



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ABIGAIL LOFARO**

Seduta tat-13 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 735/1999/1

Emmanuel u Doris konjugi Buttigieg  
Vs  
John Sammut bhala stralcjarju ta' Carmelo Micallef  
(Contractors) Limited

Il-Qorti,  
Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fis-26 ta' Marzu,  
1999, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi b' konvenju tat-22 ta' Ottubru 1996 li baqa' jiggadedd sat-28 ta' Frar 1999 u li ghalaq fit-28 ta' Frar 1999, is-socjeta' Carmelo Micallef [Contractors] Limited kienet intrabtet li tbigh u titrasferixxi favur l-attur Emmanuel u martu Doris Buttigieg il-maisonette/flat, cjoe' 'Mayrhofen', sitwita fi Claire E Street, Ta' Giorni, li tinsab fl-ewwel sular formanti parti minn blokk ta' erba' [4] maisonettes u zewg garages immarkati bin-numru hamsa [5] u sitta [6] fil-pjanta annessa mal-konvenju;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi John Sammut kien appuntat stralcjarju tas-socjeta' msemmija minhabba li din kienet bdiet proceduri ta' likwidazzjoni;

Illi l-konvenut John Sammut bhala stralcjarju ta' Carmelo Micallef [Contractors] Limited gie interpellat b' ittra ufficjali tad-19 ta' Frar 1999 sabiex jaddivjeni ghall-att tal-bejgh relattiv izda inutilment;

Illi l-atturi ghadhom jinsistu li jsir il-kuntratt ghat-trasferiment lilhom tal-proprjeta' fuq imsemmija mill-konvenut fil-kwalita' tieghu premessa;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:-

1] Tiddikjara li l-konvenut naqas kif kien obligat li jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u trasferiment tal-proprjeta' 'Mayrhofen', fi Claire E Engel Street, Ta' Giorni u taz-zewg garages bin-numri hamsa [5] u sitta [6] fl-istess triq skond it-termini kollha miftehema tal-konvenju fuq imsemmi; u

2] Tikkundannah sabiex jersaq ghall-att ta' trasferiment tal-proprjeta' fuq imsemmija cjoe' 'Mayrhofen', Claire E Engel Street, Ta' Giorni flimkien maz-zewg garages bin-numru hamsa [5] u sitta [6] fl-istess triq u dan fit-termini kollha miftehema u in esekuzzjoni tal-konvenju precitat;

3] Tinnomina nutar biex jippubblika l-attir kollha relattivi f' dik id-data, hin u lok li tigi ffissata minn dina l-Qorti u tinnomina kuraturi deputati bied jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tad-19 ta' Frar 1999 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni u b' riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti John Sammut u Emanuel Farrugia bhala stralcjarji ta' Carmelo Micallef (Contractors) Limited li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante li l-obbligi assunti mill-kumpanija konvenuta fl-iskritturi ta' l-1 ta' Awissu 1998 (Dok A7); ta' l-24 ta' Settembru 1998 (Dok A8); u kif ukoll dak tat-30 ta' Dicembru 1998 (Dok A9), in kwantu huma obbligi assunti mill-kumpanija fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment taghha, huma nulli u bla effett fil-ligi, u f' dan il-kuntest qeda titressaq kontestwalment kontra-talba kontra l-istess atturi;

2. Illi, fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq eccepit, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi, stante li l-konvenut nomine ma setax u ma jistax jonora l-imsemmi konvenju li fuqu hija bazata l-azzjoni attrici, in kwantu huwa nomine ma inghatax ir-rilaxx ta' din il-proprjeta' mid-drittijiet ipotekarji ezistenti fuq l-istess affavur ta' terzi persuni u b' hekk ma setax u ma jistax jiggarantixxi l-istess trasferiment skond il-ligi;

3. Illi, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq eccepit, l-atturi jehtiegu, jgibu prova rigward il-pagamenti li huma jiddikjaraw li saru fir-raba' paragrafu tad-Dikjarazzjoni attrici;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti nomine;

Rat il-kontro-talba imsressqa minn John Sammut u Emanuel Farrugia bhala stralcjarji ta' Carmelo Micallef (Contractors) Limited kontestwalment man-nota tal-eccezzjonijiet taghhom li in forza taghha, wara li ppremettew:

Illi l-Kumpanija Carmelo Micallef (Contractors) Limited giet xolta fil-hamsa (5) ta' Jannar 1999;

Illi l-obbligi assunti mill-kumpanija Carmelo Micallef (Contractors) Limited fl-iskritturi ta' l-1 ta' Awissu 1998

(Dok. A7 ezebit mac-citazzjoni); ta' 1-24 ta' Settembru 1998 (Dok.A8 ezebit mac-citazzjoni); u kif ukoll dak tat-30 ta' Dicembru 1998 (Dok A9 ezebit mac-citazzjom), huma obbligi assunti mill-kumpanija versu l-atturi rikonvenzjonati fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment taghha;

Illi dawn l-obbiigi hekk assunti jikkostitwixxu preferenza bi frodi kontra l-kredituri ta' l-istess kumpanija u ghalhekk huma nulli;

Illi inoltre l-atturi rikonvenzjonati qed jokkupaw jew altrimenti jiddetjenu l-proprjeta' in kwistjoni, u cioe' il-maisonette ossia flat hiisem "Mayrhofen," formanti parti minn blokk ta' erba' appartamenti, liema fond jinsab fl-ewwel sular ta' l-istess, fi Claire E. Engel Street, Ta' Giorni u z-zewg garages immarkati bin-numni hamsa (5) u sitta (6) fil-pjanta annessa mal-konvenju tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru 1996 (ezebit mac-citazzjoni attrici bhala Dok. Ai, Aii,Aiii) kif deskritti fl-istess konvenju, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Talbu ghalhekk lill-atturi rikonvenzjonati, jghidu ghaliex, ghar-ragunijiet premissi, m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-obbligi assunti mill-kumpanija Carmelo Micallef (Contractors) Limited fl-iskritturi ta' l-1 ta' Awissu 1998 (Dok. A7); ta' 1-24 ta' Settembru 1998 (Dok.A8); u kif ukoll dak tat-30 ta' Dicembru 1998 (Dok. A9), versu l-atturi rikonvenzjonati jikkostitwixxu preferenza bi frodi kontra l-kredituri ta' l-istess kumpanija; u

2. Konsegwentement tiddikjara l-istess obbligi nulli u bla effett fil-ligi;

3. Tiddikjara illi l-atturi nkonvenzjonati qed jokkupaw jew altrimenti jiddetjenu l-proprjeta' in kwistjorti, u cioe' il-maisonette ossia flat blisem "Mayrhofen," formanti parti minn blokk ta' erba' appartamenti, liema fond jinsab fit-tieni sular ta' l-istess, fl Claire E. Engel Street, Ta' Giorni u z-zewg garages immarkati bin-numri hamsa (5) u sitta (6) fil-pjanta annessa mal-konvenju tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru 1996 (ezebit mac-citazzjoni attrici bhala Dok. Ai,

Aii, Aiii) kif deskritti fl-istess konvenju, minghajr ebda titolu validu fll-ligi; u

4. Konsegwentement tikkundanna lill-istess atturi rikonvenzjonati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat, jikkonsenjaw ic-cwieviet u l-pussess vojt ta' l-istess proprjeta' hawn fuq imsemmija.

5. Tillikwida d-danni kagunati minn okkupazzjoni illecita tal-fond de quo mill-atturi rikonvenzjonati mid-data ta' dina t-talba sad-data tal-konsenja effettiva tal-pussess vojt tal-istess proprjeta';

6. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati jhallsu lill-konvenuti nomine d-danni hekk likwidati flt-talba precedenti, bl-imghax skond il-ligi.

Bl-ispejjez, inlduzi dawk ta' l-ittra ufflcjali tal-5 ta' Marzu 1999, kontra l-atturi rikonvenzjonati, li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti rikonvenzjonati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonanti li in forza taghha eccepew :

1. Illi l-obbligazzjonijiet tal-kumpannija rikonvenzjonanti naxxenti mill-konvenju jirrisalu ghat-22 ta' Ottubru 1996 u konsegwentement il-kumpannija ma tistax tigi ritenuta illi kkommettiet frodi kontra l-kredituri ta' l-istess kumpannija;

2. Illi fit-tieni lok izda bla pregudizzju ghall-premess, il-kwistjoni tan-nullita' tal-konvenju mhix haga li tista titqajjem mill-kumpannija kontraenti izda se mai minn terzi persuni fil-vesti ta' kredituri;

3. Illi l-eccipjenti ma jistax jigi ritenut illi huwa qed jokkupa l-fondi minghajr ebda titolu meta din l-istess obbligazzjoni kienet konsentita mis-socjeta' rikonvenzjonanti;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta' l-atturi rikonvenzjonati;

Semghet lix-xhieda li tressqu, rat id-dokumenti li gew esibiti, il-provi li tressqu u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi fit-22 ta' Ottubru 1996 l-atturi ghamlu konvenju ma Richard Micallef, illi deher fuq il-konvenju ghan-nom u fl-interess tal-kumpanija Carmelo Micallef Contractors Limited, sabiex jixtru u jakkwistaw maisonette bl-isem "Mayrhofen" li tinsab fl-ewwel sular u formanti parti minn blokk ta' erba' mainsonettes u garages sottoposti fit-Triq Claire E Engel, Ta' Giorni fil-limiti ta' San Giljan. Iz-zewg garages kienu immarkati bin-numru 5 u 6 fil-pjanta annessa mal-konvenju. Il-konvenju sar bil-prezz ta' tmienja u tletin elf lira Maltin (LM 38,000) u fuq il-konvenju il-kumpanija venditrici irceviet minghand l-atturi xerrejja s-somma ta' ghaxart elef lira Maltin (LM10,000) bhala depositu. Il-kumpanija venditrici obligat ruhha li tiggarrantixxi l-bejgh skond il-ligi permezz ta' ipoteka generali. Il-konvenju kellu jibqa validu sal-31 ta' Marzu 1997.

Illi fis-27 ta' Marzu 1997 il-konvenju imsemmi gie imgedded sal-1 ta' Mejju 1997 u Carmelo Micallef nomine iddikjara illi oltre d-depozitu li kien irceva fuq il-konvenju irceva wkoll somma ohra ta' tlettax il-elf lira Maltin (LM13,000) akkont tal-prezz.

Illi fis-6 ta' Mejju 1997, il-kontraenti filwaqt li irriferew il-konvenju iffirmit minnhom fit-22 ta' Ottubru 1996 kif imgedded fis-27 ta' Marzu 1997, il-kontraenti ikkonfermaw il-validita tieghu u geddew l-effetti tieghu sal-31 ta' Lulju

## Kopja Informali ta' Sentenza

1997 u fl-1 ta' Awissu 1997 il-konvenju rega' gie imgedded sal-31 ta' Ottubru, 1997. Fil-21 ta' Novembru 1997 il-konvenju rega' gie imgedded sal-31 ta' Dicembru 1997 u Richard Micallef f'isem Carmelo Micallef Contractors Limited iddikjara li ircieva minghand Emmanuel u Doris konjugi Buttigieg is-somma ta' elfejn u disa' mitt lira Maltin (LM2,900) akkont tal-prezz biex hekk il-bilanc dovut f'dak il-mument kien ta' ghaxar telef u mitt lira Maltin (LM 10,100).

Illi fl-14 ta' April 1998 il-konvenju rega' iggedded sal-20 ta' Lulju, 1998, fl-1 ta' Awissu 1998 il-konvenju iggedded sal-1 ta' Settembru 1998, filwaqt li fl-24 ta' Settembru 1998 il-konvenju iggedded sal-ahhar ta' Novembru 1998 u fit-30 ta' Dicembru 1998 il-konvenju rega' iggedded sat-28 ta' Frar, 1999.

Illi permezz ta' kuntratt iffirmit quddiem in-Nutar Clyde La Rosa fit-30 ta' Dicembru 1997, Emmanuel Buttigieg u martu Doris Buttigieg deher bhala kredituri u Richard Micallef li deher f'isem is-socjeta Carmelo Micallef Contractors Limited, iffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-ammont ta' sebghin elf lira Maltin (LM70,000) u bhala garanzija il-kredituri inghataw ipoteka generali fuq il-proprjeta kollha tas-socjeta' debitrici, ipoteka specjali fuq il-maisonette "Mayrhofen" Caire E Engel Street, Ta' Giorni u fuq iz-zewg garages numri 5 u 6, u inghataw ukoll privilegg specjali fuq l-istess proprjeta fl-ammont ta' tnejn u erbghin elf lira (LM42,000).

Ikkunsidrat :

Illi tela jixhed in-Nutar Clyde La Rosa u ikkonferma li l-konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni kien sar ghandu u meta kien sar dan il-konvenju ma kien hemm ebda indikazzjoni illi l-kuntratt setgha ma jigix ippublikat. Effettivament in-Nutar kien ghamel ir-ricerki u irrizultalu li fuq il-proprjeta in kwistjoni kien hemm ipoteka specjali a favur tal-Bank of Valletta ghas-somma ta' cirka sebghin elf lira (LM70,000) u ghalhekk in-Nutar kien kellel lil Richard Micallef f'isem Carmelo Micallef Contractors Limited dwar din l-ipoteka u Raymond Micallef kien irrefera lin-Nutar

ghall-ittra li kienet iggib id-data tad-19 ta' Awissu, 1995 u f'din l-ittra il-Bank kien iddikjara li kien dispost li jgholli l-'overdraft facility' ghas-somma ta' mija u tletin elf lira (LM130,000). Sussegwentement in-Nutar La Rosa kien kellem lil Norman Rossignaud li kien il-Manager tal-fergha ta' San Gwann tal-Bank of Valletta li kien qallu li l-bank kien lest li jirrilaxxa il-proprjeta in kwistjoni kemm il-darba is-socjeta' Carmelo Micallef Contractors Limited toffri proprjeta orha in garanzija. Din l-ittra waslet fl-ufficju tieghu fl-14 ta' Novembru 1996. In-Nutar La Rosa xehed li kien ikkomunika diversi drabi ma Richard Micallef u dan kien jghidlu li sabiex ikun jista jsir il-kuntratt kien hemm bzonn li qabel issir divizjoni ta' proprjeta'. F'Settembru 1997 in-Nutar La Rosa kien iltaqa ma Richard Micallef u dan kien qallu li id-divizjoni kienet saret u il-kuntratt setgha isir. Izda meta huwa ivverifika, sab li l-kuntratt li gablu Raymond Micallef ma kienx kuntratt ta' divizjoni izda kien kostituzzjoni ta' debitu minn naha tas-socjeta' Carmelo Micallef Contractors Limited a favur il-Mid Med Bank, illum HSBC, ghas-somma ta' cirka miljun lira Maltin (LM1,000,000) u n-Nutar ftakar ukoll li kien hemm xi garanziji personali minn naha ta' Richard Micallef. In-Nutar La Rosa ikkonferma li meta Richard Micallef gablu l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu dan kien ghall-habta ta' Settembru 1997. In-Nutar kompla jixhed illi l-konvenju kien qieghed fil-frattemp jigi imgedded regolament. Kien hemm okkazonijiet fejn il-konvenju iggedded mhux fil-prezenza tan-Nutar izda fil-prezenza ta' l-iskrivan tieghu. In-Nutar kompla jixhed illi wara li ra il-kuntratt tal-kostituzzjoni ta' debitu a favur il-Mid Med Bank huwa kien kellem lill-attur u qallu li f'dan l-istadju ma setghax jghinu aktar u kien ikun ahjar ghalih li jiehu parir minghand avukat. In-Nutar La Rosa kompla jixhed li fit-30 ta' Dicembru 1997 sar kuntratt fejn is-socjeta' Carmelo Micallef Contractors Limited irrikonoxxiet ruhha vera u certa u likwida debitrice tal-konjugi Buttigieg, cioe' tal-atturi, fis-somma kompleksiva ta' sebghin elf lira Maltin (LM70,000), inkwantu ghal tnejn u erbghin elf lira (LM42,000) ghal xoghol ta' kostruzzjoni li sar ghar-rigward tal-proprjeta in kwistjoni u kwantu ghas-somma ta' tmienja u ghoxrin elf lira (LM28,000) ghar-rigward ta' somom imhallsa mill-atturi akkont tal-prezz tal-istess proprjeta. In-



Nutar La Rosa xehed illi l-attur dejjem kien ghad fadallu l-isperanza illi l-kuntratt setgha isir. Huwa ikkonferma wkoll illi t-tigdid tal-konvenju dejjem sar fl-ufficju tieghu. In-Nutar xehed illi qabel ma sar it-tigdid tal-konvenju u anke il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu huwa spjega lill-atturi l-implikazzjonijiet legali ghar-rigward ta' dak li kienu qeghdin jaghmlu. Apparti minn hekk huwa xehed illi l-attur huwa kuntrattur u ghalhekk kien jaf ezatt x'jista u x'ma setghax jaghmel.

Ikkunsidrat :

Illi xehdet Lilian Bezzina, Principal Officer fil-Malta Financial Services Authority, u qalet illi f'Jannar tal-1999 gew appuntati ghar-rigward tas-socjeta' Carmelo Micallef Contractors Limited zewg stralcjarji, li kienu Emanuel Farrugia u Anthony Sammut. Hija xehdet li din il-kumpanija kienet giet xolta fil-5 ta' Jannar 1999. ix-xhud esebit ukoll id-dokumentazzjoni kollha necessarja sabiex tissostanzja dak illi xehdet.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Richard Micallef u ikkonferma li huwa ma setghax jersaq ghall-kuntratt mal-atturi peress illi l-bank ma riedx jirrilaxxa l-ipoteka li kellu a favur tieghu fir-rigward tal-proprjeta in kwistjoni. Hawnhekk huwa ghamel referenza ghall-Bank of Valletta. Micallef xehed illi l-attur kien qieghed ihallsu fir-rigward ta' din il-proprjeta, izda mhux bi flus in kontanti imma permezz ta' prestazzjoni ta' xoghol. Huwa xehed illi huwa u l-attur kienu qeghdin jivvalutaw xoghol u skond din il-valutazzjoni kienu jiehduha bhala pagament akkont tal-prezz ta' din il-proprjeta. Huwa ikkonferma illi meta ghamlu l-konvenju il-post kien gebel u saqaf. Huwa kien ghamel l-elettriku u l-ilma, izda l-attur ghamel il-bibien, il-madum, il-kmamar tal-banju u t-tikhil u ghamel ukoll il-finishings kollu tal-maisonette. Huwa ikkonferma wkoll illi kien ghamel kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mal-atturi u ikkonferma illi una volta li jitnehew l-ipoteki huwa kien lest li jaghmel il-kuntratt mal-atturi. Richard Micallef kompli jixhed illi l-atturi dahlu jabitaw fil-fond in kwistjoni bil-kunsens tieghu.

Micallef kompli jixhed li dak li sar minn naha tal-attur bhala kuntrattur u liema xogholijiet gew valutati u li ittiehdu akkont tal-prezz tal-proprjeta kienu saru minn naha tal-atturi f'varji postijiet madwar Malta. Huwa ikkonferma li dawn jirrizultaw ukoll mill-kotba tas-socjeta' konvenuta. Huwa xehed ukoll illi l-attur huwa kuntrattur u huwa ghamel xoghol tajjed fil-proprjeta' in kwistjoni u x-xogholijiet li saru mill-atturi jiswew tnejn u erbghin elf lira Maltin (LM42,000).

Illi mart Richard Micallef, Josephine sive Joyce Micallef, xehdet u ikkonfermat li kienet taf illi l-atturi kienu ser jixtru dar minghand is-socjeta' tar-ragel taghha.

Illi rega' xehed Richard Micallef u ikkonferma illi l-konvenju mal-atturi gie imgedded diversi drabi anke wara li kien ikkostitwixxa ruhu cert, likwidu, debitur tal-Mid Med Bank ghas-somma ta' miljun lira Maltin (LM1,000,000). Huwa ikkonferma li kompli jinnegozja anke wara li sar dan il-kostituzzjoni ta' debitu mal-Mid Med Bank u xehed illi sa fejn jiftakar hu il-proprjeta in kwistjoni ma kienitx ipotekata favur il-Mid Med Bank. Huwa ikkonferma wkoll illi ghall-ewwel kien qal lill-attur illi kien hemm ipoteka ghar-rigward tal-proprjeta in kwistjoni a favur il-Bank of Valletta izda sussegwentement kien qallu li l-kuntratt setgha isir.

Illi xehed l-attur Emmanuel Buttigieg u qal illi kien sar il-konvenju mas-socjeta konvenuta u sussegwentement beda jara illi Richard Micallef kien qieghed igib hafna skuzi, u fost affarijiet ohrajn kien qed jghidlu li kellha issir xi qasma ta' proprjeta. L-attur xehed illi Micallef qatt ma kien qallu li kien hemm ipoteka favur il-Mid Med Bank fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Huwa qal illi kien hbieb sew ma Richard Micallef tant li kienu johorgu flimkien u anke siefu flimkien bil-familji rispettivi taghhom. Huwa xehed illi fuq talba ta' Richard Micallef huwa kien ihallsu permezz ta' cekkijiet tal-BOV u jikkalkula li b'kollox hallsu seba' telef lira (LM 7,000) u apparti minn hekk ghamillu xi xoghol ta' kuntrattur u effettivament esebixxa lista ta' dawn ix-xogholijiet li ghamillu. Huwa xehed illi dawn ix-xogholijiet jammontaw ghas-somma kompleksiva ta' sitta

u tletin elf u tmien mitt lira Maltin (LM36,800) u dawn jinkludu s-somma ta' sebat elef lira Maltin (LM7,000) li huwa ta direttament lil Richard Micallef permezz ta' cekkiġiet tal-BOV.

Illi xehdet l-attrici Doris Buttigieg u ikkonfermat illi kienet taf illi l-bank kellu kreditu kontra Richard Micallef u li l-proprjeta setghet taghmel tajjeb ghal dan id-debitu. Hija xehdet illi huma kienu lestew il-maisonette u apparti minn hekk kellhom jibnu huma stess il-“washroom” u l-parapett u ghamlu alterazzjonijiet fis-sens illi fethu xi twieqi u ikkompletaw ukoll il-garaxx. Ikkonfermat illi kienu hbieb intimi ma Richard Micallef u l-familja tieghu.

Ikkunsidrat :

Illi il-konvenut John Sammut nomine, esebixxa nota li premezz taghha, fost dokumenti ohrajn, esebixxa bhala Dok JS 1 statement of affairs tas-socjeta' konvenuta fil-31 ta' Mejju, 2001 li minnu jirrizulta li l-istess socjeta' ghandha “estimated deficit” ta' sitt mija wiehed u tmenin elf disa u tlieta u ghoxrin lira Maltin (LM681,923).

Illi l-konvenut John Sammut xehed illi huwa wiehed mill-likwidaturi tas-socjeta' Carmelo Micallef Contractors Limited. Huwa xehed illi ghall-habta ta' Jannar tal-1999 is-socjeta' konvenuta marret f'likwidazzjoni volontarja. Huwa u Emanuel Farrugia gew appuntati bhala likwidaturi mill-kredituri u dan fid-19 ta' Jannar 1999. Huwa xehed illi hu u l-likwidatur l-iehor irrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt mal-atturi fir-rigward tal-proprjeta in kwistjoni peress illi kien sar tigidid tal-konvenju sitt xhur qabel ma l-kumpanija marret in likwidazzjoni. Effettivament mhux tigidid tal-konvenju, sar peress li l-konvenju kien skada u ghalhekk kien sar konvenju gdid sitt xhur biss qabel il-kumpanija marret in likwidazzjoni. Apparti minn hekk, fil-konvenju kien hemm indikat illi l-bejgh kellu isir bil-prezz ta' tmienja u tletin elf lira (LM38,000), filwaqt illi l-atturi kienu qeghdin jghidu illi kienu diga hallsu tmienja u ghoxrin elf lira (LM28,000). Huwa talabhom biex jaghtuh prova ta' dan, izda din il-prova qatt ma saret, u ghalhekk huwa deherlu li ma setghax jidher quddiem il-kredituri u jghidilhom li kien

Kopja Informali ta' Sentenza

fadal biss minn dan il-kuntratt is-somma ta' ghaxar telef lira (LM10,000).

Ikkunsidrat :

Illi Emanuel Farrugia ikkonferma ix-xhieda illi ta John Sammut.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Dr Eric Mamo in rappresentanza tal-HSBC Bank Limited li mistoqsi qal li ma jafx jekk Micallef kienx hallas lill-attur ghax-xogholijiet li kien qieghed jaghmel fil-fond in kwistjoni. Huwa xehed illi kien jaf illi l-attur kien qed jaghmel xogholijiet hemm hekk "as a source of repayment not as an item of ownership". Huwa xehed illi kienu jafu li qed isiru xogholijiet hemmhekk ghaliex il-kumpanija kienet qaltihom b'dan. Dr Mamo xehed illi bhala bank ma jafux x'pagamenti setghu ghaddew bejn il-kumpanija u l-atturi fuq il-konvenju ghaliex huma ma kienux parti minn dik l-iskrittura.

Illi xehed ukoll il-Perit Karmenu Farrugia imqabbad mill-konvenuti nomine sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni. Il-Perit Farrugia wasal ghall-konkluzjoni li l-valur lokatizzju ghad-dar huwa ta' elfejn tmien mija u tmenin lira Maltin (LM2,880) fis-sena, filwaqt li ghar-rigward tal-garages il-valur lokatizzju huwa ta' hames mija u erbghin lira Maltin (LM540) fis-sena. Il-Perit Farrugia f'seduta ohra xehed illi meta ezamina il-fond, il-fond kien kompletat u qal illi l-valur tieghu jasal ghas-somma ta' erba u sittin elf lira Maltin (LM64,000) u bhala shell jiswa hamsa u erbghin elf lira Maltin (LM45,000). Mistoqsi kemm kien jiswa l-fond "shell" fl-1996 huwa qal illi dan kien jiswa madwar erbghin elf lira Maltin (LM40,000).

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti sejra tghaddi sabiex l-ewwel nett tiddeciedi t-talbiet fic-citazzjoni fid-dawl tal-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuti nomine.

Illi il-kawza ipprezentata mill-atturi tirrigwarda talba lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenut naqas, kif kien obligat, li jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u trasferiment tal-proprjeta' 'Mayrhofen', fi Claire E Engel Street, Ta' Giorni u taz-zewg garages bin-numri hamsa [5] u sitta [6] fl-istess triq skond it-termini kollha miftehma fill-konvenju tat-22 ta' Ottubru 1996 li baqa jiggdedd u li ghalaq fit-28 ta' Frar 1999 u konsegwentement sabiex tikkundanna lill-konvenut nomine biex jersaq ghall-att ta' trasferiment tal-proprjeta' fuq imsemmija u sabiex tinnomina nutar biex jippubblika l-atti kollha relattivi u tinnomina kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Illi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine fir-rigward ta' dina ic-citazzjoni huma fis-sens illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi l-obbligi assunti mill-kumpanija konvenuta fl-iskritturi tal-1 ta' Awissu 1998, tal-24 ta' Settembru 1998 u tat-30 ta' Dicembru 1998 huma nulli u bla effett fil-ligi in kwantu huma obbligi assunti mill-kumpanija fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment taghha. It-tieni eccezzjoni hija illi it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-konvenut nomine ma setax u ma jistax jonora l-imsemmi konvenju in kwantu ma inghatax ir-rilaxx ta' din il-proprjeta' mid-drittijiet ipotekarji ezistenti fuq l-istess affavur ta' terzi u b' hekk ma jistax jiggerantixxi l-istess trasferiment skond il-ligi. Fit-tielet lok minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, illi l-atturi irridu jippruvaw il-pagamenti li huma jiddikjaraw li saru fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi fil-5 ta' Jannar 1999 is-socjeta' konvenuta giet xolta.

Ikkunsidrat :

Illi l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta ghat-talbiet maghmula fic-citazzjoni jirrigwardaw l-Att dwar il-Kumpaniji Kap. 386 li testwalment jipprovdi kif gej :

“303. (1) Kull privilegg, ipoteka jew piz iehor, jew trasferiment jew disponiment ta' proprjeta' jew jeddijiet, u kull hlas, ezekuzzjoni jew att iehor dwar proprjeta' jew jeddijiet maghmula mill-kumpannija jew kontriha, u kull obbligazzjoni li tidhol fiha l-kumpannija, fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment tal-kumpannija ghandhom jitqiesu li huma preferenza bi frodi kontra l-kredituri taghha, kemm jekk ikunu ta' xorta gratuwita jew jekk ikunu ta' xorta oneruza jekk jikkostitwixxu operazzjoni taht il-valur jew jekk tinghata preferenza, kemm-il darba l-persuna li favur taghha jkunu saru ma tipprovax li ma kenitx taf u ma kellhiex raguni tahseb li l-kumpannija kienet x'aktarx se tkun xolta minhabba insolvenza, u fil-kaz li l-kumpannija tkun hekk xolta kull preferenza bi frodi tkun nulla.

(2) Ghall-finijiet ta' dan l-artikolu :-

(a) kumpannija taghmel operazzjoni taht il-valur jekk :

(i) il-kumpannija taghti rigal jew xort'ohra taghmel operazzjoni b'kondizzjonijiet li jipprovdu li l-kumpannija ma tircievi ebda konsiderazzjoni; jew

(ii) il-kumpannija taghmel operazzjoni ghal konsiderazzjoni li l-valur taghha, fi flus jew valur ta' flus, ikunu b'mod sinifikanti inqas mill-valur fi flus jew mill-valur ta' flus tal-konsiderazzjoni provduta mill-kumpannija;

(b) kumpannija taghti preferenza lil persuna jekk:

(i) dik il-persuna tkun wahda mill-kredituri jew garanti ta' xi dejn jew passiv iehor tal-kumpannija; u

(ii) il-kumpannija taghmel xi haga jew thalli li ssir xi haga li, f'kull kaz, ikollha l-effett li tqieghed lil dik il-persuna f'qaghda li, fil-kaz li l-kumpannija tmur ghal stralc ta' insolvenza, tkun f'qaghda ahjar milli kienet tkun kieku dak l-eghmil jew nuqqas ma jkunx sar.”

Illi sabiex ikun hemm preferenza bi frodi ai termini tal-Artikolu 303 tal-Kapitolu 386 jehtieg illi : -

(1) l-att in kwistjoni ikun sar fi zmien sitt xhur qabel tigi xolta il-kumpannija.

(2) l-att ikun jikkostitwixxi operazzjoni taht il-valur jew inkella tkun inghatat xi preferenza lil xi persuna.

(3) Il-persuna li favur taghha ikunu saru trid tipprova hi illi ma kienitx taf u ma kellhiex raguni tahseb li l-kumpannija x'aktarx kienet ser tkun xolta.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ikkunsidrat :

Illi kif diga intqal irrizulta illi s-socjeta' konvenuta giet xolta b'effett mill-5 ta' Jannar 1999.

Illi huwa minnu wkoll illi l-estensjoni tal-konvenju li saret fl-14 ta' April 1998 kienet valida sal-20 ta' Lulju u ghalhekk jirrizulta illi l-konvenju skada f'dik il-gurnata.

Illi d-Dokument A 7 gie iffirmit fl-1 ta' Awissu 1998 u kien jiskadi fl-1 ta' Settembru 1998.

Illi ghalhekk jirrizulta illi meta giet iffirmita l-iskrittura (esebita bhala Dok A 7) fl-1 ta' Awissu 1998 il-konvenju kien diga skada.

Illi apparti mill-fatt illi l-konvenju kien skada, l-iskrittura iffirmita fl-1 ta' Awissu 1998 saret fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment tal-kumpanija.

Illi ma hemmx dubbju illi din l-iskrittura kienet taghti preferenza lill-atturi u dana peress illi l-atturi kienu fost il-kredituri jew garanti ta' xi dejn jew passiv iehor tal-kumpanija ai termini tal-Artikolu 303 tal-Kapitolu 386.

Illi l-ligi f'dan il-kaz titfa l-oneru tal-prova fuq il-persuna li favur taghha ikun sar l-att, f'dan il-kaz l-iskrittura, li trid tipprova li ma kienitx taf jew li ma kellhiex raguni tahseb illi il-kumpanija x'aktarx kienet ser tkun xolta.

Ikkunsidrat :

Illi gie ippruvat mill-provi prodotti illi l-atturi kienu kredituri tas-socjeta' konvenuta. Tant hu hekk illi s-socjeta' konvenuta iffirmit kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mal-atturi fl-ammont ta' sebghin elf lira Maltin (LM70,000).

Illi fil-kaz odjern il-Qorti tara illi ma giex ippruvat illi s-socjeta' konvenuta tat rigal jew xorta ohra ghamlet operazzjoni b'kundizzjoni li jipprovdu li l-kumpanija ma tircievi l-ebda konsiderazzjoni billi halliet lill-atturi

jokkupaw il-fond in kwistjoni, izda l-Qorti tara illi una volta li kien skada il-konvenju meta s-socjeta' konvenuta irrinovat il-konvenju a favur tal-atturi fil-perjodu ta' sitt xhur qabel ma giet xolta hija tat preferenza lill-atturi ai termini tal-artikolu 303 (b) (i) u (ii) tal-Kap. 386, u ghalhekk tali att huwa null ai termini tal-artikolu 303 tal-Kap. 386 u ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 304 tal-Kap. 386.

Illi l-atturi ma irnexxilehomx jippruvaw illi ma kienux jafu u ma kellhomx raguni jahsbu illi s-socjeta' konvenuta kienet x'aktarx ser tigi xolta minhabba insolvenza.

Illi mix-xhieda tan-Nutar Clyde La Rosa irrizulta illi l-istess Nutar kien fetah ghajnejn l-atturi qabel ma sar it-tigdid tal-konvenju u anke qabel ma sar il-kuntatt ta' kostituzzjoni ta' debitu mas-socjeta' konvenuta bl-implikazzjonijiet legali ta' dak kollu li kienu qeghdin jaghmlu u tahom parir sabiex imorru ghand avukat. In-Nutar La Rosa xehed ukoll illi huwa qal lill-atturi illi s-socjeta' konvenuta kienet ikkostitwiet ruhha vera, certa u likwida debitrici favur il-Mid Med Bank Limited, illum HSBC fl-ammont ta' miljun lira Maltin (LM1,000,000).

Illi l-attrici wkoll xehdet illi Richard Micallef kien qalilhom illi l-proprjeta in kwistjoni kienet qed iservi bhala garanzija ghall-bank qabel ma huma akkwistawha u l-istess Richard Micallef xehed illi lill-attur kien qallu illi kien irranga xi affarijiet fis-sens illi l-banek kienu qalulu li setgha ibiegh, izda dan qalulu, skond hu, ghar-rigward tal-Bank of Valletta u mhux ghar-rigward tal-Mid Med Bank.

Ghaldaqstant il-Qorti tara illi l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta timmerita li tigi milqugha.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, huwa minnu illi s-socjeta' konvenuta ma setghatx tonera l-konvenju peress illi ma inghatatx ir-rilaxx mid-drittijiet ippotekarji ezistenti fuq il-fond in kwistjoni favur terzi u ghalhekk ma setghetx tiggarrantixxi il-pacifiku pussess. Illi dan jirrizulta mix-xhieda li ta Richard Micallef fis-7 ta'



Kopja Informali ta' Sentenza

Marzu, 2000 u mix-xiehda illi ta John Sammut fis-seduta tal-5 ta' April 2001.

Illi wkoll is-socjeta' konvenuta baghtet ittra ufficjali lill-atturi fil-5 ta' Marzu 1999 fejn inter alia qaltilhom illi zgur illi l-kredituri ma humiex ser ikunu disposti li jirrilaxxjaw dan il-fond mid-drittijiet ipotekarji taghhom.

Illi ghalhekk il-Qorti tara illi t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta wkoll timmerita illi tigi akkolta.

Illi pero' ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta il-Qorti tara illi l-atturi effettivament irnexxielhom jippruvaw il-pagamenti illi huma ghamlu lis-socjeta' konvenuta.

Illi mill-ezami tal-ircevuti illi gew esebiti jirrizulta illi l-atturi nefqu s-somma ta' almenu erba u ghoxrin elf lira Maltin (LM24,000) sabiex lestew il-maisonette illi kienet in shell form u li huma sussegwentement lestew u iffinishjaw a spejjez taghhom. Gew esebiti wkoll hames cekkijiet ta' seba telef lira il-wahda pagabbli lil Richard Micallef u inoltre is-socjeta' konvenuta ikkostitwiet ruhha vera certa u likwida debitrice a favur tal-atturi fis-somma ta' sebghin elf lira Maltija (LM70,000).

Ikkunsidrat :

Illi ghal dak illi jirrigwarda il-kontro-talba, il-Qorti ghar-ragunijiet diga imsemmija aktar 'il fuq f'dan il-gudikat, tilqa l-ewwel zewg talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti nomine u tirrispingi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati.

Illi ghal dak illi jirrigwarda it-tieni eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati il-Qorti tirrispingi din it-tieni eccezzjoni taghhom peress illi l-Ligi ma tghidx min jista jesercita azzjoni taht l-Artikolu 303 tal-Kap. 386 u ghalhekk japplikaw il-principji generali tal-Ligi illi l-azzjoni tista tigi istitwita minn kull min ghandu interess guridiku fiha.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi certament il-konvenuti nomine ghandhom l-interess guridiku li jippromwovu din l-azzjoni ghaliex huma ghandhom l-obbligu bhala stralcarji li jassiguraw li ma issirx preferenza bi frodi kontra l-kredituri l-ohrajn u dana peress li l-obbligu taghhom hu illi jikkawtelaw il-massa tal-kredituri.

Illi ghal dak illi jirrigwarda it-tielet talba rikonvenzjonali tal-konvenuti nomine, irrizulta mill-provi prodotti illi l-atturi inghataw il-permess mis-socjeta' konvenuta sabiex jabitaw fil-fond in kwisjtoni sakemm isir il-kuntratt definittiv. Huma jikkontendu illi ghalhekk huma kienu qeghdin jirrisjedu fil-fond bit-titolu ta' kommodat.

Illi huwa fatt illi illum il-gurnata il-konvenju skada u l-bejgh mhuwiex izjed posibbli ghar-ragunijiet imsemmija aktar 'il fuq f'dan il-gudikat.

Illi l-kommodat huwa kuntratt ta' tgawdija bazat fuq il-gratuwita' tal-uzu tal-haga. Dan johrog car mid-dispost tal-Artikolu 1824 tal-Kap. 16.

Illi fil-kaz odjern, ma jirrizultax l-element ta' tgawdija gja la darba gie ippruvat illi l-atturi hallsu akkont tal-prezz tal-maisonette u tal-garages somma konsiderevoli sabiex ikkompletawhom u irrendew il-maisonette u l-garages abitabli.

Illi anke li kieku l-Qorti kellha tikkonsidra li fil-perjodu tal-konvenju kien hemm il-figura guridika tal-kommodat dan ma setghax kien hlief ghal zmien determinat u, skadut dak iz-zmien, il-kommodatarju hu tenut ghar-restituzzjoni tal-fond lill-kommodanti.

Illi ghalhekk il-Qorti tirrispingi it-tielet eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, tilqa t-tielet talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti u tiddikjara illi illum il-gurnata l-atturi qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi r-raba talba fil-kontro-talba hija sabiex l-atturi jirritornaw il-fond de quo lis-socjeta' konvenuta u peress illi l-Qorti

Kopja Informali ta' Sentenza

laqgħet it-tielet talba fil-kontro-talba isegwi wkoll illi l-Qorti tilqa wkoll din ir-raba talba u tordna lill-atturi jirritornaw il-fond in kwistjoni lis-socjeta' konvenuta fi zmien tlett xhur mil-lum.

Illi l-hames talba hija għall-hlas ta' danni sofferti mis-socjeta' konvenuta mid-data tal-kontra-talba sad-data tar-ritorn tal-fond lis-socjeta konvenuta b'pussess vakanti u is-sitt talba hija t-talba għall-hlas tad-danni għall-okkupazzjoni tal-fond de quo da parti tal-atturi.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti rat id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili fir-rigward tal-pussess u tara illi f'dan il-kaz l-atturi kienu qegħdin jipposjedu l-fond in kwistjoni b'buona fede u għalhekk japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Artikoli 540 et sec tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Il-Qorti tichad il-hames u s-sitt talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonati.

Illi għalhekk, in rikapitulazzjoni, il-Qorti taqta u tiddeciedi l-kawza bil-mod kif gej :

Tilqa l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine, tilqa wkoll l-ewwel zewg talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonanti, u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici u tichad ukoll it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti nomine, tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati u tilqa l-ewwel u t-tieni talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonanti, tichad it-tielet eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati u tilqa t-tielet u r-raba talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonanti u tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex fi zmien tlett xhur mil-lum jikkonsenjaw ic-cwieviet u l-pussess vojta tal-maisonette ossia flat bl-isem "Mayrhofen" formanti parti minn block ta' erba' appartamenti, liema fond jinsab fl-ewwel sular ta' l-istess, fi Claire E Engel Street, Ta' Giorni u taz-zewg garages immarkati bin-numru 5 u 6 fil-pjanta annessa mal-konvenju tat-22 ta' Ottubru 1996 esebit mac-citazzjoni attrici bhala Dok Ai, Aii, Aiii kif deskritti fl-istess konvenju, tilqa t-tielet eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, u tichad il-

Kopja Informali ta' Sentenza

hames u s-sitt talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonanti;

Bl-ispejjez, kif mitluba, kontra l-atturi.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----