MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-29 ta' Lulju, 2004

Rikors Numru. 320/2004

Wara l-mandat ta' qbid numru 792/2004 u
wara l-mandat ta' sekwestru numru 793/2004 fl-ismijiet:-

Elton u Cheryll konjugi Penza

vs

Terra Mediterranea Limited, Raymond Aquilina u Denise mart l-istess Raymond Aquilina ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' Raymond u Denise konjugi Aquilina fejn gie premess :-

1. Illi pendenti bejn l-istess partijiet hemm ic-citazzjoni numru 299/2004GC fl-ismijiet "Elton Penza et –vs- Terra

Mediterranea Limited et", liema kawza tinsab appuntata ghall-1 ta' Gunju 2004;

2. Illi permezz ta' mandat ta' qbid numru 792/2004JVA fl-istess ismijiet premessi (kopja ta' liema tinsab hawn unita u markata Dok. "A") ipprezentat quddiem dina l-Onorabbli Qorti fit-28 ta' April 2004, l-intimati odjerni (rikorrenti fil-mandat imsemmi) Elton u Cheryll konjugi Penza talbu u ottjenew il-hrug ta' Mandat ta' Qbid kawtelatorju kemm kontra s-Socjeta' Terra Mediterranea Limited u kif ukoll kontra l-esponenti fis-somma ta' mija u hamest elef lira maltija (Lm105,000);

3. Illi permezz ta' mandat ta' sekwestru numru 793/2004 fl-istess premessi (kopja ta' liema tinsab hawn unita u markata Dok. "B") ukoll ipprezentat quddiem dina l-Onorabbli Qorti fit-28 ta' April 2004, l-intimati odjerni (rikorrenti fil-Mandat imsemmi) Elton u Cheryll konjugi Pernza talbu u ottjenew il-hrug ta' Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju kemm kontra s-socjeta' Terra Mediterranea Limited u kif ukoll kontra l-esponenti fis-somma ta' mija u hamest elef lira maltija (Lm105,000), liema Mandat gie servut f'idejn sitt sekwestratarji u cjoe' l-Accountant General, id-Direttur tal-Kuntratti, l-HSBC Malta p.l.c., l-Bank of Valletta p.l.c, il-Lombard Bank p.l.c, u l-APS Bank Limited;

4. Illi l-kawzali li fuqu kemm il-mandat ta' qbid numru 792/2004JVA u kif ukoll il-mandat ta' sekwestru numru 793/2004 inhargu huwa li l-ammont ta' mija u hamest elef lira maltija (Lm105,000) huwa allegatament "konsistenti fil-prezz ta' maisonette u garage maghha mibjugha mis-socjeta' debitrici lill-kredituri, l-ispejjez inkorsi mill-kredituri sabiex il-maisonette u garage li nxtraw fi stat ta' gebel u saqaf jigu abitabbli u d-differenza fil-prezz li llum tiswa fis-suq il-maisonette u garage in kwistjoni paragonat ma' l-ammont intefaq biex l-istess inxtraw u minn "shell form" saru abitabbli u dan kollu minhabba l-fatt li l-maisonette u garage in kwistjoni qatt ma kienu proprjeta' tas-socjeta sekwestrata izda proprjeta' ta' terzi li rregistraw it-titolu fuq l-istess maisonette u garage fir-Registru Pubbliku";

5. Illi bl-aktar rispett lejn dina l-Onorabbli qorti l-imsemmija zewg mandati numru 792/2004 u 793/2004 fl-istess premessi ghandhom, fil-konfront ta’ l-esponenti Raymond u Denise konjugi Aquilina jigu revokati ai termini ta’ l-Artikolu 836 (1) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12), u senjament is-subincizi (d) u (f) li jaqraw hekk:

(d) jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx “prima facie” gustifikat jew ikun eccessiv;

(f) jekk jintwera li fic-cirkostanza ma jkun regonevoli fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli;

6. Illi fil-mertu, kif jirrizulta mill-kuntratt tat-23 ta’ Ottubru 2002 in atti Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius (kopja ta’ liema att tinsab hawn unita u markata Dok. “C”) l-intimati Elton Penza u Cheryll Penza gia’ Buhagiar akkwistaw il-fondi in kwistjoni u cjoe’ l-first floor maisonette u l-basement garage fi Triq Wied Mejxu, l-Ibragg, Saint Andrews, minghand is-Socjeta’ Terra Mediterranea Limited, u assolutament u bla ebda mod ma nnegozjaw ma’ l-esponenti Raymond u Denise konjugi Aquilina. Illi ghalhekk l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradditturi fil-konfront ta’ l-intimat u tharrku inutilment. Meta persuna tindika car u tond illi mhijiex qed tikkontratta personalment izda ghan-nom ta’ haddiehor, allura r-relazzjoni ma tkunx fuq livell personali izda ghan-nom ta’ dik il-persuna ndikata (Ara “Lawrence Zammit noe -vs- Reverendu Noel Okereke”, Kummerc/JDC, 13 ta’ Gunju 1991; u “Rita Caligari -vs- Joseph Farrugia et”, PA/AJM, 8 ta’ Gunju 2001; u (Carmel Brand Co Ltd -vs- Michael Debono “, PA/RCP, 21 ta’ Marzu 2003). Illi f’dan il-kaz l-intimati Penza ma jistghaw jgiebu l-ebda skuzanti. Kienu jafu ben tajjeb ma min qed jikkontrattaw, u cioe’ mas-socjeta’ Terra Mediterranea Limited;

7. Illi barra hekk in-negozju ta’ l-artijiet u ta’ proprjeta’ immobiljari ohra huwa negozju principali ta’ l-esponent Raymond Aquilina li jinnegozja tramite l-kumpaniji tieghu, u l-esponenti martu Denise Aquilina li hija mara tad-dar

qatt ma ltaqat ma’ l-intimati Penza (jew ma nies ohra li maghhom jinnegozja zewggha). Hija giet inkluza biss ghal kull interess li jista’ jkollha pero’ spiccat bhala intimata fiz-zewg Mandati ta’ Qbid u Sekwestru ghall-ammont ta’ Lm105,000 il-wiehed. U li kieku ghal grazzja ta’ l-argument, “dato ma non concesso”, huwa vera li kif qed jallegaw l-intimati li zewggha “rrenda ruhu hati ta’ agir abbusiv, illegali u ta’ negligenza anke grossolana jekk mhux ukoll frawdolenti fil-konfront ta’ l-atturi” dan ma jidholx fil-komunjoni ta’ l-akkwist ezistenti bejn il-konjugi Aquilina esponenti (Ara “Alfred Grech et -vs- Giovanni Iasi et”, Prim’ Awla/GDC, 14 ta’ Mejju 2001; “JP Advertising Limited -vs- Dr. Simon Galea Testaferrata et noe”,

PA/GCD, 14 ta’ Jannar 2004; u “Jane Carbonara pro et noe -vs- Mark Julian Ryan et”, PA/PhS, 28 ta’ Jannar 2004) u huwa ghalhekk raguni “in piu” ghalfejn l-esponenti Denise Aquilina ma kellhiex tigi inkluza bhala ntimata fil-mandati (u lanqas bhala konvenuta fil-kawza);

8. Illi sussidjarjament jinghad illi lanqas jista’ jkun li maisonette u garage f’Saint Andrews mixtirja fit-23 ta’ Ottubru 2002 bil-prezz ta’ Lm35,000, jonfqulu Lm16,000 biex jlestuh, u issa sena u nofs biss wara jitolbu ghalih Lm105,000. Certament ukoll li t-talba ta’ l-intimati fl-ammont ta’ Lm105,000 hija wahda eccessiva;

9. Illi r-registrazzjoni ta’ titolu ta’ terzi msemmija fil-mandati ta’ qbid u sekwestru jirreferi ghar-registrazzjoni li saret fit-22 ta’ Mejju 2003 (kopja ta’ liema tinsab hawn unita u markata Dok “D”), cjoe’ wara d-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-23 ta’ Ottubru 2002, li d-Direttur ta’ l-Ufficju Kongunt ghan-nom tal-Gvern ta’ Malta ghamel ai termini ta’ l-Att IV tal-1992 “Proprjeta’ ta’ Entijiet Ekklesjastici” bhala wahda minn dawk l-artijiet li allegatament kienet tappartjeni lill-Kurja Arciveskovili ta’ Malta u li ghaddiet ghand il-Gvern ta’ Malta bis-sahha ta’ ftehim li kien hemm mas-Santa Sede. Illi ma kienx umanament possibli li l-esponenti jkunu jafu b’din ir-registrazzjoni jew almenu b’din il-pretenzjoni meta l-imsemmija registrazzjoni saret 11 il-sena wara li l-Gvern ta’ Malta kien ftiehem mal-Kurja. Din l-art ma kienetx fil-

fatt wahda minn dawk l-artijiet illistjata originarjament mill-Kurja fl-1992 u li kellha tghaddi f'idejn il-Gvern. Ghandu jinghad ukoll illi din ir-registrazzjoni ser tigi kontestata fil-kawza fl-ismijiet "Direttur ta' l-Artijiet -vs- Raymond Aquilina, Anthony Sammut u Terra Mediterranea Limited", ic-citazzjoni numru 794/2003 GCD, liema ghadha ma gietx appuntata, u dana peress illi mir-ricerki li gia' saru rrizulta li l-art registrata mill-Ufficju Kongunt u li minnha taghmel parti l-maisonette u l-agarge mixtrija mill-intiamti efettivament ma tappartjienix lill-Kurja Arciveskovili. Oltre dan, huwa maghruf li terzi persuni li ukoll gew milquta bir-registrazzjoni ta' l-Ufficju Kongunt b'postijiet u artijiet taghhom formanti parti mill-istess ghalqa, applikaw u ottjenew minghand ir-Registratur ta' l-Artijiet kawzjonijiet skond il-ligi sabiex id-Direttur ta' l-Artijiet jew l-Ufficju Kongunt ma jittrasferixxux dawn l-istess artijiet;

10. Illi fil-korp tac-citazzjoni taghhom l-atturi jghidu illi "s-socjeta' konvenuta (Terra Mediterranea Limited) kif ukoll l-uniku Direttur u azzjonista fl-istess socjeta' l-konvenut l-iehor Raymond Aquilina kienu jafu jew kellhom ikunu jafu illi l-istess art qatt ma setghet tigi mibjugha 'l ghaliex qatt ma kienet tappartjieni lis-socjeta' konvenuta. U peress illi jidher ghalhekk illi l-konvenut Raymond Aquilina fil-kwalita' tieghu ta' l-uniku direttur u uniku azzjonista tas-socjeta' Terra Mediterranea Limited rrenda ruhu hati ta' agir abbusiv, illegali u ta' negligenza anke grossolana jekk mhux ukoll frawdolenti fil-konfront ta' l-atturi u ghalhekk ghnadu jigi mizmum personalment responsabbli…..". Dina hija asserzjoni ghal kollox gratuita u mhux vera u lanqas tista' tkun ghax is-socjeta' Terra Mediterranea Limited akkwistat l-art li fuqha bniet il-maisonette u l-garage in kwistjoni permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Lulju 2002 in atti Nutar Dottor Nicholas Vella (kopja ta' liema tinsab hawn unita u markata Dok "E"), is-socjeta' Terra Mediterranea Limited hadet facilita' bankarja u r-ricerki taghha kienu gew ivvettjati mill-Avukati ta' l-HSBC Bank Malta p.l.c, l-istess ricerki kienu gew ezaminati minn Nutar Joseph Vassallo Agius, in-Nutar stess inkarigat mill-atturi, u dawn ir-ricerki regghaw gew anki vettjati mill-Avukati ta' l-HSBC Bank Malta p.l.c peress illi l-atturi ntimati hadu facilita' bankarja kif jirrizulta mill-istess kuntratt tat-23 ta'

Ottubru 2002. Dan apparti l-fatt illi r-registrazzjoni tat-titolu da parti ta' l-Ufficju Kongunt saret wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt kif fuq spjegat;

11. Illi ghalhekk jinghad illi l-animu li bih l-intimati Penza talbu l-hrug tal-Mandat ta' Qbid u tal-Mandat ta' Sekwestru fuq imsemmija ma kienx verament biex jikkawtela l-kreditu pretiz minnhom kontra min verament huma nnegozjaw u cjoe' kontra s-socjeta' Terra Mediterranea Limited li minn ghandha huma akkwistaw il-maisonette u l-garage fuq imsemmija, imma biex malizjozament b'mod frivolu jew vessatorju jarrekaw dannu lil Raymond u Denise Aquilina personalement u jgieghluhom icedu ghall-pretensjonijiet taghhom u l-esponenti jhallsuhom l-ammont pretiz u jigi rexiss il-kuntratt. Fil-fatt, u bhala konferma ta' dan, il-hrug ta' dawn il-mandati gie precedut minn tlefonati ta' theddid li l-intimat Elton Penza ghamel fil-konfront ta' l-esponent Raymond Aquilina (u lin-Nutar tieghu Joseph Vassallo Agius) kemm hu personalment u kif ukoll billi qabbad Taljan habib tieghu li qal li jismu Vince biex bi stil mafjuz jhedded lill-esponent. Fil-fatt kellha tkun l-intervent f'waqtu tal-Pulizija biex twaqqaf lill-intimat Elton Penza;

12. Illi c-cirkostanzi kif fuq esposti jinkwadraw ruhom f'dak dispost fl-Artikolu 836(8)(d) tal-Kap.12 li abbazi tieghu dina l-Onorabbli Qorti tista' tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu penali ta' mhux anqas minn hames mitt lira maltija (Lm500) u mhux izjed minn tlett elef lira maltija (Lm3,000) lill-esponenti;

13. Illi l-mandat ta' qbid u l-mandat ta' sekwestru fuq imsemmija ikkawzaw u ser ikomplu jikkawzaw danni lill-esponenti u li ghalihom l-esponenti qed jirrizervaw minn issa stess id-drittijiet taghhom kollha fil-konfront ta' l-intimat odjerni;

14. Illi, bla pregudizzju ghall-premess, l-agir ta' l-intimati Penza tirrendihom ukoll passabbli ghal impozizzjoni minn dina l-Onorabbli Qorti ta' garanzija xierqa ghall-hlas ta' penali u ta' danni u imghax fi zmien stabbilit u, fin-nuqqas, li jitnehha l-Mandati ta' Qbid u Sekwestru fuq riferiti (Ara

Rikors taht l-Art. 838A tal-Kap. 12 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1891/1997 fl-ismijiet "Christopher Crech et -vs- Boris Onoprienko et", Degretat Prim'Awla/GC, 9 ta' Jannar 1998);

Ghalhekk ir-rikorrenti konjugi Aquilina talbu li din il-Qorti joghgobha:-
1. tisma r-rikors odjern b'urgenza u dana ai termini ta' l-Artikolu 836(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. tddikjara li l-ammont mitlub mill-intimati m'huwiex "prima facie" gustifikat jew huwa eccessiv fiz-zewg mandati u dana ai termini ta' l-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12; u/jew

3. tiddikjara li m'huwiex ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-imsemmija mandat ta' qbid numru 792/2004 u l-mandat ta' sekwestru numru 793/2004 jew parti minnhom jew li dawn il-mandati jew parti minnhom m'huwiex aktar mehtiega jew gustifikabbli, u dana ai termini ta' l-Artikolu 836(1)(f) tal-Kap.12;

4. konsegwentement tirrevoka l-mandati ta' qbid numru 792/2004 u l- mandat ta' sekwestru numru 793/2004, jew xi parti minnhom, taht dawk il-kundizzjonijiet li dina l-Qorti tista' tqis xierqa;

5. tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu penali ta' mhux anqas minn hames mitt lira maltija (Lm500) u mhux izjed minn tlett elef lira maltija (Lm3,000) u dana ai termini ta' l-Artikolju 836(8)(d) tal-Kap.12; u/jew

6. tordna lill-intimati sabiex jaghtu, fi zmien stabbilit mill-Qorti, garanzija xierqa ghall-hlas ta' penali u ta' danni u imghax u, fin-nuqqas, li tnehhi l-Mandat ta' Qbid numru 792/2004 u l-Mandat ta' Sekwestru numru 793/2004, u dana ai termini ta' l-Artikolu 838A tal-Kap. 12;

Rat ir-risposta tal-konjugi Penza fejn gie sottomess :-

Illi l-intimati Raymond u Denise konjugi Aquilina gew migbuda bhala konvenuti flimkien mas-socjeta' Terra

Mediterranea Limited u indikati bhala ko-debituri fil-mandati ta' qbid numru 792/2004 u dak ta' sekwestru 793/2004 mhux ghax dawn personalment kienu nvoluti fil-kuntratt ta' trasferiment tal-maisonette in kwistjoni, l-esponenti m'ghandhomx ghalfejn jigu mfakkra illi l-kuntratt ghax-xiri tal-maisonette fejn joqghodu u ppubblikat minn Nutar Vassallo Agius ghamluh mhux ma' Raymond u Denise Aquilina izda mas-socjeta' Terra Mediterranea Limited – dan jafuh sewwa;

L-esponenti gibdu fil-kawza u bhala debituri fil-mandati in kwistjoni lill-konjugi Aquilina mhux ghax ma jafux bid-distinzjoni ta' persuna li tagixxi jew f'isimha proprio jew f'isem xi socjeta' kummercjali li taghha tkun ufficjal, izda minhabba t-tip ta' kawza li giet istitwita u cioe' dik ikkontemplata mill-Companies Act, Att XXV tal-1995 u senjatament imsemmija fl-Artikoli 313 u 316 li jitkellmu fuq wrongful trading u l-konsegwenzi li johorgu mill-istess wrongful trading ghal dak li jirrigwarda l-limitazzjoni ta' responsabbilita' ta' kumpannija. Meta jsir wrongful trading jitnehha l-'corporate weil' u d-diretturi tal-kumpannija jirrispondi personalment u bi hwejjighom personali ghall-azzjonijiet tal-kumpannija;

Meta direttur jinstab responsabbli personalment ghal xi danni li s-socjeta' li fiha jkun direttur tkun ikkagunat lil terz, u dan id-direttur ikun mizzewweg, kull sentenza li tinghata kontra tieghu tkun trid tigi esegwita kontra l-kommunjoni tal-akkwisti. Infatti, l-mandat ta' qbid li sar kontra l-konjugi Aquilina kif ukoll il-mandat ta' sekwestru qabdu oggetti u flus li l-konjugi Aquilina jkunu ghamlu fiz-zwieg. Ma tistax Denise Aquilina ma tkunx inkluza bhala parti fil-kawza u fil-mandati la darba hija mart negozjant li b'dak li ghamel fin-negozju tieghu ma' terz ghandu l-obbligu skond il-ligi li jaghmel tajjeb ghalih b'dak kollu li jappartjeni ghall-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejnu u bejn martu;

Raymond Aquilina huwa parti fil-kawza u fil-mandat ghax hemm l-allegazzjoni ta' wrongful trading u martu giet involuta ghax il-komunjoni tal-akkwisti taghmel tajjeb ghad-djun ta' zewgha jekk jinstab li dan agixxa b'malafede jew kien hati ta' wrongful trading meta biegh proprjeta' li

ma kenitx tappartjeni lis-socejta’ Terra Mediterranea Limited, u meta kien jaf u messu kien jaf li l-istess art kienet proprjeta’ ta’ terzi u mhux tas-socjeta’ tieghu li fiha huwa direttur u azzjonista;

Rigward il-‘prima facie’ m’hemmx kaz iktar klassiku ta’ prima facie minn dak odjern meta, fir-Registru tal-Artijiet, il-maisonette li nbieghet lill-esponenti mis-socjeta’ Terra Mediterranea Limited hija llum iregistrata fuq il-Gvern, igifieri din il-proprjeta’ prima facie hija proprjeta’ mhux tal-esponenti li xtraha minghand is-socjeta’ intimata u hallas ghaliha fl-intier izda tal-Gvern. Dan il-fatt huwa kkonfermat mill-intimati stess li sahansitra esebew l-Application for Title mar-Registru tal-Artijiet liema applikazzjoni giet accettata;

Inoltre l-esponenti ghamlu r-ricerki taghhom mal-Kummissarju tal-Artijiet u senjatament mas-Sur Albert Mamo li kkonferma li l-art li fuqha nbniet il-maisonette tal-esponenti hija fil-fatt u kienet ghal hafna snin propjeta’ tal-Gvern;

Qajla taghmel differenza ghall-fatti llum stabiliti illi s-socjeta’ intimata sejra tikkontesta r-registrazzjoni tat-titolu tal-art fuq isem il-Gvern fil-Qrati. Sakemm ikun hemm sentenza definittiva, l-art in kwistjoni tibqa’ rregistrata fuq isem il-Gvern u ghalhekk mhix proprjeta’ tal-esponenti li suppost akkwistaha kif fuq intqal;

Ghal dak li ghandu x’jaqsam mal-punt numru (8) fir-rikors promotorju u kwindi l-prezz tal-maisonette, l-esponenti qeghdin ma’ dan ir-rikors jesebixxu bhala dokument KG1 advert li deher f’magazin mahrug mid-Dhalia Properties rigwardanti maisonettes u appartamenti fl-istess inhawi tal-maisonette tar-rikorrenti fejn maisonette ta’ zewg kmamar tas-sodda flok tlieta (kif inhi dik tar-rikorrenti) u minghajr garage (meta l-esponenti ghandhom garage ta’ zewg karozzi) u minghajr l-arja taghha (meta l-maisonette ta’ l-esponenti ghandha l-arja taghha) qed tinbiegh ghall-prezz ta’ Lm85,000 u dana fil-harga tas-Sunday Times of Malta tal-4 ta’ April 2004. Qieghdha tigi wkoll esebita ma’ din ir-risposta stima maghmula minn Dhalia Real Estate

Services indikati li l-valur fis-suq tal-maisonette u garage tal-esponenti hu ta’ bejn Lm110,000 u Lm120,000; altru li mhux qed jippruvaw jiehdu xi vantagg illegali kontra l-intimati l-konjugi Penza li huma ben konxji tar-reperkussjonijiet legali li jistghu jigu soggetti ghalihom jekk jiksru l-provvedimenti tal-Artikolu 836 et seq tal-Kodici ta’ Procedura u Organizzazzjoni Civili;

Inoltre interessanti f’dan l-istadju jinghad illi l-art li nxtrat mill-avventi kawza tas-socjeta’ intimata u li parti zghira minnha biss hija dik li fuqha nbniet il-maisonette mibjugha lill-esponenti mis-socjeta’ intimata, inxtrat ghas-somma irrizorja ta’ Lm7000 fis-sena 1999 u sas-sena 2003, meta kienet lahqet inbieghed biss parti minn din l-art, inkluza l-art li fuqah inbniet il-maisonette tar-rikorrenti, din il-parti inbieghet ghas-somma favoluza ta’ kawzi miljun lira Maltin; u dana kollu baqa’ hafna mill-istess art x’tinbiegh. Xi haga tinten jew mhix flokha bilfors hemm. Il-proprjeta’ vera toghla hafna f’Malta pero’ fi ftit snin ma toghlix b’150 darba izjed u fuqhom! Tghid ghaliex f’dan il-kaz din il-proprjeta’ ghoiet daqshekk f’erba’ snin?

Ghal dak li ntqal fil-paragrafu (1) tar-rikors tal-intimati bir-rispett kollu lejn l-Avukati tal-HSBC u n-Nutara Vella u Vassallo Agius, dawn la qatt kienu parti mill-kawza li nfethet mir-rikorrenti kontra l-intimati u lanqas ma huma parti fil-proceduri odjerni u lanqas ma jistghu iwiegbu lejn l-esponenti ghall-provvenjenza ta’ din l-art. Certament ir-Registratur tal-Artijiet huwa f’posizzjoni ferm ahjar biex jivverifika l-art fil-fatt ta’ min hi, u llum il-persuna li f’isimha hija rregistrata l-art li fuqha mibnija l-maisonette tar-rikorrenti u allura l-proprjetarju tal-istess maisonette mhu hadd hlief il-Gvern ta’ Malta, jghidu x’jghidu n-Nutara fuq riferti u l-Avukati tal-HSBC;

Illi minn dana kollu johrog car daqs il-kristall illi dak li hu vessatorju, frivolu u malizzjuz mhux l-azzjonijiet kawtelatorji li hadu l-esponenti fid-dawl tal-fatti li rrizultawhom izda l-kummenti akkuzatorji li saru mill-intimati fil-konfront tar-rikorrenti fil-paragrafu (11) tar-rikors

promotorju. Wiehed m'ghandu qatt jinsa l-hasda xokkanti li hadu l-esponenti, koppja zaghzugha ghadha kif izzewget u ghandhom tarbija ta' ftit xhur, li wara li nefqet kull ma gemmghat oltre li dahhlet fid-dejn ta' hafna eluf biex xtrat id-dar matrimonjali taghha w wara li damet iktar minn sena tahdem personalment fil-post sabiex minn shell form il-maisonette tingieb fi stat li fiha setghet tghix l-istess koppja, tigi ffaccjati habta u sabta mal-fatt li l-persuna li bieghitilhom id-dar taghhom ma kenitx is-sid ta' dak il-post u li bhala konsegwenza ta' dan in-nuqqas din il-koppja kienet ser tispicca fit-triq u addio l-flus li nefqet u s-sagrificcji li ghamlet u d-dejn li dahlet ghalih. Hekk gew infurmati l-esponenti li ser jigri mis-Sur Albert Mamo ghal Kummissarju tal-Artijiet li llum prima facie huwa s-sid tal-maisonette li fiha tabita l-Familja Penza;

Dan l-agir illegali jekk mhux ukoll frawdolenti, l-intimati pprattikawh mhux biss fil-konfront tal-esponenti izda twettaq ukoll fil-konfront tas-socjeta' NMR Limited, fil-konfront ta' Marcus Marshall u fil-konfront ta' Neville Xuereb, meta l-istess socjeta' dahlet fil-proprjeta' ta' dawn l-istess persuni, idistruggiet il-pedamenti li kienu lahqu saru fuq il-proprjeta' ta' dawn it-tlett persuni bil-pretensjoni li kienet hi sid dik l-art u li kienet akkwistat l-istess art minghand l-istess persuna li minghandu akkwistat l-art li fuqha nbniet il-maisonette tar-rikorrenti. Dwar dawn it-tlett kazijiet jezistu tlett kawzi, llum decizi mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u kkonfermati mill-Qorti tal-Appell li

r-riferenzi taghhom huma s-segwenti: Citaz.nru. 2140/99 RCP, fil-kawza fl-ismijiet "Neville Xuereb vs Raymond Aquilina fis-6 ta' Dicembru 2002; citaz.nru. 2142/99 RCP fil-kawza fl-ismijiet "Marcus Marshall vs Raymond Aquilina pro et noe et"deciza fl-14 ta' Marzu 2001 u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru 2002 noe er" deciza fl-14 ta' Marzu 2001 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru 2002;

Illi f' dawn it-tlett kazijiet ma kienx il-Gvern ta' Malta li kien is-sid tal-art li fuqha b' mod abbusiv u llegali dahlet is-socjeta' intimata izda din l-art kienet tappartjeni lil familja Testaferrata, Testaferrata Viani, Scicluna u ohrajn li kienu

imbghad bieghu parti mill-istess art lil Neville Xuereb, Marcus Marshall u NMR Limited u li kienet ilha f’ idejn dawn il-familja ghal mijiet ta’ snin. Ghalhekk f’ dawn il-kazijiet ma jistghux jisservew l-intimati bl-istess skuza minnhom imsemmija fil-paragrafu (9) tar-rikors taghhom, il ghaliex l-art tal-familja Testaferrata, Testaferrata Viani, Scicluna u ohrajn zgur ma kenitx ‘wahda minn dawk l-artijiet li allegatament kienet tappartjeni lil Kurja Arciveskovili ta’ Malta u li ghaddiet ghand il-Gvern ta’ Malta bis-sahha ta’ ftehim li kien hemm mas-Santa Sede ……… din l-art ma kenitx fil-fatt wahda minn dawk l-artijiet illistjata origarjament mill-Kurja fl-1992 u li kellha tghaddi f’idejn il-Gvern’. Xorta wahda pero’ f’dawn it-tlett kazijiet is-socjeta’ intimata ppretendiet li dik l-art kienet taghha u li kienet tifforma parti mill-istess territorju vast li kien inxtara mill-avventi kawza taghha ghas-somma ridikola ta’ Lm7000;

Dawn il-fatti juru bl-izjed mod lampanti l-attitudini kavallereska tal-intimati li xejn ma jikkonfondu li jdhallu lil haddiehor f’inkwiet kbir u li jiksru l-ligi minghajr qajla jimpurtahom fuq il-konsegwenzi koroh li hallew lil haddiehor li in buona fede xtara minghandhom;

Illi bil-wicc tost kollu l-intimati qed jittantaw jitfghu il-malafede taghhom fuq il-vittmi ta’ dan l-espisodju ta’ misthija. Illi fir-rikors promotorju l-intimati qed jilmentaw ma’ din l-Onorabbli Qorti illi l-hrug tal-madnati kawtelatorji da parti tar-rikorrenti jinkwadraw ruhhom f’dak dispost fl-Artikolu 836(8)(d) tal-Kap XII u talbu lil Qorti “tikkundanna lill-esponenti sabiex ihallsu penali ta’ mhux inqas minn Lm500 u mhux izjed minn tlett elef lira. Veru kaz tal-proverbju Malti li “L-ispizjar milli jkollu jtik”!

Illi dak allegat mill-intimat fil-paragrafu (11) tar-rikors promotorju in konnessjoni mal-allegazzjoni li l-esponenti jappartjeu ghal xi familja mafjuza u/jew uzaw fil-konfront tal-intimati xi azzjoni “stil mafjuza”, huwa ghal kollox michud mill-esponenti oltre li m’ghandu x’jaqsam assolutament xejn mal-meritu ta’ dawn il-proceduri;

Illi l-esponenti ihossu illi c-cirkostanzi li taw lok ghal hrug tal-mandati in kwistjoni jaghtu lill-espnenti jikkawtelaw il-posizzjoni taghhom kif ghamlu u kif del resto ghandhom dritt jaghmlu skond il-ligi. Ghalhekk huwa minnu illi din l-Onorabbli Qorti ghandha, ai termini tal-Artikolu 838(A) tal-Kap XII tal-Ligijiet ta' Malta, d-dritt, meta tintwera kawza gjusta ghal dan ……….. tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-hrug tal-att kawtelatorju sabiex taghti fi zmien stabbilit mill-Qorti, garanzija xierqa ghal hlas tal-penali li tista' tigi imposta u ta' danni u imghax u fin-nuqqas tnehhi l-att kawtelatorju. Illi kif gia gie ampjament illustrat f'din ir-risposta ma ntweriet u lanqas ma tista' tigi murija l-ebda kawza gjusta il ghala l-intimat ghandhom jikonvincu lil dina l-Onorabbli Qorti li l-hrug tal-mandati kawtelatorju fuq riferti saru b'xi kapricc jew b' xi animu vessatorju jew malizzjuz. Intalbu dawn il-mandati skond il-ligi u unikament sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tal-esponenti li gew lezi bl-izjed mod sfaccjat mill-intiamti u meta l-istess esponenti huwa l-vittmi ta' ghamil doluz jekk mhux ukoll frawdolenti da parti tal-intimati. Huwa l-kaz klassiku fejn, anke qabel ma nbiddlet il-ligi – fis-sens illi ghemil doluz frawdolenti jew konsisteni f'wrongful trading minn kumpannija jnehhi l-limitazzjoni tar-risponsabbilita' tal-kumpannija u jixhed fuq id-direttur tal-istess responsabbilita' minghajr limitu sar issa bil-ligi stess – Qorti Maltija kienet tnehhi l-'corporate veil' u zzomm responsabbli lid-direttur tal-kumpannija il tkun agixxiet in malafede;

Ghalhekk l-intimati, fid-dawl tal-premess, talbu li dina l-Qorti tichad it-talbiet kollha kontenuti fir-rikors promotorju, bl-ispejjez;

Rat l-atti l-ohra kollha tar-rikors u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2004;

Rat in-nota ta' referenzi tal-intimati konjugi Penza;

Ikkonsidrat:

Ir-rikorrenti Raymond u Denise konjugi Aquilina, fir-rikors promotur, jghamlu referenza ghal mandat ta' qbid numru 792/2004JVA u ghal mandat ta' sekwestru numru 793/2004. Il-hrug ta dawn iz-zewg mandati kawtelatorji gie ottjenut mill-intimati konjugi Penza kontra l-imsemmija rikorrenti u kontra s-socjeta "Terra Mediterranea Limited", it-tnejn ghas-somma ta' mija u hamest elef lira maltija (Lm105,000). Il-kawzali a bazi tal-pretensjonijiet tal-imsemmija konjugi Penza hi li l-imsemmi ammont jirrappresenta il-prezz ta' maisonette u garage li huma akkwistaw minnghand l-imsemmija socjeta' u l-ispejjez inkorsi minnhom sabiex l-istess maisonette u garage jigu abitabbli. L-imsemmi ammont jirrappresenta ukoll id-differenza fil-prezz kemm illum tiswa maisonette u garage bhal dawk in kwestjoni paragonat mal-prezz effettiv meta nxtrat l-istess proprjeta'. Il-konjugi Penza jallegaw li issa rrizultalhom li l-bini in kwestjoni qatt ma kien proprjeta' tal-imsemmija socjeta;

Ir-rikorrenti konjugi Aquilina qed isostnu li l-imsemmija zewg mandati kawtelatorji ghandhom, fil-konfront taghhom, jigu revokati u dana ai termini tal-provedimenti tal-artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn jipprovdu li f'kaz li jkun gie ottjenut il-hrug ta' att kawtelatorju l-istess att kawtelatorju jista jigi revokat jew in toto jew in parte jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx "prima facie" gustifikat jew ikun eccessiv jew jekk jintwera li fic-cirkostanza ma jkunx aktar ragonevoli li l-istess att kawtelatorju jew parti minnu jibqa fis-sehh jew li dan l-att jew parti minnu mhux aktar mehtieg jew gustifikabbli;

Ghandu jinghad mill-bidu nett li fil-kaz in esami ma jirrizultawx l-estremi li trid il-ligi sabiex l-imsemmija atti kawtelaorji jigu revokati in toto jew in parti;

L-intimati konjugi Penza jammettu li l-kuntratt ta' xiri li bih huma akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni sar biss mal-imsemmija socjeta. L-istess intimati pero' jippretendu li dan huwa kaz ta' "wrongful trading" u galhekk ir-rikorrenti

Raymond Aquilina, li agixxa fuq l-imsemmi kuntratt ghan-nom tas-socjeta, hu responsabbli personalment fil-konfront taghhom. Ghalhekk, dejjem skond l-intimati, r-rikorrenti Raymond Aquilina ghandu jirrispondi bi hwejjgu personali. La darba l-istess rikorrenti hu mizzewweg u peress li hemm dak kollu li jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti li qed jghamel tajjeb, dejjem skond l-intimati, kellha tidhol fil-proceduri in kwestjoni anke il-mara tieghu u cioe' r-rikorrenti Denise Aquilina;
Mhux kompitu ta' din il-Qorti li f'dawn il-proceduri tiddeciedi kwestjonijiet li jappartjenu ghall-mertu tal-vertenza li hemm bejn il-partijiet. Minn hu l-legittimu kontradittur u jekk eventwalment id-dejn ikunx tal-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Aquilina huma kwestjonijiet li bla dubbju huma parti minn dan il-mertu. Ghal finijiet ta' dawn il-proceduri hu sufficjenti li jinghad li l-imsemmija pretensjonijiet tal-intimati Penza "prima facie" huma sostenibbli u ghalhekk ma hemmx xejn li jista jinghad li hu irregolari jew illegittimu fil-hrug tal-mandati in kwestjoni;

Jigi ribadit li ma jirrizultax li l-ammont indikat fil-mandati kawtelarorji in kwestjoni mhux "prima facie" gustifikat. Lanqas ma jirrizulta li hu eccessiv. L-imsemmija pretensjonijiet tal-intimati Penza johorgu mill-allegazzjoni taghhom li l-art li huma akkwistaw fil-fatt ma tappartjenix lis-socjeta venditrici. Konsegwentement huma qed jitolbu ukoll id-danni oltre r-rifuzjoni tal-ammont imhallas kemm ghall-akkwist kif ukoll sabiex il-proprjeta tigi resa abitabbli. Ghar-rigward tad-danni l-intimati Penza ukoll ipproducew valutazzjonijiet ta' periti;

Lanqas ma jidher li fic-cirkostanzi kollha specjali tal-kaz mhux ragonevoli li l-atti kawtelatorji in kwestjoni jibqghu fis-sehh jew li l-istess atti mhux aktar mehtiega jew gustifikabbli. F'dan ir-rigward ghandu jinghad li hi ghall-kollox irrilevanti u immaterjali ghal finijiet ta' dawn il-proceduri l-kwestjoni ta' meta saret ir-registrazzjoni tat-titolu tal-art in kwestjoni da parti tat-terzi u cioe' jekk din saritx qabel jew wara li sar il-kuntratt in kwestjoni. Hu ukoll irrilevanti l-animu tal-intimati Penza meta talbu l-hrug tal-mandati kawtelatrorji in kwestjoni;

Ma hemmx dubju li l-istess intimati ghandhom kull dritt, mghoti lilhom mill-ligi, li jikkawtelaw il-pretensjonijiet taghhom bil-mod kif ghamlu. Huwa minnu ukoll li l-istess intimati Penza huma ukoll responsabbli skond il-ligi ta’ dak kollu li ghamlu u tal-konsegwenzi kollha relattivi;

Ma jirrizultax li meta l-intimati Penza talbu l-hrug tal-mandati kawtelatorji in kwestjoni huma agixxew b’malizzja jew b’mod frivolu jew vessatorju. Ghalhekk mhux applikabbli l-estremi ta’ dak li hemm provdut fl-artikolu 836(8)(d) tal-Kapitolu 12 u ghalhekk mhux applikabbli il-penali relattiva. Lanqas ma tirrizulta raguni valida u kawza gusta sabiex ikunu applikabbli ghal dan il-kaz il-provedimenti tal-artikolu 838A tal-istess Kapitolu 12 u ghalhekk il-Qorti mmhux ser tordna li timghata l-garanzia indikata fl-istess artikolu;
In vista ta dan kollu t-talbiet kollha tar-rikorrenti Aquilina ma jistghux jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti konjugi Aquilina:

Spejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Imhallef

Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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