MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 758/2004/1

Joseph u Victoria konjugi Borg

-VS-

Agrotec Industries Limited u

b'digriet tat-23 t'Awwissu 2007

Dr. Patrick Valentino LLD

u P.L. Louisa Tufigno

Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw

Lis-socjeta' Agrotec Industries Limited

Il-Qorti :

Rat l-att tac-citazzjoni tal-atturi tat-8 t'Ottubru 2004, li jaqra hekk:

"Peress illi b'konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-atturi li obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw porzjoni diviza ta' 1-art li qeghdha fil-limiti tal-Gzira formanti parti mill-ghalqa imsejha "Tal-Gzira" tal-kejl ta' cirka 6744.6 metri kwadri u konfinanti mil-Lvant ma' beni ta' Enemalta Corporation u in parti ma' Regional Road u minn Nofsinhar imparti ma' beni ta' Taormina Estates Limited u ohrajn u mill-Punent ma' beni ta' Marsovin Limited jew 1-avventi kawza minnhom, liema art hija murija ma' pjanta annessa mal-att tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-17 ta' Mejju 1990, libera u franka u bid-drittijiet u 1-pertinenzi taghha kollha u taht dawk i1-pattijiet u kundizzjonijiet kif hemm stipulati u dan skond dokument "A" hawn anness,

Peress illi dan il-konvenju gie debitament imgedded fis-27 ta' Awissu 1991, fil-25 ta' Awissu 1992, f' Gunju 1993, fil-25 ta' Awissu 1994, fii-25 ta' Awissu 1995, fil-25ta' Awissu 1996, fil-25 ta' Awissu 1997, fl-24 ta' Awissu 1998, fl-24 ta' Awissu 1999, fil-25 ta' Awissu 2000, fit-8 ta' Awissu 2001, fis-26 ta' Gunju 2002 u fil-25 ta' Settembru 2003 u dan skond dokumenti hawn annessi u mmarkati minn "B" sa "M".

Peress illi fi zmien ta' dawn it-tigdidiet 1-atturi hallsu lil konvenut akkont mis-somma pattwita s-somma ta' Lm60,000 biex b'hekk il-bilanc dovut huwa ta' Lm53,000 li

minnhom il konvenut irid jircievi is-somma ta' Lm30,000 waqt li Lm23,000 ohra ghadhom dovuti lil Patrijiet Dumnikani li jridu jithallsu mill-atturi, wara 1-pubblikazzjoni tal-att finali u jibqghu responsabbilta' taghhom stante li fuq 1-art imsemmija hemm privilegg ghal bilanc tal-prezz li ghadu ma thallasx lill- istess Patrijiet Dumnikani minn Agrotec Industries Limited.

Peress illi fil-frattemp l-atturi rregistraw 1-istess konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond id-dokumenti hawn annessi u rnmarkati "N" u "0".

Peress illi dan il-konvenju kien jiskadi fil-25ta' Settembru 2004.

Peress illi b'ittra ufflcjali tas-l6 ta' Settembru 2004 hawn annessa u mmarkata dokument "P" 1-atturi interpellaw lil konvenut biex jersaq ghal pubbblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili u baqa' inadempjenti.

Peress illi a tenur tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili fi zmien tletin gurnata rninn meta jaghlaq iz-zmien tal-konvenju u cioe mill-25 ta' Settembru 2004 ghandha ssir citazzjoni ghall-esekuzzjoni tal-istess konvenju u dan stante 1-inadempjenza tal-konvenut.

Jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex m'ghandux:

(1) jigi dikjarat u deciz illi 1-konvenut ghandu jersaq ghall-att finali a tenur tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 ghall-komprovendita porzjoni diviza ta' l-art li qeghdha fil-limiti tal-Gzira formanti parti mill-ghalqa imsejha "Tal-Gzira" tal-kejl ta' cirka 6744.6 metri kwadri u konfinanti mil-Lvant ma' beni ta' Enemalta

Corporation u in parti ma' Regional Road u minn Nofsinhar imparti ma' beni ta' Taormina Estates Limited u ohrajn u mill-Punent ma' beni ta' Marsovin Limited jew l-avventi kawza minnhom, liema art hija murija ma' pjanta annessa mal-att tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-17ta' Mejju 1990, libera u franka u bid-drittijiet u 1-pertinenzi taghha kollha u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kif hemm stipulati u dan skond dokument "A" hawn anness.

(2) *tikkundanna lill-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv a tenur tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990.*

(3) *tinnomina lin-Nutar Joseph Henry Saydon jippubblika 1-att relattiv a tenur tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 hawn fuq riferit f'jum, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti.*

(4) *tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq 1-art finali relattiv.*

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Settembru 2004 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi tat-8 t'Ottubru 2004 li taqra hekk:

(1) *"Illi b'konvenju tas-7 ta' Novemhru 1990 il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-atturi li obbliga ruhhom li jixtru u jakkwistaw porzjoni diviza ta' 1-art li qeghdha fil-limiti tal-Gzira formanti parti mill-ghalqa imsejha "Tal-Gzira" tal-kejl ta cirka 6744.6 metri kwadri u konfinanti mil-Lvant ma beni ta' Enemalta Corporation u in parti ma' Regional Road u minn Nofsinhar imparti ma' beni ta' Taormina Estates Limited u ohrajn u mill-Punent ma' beni ta' Marsovin Limited Jew l-avventi kawza*

minnhom liema art hija murija ma' pjanta annessa mal-att tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-17 ta' Mejju 1990, libera u franka u bid-drittijiet u 1-pertinenzi taghha kollha u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kif hemm stipulati u dan skond dokument "A" hawn anness.

(2) *Illi dan il-konvenju gie debitament imgedded fis-27 ta' Awissu 1991, fil-25 ta' Awissu 1992, f' Gunju 1993, fil-25 ta' Awissu 1994, fil-25 ta' Awissu 1995, fil-25 ta' Awissu 1996, fil-25 ta' Awissu 1997, fl-24 ta' Awissu 1998, fl-24 ta' Awissu 1999, fil-25 ta' Awissu 2000, fit-8 ta' Awissu 2001, fis-26 ta' Gunju 2002 u fil-25 ta' Settembru 2003 u dan skond dokumenti hawn annessi u mmarkati rninn "B" sa "M".*

(3) *Illi fi zmien ta' dawn it-tigdidiet l-atturi hallsu lil konvenut akkont mis-somma pattwita s-somma ta' Lm60,000 biex b'hekk il-bilanc dovut huwa ta' Lm53,000 li minnhom il-konvenut irid jircievi is-somma ta' Lm30,000 waqt li Lm23,000 ohra ghadhom dovuti lil Patrijiet Dumnikani li jridu jithallsu mill-atturi, wara il-pubblikazzjoni tal-att finali u jibqghu responsabbilta' taghhoni stante li fuq l-art imsermmija hemm privilegg ghal bilanc tal-prezz li ghadu ma thallasx lill-istess Patrijiet Dumnikani minn Agrotec Industries Limited.*

(4) *Illi fil-frattemp 1-atturi rregistraw 1-istess konvenju mal-Kumrnissarju tat-Taxxi Interni skond id-dokurnenti hawn annessi u nimarkati "O" u "P".*

(5) *Illi dan il-konvenju kien jiskadi fil-25 ta Settembru 2004.*

(6) *Illi b'ittra ufficjali tas-16 ta' Settembru 2004 hawn annessa u mmarkata dokument "N" 1-atturi interpellaw lil konvenut biex jersaq ghal pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili u baqa' inadempjenti.*

(7) *Illi a tenur ta1-Artiko1u 1357 (2) ta1-Kodici Civili fi zmien tletin gurnata minn meta jaghlaq iz-zmien tal-konvenju u cioe mill-25 ta' Settembru 2004 ghandha ssir citazzjoni ghall-esekuzzjoni tal-istess konvenju u dan stante l-inadempjenza tal-konvenut."*

(8)

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors mahluf;

Rat illi ir-rikors guramentat u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimat;

Rat is-sentenza tal-Qorti kif diversament preseduta tal-11 ta'Jannar 2005 - vide fol 64;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' Gunju 2007 – vide fol 86;

Rat ir-risposta ta' Dr.Patrick Valentino u il-PL Louisa Tufigno datata 20 ta' Jannar 2009, fil-kwalita' taghhom ta' kuraturi deputati nominati b'digriet tat-23 t'Awwissu 2007 sabiex jirraprezentaw l-interessi socjeta' Agrotec Industries Limited (a fol.112) li taqra hekk:

1. *"Illi huma ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza pero jirriservaw illi jipprezentaw risposta guramentata ulterjuri u aktar xhieda meta u jekk jirnexxhielhom jottjenu aktar inforamezzjoni dwar il-kaz odjern."*

Rat in-nota t'eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta konvenuta tal-1 ta' Frar 2012, (a fol.134) li taqra hekk:

1. *"Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti peress illi l-konvenju originali ffirmat bejn il-kontendenti u l-estenzjoni sussegwenti li saru ma kienux validi skond il-ligi in vista tal-fatt li s-socjeta konvenuta ma kienitx debitament rapprezentata kif jesigi l-Memorandum tal-istess (Dok X) u kif ukoll stante li l-istess konvenju u l-estenzjonijiet ma gewx irregistrati mal-Awtoritajiet kompetenti.*

2. *Illi jinghad li l-konvenju originali datat 7 ta' Novembru 1990 ma hux validu wkoll ghar-raguni li jaghmel referenza ghal kondizzjonijiet mifthiema u stipulati f'konvenju precedenti li ma nghatax data.*

3. *B'riserva li jigu prezentati risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nomina tal-Assitent Gudizzjarju Dr. Anna Mifsud Bonnici tal-24 ta'Jannar 2012 mill-Qorti kif diversament preseduta;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tat-12 ta' Marzu 2013, a fol 243 et. seq;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata tas-26 ta' Marzu 2013;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Joseph Borg, xhed fl-affidavit tieghu Dok.JB1 a fol 104 et. seq. illi fis-sena 1990 kien ltaqa' ma Ferdinand Grech li gharrfu li kien iffirma konvenju mal-patrijiet Dumnikani sabiex jixtri circa sitt it-tmiem art fil-limiti tal Gzira u li kien sejjer icedi d-depozitu li kien hallas ghax kien qieghed jibza jidhol ghal-tali negozju. Dan il-biza' kien fondat fuq il-fatt li kien hemm proceduri pendenti kontra terzi li kienu allegaw li 1-art kienet taghhom u mhux tal-Patrijiet Dumnikani.

Joseph Borg talbu ghal kopja tal-konvenju tad-29 t' Awissu 1988, fejn deher li Ferdinand Grech kien hallas tlett elef liri Maltin (Lm3000) lil Patrijiet Dumnikani akkont tal-prezz miftiehem. Borg kien ghamel indagni fuq il-kawza pendenti cioe' 809/80.

Borg informa lil Ferdinand Grech li kien lest li jidhol floku, jiehu r-riskju, u wara diversi tahditiet ftehmu li Borg jaghtih is-somma ta' tmenin elf liri Maltin (Lm80,000) ghac-cessjoni tad-drittijiet tieghu.

Nhar it 23 ta Frar 1990 iffirmaw il-konvenju ghand in-Nutar Joseph Henry Saydon; Ferdinand Grech intrabat li jbieh il-propjeta in kwistjoni bil-prezz ta mija u tlettax il-elf liri Maltin (Lml13,000) minn liema somma, tlieta u tletin liri Maltin (Lm33,000) kienu dovuti lil Patrijiet Dumnikani. Borg xehed illi fuq il-konvenju, hu kien hallas lil Ferdinand Grech ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) akkont tal-prezz miftiehem.

Fuq parir ta’ Dr. Patrick Spiteri , *Financial Advisor* ta’ Ferdinand Grech, gie issuggerit li 1-art tinxtara mis-socjeta’ kummercjali fejn 1-azzjonisti taghha kienu l-partijiet, liema socjeta’ kummercjali tintrabat li tittrasferixxi 1-art favur Borg. Borg accetta u nhar is-17 ta Mejju 1990 is-socjeta Agrotec Industries Limited, li l-azzjonisti taghha kienu Ferdinand Grech u J.E.M.Investments Ltd, (socjeta tal-familjari ta’ Borg), xtrat u akkwistat l-art in kwistjoni minghand id-Dumnikani. Fuq dan il-kuntratt, Borg rega hallas ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) kif ukoll is-somma t’elf, tlett mija erba’ u disghin lira Matin (Lm1,394) lin-Nutar, spejjez dovuti ghal publikazzjoni tal-kuntratt.

“Nhar is 7 ta Novembru 1990, fuq direzzjoni ta Dr Patrick Spiteri, Ferdinand Grech gie awtorizzat minni u minnu stess, bhala l-unici diretturi ta’ Agrotec Industries Ltd, sabiex ghan nom u fl-interess ta Agrotec Industries Limited jintrabat li jbiegh l-art in kwistjoni a favur tieghi personali.”(vide fol 104)

Il-konvenju, redatt minn Dr Patrick Spiteri gie iffirmat mill-partijiet kif awtorizzati b’rizultat li s-socjeta’ konvenuta giet obbligata tittrasferixxi l-art favur Borg skond il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju. Il-kuntratt finali rigwardanti l-art tad-Dumnikani, kellu jsir fi zmien tlett xhur mis-sentenza finali. Nelfratemp, il-konvenju bejn Agrotec Industries Ltd u l-attur, baqa’ jigi mgedded perjodikament sat-28 ta Awissu 2003.

“Ftit granet qabel l-iskadenza ta’ 28 ta Awissu 2003, jien u marti tlabna lil Ferdinand Grech sabiex nergu ngeddu il-konvenju ghal sena ohra u dan irrifjuta li jgedded peress li qal li xeba jistenna sabiex jithallas l-ammont li konna ftehmna.”(vide fol 105)

Fis 26 ta Awissu 2003, l-atturi pprezentaw ittra ufficjali lis-socjeta' konvenuta sabiex tersaq ghal proroga tal-konvenju u fil-25 ta Settembru 2003 gie mgedded il-konvenju mill-partijiet, ghal sena wahda biss, minghajr dritt t'estenzjoni wara 1-iskadenza ta dik is-sena.

"F'Marzu tas-sena 2004, Ferdinand Grech gharrafni li huwa ma kienx bi hsiebu jonora l-ftiehim skond il-konvenju ta 25 ta Settembru 2003, u ghalhekk jiena u marti ipprezentajnih b'ittra ufficjali u wissejnih li qed inzommuh responsabbli ghal kwalunkwe danni f'kaz li ma jersaqx ghal-kuntratt meta mitlub minna.

Fil-perijodu April/Mejju 2004, Ferdinand Grech gharrafni li huwa ma kienx bi hsiebu jersaq ghal publikazzjoni tal-kuntratt f'isem Agrotec Industries Limited sabiex jittrasferixxi l-art skond il-konvenju tal 25 ta Settembru 2003, jekk jiena ma nghatihx mitt elf lira (Lm 100,000) li ma jkunux iddikjarati fuq il-kuntratt."(vide fol 105)

Fit- 13 ta Mejju 2004, l-atturi permezz t' ittra ufficjali irrifjutaw dak mitlub minn Ferdinand Grech.

Fis-16 ta Settembru 2004, permezz t' ittra ufficjali l-atturi interpellaw lil Ferdinand Grech sabiex jersaq ghal publikazzjoni tal-att finali.

Fit-8 ta Ottubru 2004, giet ipprezentata din ic-citazzjoni .

L-attrici Victoria Borg, permezz tal-affidavit taghha Dok.JB2 a fol 106, ikkonfermat ix-xhieda ta' zewgha.

Fit-8 ta' Novembru 2011 l-atturi ezebew sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Settembru 2011

Fis-seduta tal-24 ta'Jannar 2012 l-atturi ghalqu l-istadju tal-provi taghhom.

Ferdinand Grech permezz tal-affidavit tieghu a fol 147, xhed li skond il- *Memorandum and Articles of Association* tas-socjeta' konvenuta, fiz-zmien li sar l-ewwel konvenju datat 7 ta Novembru 1990, il-Bord tad-Diretturi ta 1-istess socjeta' kien kostitwit minn zewg diretturi cioe' Joseph Borg l-attur u 1-istess Ferdinand Grech (vide Art 5.2 tal-*Memorandum and Articles of Association*)

Illi l-Art.24 tal- *Memorandum and Articles of Association* – vide Dok. FG2 jistipola illi z-zewg diretturi jew persuna li tkun awtorizzata mill-Bord tad-Diretturi kellhom jiffirmaw sabiex is-socjeta' tintrabat fir-rigward t'obbligazzjonijiet.

Illi kopja tal- *Memorandum and Articles of Association* tal-istess socjeta' giet ezebita w annessa markata Dok FG2.

Ferdinand Grech xhed :

"Illi meta sar u gie ifirmat il-konvenju in kwistjoni, is-socjeta venditrici kienet giet rapprezentata biss minn direttur wiehed u ma kienet saret ebda resoluzzjoni mill-Bord tad-Diretturi li permezz taghha ddelegaw tali poteri lil xi persuna wahda specifika;" (vide fol 147)

Ferdinand Grech xhed illi l-prorogi tal-imsemmi konvenju ma kienux gew irregistrati mad-Dipartiment tal-Inland Revenue, apparti li saru riferenzi ghal diversi kondizzjonijiet f'konvenju precedenti ghal dak tas-7 ta Novembru 1990 izda ma gietx indikata d-data.

Ivan Portelli rapprezentant, tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, a fol 71 et. seq. ezebixxa Dok. IP u cioe' r-registrzzjoni tal-konvenju bejn il-partijiet tas-7 ta' Novembru 1990 li gie registrat minn Nutar Joseph Henry Saydon fit-22 ta' Gunju 2004. Ivan Portelli xhed illi l-konvenju tat-23 ta' Frar 1990 gie registrat fit-22 ta' Gunju 2004.

Ferdinand Grech in ri ezami a fol 173, xtaq izid illi ma kienx minnu li huwa beda jibza' mill-konvenju illi kellu mal-patrijiet Dumnikani. Dana 'l ghaliex kien diga ddepozita l-ammont mal-istess patrijiet u l-kumplament kellu jithallas wara li tinqata' l-kawza.

Ferdinand Grech xhed illi kien hemm biss xi zewg laqghat ma Dr. Spiteri li sussegwentement ma baqax aktar involut. Grech sostna illi qatt ma ezistiet resoluzzjoni mis-socjeta' konvenuta. Rigward il-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990, Ferdinand Grech ma dehrlux li dan kien gie redatt minn Dr. Spiteri. Huwa xhed illi ma kienx minnu illi l-Avukat Patrick Spiteri tahom parir indikat fis-6 paragrafu ta' fol 104. Ferdinand Grech jiddikjara li ma jafx min kienet in-Nutar Maria Cristina Saydon. Huwa kompla jghid li l-ispejjez tal-kumpanijja bhal per ezempju l-ispejjez tal-kawza "***Dejjem thallsu bir-rata ta' 80% minni*** (Ferdinand Grech) ***20% minn Joseph Grech***"

Il-Qorti rat il-verbal kongunt tal-21 ta' Marzu 2012, fejn il-partijiet qabblu li l-*Memorandum and Articles of Association* relevant huwa biss dak ezebit a fol 148 et. seq. u qabblu illi kien kopja vera tal-istatut tal-kumpanijja tas-sena 1990 u ghalhekk is-socjeta' konvenuta giet ezentata milli tharrek ir-Registratur tal-MFSA.

Joseph Borg a fol 211 et. seq. in kontro ezami xhed li kien jaf li l-konvenju kien ikkundizzjonat bid-decizjoni tal-Qorti dwar l-art in kwistjoni u li Ferdinand Grech beza' li ser tinqata favur il-bdiewa. A fol 212 mistoqsi dwar l-awtorizazzjoni vantata fl-affidavit tieghu, Joseph Borg iddikjara illi huma kienu ltaqghu fl-officcju ta'Ferdinand Grech mal-Avukat Dr. Patrick Spiteri u li Joseph Borg kien gab mieghu r-rezoluzzjoni tal-Bord tad-Diretturi ta' Agrotec iffirmata mill-partijiet quddiem l-istess Avukat Patrick Spiteri bl-intiza li tigi annessa mal-konvenju. Dr. Spiteri kien qallu li ma kienx hemm htiega li r-rezoluzzjoni filfatt tigi anessa mal-konvenju ghaliex huma u cioe' Joseph Borg u Ferdinand Grech kienu l-unici Diretturi tas-socjeta', u ghalhekk din ir-rezoluzzjoni tal-*Board of Directors* baqghat fl-officcju ta' Ferdinand Grech. Joseph Borg innega li r-rezoluzzjoni qatt ma ezistit. Borg xhed li ma setghax jezebixxi kopja tal-istess ghaliex kienet saret serqa fl-ufficini tieghu u kien insteraq il-*computer* tieghu fost affarijiet ohra. Cahad li l-konvenju gie redatt minn Nutar Saydon u sostna li kaligrafija kienet dik ta' Patrick Spiteri. Muri l-firem fuq il-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990, Joseph Borg ikkonferma li firem kienu tieghu, ta' Ferdinand Grech u tan-Nutar Maria Cristina Saydon. Ikkonferma li l-konvenju gie registrat ghand il-Kummissarju tal-*Inland Revenue* minn Nutar Joseph Saydon, waqt li Nutar Maria Cristina Saydon kienet iffirmat il-konvenju innnifsu. Fix-xhieda tieghu a fol 216, Joseph Borg ikkorrega ruhu w ikkonferma li zewg konvenji gew iffirmati minn Nutar Joseph Saydon.

Ferdinand Grech baqa jsostni li l-konvenju ma kienx redatt minn Dr. Spiteri u l-istess Avukat ma kien kiteb ebda rizoluzzjoni u ghalhekk ebda rizoluzzjoni ma baqghet fil-pussess tieghu. Ferdinand Grech xhed li huwa qatt ma mar ghand in-Nutar Saydon. Ezebixxa *email* datata 21 ta' Marzu 2012 Dok. FG1 li fiha Joseph Borg tallbu jhallas il-pagament dovut lid-Dumnikani bir-rata 80:20% u li huwa ghamel dan il-pagament.

Dr Edward Debono a fol 218 ikkonferma l-konvenju Dok. A, a fol 5 et seq tal-process; ikkonferma l-firma tieghu fuq l-istess dokument u ftakar illi Joseph Borg, in-Nutar Saydon u l-istess Dr. Edward Debono kienu prezenti ghal dan il-konvenju. Dr. Debono m'gharafx il-kitba tal-konvenju w ikkonferma li ma kinietx dik ta'Dr Patrick Spiteri. Gie muri Dok. B a fol 7, ikkonferma l-firma tieghu u ma setghax jgharaf il-firma ta'Dr Spiteri u Nutar Saydon. Muri

Dok.C a fol 8, ikkonferma l-firma tieghu, izda ma setghax jaghraf il-firma l-ohra. Muri Dok. D a fol 9 ikkonferma l-firma tieghu u ta' Joseph Borg.

Muri Dok. E a fol 10, Dok. F a fol 11, Dok. G a fol 12, Dok. H a fol 13 , Dok. I a fol 14 u Dok. J a fol 15, Dr Debono kkonferma l-firma ta' Joseph Borg u l-firma tieghu ghan-nom ta' Agrotec Industries Limited.

Muri Dok. K a fol 16, Dr. Debono kkonferma l-firma tieghu, ta' Joseph Borg u ta' Victoria Borg. Muri Dok L u M a fol 17 u 18 Dr. Debono kkonferma l-firma tieghu u tal-atturi.

Ferdinand Grech xhed illi l-uniku zewg Diretturi ta' Agrotec Industries Limited kienu hu u Joseph Borg. Jinnega li saret rizoluzzjoni sabiex Joseph Borg jidher f'isem il-kumpannija ghal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990. Ferdinand Grech xehed illi hu kien kuntent li jbiegh l-art tal-Patrijiet Dumnikani, mis-sena 1990 sa 25 ta'Settembru 2004 **u wara dan iz-zmien kien biddel il-hsieb tieghu ghaliex il-ftehim illi kien hemm bejnu u Joseph Borg, li ma kienx redatt bil-kitba, kien illi t-tigdid isir sa hames snin u jekk il-kawza ma tinqatax f'dak iz-zmien, ma kienx se jerga jgedded. Eppure gedded ghal erbghatax –il (14) sena u dejjem kien jghid lil attur li din kienet ser tkun tal-ahhar.**

Mistoqsi dwar il-konvenju Dok. A Klawsola E, Ferdinand Grech xhed li kien jaf li kien obbligat igedded il-konvenju sas-sentenza finali - ara fol. 222 izda ***"ma ridtx inkompli ingedded"***. Grech ma kienx jaf li l-konvenji gew registrati mal-*Commissioner of Inland Revenue*, bil-prologi sussegwenti. Mistoqsi kemm-il darba kienx veru li ma riedx ikompli igedded il-konvenju ghaliex kien qed jipretendi mitt elf lira Maltin (Lm100,000) li ma kellhomx jidhru fuq il-kuntratt, Grech cahad – vide fol. 223.

Mitlub jghid jekk irceviex ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju 2004, irrisponda li ma jiftakarx u li kien hemm korrispondenza li kienet giet indirizzata lilu fl-indirizz tad-dar residenzjali tal-attur. Ferdinand Grech ikkonferma illi r-*Registered Office* tas-socjeta' konvenuta kienet JB Bureau, 95 Triq is-Sirk Swieqi li kienet parti mir-residenza tal-attur. **Grech xhed illi ma riedx igedded aktar il-konvenju ghaliex dan ma kienx fl-interess tas-socjeta' konvenuta minhabba l-fatt li l-istess socjeta'** ***"setghet tinnegozja figuri aktar favorevoli"*** . Jinnega illi ma xtaqx igedded il-konvenju ghaliex, permezz tas-sentenza tal-11 ta' Jannar 2005, il-kawza kienet intrebhet favur il-Patrijiet Dumnikani u socjeta' konvenuta.

A fol 236 Ivan Portelli kkonferma illi l-Kummissarju ma jivverifikax l-iskadenzi o meno tal-konvenji registrati.

Ferdinand Grech in kontro ezami a fol. 239, xtaq jikkjarifika illi kien hemm konvenju iehor datat 23 ta'Frar 1990, illi fuqu huwa deher ghal Mirachem International Limited. Huwa xehed illi Dr. Spiteri kien il-konsulent tieghu sa qabel ma sar l-ewwel konvenju. Grech innega s-suggeriment illi Dr. Spiteri kien il-konsulent tieghu sat-3 ta' Mejju 1990. Ferdinand Grech ikkonferma illi sa fejn jiftakar ma kienx kellem lil Dr.Spiteri in segwitu tal-iffirmar tal-konvenju u ftakar li wiehed minnhom sar ghan-Nutar Saydon, f'Birkirkara u ma setghax jiftakar fejn sar it-tieni konvenju, vide xhieda a fol. 241.

Ikkonsidrat:

Din il-kawza tirrigwarda talba ghall-addevjament da parti tas-socjeta' konvenuta ghal kuntratt finali, in segwitu ta' konvenju tas-7 ta' Novembru 1990, illi bih il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-atturi, l-art imsejha "Tal-Gzira" tal-kejl ta' cirka 6744.6 metri kwadri, murija ma' pjanta annessa mal-att tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-17 ta' Mejju 1990, taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati skond il-konvenju Dok. A.

Illi s-socjeta’ konvenuta qeghda tikkontesta t-talbiet tal-atturi ‘l ghaliex:

1. Is-socjeta’ konvenuta ma kienitx debitament rapprezentata fuq l-att tal-konvenju;

2. L-invalidita’ tal-istess konvenju ‘l ghaliex jaghmel referenza ghal kondizzjonijiet miftema f’konvenju precedenti, minghajr indikazzjoni tieghu;

3. Il-konvenut Ferdinand Grech isostni li l-konvenju u l-prorogi tieghu ma kienux registrati mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni.

Ikkonsidrat:

Illi skond l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta :

“(1) Il-wieghda ta’ bejgh ta’ haga bi prezz determinat jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-Artikoli ta’ qabel, ma jitqiesx bejgh; izda jekk tigi accetta, iggib, f’dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista’ izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta’ din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista’ jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed b’att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi iz-zmien applikabbli kif intqal qabel sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm–il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b’rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma

> ***tigiex ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."***

Illi ghar-rigward tal-prorogi tal-konvenju relattiv u tat-termini fuq indikati, jirrizulta sodisfacentement ipprovat illi l-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Saydon gie debitament prorogat, saret l-ittra ufficjali in termini waqt illi l-proceduri odjerni gew intavolati fiz-zmien kontemplat mill-ligi. Dan qieghed jinghad 'l ghaliex il-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990, li kien validu ghal sena- Dok. A a fol 5 sa 6, gie mgedded repetutament skond il-prorogi esebiti u mmarkati minn Dok. B sa M vide fol. 7 sa 18. Proroga Dok. M data 25 ta' Settembru 2003 estendiet il-konvenju sal-25 ta' Settembru 2005.

L-ittra ufficjali Dok. JBV3, a fol. 59, datata 16 ta' Settembru 2004 talbet lis-socjeta' konvenuta tersaq ghall-att finali, ghalhekk giet intavolata qabel ma skada il-konvenju rilevanti fil-25 ta' Settembru 2005.

Il-proceduri odjerni gew intavolati fit-8 t'Ottubru 2004 ghalhekk entro t-tletin (30) jum, kontemplati fit-tieni (2) subinciz tal-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Sodisfatti r-rekwiziti procedurali rikjesti skond l-Artikolu 1357, il-Qorti sejra tghaddi biex tezamina l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Ferdinand Grech fis-sens li l-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990, ma kienx validu 'l ghaliex is-socjeta' konvenuta ma kienitx debitament rapprezentata skond il-Memorandum tal-istess Dok. X.

Illi skond il-*Memorandum of Articles of Association,* -mvide fol 163 tal-process, jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta kienet tesigi skond l-Artikolu 25, li tkun rapprezentata minn wiehed miz-zewg Diretturi, (cioe' Joseph Borg u Ferdinand Grech), u ebda proceduri gudizzjarja ma jistghu jigu istitwiti mill-kumpanija, minghajr il-kunsens tal-Bord tad-Diretturi.

Illi fuq il-kwistjoni dwar l-ezistenza o meno tar-risoluzzjoni tal-Bord tad-Direttui, x-xhieda tal-partijiet hija dijamettrikament opposta.

Joseph Borg jsostni li kienet saret risoluzzjoni qabel ma gie ffirmat il-konvenju bejn il-partijiet, izda Dr. Patrick Spiteri nformahom illi tali resoluzzjoni ma kienitx mehtiega ghal validita' tal-konvenju; li tali resoluzzjoni ma setghetx tigi ezebita 'l ghaliex kienet sehhet serqa fl-ufficini ta' Joseph Borg, u l-*computer* u diversi dokumentazzjoni gew misruqa.

Ferdinand Grech a kontrarju jsostni illi din ir-resoluzzjoni ma gietx ezebita in atti 'l ghaliex qatt ma ezistiet.

Ikkonsidrat:

Din il-Qorti taghraf illi ebda risoluzzjoni kif isostni l-atturi ma tinstab ezebita in atti, u ghaldaqstant il-Qorti sejra tezamina kemm–il darba n-nuqqas ta' tali resoluzzjoni ssarafx fl-invalidita' tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990, skond l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Il-Qorti tibda biex tippreciza illi z-zewg Diretturi t'Agrotec Industries Limited kienu Joe Borg u Ferdinand Grech. Il-Qorti tippreciza wkoll illi l-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 fl-Atti tan-Nutar Saydon – Dok. A, gie iffirmat minn l-istess partijiet, u cioe' Joseph Borg u Ferdinand Grech. Illi l-partijiet naqqsu illi jipproducu lil Dr. Spiteri bhala xhud sabiex tigi determinata l-esistenza o meno ta' tali resoluzzjoni. L-anqas ma gie ezebit rapport tal-Pulizija dwar l-allegat serqa tal-*computer* u dokumenti tal-attur Joseph Borg.

Eppure il-Qorti ghandha ukoll quddiemha l-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 u t-tigdied ripetut ta' dan il-konvenju minn Ferdinand Grech u Joseph Borg , li jinfirxu fuq medda ta' tlettax (13) –il sena.

Tajjeb illi isir accenn ghal zewg regoli kardinali f'dan ir-rigward:

1. L-ewwel wahda hi l-kuntratti huma ligi bejn il-partijiet u jorbtu lil dawk li jkunu dahhlu ghalihom dwar dak li jkunu ntrabtu ghalih – vide Artikolu 992 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. It-tieni regola hi li l-kuntratti jitolbu li jkunu mwettqa in buona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghal kull konsegwenza li r-rabta iggib maghha skond ix-xorta taghha, b'ekwita', bl-uzu jew bil-ligi – vide Artikolu 993 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta .

Dak illi din il-Qorti qieset illi meta r-raprezentanza fattwali tkun tikkontrasta mal-provvedimenti tal-istitut tas-socjeta', izda meta cirkostanzi ikunu tali li jinducu f'dak li jkun il-konvinciment morali u legali li s-socjeta' tkun qed takkonsentixxi ghal dak li qed isir (bhal kaz in ezami) u jkunu prezenti d-Diretturi kollha jew il-maggoranza taghha ghal-iffirmar tal-istess skrittura, kwalunke nuqqas tekniku tad-Direttur m'ghandux jippregudika it-terz. – Vide "**Deidre u John Cachia vs Gaba Diamonds Company Limited"** deciza mill-**Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2003**. Vide ukoll***"Protection of Outsiders" Charlesworth & Cain - Company Law 12th Edition*** u s-sentenza rapport **"Royal British Bank vs Tuquand".**

> ***"The so called rule in Royal British Bank v Turquand may protect a person dealing with a company (an "outsider") where there is some irregularity in its internal management, e.g. where the board of directors contract with him on behalf of the company without authority......" "A person dealing with a company, even if he does not have actual notice, has constructive notice of the***

contents of its pubblic documents, such as the memorandum and articles, special resolutions, register of changes and, presumably list of directors, because they are open to public inspection at the Companies Registration Office, but (sottolinear tal-qorti) where the persons entitled to manage its affairs do so in a manner apparenetly consistent with such documents, then, ... he is not effected by an internal irregularity, e.g. the lack of an ordinary resolution required by the articles as authority for the directors to enter into the transaction. The maxim omnia presumuntur rite esse acta (all things are presumed to have been done rightly) applies." Minhabba f'hekk l-awtur jikkonkludi li "the doctrine of constructive notice of the contents of such documents is qualified by the rule in Turquand's case."

Dan il-principju gie abbracjat mill-Qrati taghna fis-sentenzi fl-ismijiet **"Borg vs Camilleri"** deciza fis-**7 t'April 1997,** u gie zvilluppat ulterjorment fis-sentenza fl-ismijiet **"Dr Anthony H Farrugia nomine vs Vernie nomine**" deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2001, fejn minkejja li l-konvenut ma kellux l-awtorita' jiffirma kuntratt, il-kumpanija xorta wahda instabet obbligata 'l ghaliex kienet il-beneficcjarja tas-self u ghalhekk sar akkrexxjament tal-assi taghha.

Illi di piu, il-Qorti tal-Appell fis-senenza taghha tas-**17 ta' Marzu 2003** fl-ismijiet **"Carmen Aquilina vs Edgar Ellul et"** tat l-insenjament taghha dwar il-materja ta' ratifika tacita:

"In tema tar-ratifika tacita tajjeb li jigi rilevat illi anke fil-kaz tal-kunsens tacitu il-gurisprudenza irragunat li kien hemm bzonn essenzjalment ta' zewg rekwiziti cioe` li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li

> ***jinghad li huwa wiehed (sic) tacitament jikkonsenti jew jaccetta, u di piu` illi l- komportament tieghu jkun tali li jkun inkonciljabbli mal-volonta` tieghu li jzomm fermi d-drittijiet tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tistax tigi spjegata b'mod iehor hlief li huwa jkun accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta". Din il-Qorti taqbel pienament ma' dan."***

Din il-Qorti sejra tapplika il-principji enuncjati fis-sentenzi fuq citati, ghal kaz in ezami. Huwa evidenti illi s-socjeta' konvenuta tramite d-Diretturi taghha kienet pjenament konsapevoli tal-portata intiera u l-effetti kollha tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990, mhux biss 'l ghaliex dawn id-Diretturi cioe' Joseph Borg u Ferdinand Grech kienu fdati bit-tmexxija u l-aministrazzjoni tas-socjeta' izda wkoll u b'mod specjali 'l ghaliex it-**tnejn kienu prezenti kemm waqt it-trattattivi kif ukoll waqt l-iffirmar tal-istess konvenju.**

Illi min-Novembru tas-sena 1990 'l quddiem jirrizulta sodifacentement ipprovat illi z-zewg Diretturi cioe' Joseph Borg u Ferdinand Grech **baqghu regolarment u fedelement jiffirmaw it-tigdid tal-konvenju ghal diversi snin**. Dan l-agir ma jhalli ebda dubbju f'din il-Qorti, illi s-socjeta' konvenuta kienet qeghda takkonsentixxi pjenament ghal pattijiet formolati fl-istess konvenju. It-tigdid ripetut infatti ma jaghti lok ghall-ebda spjegazzjoni ulterjuri.

Illi kien biss meta mat-trapass taz-zmien u mad-decizjoni favorevoli dwar l-art tal-Patrijiet Dumnikani illi Ferdinand Grech **unilaterjalment** dehrlu illi l-istess socjeta' ***"setghet tinnegozja figuri aktar favorevoli"*** – vide fol 224 - u dana apparti l-allegazzjoni li Ferdinand Grech li kien qed jitlob ghal mitt elf Lira Maltin (Lm100,000) oltre is-somma ndikata fil-konvenju biex jaddevjeni ghal-kuntratt - vide Dok. JBV 4, fol. 60. Din id-decizjoni unilaterali hija in vjolazzjoni tal-Artikolu 992(1) tal-Kapitolu 16 u Artikolu 993 tal-Kapitolu 16. Illi l-Qorti tqis illi wara li Ferdinand Grech ha decizjoni tieghu li ma jonorax il-konvenju, sabiex jaghmel aktar profit ghas-socjeta' tieghu, huwa fittex kwalunkwe biex jinheles mill-obbligi mposti fuq mill-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990.

Illi s-socjeta’ konvenuta lmentat ukoll fl-ewwel eccezzjoni illi l-konvenju tas-7 ta’ Novembru 1990 u l-prorogi tieghu ma kienux validi skond il-ligi ‘l ghaliex ma gewx registrati mal-awtoritajiet kompetenti.

Din il-Qorti rat u ezaminat ix-xhieda ta’ Ivan Portelli kif ukoll id-dokumenti Dok. O u P a fol. 20 u 21, ricevuti tal-*Capital Tranfer Duty* lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u taghraf illi din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha anka in vista tal-fatt illi tali registrazzjoni lanqas biss kienet necessarja stante li l-iskadenza tal-konvenju in kwistjoni kien jirrizali ghal qabel l-1 ta’ Novembru 2004 – vide sentenza fl-ismijiet **Miriam Frendo vs Agatha Agius**, Prim Awla deciza fis-**7 t’Ottubru 2008**.

Illi ghar-rigward tat-tielet eccezjzoni cioe’ li l-konvenju m’huwiex validu ‘l ghaliex jaghmel referenza ghal kundizzjonijiet mifthema u stipulati f’konvenju precedenti li ma nghatax data, din il-Qorti taghraf li s-sentenzi fuq citati japplikaw bl-istess mod ghal din l-eccezzjoni ‘l ghaliex il-konvenju lamentat kien iffirmat minn l-istess Ferdinand Grech, li allura kien jaf precizament il-pattijiet u kundizzjonijiet hemmhekk indikati.

Illi ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta, tilqa’ l-ewwel talba tal-atturi, tilqa’ it-tieni talba tal-atturi u tordna lis-socjeta’ konvenuta tersaq ghal publikazzjoni tal-kuntratt notarili ghal bejgh tal-art indikata fil-konvenju tas-7 ta’ Novembru 1990 u cioe’ l-art li qeghdha fil-limiti tal-Gzira formanti parti mill-ghalqa imsejha “Tal-Gzira” tal-kejl ta’ cirka 6744.6 metri kwadri u konfinanti mil-Lvant ma’ beni ta’ Enemalta Corporation u in parti ma’ Regional Road u minn Nofsinhar imparti ma’ beni ta’ Taormina Estates Limited u ohrajn u mill-Punent ma’ beni ta’ Marsovin Limited jew l-avventi kawza minnhom, liema art hija murija ma’ pjanta annessa mal-att tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-17ta’ Mejju 1990, libera u franka u bid-drittijiet u 1-pertinenzi taghha kollha u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kif hemm stipulati u dan skond

dokument “A” ; tilqa’ t-tielet talba tal-atturi u tahtar lin-Nutar Joseph Henry Saydon sabiex jippublika l-att notarili relattiv ai tenur tal-konvenju tas-7 ta’ Novembru 1990 fil-hin u fil-post illi hija ghandha tifissa wara talba li issirilha mill-istess Nutar hekk mahtur, wara li jkun accerta ruhu li l-atti notarili ikun jista’ jsir u kull procedura, permess jew awtorizzazzjoni minn xi Awtorita’ kompetenti tkun twettqet; tilqa’ r-raba talba attrici u tahtar lill-Avukat Dr. Alexander Lia bhala kuratur biex jidher fuq l-att f’isem min jonqos li jersaq ghal publikazzjoni tal-att notarili.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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