn qalulu li ma kellhomx aktar kuntatti ma` Orlov. Inoltre rrizulta li l-prokura li kienet giet annessa mal-kuntratt ta` transazzjoni kienet limitata biz-zmien u ghalhekk min-naha taghhom ma seta` jsir xejn ghaliex kien ghadda z-zmien stipulat fil-prokura. Il-kawza tal-lum kienet inevitabbli.

III. Risultanzi

B`riferenza ghall-iskrizzjoni ta` ipoteki, l-**Art 2064 tal-Kap 16** ighid illi :

"It-thassir tal-iskrizzjoni jista` wkoll jigi ordnat b`sentenza jekk ma jigix ippruvat illi l-iskrizzjoni giet maghmula ghal raguni legittima, jew jekk jigi ppruvat illi l-jedd tal-kreditur spicca."

Jirrizulta li fil-21 ta` April 2016 kien sar kuntratt ta` transazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Isabelle Gonzi bejn Raymond Mercieca (li deher bhala mandatarju ta` Orlov) u Edward Pavia (li deher ghall-kumpannija attrici).

Safejn il-kuntratt jolqot il-mertu tal-kawza tal-lum, issir referenza ghal zewg klawsoli partikolari :-

Klawsola D li tghid :-

"The Purchaser is hereon irrevocably and unconditionally renouncing in a definite manner to the judgements delivered in the acts of the Second Court Case and the Vendor on its part accepts."

Klawsola E li tghid :-

"The Vendor is hereon irrevocably and unconditionally renouncing in a definite manner to the judgements delivered in the acts of the Secound Court Case and the Purchaser on his part accepts."

Jirrizulta mill-atti li *"the Second Court Case"* kienet il-kawza fl-ismijiet : *Raymond Mercieca ghan-nom u in rapprezentanza ta` l-assenti Dmitry Orlov vs Edward Pavia ghan-nom u in rapprezentanza ta` EMA Limited (Citaz. Nru. 1000/1996 GCD)* li kienet deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-31 ta` Mejju 2002 fejn kienet likwidat il-hlas ta` penali ta` Lm 11,934 favur l-attur noe.

Jirrizulta li l-ipoteki kienu registrati kontra s-socjeta` attrici wara dik is-sentenza.

Jirrizulta wkoll li l-kuntratt ta` transazzjoni sar sabiex ikunu risolti darba ghal dejjem l-kwistjonijiet u l-pendenzi kollha li kien hemm bejn Orlov u EMA Limited. Ghalhekk kien bil-wisq evidenti li jekk qabel il-kuntratt kien hemm ipoteki registrati minn Orlov kontra l-kumpannija attrici, konsegwenza ta` l-kuntratt, dawk l-ipoteki kellhom jitnehhew. Billi l-ipoteki ma tnehhewx, kellha ssir din il-kawza.

Jirrizulta wkoll li fil-kuntratt ta` kompravendita tal-garage fl-atti tan-Nutar Dr. Rachel Busuttil fis-16 ta` Mejju 2019, kienet inserita l-klawsola 4 fejn is-socjeta` attrici iddikjarat hekk –

"The Vendor declares that the property is burdened by notes of hypothec numbers 457/2003 and 515/2003 registered in favour of Dimitry Anatolievitch Orlov. The Vendor further declares that all claims with Dimitry Anatolievitch Orlov have been settled in full and final settlement as indicated in settlement deed published in the acts of Notary Isabelle Gonzi dated 21st of April 2016. Notwithstanding the hypothecs in favour of Dimitry Anatolievitch Orlov were not cancelled consequently the Vendor obliges itself to take all measures and cancel

all hypothecary charges at the Public Registry and the Land Registry burdening the property …"

Jirrizulta ppruvat li s-socjeta` attrici ma kenitx taf li zmien qabel sar il-kuntratt ta` transazzjoni, kienu registrati l-ipoteki de quo.

Jirrizulta ppruvat li saret taf bihom biss meta giet biex tbigh lil terzi propjeta` li kienet milquta b`dawk l-ipoteki.

Kien ippruvat li s-socjeta` attrici kellha tirrikorri ghall-procediment odjern ghaliex wara li kien konkluz il-kuntratt ta` transazzjoni Orlov ma zammx aktar kuntatt mal-mandatarju tieghu Ray Mercieca.

Il-Qorti hija sodisfatta bl-operat tal-kuraturi deputati ghaliex qaghdu mal-obbligi taghhom skont il-ligi.

It-talbiet attrici kif dedotti huma ppruvati sal-grad rikjest mil-ligi.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` t-talbiet kollha attrici.

Riferibbilment ghar-raba` talba attrici, tinnomina lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Dr Rachel Busuttil sabiex nhar il-Hamis 16 ta` Jannar 2020 fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja Valletta tippubblika l-att tal-kancellament tal-ipoteki de quo.

Riferibbilment ukoll ghar-raba` talba attrici, tinnomina ukoll lill-Av. Dr. Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher ghal kull eventwali kontumaci fuq l-att tal-kancellament tal-ipoteki de quo.

Tordna lill-kumpannija attrici sabiex thallas l-ispejjez tal-kuraturi deputati li kienu mahtura sabiex jirrapprezentaw lill-konvenut assenti, dawk tan-Nutar Pubbliku ta` Malta Dr Rachel Busuttil u dawk tal-Av. Dr. Anna Mifsud Bonnici.

Tordna lill-assenti konvenut Dimitry Anatolievitch Orlov sabiex ihallas l-ispejjez l-ohra.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur