QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sebgħa (7) ta' Marzu 2024

Rikors Numru 267/2006 FDP

Fl-ismijiet

Marks and Charles Limited
(C 2010)

Vs

Bank of Valletta plc
(C 2833)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta' Marzu 2006, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

   Illi fis-26 ta' Diċembru 2003 kien ġie iffirmat konvenju bejn Simon Balzan u s-soċjeta' attriċi, li ai termini tiegħu Simon Balzan kien intrabat illi jbiegħ u jittrasferixxi lis-soċjeta' attriċi biċċa art magħrufa bħala "Ta' Ġniedi" li tinsab fil-limiti ta' Marsascala tal-kejl ta' ċirca 910 metru kwadru, u dana bi prezz ta' Lm 100,000. Liema konvenju kellu validita' ta' sitt xhur.

   Illi fis-6 ta' Frar 2004 kien ġie ffirmat konvenju ieħor bejn s-soċjeta' attriċi u Carlo u Elaine konjuġi Cini, li ai termini tiegħu s-soċjeta' attriċi kienet intrabtet illi tbiegħ u tittrasferxxi lill-konjuġi Cini parti mill-art magħrufa bħala "Ta' Ġniedi" fil-limiti ta' Marsascala, li kienet ta' 70 pied x 140 pied u dana bi prezz ta' Lm140,000. Liema konvenju kien validu għal tlett xhur.

   Illi fis-16 ta' Marzu 2004 Simon Balzan ifforma soċjeta' kummercjali b'responsabbilta' limitata bl-isem Mosim Limited.

Illi fit-23 ta' April 2004, is-soċjeta' Mosim Limited akkwistat l-art magħrufa bħala "Ta' Ġniedi" fil-limiti ta' Marsascala tal-kejl ta' 2850 metri kwadri u dana bi prezz ta' Lm190,000, u dana skond kuntratt pubbliku fl-atti tan- Nutar Pierre Falzon.

Illi fit-23 ta' April 2004 deher avviż legali fil-Gazzetta tal-Gvern li ħabbar illi ai termini ta' digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti fil-11 ta' Marzu 2004, fuq talba tal-bank konvenut ġie ordnat il-bejgħ in subbasta ta' l-art relattiva magħrufa bħala "Ta' Ġniedi", liema bejgħ kellu jsir fl-20 ta' Mejju 2004.

Illi fis-27 ta' April 2004 is-soċjeta' Mosim Limited intavolat protest ġudizzjarju kontra l-bank konvenut, li permezz tiegħu l-istess bank konvenut ġie mgħarraf illi l-art magħrufa "Ta' Ġniedi" kienet propjeta' tas-soċjeta' Mosim Limited u mhux tas-soċjeta' Britannia Catering Limited, debitriċi tal-bank konvenut, b'dan illi kienet sejra tinbiegħ l-art ta' terzi, u għalhekk l-istess bank konvenut ġie interpellat sabiex iwaqqaf minnufih il-proċeduri tas-subbasta numru 6/03 u li fin-nuqqas l-imsemmija Mosim Limited kienet qed iżżomm il-bank konvenut responsabbli għad-danni.

Illi fl-14 ta' Mejju 2004 is-soċjeta' Mosim Limited kienet intavolat rikors fl-atti tas-subbasta numru 6/03, li ai termini tiegħu ġie indikat illi fuq talba żbaljata tal-bank konvenut, kienet ser tinbiegħ propjeta' illi ma kenitx propjeta' tas-soċjeta' debitriċi ta' l-istess bank konvenut.

Illi fit-22 ta' Mejju 2004 il-konvenju bejn s-soċjeta' attriċi u l-konjuġi Cini ġie imġedded sas-6 ta' Ġunju 2004, u dana billi l-konjuġi Cini ma ridux jakkwistaw l-art in kwistjoni minħabba l-proċeduri tas-subbasta fuq imsemmija.

Illi fis-27 ta' Mejju 2004 il-bank konvenut intavola mandat ta' inibizzjoni numru 973/04 kontra Mosim Limited u dana bil-għan illi l-istess soċjeta' tiġi inibita milli tittrasferixxi l-art in kwistjoni.

Illi kienu saru diversi inkontri bejn l-bank konvenut, is-soċjeta' attriċi u 1-konjuġi Cini bil-għan illi jsir tentattiv biex tinsab soluzzjoni għas-sitwazzjoni illi kienet inħolqot tort tal-bank konvenut, u fuq suġġeriment ta' l-istess bank konvenut, il-konvenju illi kien hemm bejn is-soċjeta' attriċi u l-konjuġi Cini ġie imġedded b'xahrejn oħra u ċioe sas-6 ta' Awissu 2004.

Illi minkejja illi l-konvenju bejn s-soċjeta' attriċi u l-konjuġi Cini ġie oriġinarjament imġedded, dak bejn is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' Mosim Limited, ma ġiex imġedded billi l-imsemmija soċjeta' Mosim Limited ma xtaqitx iġġedded l-istess konvenju.

Illi għalhekk b'riżultat tal-aġir abbużiv tal-bank konvenut, li minkejja illi kien ben konsapevoli tal-fatt illi l-art in kwistjoni kienet propjeta' tas-soċjeta' Mosim Limited, huwa xorta waħda ma rtirax il-proċeduri tas-subbasta, anzi spiċċa biex intavola mandat ta' inibizzjoni kontra l-istess soċjeta' Mosim Limited, is-soċjeta' attriċi sofriet danni ammontanti għal Lm40,000, rappreżentanti telf ta' qligħ riżultanti mill-konvenji fuq imsemmija.

Jgħid għalhekk il-bank konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

[1] Tiddikjara illi s-soċjeta' attriċi sofriet danni bħala riżultat tal-aġir abbużiv tal-bank konvenut;

[2] Tiddikjara illi l-bank konvenut huwa responsabbli għad-danni fil-konfront tas-soċjeta' attriċi;

[3] tillikwida d-danni sofferti mis-soċjeta' attriċi jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi;

[4] tikkundanna lill-bank konvenut sabiex iħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma hekk likwidata bħala danni - kollox skond ma ġie sottomess aktar il-fuq u għar-raġunijiet premessi.

Bl-imgħax u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-17 ta' Ġunju 2005 kontra l-bank konvenut li minn issa jibqa' inġunt għas-subizzjoni tagħha.

2. Rat illi fl-20 ta' Ġunju 2006, il-Bank intimat laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiża:

   1. *Illi, mhux minnu li s-soċjeta' konvenuta kkawżat xi danni lis-soċjeta' attriċi.*

   2. *Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, mhux minnu li s-soċjeta' konvenuta aġixxiet b'xi mod abbużiv jew illegali fil-konfront tas-soċjeta' attriċi u l-passi li ħadet l-attriċi inklużi l-proċeduri tas-subbasta numru 6/03, li kopja tagħhom qed tiġi hawn eżebita u mmarkata "Dokument A" kif ukoll dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 973/04 li kopja tiegħu tinsab ġia ezebita fl-atti kienu jispettaw lilha bi dritt għal diversi raġunijiet fosthom dawk elenkati fl-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni u dana peress illi t-talba ta' l-attriċi hija msejsa fuq l-inveritier kif ser jiġi aktar dettaljatament spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

   3. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, huwa miċħud li verament saru l-konvenji kif indikati fir-Rikors Ġuramentat u mhux minnu li l-attriċi kellha d-dritt li takkwista l-art f'Marsascala;*

   4. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, kieku verament saru l-konvenji u l-kuntratti kif imsemmija fir-Rikors Ġuramentat, allura t-talba attriċi hija legalment inammissibbli, irrita u impropronibbli u għandha tiġi reġettata stante li bbażata fuq kawża illeċita u dana peress illi bid-diversi konvenji u kuntratt kif saru ma jirrispekkjawx il-volonta' u l-ftehim bejn il-partijiet u saru biex jevadu l-liġijiet fiskali - partikolarment dawk it-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti;*

   5. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, jekk verament l-attriċi kellha xi drittijiet taħt il-pretiż konvenju tas-26 ta' Diċembru 2003 - ħaġa li hija assolutament kontestata mill-konvenuta - u Simon Balzan "ma xtaqx iġedded" il-konvenju, l-attriċi kellha l-mezzi legali biex tenforza d-drittijiet tagħha taħt il-konvenju u tinterpella lill-venditriċi tersaq għall-att finali; Jekk l-attriċi għażlet li ma tużax id-drittijiet tagħha ma tistax tinkolpa la lill-attriċi u lanqas lil ħadd għan-nuqqas tagħha.*

   6. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, l-attriċi ma kellha l-ebda drittijiet vis-a-vis is-soċjeta' Mosim Limited u għalhekk it-talba tagħha in kwantu bbażata fuq tali drittijiet hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.*

7. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, mhux minnu li t-trasferiment lill-attriċi ma setgħax isir unikament minħabba l-proċeduri tal-konvenuta u invece jirriżulta li fuq l-istess art kien hemm iskritti ipoteki oħrajn ta' terzi kif ukoll proċeduri ġudizzarji minn terzi kif jirriżulta - partikolarment imma mhux esklussivament mir-riċerki ta' l-attiv u tal-passiv tas-soċjeta' Brittania Catering Company Limited li qed jiġu hawn eżebiti u mmarkati Dok. "H".*

8. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, it-talbiet attriċi huma estinti bit-transazzjoni li seħħet bejn l-attriċi u l-konvenuta fejn l-istess attriċi ħallset lill-attriċi somma ta' flus għas-saldu tal-pendenzi kollha bejn il-partijiet skond ftehim ta' transazzjoni estiż fuq talba tal-istess attriċi u li wassal ukoll għall-Kontromandat tal-Mandat ta' Inibizzjoni — Dok "JB 10" esibit mill-attriċi.*

Illi dwar il-Fatti kif imsemmija fir-Rikors Ġuramentat, il-Prokuratur Legali Joseph Zammit għan-nom ta' l-istess soċjeta' attriċi jiddikjara:

1. *Il-fatti kif imsemmija fl-ewwel premessa huma miċħuda;*

2. *Il-konvenuta taqbel li kien f' xi żmien jeżisti konvenju mal-konjuġi Cini rigward porzjoni ta' art f Marsascala, pero ma taqbilx illi dana kien il-konvenju tas-6 ta' Frar 2004 imsemmi fit-tieni premessa;*

3. *Il-fatti imsemmija fit-tielet premessa mhux kontestati;*

4. *Fir-rigward tar-raba' premessa, mhux kontestat li sar kuntratt li jgħid li Mosim Limited xtrat l-imsemmija art pero' l-konvenuta tikkontesta li dan jirrispekkja l-verita' tal-fatti;*

5. *Il-fatti imsemmija fil-ħames premessa mhux kontestati;*

6. *Rigward is-sitt premessa hemm qbil li bħala fatt sar il-Protest Ġudizzjarju pero' ma hemm xejn qbil dwar il-kontenut tal-istess Protest Ġudizzjarju;*

7. *Rigward is-seba' premessa hemm qbil li bħala fatt sar ir-Rikors imsemmi pero' ma hemm xejn qbil dwar il-kontenut ta' l-istess Rikors;*

8. *Il-fatti kif imsemmija fit-tmien premessa huma miċħuda;*

9. *Il-fatti imsemmija fid-disa' premessa mhux kontestati;*

10. *Rigward l-għaxar premessa huwa minnu li saru inkontri bejn l-attriċi u l-konvenuta pero' mhux minnu li dawn saru għar-raġunijiet imsemmija f'din il-premessa u dawn l-inkontri saru sabiex tiġi finalizzata t-transazzjoni bejn l-attriċi u l-konvenuta fl-ambitu ta' bilanċ dovut mill-attriċi u minn terzi lill-konvenuta. Għalhekk ħlief*

għall-fatt li saru l-inkontri, l-kontenut kollu ta' din il-premessa huwa miċħud;

11. *Il-fatti kif imsemmija fil-ħdax-il premessa huma miċħuda;*

12. *Il-fatti kif imsemmija fit-tnax-il premessa huma miċħuda;*

13. *Fl-aħħarnett huwa miċħud dak kollu kontenut fil-prospett tad-danni ppreżentat mill-attriċi fit-3 ta' Mejju 2005.*

14. *Illi, il-fatti msemmija fit-tieni (2) u fit-tmien (8) eċċezzjoni l-eċċipjent jaf bihom personalment.*

PROVI

3. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija s-segwenti:

    1. Kopja tal-konvenju datat 26 ta' Diċembru 2003 bejn Marks & Charles Ltd. u Simon Balzan. (fol 5)

    2. Kopja tal-konvenju datat 6 ta' Frar 2004 bejn Marks & Charles Ltd. u Carlo u Elaine konjuġi Cini. (fol 6)

    3. Kopja ta' ittra maħruġa mill-Inland Revenue Division datata 2 ta' Ġunju 2004 li tikkonferma illi l-konvenju Dok. JB2 kien ġie reġistrat skond il-liġi. (fol 9)

    4. Kopja tal-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 23 ta' April 2004 li ai termini tiegħu Mosim Limited akkwistat l-art magħrufa Ta' Ġniedi mingħand Louis Scicluna. (fol 10)

    5. Kopja ta' l-avviż illi deher fil-Gazzetta tal- Gvern tat-23 ta' April 2004 fejn ġie imħabbar l-bejgħ in subbasta ta' l-art in kwistjoni mill-Bank of Valletta Plc. (fol 14)

    6. Kopja tal-protest ġudizzjarju illi ġie ppreżentat minn Mosim Limited kontra l-Bank of Valletta datat 27 ta' April 2004. (fol 19)

    7. Kopja ta' rikors illi kien ġie intavolat mis-soċjeta' Mosim Limited fl-atti tas-subbasta 6/03 flimkien mar-riċevuta relattiva. (fol 22)

    8. Kopja ta' l-estenzjoni tal-konvenju datat 6 ta' Frar 2004 u ffirmat fl 4 ta' Ġunju 2004. (fol 25)

    9. Kopja tal-mandat ta' inibizzjoni numru 973/04 illi ġie intavolat mill-Bank of Valletta Plc kontra Mosim Limited. (fol 26)

    10. Kopja tal-kontromandat tal-mandat ta' inibizzjoni 973/04 illi ġie intavolat mill-Bank of Valletta Plc.

4. Rat il-prospett tad-danni eżebita mis-soċjeta' rikorrenti fit-3 ta' Mejju 2006. (fol 57)

5. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-Bank intimat flimkien mar-risposta, ossia s-segwenti:

    1. Kopja legali ta' l-atti tas-Subasta fl-ismijiet "*Bank of Valletta p.l.c. vs Britannia Catering Company Limited*" numru 6/03.

    2. Kopja legali tal-Memorandum & Articles tas-soċjeta' Tor Limited (C 538) preżentement fi stadju ta' stralċ li assenjat l-art Ta' Ġniedi f' Marsascala lis-soċjeta' Britannia Caterers Limited fis-sena 1994.

    3. Kopja legali tal-Memorandum & Articles tas-soċjeta' attriċi Marks & Charles Limited (C 2010).

    4. Kopja legali tal-Memorandum & Articles tas-soċjeta' Britannia Catering Company Limited (C 2893).

    5. Kopja legali tal-Memorandum & Articles tas-soċjeta' Mosim Limited (C 33441).

    6. Kopja legali tal-Memorandum & Articles tas-soċjeta' Luqa Developments Limited (C 4707) li magħha wkoll kien sar il-kuntratt ta' l-1994 bejn Tor Limited u Britannia Caterers Limited.

    7. Kopja legali tal-Memorandum & Articles tas-socjeta' J.E.M. Investments Limited (C 6861) li kellha konvenju biex tixtri 1-art *de quo* mingħand is-socjeta' Britannia Catering Company Limited.

    8. Riċerki uffiċjali dwar l-attiv u l-passiv tas-soċjeta' Britannia Catering Company Limited.

    9. Riċerki uffiċjali dwar l-attiv u l-passiv tas-soċjeta' Mosim Limited imsemmija fir-Rikors Ġuramentat.

    10. Riċerki uffiċjali ta' l-attiv u l-passiv tas-soċjeta' Ta' Ġniedi Property Limited soċjeta' iffurmata u li tagħha huwa direttur 1-istess Joseph Borg.

    11. Kuntratt tas-26 ta' Lulju, 1994 bejn Tor Limited, Luqa Development Limited u Britannia Caterers Limited in atti Nutar Dottor Charles Mangion.

    12. Kuntratt tas-26 ta' Marzu 2004 in atti Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius bejn Joseph Pace għan-nom ta' Tor Limited u Louis Scicluna fejn 1-istess qalu li qegħdin jikkoreġu l-kuntratt ta' l-1994 bejn Tor Limited, Luqa Developments Limited u Britannia Caterers Limited.

13. Kuntratt tat-23 ta' Settembru 2004 in atti Nutar Dottor Maria Christina Saydon fejn is-soċjeta' Mosim Limited biegħet l-art Ta' Ġniedi lis-soċjeta' Ta' Ġniedi Property Limited.

14. Kuntratt tat-28 ta' Settembru 2004 in atti Nutar Dottor Pierre Falzon fejn is-soċjeta' Ta' Ġniedi Property Limited biegħet lill-konjuġi Cini l-porzjoni ta' 1-art meritu tal-kawża.

15. Kopja legali ta' l-ittra uffiċjali tas-soċjeta' konvenuta tas-28 ta' Ġunju 2005.

16. Kopja legali tal-Memorandum & Articles tas-soċjeta' Ta' Ġniedi Property Limited.

6. Rat id-dokumentazzjoni ulterjuri ppreżentata mis-soċjeta' intimata bħala REG1 kontenenti dsatax-il dokument, u ppreżentat fit-12 ta' Settembru 2006 u li ġew ordnati li jinżammu siġillati u mhux flimkien mal-atti tal-kawża.

7. Rat l-affidavit ta' **Joseph Borg**, ippreżentat mis-soċjeta' rikorrenti fil-31 ta' Lulju 2008 (fol 92) flimkien ma' dokumentazzjoni ossija:

    - Konvenju datat 13 ta' Settembru 2002 bejn is-soċjeta' JEM Investments Limited u s-soċjeta' indikata bħala Brittania Caterers Limited, sussegwentement korrett għal Louis Scicluna u Vivienne Scicluna ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' (fol 99).

8. Rat l-affidavit ta' **Simon Balzan**, ippreżentat mis-soċjeta' rikorrenti fil-31 ta' Lulju 2008 (fol 102).

9. Rat il-kuntratt datat 21 ta' Lulju 1995, ippreżentat mill-Bank intimat fis-27 ta' Ottubru 2008, liema kuntratt sar bejn is-soċjeta' General Softdrinks Company Limited u s-soċjeta' Brittania Catering Co Ltd fejn, fost affarjiet oħra, kienet saret Ipoteka Speċjali fuq l-art tal-kejl ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' u indikata bħala propjeta' tas-soċjeta' Brittania Catering Co Ltd (fol 120).

10. Rat ix-xhieda ta' Joseph Borg mogħtija, in kontro eżami, fid-9 ta' Diċembru 2008 (fol 130) u rat id-dokument eżebit minn Joseph Borg, ossija:

    - Konvenju datat 16 ta' Mejju 2004 bejn is-soċjeta' rikorrenti u Carlo Cini għall-bejgħ ta' l-istess art indikata ġia fil-konvenju tas-6 ta' Frar 2004 (fol 203).

11. Rat ix-xhieda ta' **Simon Zammit**, impjegat tal-Bank intimat, prodott mis-soċjeta' rikorrenti u mogħtija fid-9 ta' Diċembru 2008 (fol 206).

12. Rat ix-xhieda ta' **Carlo Cini**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti, u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 267).

13. Rat ix-xhieda ta' **Simon Zammit**, prodott mis-soċjeta' intimata, u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 299).

14. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-Bank intimat fit-13 ta' Jannar 2009, ossija varji ċekkijiet (fol 302).

15. Rat ix-xhieda ta' **Elaine Cini**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 306).

16. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta' **Joseph Borg**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 310) u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita.

17. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta' **Simon Balzan**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 333) u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita, ossija:

    - Konvenju datat 15 ta' Settembru 2003 bejn is-soċjeta' JEM Investments Limited, rappreżentata minn Joseph Borg u s-soċjeta' ASB Limited, rappreżentata minn Simon Balzan, fejn is-soċjeta' ASB Limited qablet illi takkwista 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' illi s-soċjeta' JEM Investments Limited kienet daħlet f'konvenju sabiex takkwista fit-13 ta' Settembru 2002. (fol 381) – vide para 7 aktar 'il fuq.

18. Rat ix-xhieda ta' **Dr Claudette Fenech**, bħala rappreżentant tar-Reġistratur tas-Soċjetajiet, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 383).

19. Rat ix-xhieda ta' **Aldo Saliba**, bħala rappreżentant ta' General Soft Drinks Company Limited, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 388).

20. Rat ix-xhieda ta' **Ludwig Camilleri**, bħala rappreżentant ta' Magħluqa Developments Limited, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 396).

21. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Joseph Vassallo Agius**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija in eżami u kontro eżami fit-13 ta' Jannar 2009 (fol 401).

22. Rat l-affidavit ta' **Anthony Borg**, preżentat mill-Bank intimati fil-15 ta' Jannar 2009 u miżmum siġillat (fol 414).

23. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Dr Claudette Fenech, bħala rappreżentant tar-Reġistratur tas-Soċjetajiet, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-22 ta' Jannar 2009 (fol 425).

24. Rat ix-xhieda ta' **Dr Reuben Balzan**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-22 ta' Jannar 2009 (fol 427).

25. Rat ix-xhieda ta' **Michael Portelli**, bħala rappreżentant tar-Reġistratur Qrati u Tribunali Ċivili, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-22 ta' Jannar 2009 (fol 440) li ppreżenta kopja ta-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 973/2004 fl-ismijiet Bank of Valletta Plc vs Mosim Limited.

26. Rat ix-xhieda ta' **Ivan Portelli**, bħala rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-22 ta' Jannar 2009 (fol 442).

27. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Pierre Falzon**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fit-22 ta' Jannar 2009 (fol 427).

28. Rat il-kopja tal-atti tal-kawża Ċitazzjoni Nru 835/2004 fl-ismijiet 'Ta Ġniedi Property Limited vs Pupa Holdings Limited', eżebita mis-soċjeta' intimata fis-7 ta' Mejju 2009 (fol 468).

29. Rat il-kopja tal-atti tal-kawża Ċitazzjoni Nru 845/2006 fl-ismijiet 'Pupa Holdings Limited vs Tor Limited et', eżebita mis-soċjeta' intimata fis-7 ta' Mejju 2009 (fol 512).

30. Rat ix-xhieda ulterjuri tan-Nutar Pierre Falzon, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fis-26 ta' Mejju 2009 (fol 596).

31. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Charles Mangion**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fis-26 ta' Mejju 2009 (fol 630).

32. Rat ix-xhieda ta' **Winston Carbone**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fis-26 ta' Mejju 2009 (fol 636).

33. Rat ix-xhieda ta' **Pio Camilleri**, prodott mill-Bank intimat, u mogħtija fis-26 ta' Mejju 2009 (fol 647).

34. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Pace**, prodott mill-Bank intimat u mogħtija fil-11 ta' Frar 2010 (fol 669).

35. Rat illi, fit-22 ta' Frar 2010, wara sentenza mogħtija fil-kawża Nru 845/2006 JZM fl-ismijiet 'Pupa Holdings Limited vs Tor Limited et' u deċiża fit-28 ta' Jannar 2010, il-kawża ġiet diffferita sine die sakemm tiġi deċiża b'mod finali l-kawża 845/2006.

36. Rat illi fid-19 ta' Frar 2015, sar rikors da' parte tas-soċjeta' rikorrenti sabiex terġa' titqiegħed fuq il-lista l-kawża, stante illi l-kawża 845/2006 ġiet deċiża b'mod finali fis-6 ta' Frar 2015, fejn sussegwentement il-kawża ġiet riappuntata għat-28 ta' April 2015 (fol 677).

37. Rat illi fil-25 ta' Mejju 2015, il-Bank intimat talab illi l-kawża terġa' titqiegħed 'sine die' stante illi kien hemm talba għal ritrattazzjoni mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell kif ukoll saret kawża sabiex tattakka att korrettorju illi kien sar u li għandu rilevanza għall-proċeduri odjerni, u dana permezz ta' Rikors Ġuramentat Nru 411/15 JPG.

38. Rat illi fid-9 ta' Ġunju 2015, il-kawża reġgħet ġiet differita sine die, riappuntabbli fuq talba tal-partijiet.

39. Rat illi fid-19 ta' Ottubru 2016, reġa' ġie ppreżentat rikors mis-soċjeta' rikorrenti sabiex il-kawża titqiegħed fuq il-lista, peress illi l-kawża 845/2006 ġiet deċiża b'mod finali fis-7 ta' Ottubru 2016.

40. Rat illi fl-20 ta' Ottubru 2016 il-kawża ġiet riappuntata għas-smiegħ għat-30 ta' Novembru 2016.

41. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2016, wara illi l-Qorti ġiet mgħarrfa li l-kawża 411/15 kienet għadha mhux deċiża, reġgħet ddifferiet il-kawża Sine Die (fol 720).

42. Rat illi fit-23 ta' Gunju 2020, quddiem dina l-Qorti kif ippresjeduta, ġie ppreżentat rikors għar-riappuntament tal-każ, wara li ġiet ċeduta l-kawża 411/2015 u fit-8 ta' Lulju 2020 il-kawża ġiet appuntata għat-28 ta' Ottubru 2019 (fol 723).

43. Semgħet ix-xhieda ta' **Dr Keith Bonnici**, prodott mill-Bank intimat u mogħtija fis-6 ta' Lulju 2021 (fol 768).

44. Semgħet ix-xhieda ta' Louis Scicluna, prodott mill-Bank intimat u mogħtija fis-6 ta' Lulju 2021 (fol 773).

45. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Maria Cristina Saydon**, prodott mill-Bank intimat u mogħtija permezz ta' video conferencing fl-14 ta' Diċembru 2021 (fol 803).

46. Semgħet ix-xhieda ta' Carlo Cini, prodott mill-Bank intimat in kontro eżami u mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2021 (fol 809).

47. Semgħet ix-xhieda ta' Joseph Borg, prodott mill-Bank intimat in kontro eżami u mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2021 (fol 812) u rat id-dokument eżebit minn Joseph Borg, ossija il-konvenju datat 15 ta' Settembru 2003 (fol 817), li kien ġia ġie eżebit a fol 381 fit-13 ta' Jannar 2009.

48. Semgħet ix-xhieda ta' **Josette Galdes**, bħala rappreżentanta tal-Kummissarju tat-Taxxi, prodott mill-bank intimat u mogħtija fis-17 ta' Marzu 2022 (fol 830), u rat id-dokumentazzjoni minnha eżebiti, ossija:

    - Reġistrazzjoni ta' konvenju datat 16 ta' Mejju 2004 bejn is-soċjeta' Marks and Charles Limited u Carlo Cini u l-konvenju inniffsu (fol 835).

    - Ċessjoni ta' Drittijet f'Konvenju, datat 28 ta' Settembru 2004 bejn Ta' Ġniedi Property Limited u Carlo Cini u s-soċjeta' Marks and Charles Limited bħala ċessjonarja (fol 850) u r-reġistrazzjoni ta' tali Konvenju.

    - Kuntratt ta' bejgħ datat 28 ta' Settembru 2004 bejn is-soċjeta' Ta' Ġniedi Property Limited u Carlo Cini (fol 842) versu l-prezz ta' Lm140,000 u r-reġistrazzjoni ta' tali bejgħ mal-awtoritajiet kompetenti (fol 860).

49. Semgħet ix-xhieda ta' **Kenneth Ellul**, prodott mill-Bank intimat u mogħtija fis-17 ta' Marzu 2022 (fol 864).

50. Semgħet ix-xhieda ta' Simon Balzan, prodott mill-Bank intimat u mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022 (fol 879).

51. Semgħet ix-xhieda ta' **Albert Balzan**, prodott mill-Bank intimat u mogħtija permezz ta' video conferencing fil-15 ta' Novembru 2022 (fol 889).

52. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Simon Balzan, prodott mill-Bank intimat u mogħtija fil-15 ta' Novembru 2022 (fol 896).

53. Rat illi fil-15 ta' Novembru 2022, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijet finali.

54. Rat illi, fl-20 ta' Frar 2023, is-soċjeta' rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub (fol 904).

55. Rat illi fid 29 ta' Mejju 2023, is-soċjeta' intimata ppreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub (fol 917).

56. Rat illi fl-20 ta' Ġunju 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti

57. Jirriżulta illi l-kawża odjerna tirrigwarda allegat nuqqas ta' bejgħ illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet jew setgħet tagħmel ta' propjeta' ossija medda ta 'art ta' 910 mk, ġewwa żona magħrufa bħala 'Ta Ġniedi', f'Marsascala formanti parti minn art aktar tal-kejl ta' 2,830 metri kwadri, lill-konjuġi Carlo u Elaine Diane Cini, liema bejgh ma seħħx, skond is-soċjeta' rikorrenti, tort tas-soċjeta' intimata.

58. Jirriżulta li kollox jibda fis-**26 ta' Lulju 1994**, meta s-soċjeta' indikata bħala "Brittania Caterers Limited" akkwistat medda ta' art akbar, ossija ta' 2,830 metri kwadri, mingħand is-soċjeta' Tor Limited, propjeta ta' Joseph Pace, u dan fl-atti tan-Nutar Charles Mangion, liema kutratt kien wieħed ta' 'datio in solutum'.

59. Jirriżulta illi s-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited, propjeta' wkoll ta' Joseph Pace, li miegħu Joseph Borg kien għamel varji negozji qabel, kienet il-kumpannija li tiddikjara ruħha bħala propretarja ta' l-art ta' 2,850 metru kwadru magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi'.

60. Jirriżulta illi l-istess soċjeta' Brittannia Catering Company Limited kellha varji djun mal-Bank intimat, tant illi kellhom varji pendenzi l-Qorti dwar ħlasijiet mhux rispettati minn tali soċjeta' w kienet ukoll utilizzat l-art ta' 2,850 metru kwadru magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' bħala garanzija lill-Bank.

61. Jirriżulta wkoll illi l-istess soċjeta' Brittania Catering Company Limited kellha djun ma' varji entitajiet oħra, inkluż, fost kredituri oħra, is-soċjeta' General Soft Drinks Limited illi magħha, permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Lulju 1995 kienet saret ukoll Ipoteka Speċjali fuq l-art tal-kejl ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' u indikata bħala propjeta' tas-soċjeta' Brittania Catering Co Ltd (fol 120).

62. Jirriżulta illi l-Bank intimat, mument minnhom, wara ħafna snin pendenti, kien qiegħed jinsisti mas-soċjeta' Brittania Catering Company Limited sabiex tipproċedi bil-ħlas tad-djun illi kellha, u fil-bidu tas-sena 2003 bdiet proċeduri ta' subbasta 6/2003 ta' varji propjetajiet, fosthom l-art tal-kejl ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' u indikata bħala propjeta tas-soċjeta' Brittania Catering Co Ltd.

63. Jirriżulta illi, nelfrattemp, fit-**13 ta' Settembru 2002**, is-soċjeta' Brittania Catering Company Limited daħlet f'konvenju, quddiem in-Nutar Joseph Vassallo Agius, fejn intrabtet illi tbiegħ l-art tal-kejl ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' u indikata bħala propjeta' tagħha, lis-soċjeta' J.E.M Investments Limited, soċjeta' illi tagħha Joseph Borg, direttur u azzjonist tas-soċjeta' rikorrenti odjerna, huwa wkoll azzjonist u direttur.

64. Jirriżulta illi, nelfrattemp, kienu ġia inbdew il-proċeduri ta' subbasta 6/2003 mibdija mill-Bank intimat, u fost il-propjetajiet illi kellhom jinbiegħu kien hemm indikat l-art tal-kejl ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi'.

65. Jirriżulta, madanakollu, illi minkejja il-proċeduri ta' subbasta fuq imsemmija u minkejja li kien hemm il-konvenju tat-13 ta' Settembru 2002, indikat fil-para 63 aktar 'il fuq, is-

soċjeta' Brittania Catering Company Limited, fis-**7 ta' Marzu 2003**, fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius, biegħet l-istess propjeta ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' illi s-soċjeta' JEM Investments Limited għamlet, lis-soċjeta' Brittannia Importers and Distributors Limited, li tagħha Joseph Borg kien azzjonist u Direttur ukoll.

66. Jirriżulta illi, sussegwentement, fil-**11 ta' Settembru 2003**, il-konvenju illi oriġinalment kien sar bejn is-soċjeta' Brittania Catering Company Limited u s-soċjeta' JEM Investments Limited fit-13 ta' Settembru 2002, ġie estiż, fejn din id-darba, iżda, dehret is-soċjeta' Brittannia Importers and Distributors Limited flok is-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited, rappreżentata wkoll minn Joseph Borg, bħala venditriċi.

67. Jirriżulta illi fil-**15 ta' Settembru 2003**, permezz ta' skrittura privata, is-soċjeta' JEM Investments Limited, rappreżentata minn Joseph Borg, daħlet fi ftehim mas-soċjeta' ASB Limited, rappreżentata minn Simon Balzan, ossija r-raġel ta' bintu, fejn l-istess ASB Limited, soċjeta' ta' missier Simon Balzan, ossija Albert Balzan, qablet illi takkwista l-2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' illi s-soċjeta' JEM Investments Limited kienet intrabtet li tixtri u dan billi tidħol fil-konvenju illi l-istess soċjeta' JEM Investments Limited kienet għamlet sabiex takkwista tali art fit-13 ta' Settembru 2002.

68. Jirriżulta illi s-soċjeta' JEM Investments Limited, fil-ftehim tal-15 ta' Settembru 2003, żammet id-dritt illi żżomm medda ta' art ta' 910 metri kwadri għaliha.

69. Jirriżulta, madanakollu, illi għal darba oħra l-art tal-kejl ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' reġgħet kienet ser tiġi u ġiet trasferita, u di fatti jirriżulta li fl-**24 ta' Novembru 2003**, is-soċjeta' Brittannia Importers and Distributors Limited daħlet f'konvenju sabiex tbiegħ l-art lis-soċjeta' Bluewave Company Limited.

70. Jirriżulta, iżda, illi fil-**15 ta' Diċembru 2003**, fil-presenza ta' Joseph Borg, saret korrezzjoni fl-iskrittura privata datata 13 ta' Settembru 2002, fejn JEM Investments Limited kienet oriġinalment akkwistat l-art ta' 2,850 metru kwadru magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi'mingħand Brittania Catering Company Limited fejn, din id-darba, filwaqt illi Joseph Pace iddikjara illi kien ġia tħallas Lm 46,338 u kien fadal bilanċ ta' Lm133,662, tħassret kwalsiasi referenza għal Joseph Pace u s-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited, u minflok daħlu Louis Scicluna u martu Vivienne Scicluna personalment (fol 99 -101).

71. Jirriżulta illi, eventwalment, fis-**26 ta' Diċembru 2003**, permezz ta' skrittura privata (fol 5), Simon Balzan, ir-raġel ta' bint Joseph Borg, **f'ismu personali**, obbliga ruħu illi jbiegħ lis-soċjeta' rikorrenti Marks and Charles Ltd, rappreżentata minn Joseph Borg stess, porzjon ta' art ta' 910 mk formanti parti mill-art ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' illi s-soċjeta' JEM Investments Limited kienet daħlet f'konvenju għall-akkwist tagħha mas-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited fil-11 ta' Settembru 2003 u li, sussegwentement, kienet daħlet lis-soċjeta' ABM Ltd, li għaliha kien deher Simon Balzan, fiż-żarbun tagħha.

72. Jirriżulta illi, fl-iskrittura tas-26 ta' Diċembru 2003, Simon Balzan iddikkjara s-segwenti:

Għal kull buon fini l-venditur (Simon Balzan) *qiegħed jiddikjara li l-att finali ta' l-akkwist tiegħu mingħand is-sidien attwali ta' l-art mhux finalizzat, u f'każ li huwa eventwalment jakkwista l-art f'isem s-soċjeta' u mhux f'ismu proprio, qiegħed minn issa jobbliga ruħu li jittrasferixxi l-art miftiehma mingħand is-soċjeta' li ser tiġi reġistrata a favur il-kompratur.*

73. Jirriżulta illi fis-**6 ta' Frar 2004**, is-soċjeta' rikorrenti Marks and Charles Limited daħlet fi skrittura privata ma' Carlo u Elaine Cini fejn obbligat ruħha illi tittrasferixxi l-porzjon ta' art ta' 910 mk, ġia msemmija fil-para 70 u dan għall-prezz ta' Lm140,000 (fol 6) – tali konvenju qatt ma ġie reġistrat mal-awtoritajiet kompetenti.

74. Jirriżulta illi, nel frattemp, fis-**26 ta' Marzu 2004**, quddiem in-Nutar Joseph Vassallo Agius, dehru Joseph Pace, għan-nom ta' Tor Limited, u Louis Scicluna, illi huwa r-raġel tat-tifla ta' Joseph Pace, fejn iddikjaraw illi, fis-26 ta' Lulju 1994, (vide para 58), meta sar it-trasferiment tal-art ta' 2,850 metru kwadru ta' art magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' illi s-soċjeta' JEM Investments Limited minn Tor Limited għal għand Brittania Caterers Limited, is-soċjeta' Brittania Caterers Limited ma kinetx teżisti, u għalhekk kien qed isir kuntratt ta' korrezzjoni biex jiġi dikjarat illi s-soċjeta' TOR Limited kienet attwalment trasferiet l-art lil Louis u Vivienne Scicluna, u mhux, kif kien erronjament indikat, lil Brittania Caterers Limited (fol 47).

75. Jirriżulta illi dakinhar, Joseph Pace deher għas-soċjeta' TOR Limited minkejja illi ma kienx aktar rappreżentant legali jew direttur tas-soċjeta' peress illi kien irriżenja minnha fil-<u>11 ta' Diċembru 2002</u> (fol 41).

76. Jirriżulta illi, sussegwentement, fit-**23 ta' April 2004**, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, Louis u Vivienne Scicluna, bis-saħħa tal-korrezzjoni li kienet saret fis-26 ta' Marzu 2004, ittrasferew lis-soċjeta' <u>MOSIM Limited</u>, illi kienet soċjeta' illi kien għadu kemm ifforma Simon Balzan, l-art tal-kejl ta' 2,850 metru kwadru, magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' (fol 10).

77. Jirriżulta, madanakollu, illi b'koinċidenza liema bħala, fit-<u>23 ta' April 2004</u>, fil-Gazzetta tal-Gvern, ġiet imħabbra li, permezz ta' digriet tal-14 ta' April 2004, l-art tal-kejl ta' 2,850 metru kwadru magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' illi kienet tgħajjat lil Brittania Catering Company Limited, kienet ser tinbiegħ bis-subbasta fl-20 ta' Mejju 2004 (fol 16).

78. Jirriżulta illi, minkejja tali avviżi, fis-**16 ta' Mejju 2004**, <u>sar konvenju ġdid</u> bejn is-soċjeta' rikorreni u Carlo Cini biss, fejn is-soċjeta' rikorrenti obbligat ruħha illi tbiegħ il-medda ta' art ta' 910 metri kwadri, ġia fuq imsemmija, lil Carlo Cini, u dana versu l-prezz ta' Lm140,000, li minnhom Lm46,000 kien tħallas bħala depositu (fol 203) – Referenza għall-konvenju tas-6 ta' Frar 2004 ma saritx u dana l-konvenju, din id-darba, ġie debitament reġistrat ma' l-Awtoritajiet kompetenti bħala PoS 3375/04 (fol 199).

79. F'tali konvenju, s-soċjeta' rikorrenti, bħala venditur qalet illi:

*" ... liema porzjoni il-venditur qiegħed fuq kontestazzjoni ma' terzi persuni fuqha. Kemm il-darba din il-porzjoni tiġi riżolta f'isem il-venditur, il-venditur sejjer jgħaddi din l-istess porzjoni art lill-kompratur bħala parti minn dan in-negozju u **<u>dana mingħajr ebda ħlas</u>**.* (fol 204)

80. Minkejja l-eżistenza tal-konvenju tas-16 ta' Mejju 2004, fl-**4 ta' Ġunju 2004**, is-soċjeta' rikorrenti Marks and Charles Limited flimkien ma' Carlo u Elaine Diane Cini estendew l-effetti tal-konvenu tas-6 ta' Frar 2004 għal xahrejn oħra jigifieri sal-4 ta' Awissu 2004 (fol 25) – tali estenzjoni qatt ma ġiet reġistrata mal-Awtoritaijiet kompetenti.

81. Jirriżulta illi, nelfrattemp, fit-**23 ta' Settembru 2004**, is-soċjeta' MOSIM Limited, illi kienet akkwistat l-art ta' 2,850 metru kwadru magħrufa bħala 'Ta' Ġniedi' mingħand Louis u Vivienne Scicluna fit-23 ta' April 2004 (vide para 76), kienet biegħet porzjon ta' art tal-kejl ta' 871.75 mk lis-soċjeta' Ġniedi Limited, illi tagħha Joseph Borg huwa Direttur, Segretarju u Rappreżentant Legali.

82. Jirriżulta, eventwalment, illi fit-**28 ta' Settembru 2004**, (fol 852), is-soċjeta Ta' Ġniedi Property Limited, rappreżentata din id-darba minn Simon Balzan, biegħet lil Carlo u Elaine Diane Cini, porzjon ta' art tal-kejl ta' 871.75 metri kwadri, formanti parti minn art magħquda bħala "Ta' Ġniedi" u parti minn art akbar propjeta ta' MOSIM Limited.

83. Jirriżulta illi, il-propjeta inbiegħet bil-prezz ta' Lm140,000, li minnhom kien iddikajrat illi Lm14,000 kienu ġia tħallsu filwaqt illi l-kumplament kienu qed jitħallsu dakinhar tal-kuntratt, filwaqt illi Simon Balzan, awtorizzat sabiex jidher għas-soċjeta' Marks and Charles Limited, iddikjara s-segwenti: (fol 854)

> *"Fl-aħħarnett, Simon Balzan għan-nom ta' Marks and Charles Limited, qed jassenja kull dritt lilu naxxenti mill-konvenju gia iffirmat mal-kumpannija tal-Ġniedi Limited lil konjuġi Cini li jaċċettaw u liema ċessjoni qiegħda issir gratwitament u mingħajr korrispettiv"*

84. Jirriżulta, għalhekk, illi Carlo u Elaine Diane Cini, finalment irnexxielhom jakkistaw l-art li kienu oriġinalment ser jixtru mingħand is-soċjeta' Marks and Charles Limited, liema propjeta' iżda huma xtraw mingħand is-soċjeta' Ġniedi Limited, kumpannija ta' Joseph Borg ukoll, illi mill-kuntratt ta' akkwist, jidher illi kienet soġġetta għall-konvenju illi kien sar bejn l-istess Ġniedi Limited u s-soċjeta' Marks and Charles Limited, li kopja tiegħu qatt ma ġie ppreżentat.

Ikkunsidrat

85. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, is-soċjeta' rikorrenti Marks and Charles Limited qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara lill-Bank responsabbli għal aġir abbusiv u danni u dana wara illi konvenju illi hija kienet għamlet ma' Carlo Cini u l-mara tiegħu Elaine Diane Cini fis-6 ta' Frar 2004 spiċċa waqa' minħabba Subbasta u Mandat ta' Inibizzjoni illi kien intavola l-Bank intimat.

86. Jirriżulta illi d-danni ġew kwantifikati fl-ammont ta' Lm40,000, ossija €93,200.

87. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti, tramite ir-rappreżentant tagħha Joseph Borg, tikkontendi illi l-Bank intimat qatt ma kellu jibda bis-subbasta fuq l-art tal-kejl ta' 2,850 metri kwadri, ġewwa Ta' Ġniedi, Marsaskala, peress illi l-Bank kien żbaljat meta nsista illi l-propjeta kienet tas-soċjeta' Brittania Catering Company Limited, peress illi dana ma kienx minnu.

88. Jirriżulta, di fatti, illi s-soċjeta' rikorrenti tikkontendi li s-subbasta, li bdiet fil-bidu tas-sena 2003, ma setgħet qatt issir peress illi l-art kienet propjeta tat-tfal ta' Joseph Pace, ossija Louis u Vivienne Scicluna, u mhux tas-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited, li tagħha Joseph Pace kien l-azzjonist, direttur u rappreżentant.

89. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-Bank intimat fid-difiża tiegħu, filwaqt illi ċaħad illi huwa kien responsabbli għal xi danni, saħaq illi kwalsiasi konvenji illi saru seħħew għal kawża illeċita filwaqt illi insista li, filwaqt li s-soċjeta' rikorrenti qatt ma setgħet tagħmel it-trasferiment, it-trasferiment finali attwalment ma seħħx mhux riżultat tal-azzjoni tal-bank intimat, iżda seħħ ukoll minħabba f'azzjonijiet oħra meħuda minn terzi.

Ikkunsidrat

90. Il-Qorti, wara illi fliet fir-reqqa d-dokumentazzjoni voluminuża u dettaljata mressqa mill-partijiet kif ukoll is-sottomissjonijiet eruditi tal-abbli difensuri tal-partijiet, tibda billi tosserva illi jirriżulta ċar, mill-assjem tal-provi kollha pprovduti quddiemha, illi fl-isfond tat-transazzjoni ta' bejgħ mis-soċjeta' rikorrenti lil Carlo Cini u martu Elaine Diane Cini, kien hemm manuvri u transazzjonijiet ċertament mhux daqstant ċari illi wasslu għas-sitwazzjoni odjerna, li fiha kienu involuti ben sitt kumpanniji differenti.

91. Jirriżulta, di fatti, illi r-rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti, Joseph Borg, kien ben a korrent tal-fatt illi fis-26 ta' Lulju 1994, persuni oħra, illi huwa kien bi sħab magħhom f'varji attivitajiet kummerċjali, fosthom Joseph Pace u Pio Camilleri, kienu qed jispartixxu propjetajiet illi huma kienu ġabu bi sħab bejniethom, inkluż ma' Joseph Borg stess, u li kienu dakinhar ttrasferew, fost affarijiet oħra, l-art tal-medda ta' 2,850 metri kwadri lill-kumpannija ta' Joseph Pace.

92. Jirriżulta illi Joseph Pace, dak iż-żmien, kellu kumpannija bl-isem ta' Brittannia Catering Company Limited, illi kienet topera stabbiliment rinomant fejn kien ikun hemm il-Ferries f'Tas-Sliema, sal-bidu tas-snin disgħin, sakemm tneħħa minn hemm.

93. Jirrriżulta illi, għal raġunijiet mhux spjegabbli u magħrufa, lanqas minn nutar illi ppubblika l-kuntratt, in-Nutar Charles Mangion, fil-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994, flok ma ġie indikat illi l-art tal-kejl ta' 2,850 metri kwadri magħrufa bħala Ta' Ġniedi f'Marsascala ġiet trasferita lil <u>Brittannia Catering Company Limited</u>, ġie indikat illi tali art ġiet trasferita lil <u>Brittannia Caterers Limited</u> – kumpannija ineżistenti.

94. Jirriżulta wkoll illi, minkejja tali żball, s-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited użat l-art tal-kejl ta' 2,850 metri kwadri magħrufa bħala Ta' Ġniedi f'Marsascala bħala kollaterali għal varji djun illi hija kellha ma' terzi, u di fatti, fis-sena 1995, iskriviet Ipoteka Speċjali a favur tas-soċjeta' General Soft Drinks Limited, kif ukoll użatha bħala garanzija lejn il-bank intimat, illi miegħu s-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited kellha djun amontanti għal aktar minn Lm 1,115,372, ossija ftit anqas min € 2,600,000.

95. Jirriżulta illi, minkejja sentenza fil-konfront tas-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited fit-30 ta' April 1998 u varji kuntratti ta' kostituzzjoni ta' debitu datati 29 ta' Jannar 1999, din is-soċjeta' baqgħet ma ħallsitx u għalhekk, fil-bidu ta' Jannar 2003, il-Bank intimat nieda proċeduri ta' subbasta fuq varji propjetajiet, fosthom l-art tal-kejl ta' 2,850 metri kwadri magħrufa bħala Ta' Ġniedi f'Marsascala.

96. Jirriżulta illi, sa dakinhar, ĦADD ma qatt ħolom illi l-art tal-kejl ta’ 2,850 metri kwadri magħrufa bħala Ta’ Ġniedi f’Marsascala ma kinetx ta’ Brittannia Catering Company Limited, tant illi, kif jidher mill-atti tas-subbasta, l-istess soċjeta' Brittannia Catering Company Limited għamlet varji tentattivi sabiex twaqqaf il-bejgħ bis-subbasta iżda dawna kollha kienu mingħajr ebda suċċess.

97. Jirriżulta, madanakollu, illi, mument minnhom, xi ħadd induna bl-indikazzjoni erronja illi kienet saret, u saret korrezzjoni tal-kuntratt oriġinali tas-26 ta’ Lulju 1994, liema korrezzjoni saret fis-26 ta’ Marzu 2004, waqt li għaddejja s-subbasta kif ukoll id-diskussjonijiet ta’ transazzjoni bejn il-partijiet, fejn Joseph Pace, minkejja illi ma kienx għadu rappreżentant tas-soċjeta’ TOR Limited, li minnha huwa kien irriżenja, deher għall-istess soċjeta' TOR Limited u ddikkjara li s-soċjeta' “Brittania Caterers Limited” qatt ma kienet iffurmata u għalhekk ma setgħetx tiġi lilha trasferita l-art, u għalhekk il-korrezzjoni ma saritx fl-isem tal-kumpannija, iżda minflok ġie dikjarat li l-art kellha titqies bħala trasferita lil Louis u Vivienne Scicluna, li kienu t-tifla ta’ Joseph Pace w r-raġel tagħha.

98. Jirriżulta wkoll illi, bħala konsegwenza ta’ tali att korrettorju, il-konvenju permezz ta’ skrittura privata tal-11 ta’ Settembru 2002 li s-soċjeta' Brittannia Catering Company Limited kienet għamlet mas-soċjeta' JEM Investments Limited ma kellux aktar saħħa – madanakollu, jidher illi Joseph Borg kien ġia a korrent ta’ tali żball QABEL MA SARET IL-KORREZZJONI u, di fatti, fil-15 ta’ Diċembru 2003, l-iskrittura privata ġiet emendata bil-kitba u Joseph Borg aċċetta li s-soċjeta' Brittannia Caterers Company Limited kienet ġia tħallset Lm 46,358 filwaqt illi Louis Scicluna u Vivienne Scicluna ġew dikjarati illi kienu qed jidhru minflok Brittannia Catering Company Limited, bħala akkwirenti.

99. Din il-Qorti, hawnhekk, tistqarr illi ftit li xejn temmen li dawna t-tibdiliet saru mingħajr intenzjoni oħra, ossija sabiex jassikuraw illi l-Bank intimat ma jitfax idu fuq l-art tal-kejl ta’ 2,850 metri kwadri magħrufa bħala Ta’ Ġniedi f’Marsascala.

Ikkunsidrat

100. Il-Qorti tirrileva f’dana l-istadju, illi s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tikkontendi illi hija tilfet profitt ta’ Lm 40,000 meta parti mill-art illi kienet ġiet lilha trasferita minn Brittannia Caterers Company Limited, ossija art tal-kejl ta’ 910 mk, ma setgħetx tiġi trasferita lil Carlo u Elaine Diane Cini, wara li kienet wegħdet illi tagħmel hekk b’konvenju tas-6 ta’ Frar 2004.

101. Il-Qorti, madanakollu, tosserva illi dana l-konvenju QATT ma ġie reġistrat minn Nutar Pierre Falzon, li fix-xhieda tiegħu stess ammetta li ma kienx irreġistrah peress illi intebaħ li kien hemm il-problemi fuq l-art u kien għarraf lill-partijiet bihom.

102. Il-Qorti tosserva wkoll illi, mhux talli tali konvenju qatt ma ġie reġistrat, talli, għal raġunijiet illi jafhom biss Joseph Borg, dana il-konvenju reġa’ ġie imġedded fl-4 ta’ Ġunju 2004, META L-ISTESS JOSEPH BORG, FIS-16 TA’ MEJJU 2004, KIEN ĠIA DAĦAL F’KONVENJU IEĦOR MA’ CARLO CINI GĦALL-BEJGĦ TA’ L-ISTESS ART VERSU L-ISTESS PREZZ, LIEMA KONVENJU KIEN ĠIE DEBITAMENT REĠISTRAT!

103. Il-Qorti tosserva wkoll illi, f'tali tieni konvenju, ossija dak tas-16 ta' Mejju 2004, kien hemm indikat, bl-aktar mod ċar u kristall, illi:

> *" ... liema porzjoni il-venditur qiegħed fuq kontestazzjoni ma' terzi persuni fuqha. Kemm il-darba din il-porzjoni tiġi riżolta f'isem il-venditur, il-venditur sejjer jgħaddi din l-istess porzjoni art lill-kompratur bħala parti minn dan in-negozju u* ***dana mingħajr ebda ħlas****.* (fol 204)

104. Il-Qorti, għalhekk tirrileva illi, la darba s-soċjeta' rikorrenti, fl-uniku konvenju uffiċjali illi sar, ossija dak tas-16 ta' Mejju 2004, kienet iddikjarat illi, la darba il-kwistjoni dwar titolu tiġi riżolta, hija tipproċedi biex tgħaddi dina l-art lil Carlo Cini **mingħajr ebda ħlas**, hija kemmxejn inverosimili illi, permezz tal-proċeduri odjerni, qiegħda issa titlob illi l-bank intimat huwa responsabbli għad-danni riżultat mit-telf ta' profit li kellha tagħmel.

105. Il-Qorti tosserva wkoll illi, filwaqt li s-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi l-konvenju li kellha ma' Cini kien wieħed validu, attwalment l-unika konvenju validu fil-Liġi kien dak tas-16 ta' Mejju 2004, u jidher ċar ukoll illi s-soċjeta' rikorrenti ma ħadet ebda passi sabiex tasserixxi d-drittijiet naxxenti minn tali konvenju kontra Carlo Cini.

106. Il-Qorti tosserva wkoll illi, eventwalment, il-medda tal-art kollha tal-kejl ta' 2,850 mk, in forza ta' korrezzjoni illi kienet saret, eventwalment ingħaddiet minn Louis u Vivienne Scicluna għand il-kumpannija tar-raġel tat-tifla tiegħu, Simon Balzan, ossija Mosim Limited li kien għadu kif ifforma, liema kumpannija Mosim Limited eventwalment reġgħet ittrasferiet l-art kollha lill-kumpannija oħra, ossija Ta Ġniedi Limited, illi kienet kumpannija ġdida illi Joseph Borg ifforma ma' Winston Carbone.

107. Jirriżulta wkoll illi l-istess soċjeta' Ta' Ġniedi Limited eventwalment effettwat it-trasferiment tal-porzjon ta' art oriġinalment imwiegħda lil Carlo u Elaine Diane Cini, u dana bil-kunsens ukoll tas-soċjeta' rikorrenti stess, illi aċċettat illi tagħmel dan "*gratwitament u mingħajr korrispettiv".*

108. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi, a differenza ta' dak allegat mis-soċjeta' rikorrenti w ir-rappreżentant tagħha, il-Bank intimat ma kienx ir-raġuni 'l għaliex il-konvenju tas-6 ta' Frar 2004 ma sarx, liema raġuni tidher b'mod ċar mill-fatti kif fuq esposti, ossija serje ta' manuvri u trasferimenti li ftit jagħmlu sens kif ukoll pretensjonijiet ta' terzi, partikolarment is-soċjeta' General Soft Drinks, li fuq l-art kellhom Ipoteka Speċjali, filwaqt illi mill-fatti kif pprovduti ħareġ ċar illi s-soċjeta' rikorrenti ma sofriet ebda dannu, kif minnha pretiż.

109. Jirriżulta, għalhekk, illi dak allegat mis-soċjeta' rikorrenti ma rriżultax ippruvat.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-Bank intimat, u għalhekk:

Tiċħad it-talbiet kollha kif dedotti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

A fini ta’ tassazzjoni, id-danni pretiżi kienu ta’ Lm 40,000 ossija € 93,200 kif dikjarat mis-soċjeta' rikorrenti fit-3 ta’ Mejju 2006 a fol 57.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur