MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 462/2005

Anthony Busuttil

vs

Premier Constructions Ltd u Charles Debono;
Nicholas Sammut Tagliaferro

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta’ Anthony Busuttil, li permezz taghha wara li ppremetta illi:

Permezz ta’ kuntratt ta’ self fl-atti tad-disgha (9) ta’ April elf disa’ mija u disgha u disghin (1999) tan-Nutar Dr. Pierre Attard, l-attur kien sellef lis-socjeta’ konvenuta Premier Constructions Limited is-somma ta’ mitt elf lira Maltin (Lm100,000), liema self kien sar ghal zmien sena dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt bl-imghax bir-rata

ta’ tmienja fil-mija (8%) fis-sena a scaletta u liema imghax jithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Permezz ta’ ittra ufficjali datata 25 ta’ Awwissu 2004, l-imsemmi kuntratt gie rez ezekuttiv.

Ciononostante, diversi attentati ghall-ezekuzzjoni tal-imsemmi kuntratt, is-socjeta’ konvenuta baqghet moruza fil-pagamenti pattwiti kemm fir-rigward tal-kapital misluf u kif ukoll fir-rigward tal-imghax dekorribbli fuq l-istess.

Il-konvenuti kemm bil-fomm u kif ukoll bil-kitba fornew lill-attur b’informazzjoni inveritiera u/jew hbew fatti sostanzjali u/jew rapprezentaw fatti li kienu falzi fis-sustanza taghhom b’mod partikolari fir-rigward tas-solvenza tas-socjeta’ konevnuta Premier Constructions Limited u tal-kapacita’ tal-istess socjeta’ li tissalda l-kreditu tal-attur u dan sabiex l-attur jipposponi l-ezercizzju tal-garanziji koncessi lilu permezz tal-kuntratt hawn fuq imsemmi u b’hekk agixxew fil-konfront tal-attur in *mala fede*.

L-istess socjeta’ konvenuta offriet ukoll in garanzija tal-hlas tal-imsemmi kreditu proprjeta’ li sussegwentement irrizulta li ma kinitx taghha.

Minhabba l-agir taghhom, il-konvenuti Charles Debono u Nicholas Sammut Tagliaferro gew li dahku bl-attur u pperpetraw gherq u frodi fil-konfront tal-istess attur.

Ukoll konsegwentement ghal tali agir da parti tal-istess konvenuti Charles Debono u Nicholas Sammut Tagliaferro gew li rrendew ruhhom responsabbli wkoll personalment u minghajr ebda limitazzjonijiet ghall-hlas tal-kreditu dovut mis-socjeta’ konvenuta Premier Constructions Limited lill-attur fuq il-kuntratt ta’ self premess.

Il-konvenuti Charles Debono u Nicholas Sammut Tagliaferro wkoll debitament interpellati sabiex ihallsu l-kreditu dovut lill-attur baqghu inadempjenti.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara li l-konvenuti agixxew in *mala fede* fil-konfront tal-attur u pperpetraw gherq u frodi fil-konfront tal-istess attur;

Tiddikjara li wkoll konsegwentement ghal tali agir da parti tal-istess konvenuti Charles Debono u Nicholas Sammut Tagliaferro, dawn gew li rrendew ruhhom responsabbli wkoll personalment u minghajr ebda limitazzjonijiet ghall-hlas tal-kreditu dovut mis-socjeta' konvenuta Premier Constructions Limited lill-attur fuq il-kuntratt ta' self premess.

Tillikwida l-kreditu, inkluz kemm il-kapital u kif ukoll l-imghax dekorribbli fuq l-istess, dovut lill-attur ai termini tal-kuntratt ta' self tad-disgha (9) ta' April elf disa' mija disgha u disghin (1999) tan-Nutar Dr. Pierre Attard;

Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom jew min minnhom ihallas is-somma hekk kif likwidata lill-attur.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali ulterjuri sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni oltre dawk tal-mandati kawtelatorji.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Premier Constructions Limited, Nicholas Sammut Tagliaferro u Charles Debono, li in forza taghha eccepew illi:

Ir-relazzjonijiet guridici ta' bejn Premier Constructions Limited u Anthony Busuttil huma regolati bil-kuntratt tad-9 ta' April 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard fejn il-konvenut Premier Constructions Limited issellef Lm100,000 minghand l-attur biex ihallas id-debitu dovut lil Calthon Limited.

Ghalhekk, il-konvenuti Nicholas Sammut Tagliaferro u Charles Debono ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li huma mhumiex il-legittimi

kontraditturi, qatt m’agixxew mal-attur u wisq anqas qatt m’agixxew in mala fede in konfront tal-istess attur.

L-attur kien jaf illi huwa kien se jigi surrogat fid-drittijiet ta’ Calthon Limited allura kif jista’ jippretendi illi l-konvenut Sammut Tagliaferro u Debono ingannawh fuq haga li kienet diga’ pubblika.

Is-self in kwistjoni kien ghal perjodu ta’ sena, pero’ beda jiggedded minn sena ghal sena bil-kunsens tal-istess attur basta li s-socjeta’ Premier Constructions Limited kienet thallsu imghaxijiet bi 12% fis-sena kif dejjem ghamlet regolarment.

Fuq l-istess kuntratt, l-attur iddikjara li jaf li fuq l-imsemmi kumpless li kien qed jigi ggarantit lilu b’ipoteka specjali, kien hemm iskritt favur Mid-Med Bank Limited, ipoteki ta’ Lm255,000 skont ipoteka numru 2480/97. Barra minn hekk, l-attur qabel illi f’kaz li l-konvenut Premier Constructions Limited jissellef Lm480,000 ghal finishes tal-post tal-imsemmi kumpless, huwa kien lest li jipposponi d-drittijiet ipotekarji tieghu fuq il-kuntratt a favur l-istess bank li jkun qieghed jaghti s-self u dan basta pero’ illi l-ipoteki jew privileggi li jigu qabel l-ipoteka tal-attur ma jeccedux is-somma globali ta’ Lm480,000.

In oltre gie miftiehem wkoll illi l-attur kellu jirrilaxxa l-ipoteki sa Lm480,000 minghajr ma jircievi pagamenti akkont tas-self, u kellu jillibera dik il-parti jew partijiet diviza tal-kumpless sa tali ammont. Altru li kien hemm ingann bejn Premier Constructions Limited u l-attur u wisq inqas bejn l-attur u l-konvenuti Sammut Tagliaferro u Debono.

Mhux minnu li l-konvenut Premier Constructions Limited agixxa in mala fede fil-konfront tal-attur stante li huwa dejjem onora l-obbligi tieghu u meta kellhom bzonn isiru waivers ta’ ipoteki, dawn dejjem saru kif jirrizulta mill-kuntratti hawn annessi u cioe’ kuntratt tas-16 ta’ Novembru 2001, 5 ta’ April 2002, 19 ta’ Gunju 2002, 26 ta’ Awwissu 2002, 22 ta’ Novembru 2002 u 14 ta’ Marzu 2003 u l-1 ta’ Frar 2002, ilkoll fl-atti tan-Nutar Anthony Abela hawn annessi u mmarkati bhala Dokument PCL1

sa PCL7 kif ukoll kuntratt iehor tat-28 ta’ Jannar 2003 fl-atti tan-nutar Mario Bugeja mmarkat bhala dokument PCL8 u zewg kuntratti tal-5 ta’ Awwissu 2003 u l-1 ta’ Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi mmarkati dokumenti PCL9 u PCL10.

Mhux minnu illi l-konvenuti Nicholas Sammut Tagliaferro u Charles Debono qarqu bl-attur talli tawh informazzjoni inveritiera u/jew hbew fatti sostanzjali u/jew irraprezentaw sitwazzjonijiet li kienu foloz fis-sustanza stante li kull ma kellu jigi ddikjarat, effettivament gie ddikjarat u miftiehem fil-kuntratt tad-9 ta’ April 1999 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

Mhux minnu illi m’hemmx proprjeta’ bizzejjed biex jithallas id-detal-konvenut stante illi skont zewg rapporti tal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro u tal-Perit Christian Spiteri, wahda tal-20 ta’ Mejju 2005 u l-24 ta’ Mejju 2005 hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti PCL11 u PCL12, hemm bizzejjed proprjeta’ fil-blokka proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta Premier Constructions Company Limited biex l-istess attur jithallas, partikolarment meta wiehed inaqqas dak kollu li thallas bl-uzura.

Interessanti illi l-Perit Christian Spiteri kien il-Perit imqabbad mill-attur biex jivvaluta l-proprjeta’ li kienet qed tinghatalu b’garanzija mill-istess attur u dan kif jirrizulta mid-dokument PCL13 datat 6 ta’ Dicembru 2002 hawn anness.

Jekk l-imsemmi attur hass illi m’hemmx bizzejjed proprjeta’ biex jissalvagwardja l-kreditu tieghu, huwa ma messux ta l-waivers fuq imsemmija.

Mhux minnu li s-socjeta’ Premier Constructions Limited qatt offriet li taghti garanzija ta’ proprjeta’ ohra stante li hija ma kellha l-ebda proprjeta’ hlief il-proprjeta’ f’Turu Rizzu Street, Gzira.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li, ghalkemm moghti l-opportunita’ li jressaq sottomissjonijiet bil-miktub, l-attur halla kull terminu jghaddi inutilment.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza, l-attur qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti Sammut Tagliaferro u Debono agixxew in mala fede u qarrqu bih meta silef lis-socjeta’ Premier Constructions Limited is-somma ta’ Lm100,000. Ghalkemm isostni li ghandhom jinzammu personalment responsabbli ghall-hlas tal-ammont misluf flimkien mas-socjeta’ innifisha, min-naha taghhom huma jichdu li qatt ingannawh.

Jirrizulta illi permezz ta’ kuntratt datat 9 ta’ April 1999 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, l-attur ghadda lis-socjeta’ konvenuta, is-somma ta’ Lm100,000 sabiex biha din hallset lil socjeta’ ohra Calthon li maghha kellha dejn. Skont l-istess kuntratt, ir-rata ta’ imghax dehret li kellha tkun bit-8%. Madanakollu, iz-zewg konvenuti jsostnu li fil-fatt l-imghax gie miftiehem bit-12%. Infatti, dokument prezentat mill-konvenuti u sorrett b’kopji ta’ cheques juri li dejjem thallas imghax ta’ 12%.

Jirrizulta illi fil-mori tal-kawza, cioe’ wara l-prezentata, pero’ qabel l-ewwel dehra, il-konvenuti hallsu lura l-ammont ta’ Lm100,000. Fid-dokument iffirmat relattiv ghal dan il-hlas (esebit in atti a fol. 330), il-partijiet ftehmu li din il-kawza odjerna ghandha tibqa’ pendenti biss in kwantu ghal imghaxijiet u spejjez.

Jirrizulta ampjament pruvat li l-attur kien dejjem baqa’ jithallas imghax ta’ 12% tul kemm dam ghaddej il-ftehim. Ghalhekk, il-Qorti tqis li ma ghandu ebda gustifikazzjoni

issa jippretendi aktar imghaxijiet. Thallas aktar milli ppermettietlu l-ligi tul perjodu ta’ hames snin u l-Qorti ser tqis dan meta tigi biex tiddeciedi finalment dwar spejjez.

Il-Qorti tiddeplora kif wara li s-sorte thallset malli giet intavolata l-kawza u l-istess attur kien ircieva ampjament dak dovut lilu bhala imghax, din il-Qorti tinsab issa kostretta tiskrutinja l-provi kollha f’zewg volumi sabiex tasal ghall-partizzjoni ekwa tal-ispejjez tal-kawza.

L-attur jattribwixxi mala fede lill-konvenuti. Din il-Qorti fliet minuzzjozament ix-xhieda prodotti. Ma ssibx li l-allegazzjoni tal-attur hija fondata. Fuq il-kuntratt originali li bih huwa silef lill-konvenuti, huwa ddikjara illi jaf li l-proprjeta’ diga’ kienet ipotekata favur il-Bank. Pero’, kien jaf ukoll illi l-proprjeta’ kienet ta’ valur bizzejjed biex tkopri d-dejn. Infatti, l-istess perit li l-attur kien inkariga biex ihejjilu stima fis-sena 2002, rega’ hejja stima ohra sussegwentement u cioe’ fil-mument tal-ftuh tal-kawza u dan iccertifika li l-valur tal-proprjeta’ kienet tkopri d-dejn. Dak li l-attur qieghed jara bhala mala fede huwa attentat ta’ kopertura ta’ zball tieghu stess meta beda proceduri ta’ subbasta ghall-bejgh ta’ fond li s-socjeta’ konvenuta kienet disposta li tqieghed bhala garanzija ewlenija (u mhux wara ebda kreditur iehor). Veru dan il-fond kien proprjeta’ ta’ socjeta’ ohra, pero’, dak li ma jghidx l-attur huwa li din is-socjeta’ kienet tal-istess proprjetarji bhal dik konvenuta, allura setghu facilment isiru l-arrangamenti. Fl-ghaggla biex jipprocedi bis-subbasta, l-attur naqas milli jaghmel ricerki. L-izball tieghu mhux mala fede tal-konvenuti.

Ghaldaqstant, il-Qorti, filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-intimati kif intqal aktar ‘il fuq, tichad l-ewwel zewg talbiet tal-attur ghaliex mhux misthoqqa; tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u r-raba’ talba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kwantu ghal nofs mill-attur u n-nofs l-iehor mill-konvenuti flimkien.

< Sentenza Finali >

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