

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 1003/2006

**Angelo u Josephine konjugi Spiteri personalment u
ghan-nom u in rapprezentanza ta' Shuberg Holdings
Limited (Nru. ta' Reg: C 19155)**

vs

**Andrew u Anna Ursola konjugi Cilia;
Carmel u Gerolama konjugi Cilia**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Angelo u Josephine konjugi Spiteri personalment u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Shuberg Holdings Limited, fejn dawn, wara li ppremettew illi:

Porzjoni art f'Santa Venera ta' circa 12970 metri kwadri kienet qed tinbiegh mill-Gvern ta' Malta b'tender u l-konvenuti, bhala l-inkwilini tal-istess art kellhom ir-"right of

first refusal". Illi l-Lands Department gharraf lill-konvenuti bl-ghola offerta li kienet saret u l-istess Dipartiment tahom zmien biex jilhqu din is-somma li kienet ta' circa sitt mija u disghin elf Lira.

Carmel u Andrew Cilia avvicinaw lill-attur Angelo Spiteri, li jigi prim kugin tal-konvenuti u gharrfuh bis-sitwazzjoni li kienu fiha u talbuh jghinhom fil-flus billi huma ma kellhomx dawn l-ammonti biex jixtru l-art u f'din l-art kienu jiggstixxu n-negozju taghhom. L-attur Angelo Spiteri accetta li jidhol jghinhom.

Angelo Spiteri ghamel l-arrangamenti mehtiega mal-bank biex il-bank jislef lill-konvenuti l-ammont necessarju u l-attur jidhol garanti solidali ghal dan is-self u dan biex tintara l-art. Il-kuntratt relattiv sar bejn il-Gvern u l-konvenuti fl-14 ta' Novembru 2003 in atti Nutar Vincent Miceli; biex sar dan is-self, l-atturi personalment, kif ukoll is-socjeta' Shuberg Holdings Ltd, socjeta' appartenenti esklussivament lill-atturi dahlu garanti solidali mal-konvenuti ghall-ammont kollu misluf lill-konvenuti. Naturalment, mas-self, kien hemm l-ftehim bejn il-partijiet u l-bank ta' kif ser tithallas lura din is-somma mill-konvenuti. Izda kienu l-atturi personalment u ghan-nom tas-socjeta' Shuberg Holdings Limited li principalment ghamlu pagamenti kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Wara li l-konvenuti bieghu parti indiviza mill-art li akkwistaw u l-konvenuti gabru l-prezz tal-bejgh, l-attur avvicina lill-konvenuti Carmel u Andrew Cilia biex jaghmlu l-kontijiet bejniethom u jistabilixxu ezattament l-ammont li l-attur kellu jgbor lura ekwivalenti ghall-flus li personalment u ghan-nom tas-socjeta', minnu rapprezentata, kienu hallsu lill-HSBC Bank ammontanti Lm146,451.77 kif ukoll hallas direttament lill-Kummissarju tal-Art fuq l-att tal-konvenju, is-somma ta' Lm100,000 u s-somma ta' Lm27,718 spejjez tal-kuntratt (Taxxa tad-Dokumenti u Trasferimenti) – b'kollox Lm274,169.77 izda l-konvenuti cahdu li kellhom jaghtu xi flus lill-atturi jew lis-socjeta' taghhom.

Kopja Informali ta' Sentenza

Permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Awissu 2006, l-atturi interpellaw lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' Lm274,169, izda dawn wiegbu permezz ta' ittra ufficjali datata 29 ta' Awissu 2006 illi ebda ammont ma kien dovut.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-atturi proprio et nomine jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi proprio et nomine, is-somma ta' mitejn u erbgha u sebghin elf, mija u disgha u sittin Lira u sebgha u sebghin centezmu (Lm274,169.77).

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Awissu 2006 u tal-mandati ta' sekwestru u ta' inibizzjoni tas-26 ta' Ottubru 2006 u bl-imghax legali mid-data tal-istess ittra kontra l-konvenuti li minn issa qed jigu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Andrew u Anna Ursola konjugi Cilia u Carmel u Gerolama konjugi Cilia, li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament, il-fatt illi bejn is-socjeta' Shuberg Holdings Ltd u l-konvenuti ma hemmx relazzjoni guridika.

Sekondarjament, ma hux minnu li hemm xi dejn dovut lill-atturi, stante li bejn il-partijiet ma kien hemm ebda self jew avvanzi ta' flejjes, izda kien hemm ftehim li permezz tieghu, il-konvenuti ntrabtu li jbieghu lill-atturi Angelo u Josephine Spiteri terz mill-art imsemmija fic-citazzjoni u bhala konsiderazzjoni, il-konjugi Spiteri obligaw ruhhom li jhallsu l-prezz li l-konvenuti kellhom ihallsu lid-Dipartiment tal-Artijiet, ghall-istess art intiera, kif ukoll id-dejn li l-konvenuti kellhom mas-socjeta' HSBC Bank Malta Plc., u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

Apparti s-suespost bejn l-atturi Spiteri u l-konvenuti hemm ukoll skrittura, li prezentement ghaddej arbitragg fuqha, li permezz taghha, l-atturi Spiteri qed jghidu li hallsu Lm16,038.22 zejda u qed jippretendu rimbors ta' dan l-ammont, u kwindi ma jreggix illi issa wara li ngiebet din it-

Kopja Informali ta' Sentenza

talba, tingieb talba oħra għall-ammont iehor. Fil-fatt, il-konvenuti qed jirrizervaw ukoll li fi kwalunkwe stadju jqajmu l-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens*.

Minghajr pregudizzju għas-suespost, għandha ssir prova tal-pagamenti magħmula mill-atturi u spjegazzjoni dwar kif waslu għall-ammont rikjest.

Rat id-dokumenti kollha.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet ix-xhieda viva-voce.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-fatti li taw lok għal din il-kawza kellhom il-bidu tagħhom fi ftehim li waslu għalih il-partijiet fis-sena 2003. Il-konvenuti, li kienu inkwilini ta' bicca art f'Santa Venera, kellhom "right of first refusal" meta l-Gvern kien ser ibieghha. L-oghla offerta li kien ircieva l-Gvern kienet ta' Lm651,000, somma li l-konvenuti ma setghux jilhqu.

Għalhekk, wara tentattivi ma' xi banek biex jissellfu, liema tentattivi ma hallewx ezitu, avvicinaw lill-attur. Ftehm li l-attur jipprovdi garanzija mal-Bank sabiex ikunu jistghu jissellfu filwaqt li huma jbieghulu terz tal-art in kwistjoni. Saru l-kuntratti relattivi, kemm mal-bank għas-self, kif ukoll mal-Gvern għax-xiri tal-art. Sar konvenju bejn il-partijiet li permezz tieghu, il-konvenuti weghdu li jbieghu terz tal-art lill-attur għall-prezz ta' Lm629,000 (fol. 139). Angelo Spiteri beda jagħmel il-pagamenti lill-Gvern u lill-Bank kif miftiehem. Il-konvenju ta' bejn il-partijiet skada u ma ggeddidx. Sar konvenju iehor bejn il-partijiet fis-17 ta' Frar 2005 (fol. 38), dwar l-istess sehem tal-art, din id-darba bil-prezz ta' Lm387,275. Angelo Spiteri, l-attur, ceda d-drittijiet tieghu naxxenti minn dan il-konvenju lill-Bank HSBC li akkwista, fil-kwalita' tieghu ta' trustee, bil-

prezz ta' Lm387,275. Issa, l-attur qed jitlob rifuzjoni tal-ammonti li kien ga hallas lill-Bank, li silef il-flus, u lill-Gvern. Il-konvenuti jsostnu li huma m'għandhom jirrifondu xejn għaliex il-hlasijiet magħmula minn Angelo Spiteri kienu in eżekuzzjoni tal-obbligi minnu assunti.

Il-Qorti tibda biex tiddisponi mill-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fejn dawn isostnu li ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejnhom u s-socjeta' Shuberg Holdings Limited. Din l-eccezzjoni qed tigi michuda minnufih stante li jirrizulta mill-kuntratti ta' self li l-Bank għamel lill-konvenuti illi din is-socjeta' kienet ukoll garanti mal-Bank, u għalhekk ma jistax jingħad li bejnha u l-konvenuti ma kien hemm ebda relazzjoni guridika.

It-tieni eccezzjoni tal-konvenuti hija dwar il-mertu tat-talba attrici. Il-konvenuti jsostnu illi ma kien hemm ebda self bejn il-partijiet. Il-ftehim li kienu laħqu l-partijiet kien li l-attur odjern johrog il-flus kollha hu, u in kambju, jiehu terz tal-art.

Wara li fliet b'reqqa kbira kull xhieda prodotta, kull dokument, u wara li kellha l-okkazjoni li tisma' viva-voce diversi xhieda fosthom il-partijiet innifishom, il-Qorti tqis li l-verzjoni li qed isostnu l-konvenuti għandha mis-sewwa. Biex waslet għal din il-konkluzjoni, il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

1. L-ewwel konvenju redatt min-Nutar Bugeja juri prezz ta' Lm629,000 (fol. 139). Dan il-konvenju gie ffirmat fit-13 ta' Novembru 2003. Din il-Qorti tqis li, għalkemm il-validita' ta' dan il-konvenju skadjet, ma jistax jigi skartat il-valur probatorju tieghu għal dak li jirrigwarda c-cirkostanzi prevalenti fil-mument li gie ffirmat. Ma ngabet ebda allegazzjoni li dak il-konvenju kien gidba.

2. It-tieni konvenju, dak li wassal għall-finalizzazzjoni tal-kuntratt jiffissa l-prezz tat-terz tal-art għal Lm387,275. Huwa dan il-prezz li bih xtara l-Bank wara li assumma d-drittijiet tal-attur naxxenti minn dan il-konvenju. Meta ntalab jispjega x'wassal għal din id-differenza fil-prezz, l-attur għamel sforz f'jakk fil-fehma tal-Qorti billi qal:

“Mitlub nispejga d-differenza fil-prezz bejn konvenju wiehed u iehor nghid illi kien hemm hafna differenzi mhux fil-prezz biss. Ir-raguni kienet ghaliex l-ewwel nies il-konvenju ghamluh tul ta` sena allura l-art tilhaq tghola. Jiena kont tlabt ukoll lil bank loan qawwija fi zmien qasir. Ma niftakarx id-differenzi l-ohrajn kollha pero` bl-ammont pero` naf li kien hemm hafna affarijiet differenti.”

3. Id-differenza fil-prezz li deher fuq l-ewwel konvenju u dak li deher fit-tieni konvenju hija kwazi precizament l-istess figura li l-attur qed jitlob minghand il-konvenuti llum. Il-figuri jtkellmu wahedhom. Il-Qorti tinnota ukoll li bejn konvenju u iehor kienet giet mghoddija l-ligi tar-registrazzjoni tal-konvenji u ghalhekk kien hemm interess illi c-cifra tinzamm baxxa kemm jista' jkun. Fil-mument tal-iffirmar tat-tieni konvenju, id-differenza kienet ga thallset f'pagamenti lill-Bank u ghalhekk il-partijiet kellhom it-tnejn ikunu. Setghu biss jiggwadanjaw billi jiffrankaw it-taxxi koperti. Angelo Spiteri, fil-fatt jixhed hekk:

“Jiena nikkonferma li l-ammont ta` Lm 387,000 kien l-ammont li kien ghad fadal dovut lil HSBC ghaliex huma kienu qaluli basta thallas kull ma fadal li ghandu jiehu l-HSBC.”

4. L-attur isostni li ma hemm xejn stramb li l-prezz sar Lm387,000 ghaliex fil-fatt, dan kien aktar min-nofs il-prezz li bih giet mixtrija l-art minghand il-Gvern. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-argument jinjora l-valur reali tal-art. Jirrizulta mix-xhieda ta' Neville Curmi, rapprezentant ta' Curmi and Partners u d-dokumenti minnu esebiti li, flimkien ma' terzi, huma kienu disposti jixtru l-art kollha bil-prezz ta' Lm3,772,000. Dan hu konfermat ukoll min-Nutar Pierre Attard fix-xhieda tieghu. Terz indiviz ghalhekk, ga kellu valur ta' miljun u kwart Liri.

Ghalhekk, mill-assjem tac-cirkostanzi, il-Qorti hi tal-fehma li l-ammonti mhallsa mill-atturi huma effettivament pagamenti maghmula minnu in adempjenza tal-obbligi minnu assunti bil-ftehim milhuq mal-konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti, filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talba tal-atturi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-istess atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----