MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 402/2007

HSBC Bank Malta p.l.c. (C3177), Marisa Galea u Alexander Mifsud
vs
Anthony u Josette konjugi Aquilina u n-Nutar Sandro Schembri Adami li gie kjamat fir-rikors b'digriet tat-18 ta' Lulju 2007

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

Illi fil-11 ta' Dicembru 2002 l-atturi Marisa Galea u Alexander Mifsud xtraw il-*maisonette* mibni fuq *plot* enumerat 132, f'Ta' Masrija, Triq il-Garni, Mellieha minghand il-vendituri konvenuti Anthony u Josette konjugi Aquilina liema kuntratt kien ippubblikat in atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami (kopja tieghu prezentata mar-rikors u immarkata Dok A).

Illi l-prezz tal-*maisonette* kien ta' sebgha u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltin (Lm27,500) li minnhom l-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf lira Maltin (Lm25,000) kienu flus imhallsa mill-attur HSBC Bank Malta p.l.c. lill-vendituri kif kienu delegati jaghmlu mill-atturi Marisa Galea u Alexander Mifsud.

Illi l-atturi Marisa Galea u Alexander Mifsud ghaddew il-flus tal-boll kollu kif dovut, flimkien ma' kull taxxa ohra dovuta minnhom fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt lin-Nutar Sandro Schembri Adami.

Illi minkejja dan kollu jidher mir-ricerki li l-att originali tal-kuntratt ta' self u kompro-vendita ma giex insinwat u giet insinwata biss l-ipoteka a favur tal-Bank attur fuq il-proprjeta` (I. 8942/2002 kopja tieghu prezentata mar-rikros u immarkata Dok B).

Illi sabiex jigi insinwat kuntratt jehtieg kopja originali liema kopja fil-kaz odjern ma tistax tigi rintraccata.

Illi minkejja li gew avvicinati l-vendituri sabiex tigi regolarizzata s-sitwazzjoni kwantu ghal terzi persuni u dan billi tigi ratifikata l-pozizzjoni dawn baqghu inadempjenti.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tikkonferma l-bejgh li sar fil-11 ta' Dicembru 2002 bejn il-vendituri konvenuti Anthony u Josette konjugi [Galea u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2007 il-kunjom Galea gie sostitwit ghal] Aquilina u x-xerrejja Alexander Mifsud u Marisa Galea fuq il-maisonette 132, Ta' Masrija, Triq il-Garni, Mellieha.

2. Tiddikjara li r-rikorrenti Alexander Mifsud u Marisa Galea huma l-proprjetarji tal-fond 132, ta' Masrija, Triq il-Garni, Mellieha.

3. Tiddikjara mitluf il-kuntratt originali pubblikat min-Nutar Sandro Schembri Adami fil-11 ta' Dicembru 2002 fl-ismijiet Anthony Aquilina u martu Josette Galea u Alexander Mifsud u Marisa Galea.

4. Tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa l-Qorti, jaddivjenu sabiex jiffirmaw kuntratt ta' bejgh originali iehor ai fini ta' registrazzjoni tal-istess bejgh fir-registru pubbliku.

5. Tistabbilixxi l-jum, hin u lok ghall-iffirmar tal-kuntratt fuq imsemmi, kif ukoll tinnomina Nutar biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att notarili.

6. Tikkundannhom ihallsu l-ispejjez odjerni li emanew minhabba l-inadempjenza ta' l-obbligi taghhom u tal-Mandat t'Inibizzjoni prezentat kontestwalment.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment u ta' l-ittra ufficjali pprezentata fis-27 ta' Ottubru 2006 kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-intimati li biha esponew:

1. Illi preliminarjament il-gudizzju mhuwiex integru u dana billi l-persuna unikament responsabbli ghall-incident li wassal ghal din il-kawza, u cioe` n-Nutar Sandro Schembri Adami, ma hux parti fil-kawza, u ghalhekk din il-Qorti ghandha tordna l-kjamat fil-kawza tan-Nutar Schembri Adami.

2. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-intimati ma jopponux l-ewwel u t-tieni talba, filwaqt li jirrimettu ruhhom ghal dak li ser jirrizulta mill-provi dwar it-tielet talba.

3. Illi l-intimati ma jopponux ghar-raba' u l-hames talba, dejjem jekk din il-Qorti jidhrilha li tali provvediment huwa mehtieg biex tigi sorvolata l-vertenza odjerna, u b'dana wkoll illi kwalunkwe` ordni ta' din il-Qorti

fir-rigward ghandha tkun soggetta ghall-kunidzzjoni li l-konvenuti ma jbatu l-ebda pregudizzju naxxenti min-nuqqas imputabbli lin-Nutar Schembri Adami li ma jinsinwax l-att, u senjatament izda mhux limitatament li l-intimati ma jkunux soggetti li jhallsu mill-gdid it-Taxxa dwar il-Qliegh Kapitali li huma kienu diga` hallsu in konnessjoni ma' dan il-kuntratt li gie pubblikat bejn il-kontendenti fil-11 ta' Dicembru 2002.

4. Illi l-intimati jopponu s-sitt talba, u dana peress illi huma ma kienu bl-ebda mod responsabbli ghall-incident mertu ta' din il-kawza, liema spejjez semmai ghandhom ikunu a karigu esklussiv tan-Nutar Schembri Adami, u *ergo* din hija raguni ohra ghala l-presenza tieghu bhala parti f'din il-kawza kienet rikjesta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehdet Dr. Audrey Spiteri fejn semmiet li fil-11 ta' Dicembru 2002 kien hemm zewg kuntratti biss u ma kien hemm l-ebda kuntratt b'Anthony Aquilina bhala wiehed mill-partijiet.

Xehed Ivan Portelli, *Enforcement Manager* mal-*Inland Revenue* fejn dwar il-kuntratt originali tal-11 ta' Dicembru 2002 qal li mir-*records* li ghadhom dana qatt ma kien gie registrat mad-dipartiment u ghaldaqstant it-taxxa ma gietx imhallsa. Dwar il-kopja ta' fotokopja ta' *cheque number* 90700022001 mahrug bhala *bank draft* mill-HSBC fil-11 ta' Dicembru 2002 ghall-ammont ta' Lm1075 qal li ser jaghmel il-verifiki tieghu u jinforma lill-Qorti.

Referibbilment ghall-post, *maisonette* bla numru Triq il-Garni, Mellieha qal li fl-2001 kien sar hlas u kien gie registrat min-Nutar John Gambin. Qal ukoll li kien hemm iehor fl-2006, ukoll *maisonette* u garaxx fi Triq il-Garni Mellieha, li n-Nutar kien Bartholomeo Micallef. Qal li hu ghandu x'jaqsam ma' *stamp duty* u Marianne Romagnioli ghandha x'taqsam mal-*capital gains*.

Xehdet Dr. Cora Vella Nutar Principali tal-Gvern fejn semmiet li kienet giet imharrka biex tipproduci kuntratt tal-11 ta' Dicembru 2002. Semmiet li l-partijiet ma kienux gew indikati lilha pero` kien hemm wiehed biss fejn kien hemm l-HSBC bhala parti u l-parti l-ohra ma kienx hemm imsemmi Anthony Aquilina. Qalet li f'dik il-gurnata kien hemm zewg kuntratti biss tan-Nutar Schembri Adami u fl-ebda wiehed minnhom, fl-original ma jezistix. Dwar jekk hemmx xi ezamijiet ulterjuri li saru qalet li huma l-kuntratti li sabu sfuzi, kienu elevawhom il-pulizija, illegawhom l-arkivju u ma irrizulta l-ebda kuntratt li ma kienx *found* minn li sabu. Huma jinsinwaw biss l-original ma jistghux jinsinwaw fuq kopji.

Xehdet Marianne Romagnoli, *Assistant Principal* mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni fejn meta giet murija d-dokument a fol 47 tal-process qalet li hija kopja ta' ittra li kienet intbaghtet minnha u gharfet il-firma taghha fuqha. Dwar l-ahhar paragrafu qalet li huma jzommu d-dritt li jekk ikun hemm xi taxxa dovuta jigbruha izda hi ma taghmilx *assessments*. Qalet li l-ispjegazzjoni ta' l-ittra datata 18 ta' Jannar 2007 riedet tittiehed fis-sens illi jekk, peress li l-kopja kienet tidher *mislaid* jew ma kienetx tezisti, jerga' b'xi mod il-kuntratt jigi ippubblikat, it-taxxa ma kienetx ser tigi imposta mill-gdid. Semmiet li propjament ma tithallasx taxxa jekk ma jsir ebda tibdil u tkun taqbel mal-kopja li ghandhom.

Semmiet li dak li jkun imhallas fil-kuntratt huwa dak li effettivament huwa provizorju, u ghalhekk dak li kienu gabru u dwar dak m'huma sejrin jigbru xejn aktar. Li qalu kien li t-taxxa hija ta' dak iz-zmien u kollox ta' dak iz-zmien ghax huwa in sostituzzjoni ta' dak il-wiehed, u ghalhekk

ma jrid jitbiddel xejn, jibqa’ kollox kif inhu, u tapplika l-istess taxxa.

Gie prezentat affidavit ta' Marisa Galea fejn fih semmiet li hi u r-ragel taghha Alex Mifsud kienu ddecidew li jixtru l-post *shell form maisonette*, *First Floor*, *Plot* 132, Ta’ Masirja, Triq Garni, il-Mellieha minghand il-vendituri Anthony Aquilina u Josette Maria Galea. Il-kuntratt kienu ghamluh fil-11 ta' Dicembru 2002 quddiem in-Nutar Sandro Schembri Adami u l-avukat Dr. Ethelbert Fenech Adami ghan-nom u in rapprezentanza ta' HSBC Bank Malta p.l.c. Semmiet li l-post kienu xtrawh ghall-prezz ta' Lm27,500 u ghax-xiri tieghu kienu hadu *loan* ta' Lm25,000 mill-HSBC. Lm2,500 kienu nghataw bhala depozitu fil-konvenju li kien sar fit-28 ta' Jannar 2002. Dakinhar ukoll kienu taw lin-nutar Dr. Sandro Schembri Adami Lm1,075 b'cekk tal-HSBC numru 298109 liema cekk kien hargu l-Bank stess sabiex ihallsu l-boll dovut minnhom sabiex jirregistraw il-proprjeta` fuq isimhom. Semmiet li huma hallew f’idejn in-nutar Schembri Adami biex ihallas l-ammont u jaghmel ir-registrazzjoni tal-post.

Qalet li fil-bidu tal-2005, kienu applikaw sabiex jerghu jissellfu minghand l-HSBC biex ikomplu x-xogholijiet mehtiega fil-post. Bdew il-proceduri kollha, hallsu l-ispejjez kollha involuti izda l-Bank kellu jirrifjuta l-*loan*. In-Nutar Schembri Adami la kien hallas it-taxxa tal-boll u lanqas irregistra l-kuntratt. Minnufih kienu kellmu lin-Nutar Schembri Adami fejn infurmawh bl-ittra tal-bank u weghedhom li ser jehles l-affari. Izda ghalxejn u anke tkellmu mal-Pulizija.

Bhala nutar gdid kienu kellmu lil Dr. Ruben Casingena u l-Avukata Dr. Deborah Mifsud Attard fejn dawn iccekkjaw mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fuq it-taxxi tas-sid u sabu li t-taxxa dovuta minn Anthony Aquilina u Josette Maria Galea kienet diga` mhallsa. Baqghu jsostnu li huma diga` hallsu t-taxxa u dan peress li l-*bank draft* inhareg mill-bank fuq isimhom u huma qed ihallsu lill-bank. Meta n-nutar Ruben Casingena mar l-arkivji kien infurmhom li l-kuntratt originali ma kienx instab u ma kienx gie registrat fir-registru pubbliku. Dr. Deborah Mifsud

Attard kienet ghamlitilhom appuntament man-nutar principali tal-Gvern Dr. Cora Vella li din inhatret mill-Qorti stess bhala konsenatur tal-atti kollha ta’ Sandro Schembri Adami fejn flimkien kienu fittxu l-kuntratt izda li baqa’ ma nstabx. Huwa wrewha l-kopja tal-kuntratt li kellhom, li kienet vera kopia u li fuqha kien hemm diga` l-firem ta' kulhadd fl-ahhar pagna. Qaltilhom izda li f’pagna minnhom fejn hemm l-ismijiet riedet il-firem biex seta’ jigi insinwat fir-registru pubbliku.

Kienu avvicinaw lis-sidien biex jiffirmawlhom fuq kopja tal-kuntratt izda dawn irrifjutaw. Is-sidien qalulhom li l-unika soluzzjoni kienet li jaghtuhom il-flus lura u huma jergghu jiehdu l-post izda huma kienu irrifjutaw.

Gie prezentat affidavit ta’ <u>Alex Mifsud</u> fejn ikkonferma l-istess fatti.

Gie prezentat affidavit ta’ <u>Josette Aquilina</u> fejn fih semmiet li huma kienu ikkonkludew il-fitehim tal-konvenju datat 28 ta' 2002 u ffinalizaw u ffirmaw il-kuntratt. Kienu hallsu t-taxxa provizorja '*bank draft*' mahrug mill-HSBC pagabbli lill-Kummissarju tat-Taxxa No 306929, fil-11 ta' Dicembru 2002 fl-ufficini tal-HSBC, Valletta. Dan kien sar quddiem in-Nutar Sandro Schembri Adami li kienu qabbdu l-atturi, u li kien responsabbli ghall-hlas ta’ taxxa u registrazzjoni ta’ kuntratt maghmul, u l-avukat tal-bank Dr. E. Fenech Adami impjegat tal-HSBC li kien responsabbli ghal-*loan*.

Semmiet li f'Gunju 2006 kienu gew ikkuntatjati mill-attur b'dokument minghand in-Nutar R. Casingena imqabbad minnhom biex jghinhom jirregistraw il-kuntratt taghhom. Meta kkuntatjat lin-nutar kienet qaltlu li d-dokument datat 09 ta’ Gunju 2006 kien inkorrett ghax kien jenhtieg awtorizzazzjoni mid-dipartiment tat-taxxa peress li t-taxxa kienet thallset kollha qabel ir-registrazzjoni tal-kuntratt. Kienu ftehmu li jikteb ittra biex jitlob li tinhareg l-ezenzjoni mehtiega ghax kien l-uniku metodu biex jiffirmawlhom u jghinuhom jirregistraw il-kuntratt taghhom, b'dik id-data minghajr implikazzjonijiet finanzjarji ghalihom.

Rat l-affidavit ta' Dr. Daphne Dodebier li tahdem bhala Avukat fl-ufficju legali tal-Bank attur. Irreferit ghal kaz u irrakkontat il-fatti li kienet taf bihom inkluz diskussjonijiet man-Nutar Cora Vella u l-partijiet.

Irreferiet ghal dak li tkellmu fuqu ma' Dr. Mifsud Attard, kif ukoll ghall-korrispondenza ma' Dr. Giglio ghan-nom ta' l-intimati. Kienet tkellmet ukoll ma' Dr. R. Casingena.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Jibda biex jinghad li minn ezami tar-risposta johorgu s-segwenti konsiderazzjonijiet:

Dwar l-eccezzjoni preliminari li l-gudizzju mhuwiex integru u dana billi l-persuna unikament responsabbli ghall-incident li wassal ghal din il-kawza, u cioe` n-Nutar Sandro Schembri Adami, ma hux parti fil-kawza, din giet superata bil-kjamata fil-kawza tan-Nutar Schembri Adami.

Wara l-intimati ma opponewx l-ewwel, it-tieni, raba' u l-hames talba, filwaqt li rrimettu ruhhom ghal dak li ser jirrizulta mill-provi dwar it-tielet talba. Huma opponew is-sitt talba. Dan ifisser li l-Qorti l-aktar li trid tara bir-reqqa huwa dak referibbli ghat-tielet u sitt talba u cioe`:
Ghad-dikjarazzjoni li l-kuntratt originali ippubblikat min-Nutar Sandro Schembri Adami fil-11 ta' Dicembru 2002 fl-ismijiet Anthony Aquilina u martu Josette Galea u Alexander Mifsud u Marisa Galea jinsab mitluf; u
Ghall-ordni lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa l-Qorti, jaddivjenu sabiex jiffirmaw kuntratt ta' bejgh originali iehor ai fini ta' registrazzjoni tal-istess bejgh fir-registru pubbliku.

Jinghad li fil-kors tal-kawza l-intimati sostnew li ma riedux jergghu jhallsu t-Taxxa dwar il-Qliegh Kapitali u riedu assikurazzjoni ta' dan il-fatt mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni. Issa din l-assikurazzjoni inghatat lill-intimati mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni ferm qabel gew istitwiti l-proceduri odjerni, kif jirrizulta mill-ittra ta' Marianne Romagnoli tat-18 ta' Jannar 2007 u kif ikkonfermat mill-istess Marianne Romagnoli fix-xhieda taghha tat-23 ta'

Marzu 2009. Ghalkemm saru diversi diskussjonijiet sabiex il-kwistjoni tigi rizolta, kien biss wara s-smiegh tad-9 ta’ Gunju 2008 fuq insistenza tal-Qorti li l-intimati iddikjaraw li kellhom ricevuti li jikkonfermaw illi huma hallsu dak kollu dovut minnhom bhala taxxa fuq il-qliegh kapitali.

Min-naha taghhom l-intimati sostnew li huma kellhom ir-ragunijiet taghhom ghaliex ma resqux ghall-iffirmar tal-kuntratt it-tieni darba, u dan ghaliex sal-gurnata tal-lum, ghad m’ghandhom l-ebda garanzija, illi jekk isir it-tieni kuntratt, huma mhux ha jhallsu l-ebda taxxa fuq il-qliegh kapitali. Izda fil-fehma tal-Qorti din ma hix raguni valida ghax jekk tali taxxa hi dovuta din trid tithallas minnhom. L-agir tal-konvenuti kompla jikkawza spejjez inutili u hela ta’ hin, izda ma kienx kollox tort taghhom.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi wara li rat li l-intimati ma opponewx l-ewwel, it-tieni, raba’ u l-hames talba;

Peress li dwar it-tielet u sitt risposti dawn huma michuda;

Peress li t-talbiet attrici huma gustfikat;

Tiddikjara u tikkonferma l-bejgh li sar fil-11 ta’ Dicembru 2002 bejn il-vendituri konvenuti Anthony u Josette konjugi Aquilina u x-xerrejja Alexander Mifsud u Marisa Galea fuq il-*maisonette* 132, Ta’ Masrija, Triq il-Garni, Mellieha;

Tiddikjara li r-rikorrenti Alexander Mifsud u Marisa Galea huma l-proprjetarji tal-fond 132, ta’ Masrija, Triq il-Garni, Mellieha;

Tiddikjara mitluf il-kuntratt originali ippublikat min-Nutar Sandro Schembri Adami fil-11 ta’ Dicembru 2002 fl-ismijiet Anthony Aquilina u martu Josette Galea u Alexander Mifsud u Marisa Galea;

Tordna lill-istess intimati sabiex fi zmien xahar jaddivjenu sabiex jiffirmaw kuntratt ta’ bejgh originali iehor *ai fini* ta’ registrazzjoni tal-istess bejgh fir-registru pubbliku;

Tistabbilixxi s-6 ta’ Awissu fil-11.00 a.m. fl-edificju tal-qorti ghall-iffirmar tal-kuntratt fuq imsemmi, kif ukoll tinnomina lin-Nutar Marilena Cristina biex tippubblika l-att opportun u Dr. Veronique Dalli bhala kuratur biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att notarili.

Spejjez tliet kwarti ghall-konvenuti u kwart ghall-atturi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------