MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 1662/2001/1

U.C.I.M. Co. Ltd
vs
Sandro Chetcuti u Francis Gauci

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**atti tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet illi:

Peress illi bi skrittura privata tal-24 ta' April 2000 kif estiza sal-21 ta' Lulju 2000, (Dok. A) il-konvenuti pprometew u obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur tas-socjeta' attrici, il-fabbrika maghrufa bhala Miral Works, Triq il-Brunzar, Santa Venera, kif deskritta fl-istess konvenju, u dana versu l-prezz u bil-pattijiet hemm indikati;

Peress illi fuq l-istess konvenju is-socjeta' attrici hallset depozitu ta' hamsin elf lira (Lm50,000) lill-konvenuti, 'akkont tal-prezz li jintilfu mill-kompratur nomine jekk ma jaslux ghall-kuntratt definittiv u minghajr ebda raguni valida skond il-ligi';

Peress illi l-konvenuti kellhom biss konvenju fuq il-propjeta' in kwistjoni ma' Guillaumier Industries Limited u ghalhekk il-kuntratt finali kellu jsir mis-socjeta' attrici direttament ma' Guillaumier Industries Limited;

Peress li minn ezami tar-ricerki tas-socjeta' *Guillaumier Industries Ltd* irrizultaw diversi ipoteki registrati fuq il-propjeta' in kwistjoni, fosthom tnejn favur il-Korporazzjoni tal-Izvilupp, u s-socjeta' Guillaumier Industries Ltd ma irnexxilix tillibera l-imsemmija propjeta' mill-istess Ipoteki;

Peress li s-socjeta' attrici giet infurmata mill-konsulent legali tas-socjeta' Ampak Trading Ltd (li hija azzjonista ta' *Guillaumier Industries Ltd)* permezz ta' *fax* datat 16 ta' Gunju 2000 (Dok. B) li din tal-ahhar ser tistitwixxi proceduri legali kontra s-socjeta' Guillaumier Industries Ltd, fosthom illi s-socjeta' Guillaumier Industries Ltd ser tigi xolta, dwar *mismanagment* u irregolaritajiet ohra, li jekk pruvati, jeffettwaw il-legalita' tat-trasferiment tal-imsemmija propjeta' minn *Guillaumier Industries Ltd*,

Peress illi fil-fatt is-socjeta' attrici saret taf li *Ampak Trading Ltd* ipprezentat fit-18 ta' Lulju 2000 Mandat ta' Inibizzjoni numru 2536/00 kontra Guillaumier Industries Ltd, Anthony Guillaumier, Jonathan Guillaumier u Yvette Guillaumier (Dok. C) biex tinibihom milli jittrasferixxu l-propjeta' in kwistjoni, liema Mandat gie michud fl-24 ta' Lulju 2000;

Peress li ghalhekk fil-gurnata tal-iskadenza tal-imsemmi konvenju, il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2536/00 kien ghadu pendenti, u stante li s-socjeta' attrici kienet taf bl-esistenza tieghu, kellha raguni valida ghaliex ma tersaqx ghall-att finali qabel id-digriet finali;

Peress illi sussegwentement fis-26 ta' Lulju 2000 l-istess *Ampak Trading Limited* ipprezentat citazzjoni kontra l-istess Guillaumier Industries Ltd, Anthony Guillaumier, Jonathan Guillaumier u Yvette Guillaumier (Citaz. Nru. 1554/00 JRM) fejn *inter alia* talbet li jigi revokat l-imsemmi digriet fejn gie michud il-Mandat ta' Inibizzjoni fuq imsemmi u konsegwentement il-konvenuti jigu inibiti milli jittrasferixxu l-imsemmija propjeta', (Dok. D), liema kawza tinsab differita ghall-15 ta' Novembru 2001;

Peress illi in vista tal-fuq espost u ghar-ragunijiet li qed jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, is-socjeta' attrici kellha ragunijiet validi skond il-ligi ghaliex ma tersaqx ghall-att finali tat-trasferiment tal-imsemmija propjeta' u ghalhekk talbet lill-konvenuti biex jirrifondula d-depozitu ta' Lm50,000 minnha mhallas fuq il-konvenju kif qabel spjegat;

Peress li s-socjeta' attrici talbet lill-konvenuti, permezz ta' zewg ittri ufficjali tal-20 ta' Lulju 2000 u tal-5 ta' Settembru 2000 biex ihallsuha u jirrifondulha l-imsemmi depozitu ta' Lm50,000 dawn baqghu inadempjenti;

Jghidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi, dina l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:

(1) prevja d-dikjarazzjoni li s-socjeta' attrici kellha ragunijiet validi fil-ligi biex ma tersaqx ghall-att definittiv tal-akkwist tal-fabbrika f'Santa Venera fuq deskritta, u ghalhekk hija ntitolata ghar-rifuzjoni tad-depozitu ta' hamsin elf lira Maltija (Lm50,000) minnha mhallas lill-konvenut kif qabel spjegat;

(2) konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* bejniethom jirrifondu u jhallsu lis-socjeta' attrici l-imsemmi depozitu ta' Lm50,000 minnha mhallas kif qabel spjegat;

Bl-imghax mill-24 ta' April 2000, data tal-pagament tal-istess depozitu u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tal-20 ta' Lulju 2000 u tal-5 ta' Settembru 2000 u tal-

Mandat ta’ Sekwestru prezentat kontestwalment. kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 31 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta’ attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija m’ghandiex dritt titlob lura l-pagament akkont ta’ hamsin elf lira illi hija hallset lill-eccipjenti u dan ghaliex naqset milli tersaq ghall-kuntratt definittiv ‘minghajr ebda raguni valida skond il-ligi’; dan kollu ai termini tal-konvenju ta’ bejn il-kontendenti tal-24 t’April 2000 kif estiz sal-21 ta’ Lulju 2000 li permezz tieghu ftehemu, *inter alia*, illi l-pagament akkont ta’ hamsin elf lira kellu jintilef ‘mill-kompratiur nomine jekk ma jaslux ghall-kuntratt definittiv u minghajr ebda raguni valida skond il-ligi’.

2. Illi z-zewg ragunijiet li avvanzat is-socjeta’ attrici fic-citazzjoni taghha u li hi qeghda tghid li huma ragunijiet validi li kienu jintitulawha sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt finali m’huma ragunijiet validi xejn izda sempliciment skuzi minghajr ebda bazi legali.

3. illi minghajr pregudizzju ghaz-zewg eccezzjonijiet precedenti, l-ewwel raguni li qeghda taghti s-socjeta’ attrici l-ghaliex ma resqitx ghall-kuntratt finali - cioe’ ghaliex skond hi rrizultaw divers ipoteki registrati fuq il-propjeta’ in kwistjoni – mhijiex, fic-cirkostanzi , raguni valida ghaliex kull dejn li kien qieghed icappas lill-propjeta’ in vendita’ kien se jigi mnaddaf kontestwalment mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali b’tali mod ghalhekk illi s-socjeta’ attrici kienet se takkwista l-immobbli *de quo* hielsa minn kull dejn. Dan kollu, del resto, kif jigri kuljum f’sitwazzjonijiet simili fejn il-kredituri jidhru fuq il-kuntratt finali jew fuq kuntratt ippubblikat kontestwalment mal-kuntratt finali u jikkancellaw l-ipoteki/privileggi taghhom ghaliex ikunu qeghdin jigu sodisfatti mill-prezz li jkun qieghed jigi mhallas.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-tieni (u l-ahhar) raguni li qeghda taghti s-socjeta' attrici l-ghaliex ma resqitx ghall-kuntratt finali – cioe' ghaliex xi azzjonist qal li se jitlob ix-xoljiment tas-socjeta' Guillamier Industries Ltd. (il-propjetarja ta' l-immobbli *de quo*) u ghaliex l-istess azzjonist talab li jinhareg mandat ta' inibizzjoni sabiex Guillaumier Industries Ltd. *m*a tbieghx l-immobbli *de quo* – mhijiex raguni valida ghaliex:-

(a) Is-semplici intenzjoni/theddida ta' azzjonist li se jmur il-qorti sabiex ixolji socjeta' li tkun marbuta b'konvenju validu li tbiegh propjeta' immobbli ma tezonerax lilll-kompratur mill-obbligu tieghu li jaddivjeni ghall-kuntratt finali ghax-xiri ta' l-istess immobbli, billi kuntratt finali ta' bejgh ta' immobbli minn socjeta', precedut minn konvenju validu, ma jigix sfrattat b'semplici tisfira ta' azzjonist; li del resto ghadu sa llum ma pprocediex ghax-xoljiment ta' Guillamier Industries Ltd. Allahares kellha tigi accettata din ir-raguni avvanzata din ir-raguni avvanzata mis-socjeta' attrici li kuntratt finali ma jsirx ghar-raguni biss li xi azzjonist sempliciment jitniffes.

(b) Talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni – li l-anqas tigi provizorjament milqugha u fil-fatt tigi michuda – ma twaqqafx il-pubblikazzjoni ta' kuntratt finali.

5. Illi fic-citazzjoni taghha s-socjeta' attrici oltre l-imsemmija zewg ragunijiet izzid tghid 'u ghar-ragunijiet li ghad jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza'. F'dan ir-rigward il-konvenuti jecepixxu minn issa l-irritwalita' ta' din il-premessa billi kull raguni li setgha kellha s-socjeta' attrici sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt finali messa ssemmiet fic-citazzjoni. Is-socjeta' attrici m'ghandiex tithalla timbarka fuq xi *fishing expedition* u *di piu* l-konvenuti ghandhom dritt mill-bidu nett ikunu jafu x'inhuma l-parametri tal-kawza ghaliex altrimenti ma jkunux f'pozizzjoni li jiddefendu ruhhom sew.

6. Illi ghandu jirrizulta illi s-socjeta' attrici sempliciment kellha ripensament u wara li ntrabtet b'konvenju validu ma' l-eccipjenti rega bdielha u bdiet

tipprova ssib kull skuza – anki bl-ghajnuna ta' azzjonista ta' Guillamier Industries Ltd – sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt definittiv.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-waqt.

Rat id-digriet a fol. 58 li bih giet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 2536/00 u tac-citazzjoni1532/00 it-tnejn fl-ismijiet Ampak Trading Ltd vs Guillaimer Industries Ltd et;

Rat il-verbal a fol. 417 fejn l-avukati difensuri qablu li d-dokumenti li hemm fil-process huma fotokopja tal-original u li ghandhom jikkostitwixxu prova daqs li li kieku kienu l-original u m'hemmx bzonn li jigi prezentat id-dokument originali;
Rat in-nota konguntiva tal-partijiet a fol. 426 fejn qablu li l-provi kollha f'din il-kawza jikkostitwixxu prova fil-kawza l-ohra Citaz 1921/01; u li l-provi dokumentarji li gew prodotti jikkostitwixxu prova fiz-zewg kawzi daqs li kieku l-original u l-partijiet jezentaw lill xulxin milli jezebixxu l-original;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

INTRODUZZJONI

Dina l-kawza tirrigwarda talba tas-socejta' attrici ghar-rifuzjoni ta' depozitu ta' Lm50,000 imhallsa akkont tal-prezz fuq konvenju li sar mis-socjeta' attrici mal-konvenuti u dana minhabba li hija kellha ragunijiet validi fil-ligi biex ma tersaqx ghal atti finali ta' trasferiment.

Il-konvenuti wiegbu li t-talbiet tas-socjeta' attrici m'ghandhomx jigu milqugha billi mhux minnu li s-socjeta' attrici kellha ragunijiet validi fil-ligi biex ma tersaqx ghal

kuntratt finali u ghalhekk ma hemmx lok ghar-rifuzjoni ta’ l-imsemmi depozitu.

Provi

Profs John Mamo xehed li kien sar konvenju datat 24 ta’ April 2000 fol. 7 tal-process li bih huma kienu ser jixtru fabbrika f’St Venera u fuq il-konvenju hallsu depozitu ta’ Lm50,000. Il-konvenuti ma kienux is-sidien tal-propjeta’ imma kellhom konvenju mas-sid attwali tal-fabbrika. L-ideja kienet jew isir cessjoni tal-konvenju jew huma jidhlu f’rapport dirett mas-sid.

Ix-xhud jghid li wara li kien sar il-konvenju, saru jafu li kien hemm inkwiet serju fis-socjeta’ venditrici cjoe s-sid tal-propjeta’, Guillaumier Industries Ltd. Huma kienu gew infurmati mill Avukat ta’ wiehed mis-*shareholders* tal-kumpanija Guillaumier li kien ser jitlob ix-xoljiment tas-socjeta’ minhabba *mismanagement*, u nghataw parir li kull att li seta jsir sitt xhur qabel id-data tax-xoljiment setgha jigi annullat. Hu pprova jsolvi dina l-kwistjoni ma Guillaumier stess u kellem lill Marcel Pace Axiaq u Tony Guillaumier u minhabba f’hekk saret estenzjoni tal-konvenju izda minflok l-affarijiet aggravaw. Ftit qabel ma skada l-konvenju Pace Axiaq ghamel mandat ta’ inibizzjoni biex il-kuntratt ma jsirx. Fil-21 ta’ Lulju 2000, id-data tal-iskadenza tal-konvenju, r-rikors ghal hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni ma kienx ghadu gie degretat finalment u fic-cirkostanzi hassew li ma kienx prudenti li jersqu ghall-kuntratt u kien perikoluz ghalihom li jaghmlu l-kuntratt. Imbaghad ircevew ittra ufficjali minghand il-konvenuti biex huma jersqu ghall-kuntratt. Il-konvenju li huma kellhom mal-konvenuti kien ghal Lm470,000 mentri l-prezz miftiehem bejn il-konvenuti u Gullaumier kien ta’ Lm330,000.

Fuq kontroezami wiegeb li hu kien principalment preokkupat bit-tahwid li kien hemm fis-socjeta’ venditrici. Dwar l-ipoteki kien qed jiehu hsieb haddiehor u ghalih kienet haga sekondarja. Mistoqsi ghaliex la darba kien hemm ittra ufficjali *in vigore* u kien hemm dawk it-30

gurnata u l-mandat ta’ inibizzjoni gie michud jumejn wara li skada l-konvenju, ghaliex ma resqux ghall-kuntratt, wiegeb li deherlu li la kien ghalaq il-konvenju, imbaghad *se mai* jidhlu obbligazzjonijiet ohrajn imma mhux dawk naxxenti mill-konvenju. Wiegeb ukoll li huma kienu jafu li mhux ser jinghataw il-pacifiku pussess ghal prezz kollu li kienu ser johrogu imma kienu lesti li jissograw billi altru tissogra Lm130,000 u altru miljun lira li kienu ser jinvestu. Huma kienu interessati f’dan il-progett tant li ttrattaw fit-tul mal-azzjonisti ta’ Guillaumier, qabbdu perit, dahlu fi spejjez u estendew il-konvenju.

Patrick Cassar, *financial controller* ma’ l-atturi xehed li kienu saru jafu li Gullaumier Industries kellhom konvenju mal-konvenuti fuq art li kienu interessati fiha. Kienu ghamlu konvenju mal-konvenuti fuq dina l-art biex finalment jaghmlu l-kuntratt ma’ Gullaumier Industries. Ghal habta ta’ Gunju l-avukat taghhom kien gie infurmat li kien hemm disgwid fil-kumpanija Gullaumier u li xi *shareholders* riedu jitfghu l-kumpanija *in liquidation*. Dr. V. Falzon kien baghtilhom *fax* (ara fol. 12) fejn spjega l-posizzjoni tal-kumpanija. Minhabba f’hekk u in vista tal-investiment kbir li kienu se jaghmlu kien hemm biza li kollox jispicca fix-xejn. Dr. Mamo ipprova jsib soluzzjoni izda kien ghal xejn tant li saret talba ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni. Meta ghalaq il-konvenju dan il-mandat kien ghadu pendenti. Imbaghad il-konvenuti ghamlulna ittra ufficjali biex nersqu ghall-kuntratt. Ix-xhud jghid li skond l-*accounts* ta’ Guillaumier Ind ghas-sena 1997 kien jidher li kien hemm ragunijiet ghal xiex kellha ssir il-liwkidazzjoni billi kien hemm bilanc negattiv imma imbaghad saret *revaluation* tal-propjeta’ u l-bilanc sar posittiv.

Anton Marcel Pace Axiaq xehed li kien *shareholder* fil-kumpanija Guillaumier Ind. permezz ta’ kumpanija ohra. Sar jaf li dawn kienu ser jbieghu bicca propjeta’ tal-kumpanija bl-ammont ta’ Lm330,000 u ghalih dan kien prezz baxx hafna u ghalhekk kien talab li jinhareg mandat ta’ inibizzjoni biex ma jsirx il-kuntratt izda gie michud. Imbaghad ghamel kawza biex jigi revokat dak id-digiet u ma tinbieghx il-propjeta’. Qabel hareg il-mandat kien

kellmu l-Profs. Mamo biex jirrangaw billi Guillaumier Ind jixtru s-*shares* tieghu izda s-*shareholder* l-iehor ma riedx. Il-Profs Mamo kien kellmu minhabba l-kwistjoni li hu kien qieghed jimbblokka l-konvenju u l-bejgh.

Dr. J. Caruana Scicluna xehed li kien talab lill *financial controller* ta' Guillaumier Industries, Mario Gatt biex jghidlu liema ipoteki kien hemm dak iz-zmien li jaggravaw il-propjeta' in kwistjoni u biex inehhuhom. Meta skada l-konvenju kien hemm ipoteka ghall Lm200,000 favur l-HSBC. Imbaghad kien hemm ipoteka favur Salvatore Guillaimer ghal Lm492.72 bhala subcens. Kien hemm ipoteka favur Francis Gauci ghall Lm50,000 li kien hallas fuq il-konvenju originali, pero' dina kellha titnehha meta jsir il-kuntratt. L-ipoteka favur il-bank ma kienitx qed tintwetahom ghax il-bank kien se jnehhiha meta jiehu dak li ghandu jiehu. Imbaghad kien hemm zewg ipoteki favur il Malta Development Corporation li inizjalment kienet ghal Lm50,000 imbaghad giet ridotta ghal Lm8,600. Kien hemm ipoteka ohra favur l-MDC ghal Lm50,000 li giet ridotta ghal Lm8,600. Mario Gatt kien qallu li kien qed isib problema biex jikkancella dawn l-ipoteki billi kienu ntilfu l-*files*. Sad- data tal-iskadenza tal-konvenju dawn l-ipoteki ma jrrizultax li kienu thassru. Wara sar jaf li kienu tnehhew qabel skada il-konvenju pero' hadd ma kienu u dawn gew effettivament insinwati fis-26 ta' Lulju 2000 wara li skada l-konvenju. Ix-xhud wiegeb fuq kontroezami li jahseb li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz Gullaumier kellhom bzonn il-kunsens ta' l-azzjonist l-iehor qabel jbieghu, pero' dana ma jirrizultax mill *Memorandum and Articles* imma minn interpretazzjoni ohra.

Il-konvenut Sandro Chetcuti xehed li kien sar il-konvenju u kien ghamilha cara li l-immobbli ma kienx taghhom pero' kellhom konvenju ma Gullaumier biex jixtruha (ara klawsola 9 tal-konvenju). Kien spejga lill atturi li kien hemm ipoteki registrati pero' il-bilanc tal-prezz kien sufficjenti sabiex dawn l-ipoteki jigu kancellati. L-atturi kienu talbu ghal estenzjoni tal-konvenju billi riedu jkunu certi li Gullaumier Ind kienu *solvent* ghax kellhom ittra minghand l-Avukat ta' *minority shareholder*. Ix-xhud jghid li Gullaumier ma kellhomx problemi finanzjarji u l-Bord

tad-Diretturi setgha jbiegh dina l-propjeta'. Fit-18 ta' Lulju 2000 Ampak Trading Ltd (il-*minority shareholder*) talbet li jinhareg mandat ta' inibizzjoni biex Guillaumier ma tbieghx il-propjeta' u b'digriet tal-24 ta' Lulju 2000 it-talba giet michuda. Fid-19 ta' Lulju kien ipprezenta ittra ufficjali biex l-atturi jersqu ghal kuntratt u fl-20 ta' Lulju (lejliet li kien ser jaghlaq il-konvenju) l-atturi ipprezentaw ittra ufficjali (fol. 63) fejn infurmawhom li huma kellhom ragunijiet validi fil-ligi biex ma jersqux ghall att finali u talbu r-rifuzjoni ta' Lm50,000 depozitu. Huma rrispondew b'ittra ufficjali ohra u nfurmawhom li ma jafu b'ebda raguni ghaliex il-kuntratt ma setghax isir. Fl-10 ta' Awissu hu baghat ittra ufficjali ohra fejn rega qallhom li kienu lesti li jittrasferixxu l-art in kwistjoni. Fit-30 ta' Awissu hu u Gauci hallsu lill Guillaumier Ind il-bilanc tal-immobbli u gew kancellati l-ipoteki. Anke wara dana huma kienu kitbu lill atturi li kienu disposti li jiltaqghu sabiex jintlahaq ftehim gdid f'liema ftehim jittiehdu in konsiderazzjoni l-Lm50,000 li kienu diga thallsu.

Anthony Guillaumier xehed li Guillaumier Holdings kienet il-*major shareholder* mentri Ampak Trading kellha 8% *shares*. Meta kienu ma' Ampak kien hemm ftehim li din l-propjeta' <u>kollha</u> ma tinbieghx anqas minn Lm800,000. Il-*Bord of Directors* kellu l-awtorita' li jiehu id-decizjonijiet necessarji inkluz il-bejgh ta' l-assi. Meta bieghu l-*business* ipprovaw ibieghu l-propjeta' izda ma rnexxilhomx igibu l-prezz li riedu. Imbaghad kellu offerta' minghand Chetcuti ghal fabbrika biss u mhux ghal propjeta' kollha u kien iffirma konvenju mieghu ghal Lm330,000. Hu kien wasal ghal dina l-figura wahdu wara li ra x'bilanc kien fadal u kif kienet qed tmur il-propjeta' fil-vicin. Meta sussegwentemnt bieghu l-kumplament tal-propjeta' gabu l-ammont li kienu ftehemu ma Ampack. Bil-valur tal-propjeta' hu kellu bizzejjed biex jissettilja l-kont mal-bank. Kellu wkoll garanzija personali mal-bank li kienu qed jaghmlu tajjeb ghaliha hu, il-mara u t-tifel. Il-Profs Mamo kien kellmu fuq il-kwistjoni ta' Ampack u kien qallu li Ampak kien qed jipprova jipprofitta ruhhu u kien anke talab li jinhareg mandat ta' inbizzjoni. Il-Profs Mamo kien semmilu l-kwistjoni tal-*insolvency* tal-kumpanija. Ix-xhud jghid li hu kien baghat l-*accountant* ghand Dr. Caruana

Scicluna biex jurih il-*balance sheet* u jurih li kellhom propjeta' u li kienet *in credit*. In segwitu huma rrangaw ma Ampak billi kienu hallsuh Lm70,000 tas-*share* tieghu avolja kien jiswa inqas. It-Lm330,000 li dahhlu mill-bejgh kienu bizzejjed biex ihallsu lil Bank u lil Ampak.

Fuq kontroezami wiegeb li l-Profs Mamo kien inkwetat minhabba ir-relazzjoni li kien hemm bejnu u Ampak u xtaq li jirrangaw. Ampak kien qed joggezzjona li l-konvenju li Chetcuti ghamel mal UCIM kien ghal prezz ikbar mill-prezz taghhom. Ix-xhud jghid li deherlu li l-Profs Mamo ma kienx jaf il-prezz kemm hu kien biegh lill Chetcuti.

Mario Gatt, *financial controller* ma' Gullaumier xehed li l-unika assi li kellha l-kumpanija fil-1997 kienet il-propjeta' billi kienet waqfet milli topera. Kellha zewg blokok u dawn kienu gew *revalued*. Il-propjeta' kienet inqasmet fi tnejn u nbieghet f'darbtejn u b'kollox gabu qrib l-Lm800,000. Fuq il-kotba l-propjeta' kienet tidher xi Lm270,000 imma giet *revalued* biex turi l-*market value* taghha proprja. Ighid li l-*overdraft* mal-bank kien *covered* bl-Lm800,000. Huma kienu kellmu lill Dr. Caruana Scicluna u kienu urewh il-*management accounts* biex jara s-sitwazzjoni kif kienet billi l-*minority shareholder* kien qed jallega li l-kumpanija kienet *in liquidation* jew falluta. Il-*provision* ghal Lm170,000 saret ghax kien hemm kawza kontra Guillaumier fl-operat antik taghha, izda din pero' qatt ma mmaterjalizzat.

Fuq kontroezami wiegeb li Ampak kien qed joggezzjona ghal bejgh tal-propjeta' lill Chetcuti ghax il-prezz kien baxx wisq u fil-fatt ghamlu mandat u fethu kawza li wara giet irrangjata.

KONSIDERAZZJONIJIET

Is-socjeta' attrici semmiet tlett ragunijiet ghaliex tghid li kienet gustifikata li ma tersaqx ghal att finali.

Ipoteki u privileggi fuq il-propjeta' in kwistjoni

Is-socjeta’ attrici tghid li fiz-zmien meta kien ser jaghlaq il-konvenju (wara li kienet saret estensjoni tieghu) kien hemm diversi ipoteki registrati fuq il-propjeta’ *de quo*. Hi taccetta li kien hemm ipoteki, specjalment dawk tal-bank, li ma kienx hemm inkwiet fuqhom billi l-bank kien ser inehhihom meta jithallas l-ammont fuq il-kuntratt. Izda mhux l-istess setgha jinghad fuq iz-zewg ipoteki l-ohra registrati favur il-Malta Development Corporation. Huma jsostnu li ghalkemm dawn gew kancellati qabel skada l-konvenju, huma ma setghux ikunu jafu b’dan il-kancellament billi mir-ricerki li ghamlu ma rrizultawx u hadd ma kien infurmahom li kienu gew kancellati. Inoltre rrizulta li l-kancellament taghhom gie insinwat fir-Registru Pubbliku fis-26 ta’ Lulju 2000 cjoe wara li kien skada l-konvenju.

Il-konvenuti jissottomettu li l-kancellament ta’ ipoteki li kien hemm favur l-MDC ma kienu ta’ ebda xkiel biex jigi pubblikat il-kuntratt relattiv billi dawn lahqu gew kancellati qabel skada l-konvenju u s-socjeta’ attrici setghet tistaqsi lill partijiet koncernati jekk kienux ser jigu kancellati u kienet tkun taf.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li bhala fatt dawn l-ipoteki, li l-aktar li kienu qed jinkwetaw lis-socjeta’ attrici, gew effettivament kancellati qabel skada l-konvenju. Ma jirrizultax li s-socjeta’ attrici ndagat bizzejjed dwar jekk fil-fatt dawn l-ipoteki kienux ser jigu kancellati u kieku ndagaw sew kienu jsibu li l-ipoteki kienu gew kancellati.

Apparti dana, peress illi l-konvenuti kienu, qabel skada l-konvenju, interpellawhom b’ittra ufficjali biex jersqu ghall kuntratt finali, il-konvenju kien ghadu jorbot u l-atturi kellhom iz-zmien skond il-ligi, biex jekk kien hemm xi haga li kellha tigi sanata, dina ssir (ara App A. Bianchi et vs J. M. A. Developments Ltd deciza 26/5/2006 li ddecidiet li matul il-perjodu ta’ xahar l-att jista` jigi ppublikat bil-kondizzjonijiet kollha li jkun hemm gewwa fih u li l-konvenju jibqa’ in vigore u jekk fil-frattemp xi nuqqas jigi sanat dak il-kuntratt ghandu jigi pubblikat).

Fil-kaz in ezami l-ipoteki li oggezzjonaw ghalihom l-atturi gew kancellati qabel skada l-konvenju u anke kieku dejjem setghu jigu sanati fil-perjodu ta' xahar imsemmi fil-ligi.

Mandat ta' inibizzjoni 2536/00

L-istess konsiderazzjonijiet japplikaw ghar-raguni l-ohra li jsemmu l-atturi bhala raguni valida biex ma jersqux ghal kuntratt. Illi huwa veru li sakemm skada l-konvenju r-rikors ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni ma kienx ghadu gie degretat definittivament, izda wara li skada, u ezattament fl-24 ta' Lulju 2000, it-talba gie michuda u ghalhekk dak li setgha kien impediment meta ghalaq il-konvenju gie sanat qabel ma ghaddew it-tletin jum mill-eghluq tal-konvenju skond l-artikolu 1357 Kap 16. Ghalhekk fattwalment f'dak l-istadju t-talba ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni mhux suppost kienet ta' ostakolu ghal pubblikazzjoni ta' l-att finali, tant li l-konvenuti kienu regghu talbu lill-atturi biex jersqu ghal kuntratt anke f'dan il-perjodu. Izda l-kwistjoni ma waqfitx hemm ghax Ampak imbaghad ressqu citazzjoni kontra Guillaumier Ind. Ltd. Citaz: 1554/00 biex jigi revokat id-digriet tal-Qorti li cahad it-talba ghal hrug tal-mandat u biex Gullaumier jigu inibiti permanentament milli jittrasferixxu l-propjeta' in kwisjtoni.

Inkwiet fost l-azzjonisti tas-socjeta' Guillaumier Ind. Ltd.

Is-socjeta' attrici ressqet bhala r-raguni principali ghaliex ma resqitx ghal kuntratt finali l-fatt li kien hemm inkwiet serju fost l-azzjonisti tas-socjeta' Guillaimer Industries Ltd u t-theddida tax-xoljiment ta' l-istess kumpanija.

L-atturi jissottomettu li huma kienu gew infurmati mill-konsulent legali ta' Ampak Trading Ltd – ix-*shareholder* f'Guillaumier Ind. Ltd. (ara *fax* a fol. 12) li Ampak '*are taking steps to file legal proceedings for the liquidation of Guillaimer Industries Ltd for blatant mismanagement and irregularities carried out infringing the Company Act'* u li Guillaumier Ind. Ltd *'have refused several times to give*

relevant information regarding the transactions being carried with third parties'.

L-atturi jirritjenu li dina t-theddida ta' kawza ghax xoljiment tal-kumpanija Guillaumier setghet twassal ghan nullita' tal-kuntratt ta' trasferiment tal-propjeta' in kwistjoni skond l-artikolu 303 tal-Att dwar il-Kumpaniji.

Inoltre skond l-atturi mill-*accounts* tal-kumpanija Guillaumier kien jidher li kien biss minhabba r-*revaluation* tal-propjeta' li kellha l-kumpanija, li l-valur ta' l-assi gie jeccedi l-*liabilities.*

Illi dwar dan l-ahhar punt jirrizulta mill-provi li kumpanija Guillaumier kienet waqfet topera qabel in 1997 u bhala assi kien fadlilha il-propjeta' biss. Dina l-propjeta' kienet qed tidher fil-kotba fl-ammont ta' Lm270,000 izda fil-fatt il-*market value* taghha kien lejn il-Lm800,000. Guillaumier kienu bieghu dina l-propjeta' f'zewg okkazzjonijiet, f'wahda minnhom bieghu l-fabbrika u dahlu f'konvenju dwarha mal-konvenuti ghal prezz ta' Lm330,000, liema ammont kien diga imur oltre il-valur li kien jidher fil-kotba. Inoltre s-socjeta' attrici kienet ser tixtri dina l-fabbrika fl-ammont ta' Lm450,000. Imbaghad meta bieghu l-parti l-ohra tal-propjeta' huma b'kollox huma dahhlu qrib il Lm800,000. Ghalhekk *re-evaluation* tal-propjeta' kollha ghas-somma ta' Lm800,000 kienet gustifikata u dan gie spjegat lill konsultent legali tas-socjeta' attrici mill-*financial controller* tal-kumpanija Guillaumier. Ghalhekk taht dan l-aspett mhux suppost kien hemm impediment biex isir it-trasferiment tal-propjeta'.

Dwar il-biza tas-socjeta' attrici li setgha japplika l-artikolu 303 tal Att dwar il-Kumpanija u jgib in-nullita tat-trasferiment tal-propjeta' dan il-punt ghandhu jigi trattata flimkien ma' l-allegazzjoni tas-socjeta' attrici li l-kumpanija Guillaumier kienet ser tigi likwidata minhabba insolvenza kif huma jghidu li gew infurmati bil-*fax* imsemmija a fol. 12.

Izda f'dina l-*fax* l-atturi kienu gew infurmati li kienu ser jittiehdu passi legali ghal likwidazzjoni ta' Guillaumier Industries Ltd *for blatant mismanagement and*

irregularities u ma jissemmiex ir-raguni ta’ *insolvency* tal-kumpanija. Effettivament ir-raguni kienet li Ampak Trading kienet qed topponi dan il-bejgh tal-propjeta’ bil-prezz, li huma jsejhu rrizorju, li kien gie miftiehem mid-diretturi ta’ Guillaumier mal-konvenuti fis-somma ta’ Lm330,000 minghajr ma huma gew infurmati. Skond Pace Axiaq dan kien evidenti ghax il-konvenuti sabu jbieghu l-istess propjeta’ fuq il-konvenju li kellhom bi prezz ferm akbar cjoe Lm450,000.

Ghalhekk l-allegata nsolvenzja tal-kumpanija Guillaumier ma kienitx raguni ghaliex l-atturi setghu ma jersqux ghal att finali.

Id-dizgwid bejn Ampak u Guillaumier ma giex solvut anke wara li kien ipprova jirrangahom il-Profs Mamo bis-suggeriment li Guillaumier jixtru s-*share* ta’ Ampak. Dawn kienu determinati li jopponu li jsir dan it-trasferiment u fil-fatt pprocedew kif qalu fil-*fax* bil-kawza kontra Guillaumier biex il-biegh ma jsirx.

Il-konvenuti jsostnu li dan id-dizgwid li ssemmi s-socjeta’ attici mhu xejn hlief ipotezi kkampata fl-arja li qatt ma setghet timmaterjalizza. Il-Qorti hawnhekk ma taqbilx mal-konvenuti ghax effettivament it-theddiha ta’ Ampak immaterjalizzat u d-dizgwid bejnhom u Guillaumier ma kienitx xi haga immaginarja imma waslet biex Ampak talbet il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni u meta t-talba ma gietx milqugha, Ampak ipprezentaw kawza biex jigi revokat id-digriet u l-bejgh ma jsirx. Il-kawza giet prezentata fl-Lulju 2000 u giet ceduta biss fl-10 ta’ Novembru 2003 wara li Guillaumier accettaw li jixtru s-*shares* ta’ Ampak bil-prezz ta’ Lm70,000. Ghalhekk ma jistax jinghad li t-theddia ta’ azzjoni kienet xi wahda fiergha.

Jigi rilevat li l-kawza biex ma jsirx il-bejgh giet prezentata minn Ampak fl-Lulju 2000 cjoe fil-perjodu ta’ tletin gurnata meta kien ghad jista’ jsir il-kuntratt finali, izda f’dak l’istadju s-socjeta’ attrici ma setghet taghmel xejn u ma kien hemm xejn x’tissana billi bejn is-*shareholders* ta’ Guillaumier kien hemm l-inkwiet u kien hemm kawza l-Qorti u wiehed ma

kienx jistenna li s-socjeta' attrici tidhol ghal dan in-negozju. Hu minnu li l-*Bord of Directors* ta' Guillaumier setghu jixtru u jbieghu propjeta' skond il-*Memorandum & Articles* tal-kumpanija, izda *minority shareholders* ghandhom drittijiet ukoll skond il-ligi li jopponi trasferiment f'certi cirkostanzi u mhux eskluz lilhom li jadixxu l-Qorti. Din il-kwistjoni kienet pendenti quddiem il-Qorti sas-sena 2003 meta imbaghad giet transatta.

Il-Qorti ghalhekk hi tal-fehma li minhabba dak id-dizgwid li kien hemm bejn l-azzjonisti tas-socjeta Guillaumier, is-socjeta' attrici kellha raguni ghaliex ma tersaqx ghal att finali. Is-socjeta' attrici kienet ser taghmel il-kuntratt finali direttament ma' Guillaumier Ind. Ltd. u mhux mal-konvenuti billi s-socjeta' attrici kienet gie infurmata li l-propjeta' li kienu ser jixtru ma kienitx tal-konvenuti imma dawn kienu ser jakkwistawha minghand is-sid (ara klawzola 9 tal-konvenju).

Fis-sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti jirreferu ripetutament ghal dak li huma jghidu li kien ripensament tas-socjeta' attrici u li r-ragunijiet li l-atturi gabu kienu biss skuzi biex jahbu r-ripensament taghhom wara li saru jafu li l-konvenuti kienu hadu l-propjeta' bi Lm330,000 u kienu se jbieghuha lilhom b' Lm450,000. Il-konvenuti waslu sa qalu li huwa izjed minn probabbli li kienet is-socjeta' attrici stess li "infurmat" lill Ampak b'dak li kien ghaddej u li s-socjeta' attrici ma kienitx *in bona fede*.

Il-principju tal-*buona fede* hu sostrat baziku ta' l-obbligazzjonijiet u tal-kuntratti in generali (ara "Joseph Pisani -vs- Barnardette Rizzo", Appell Civili, 10 ta' Mejju 1989'; "William Bezzina et -vs- Joseph Buhagiar et", Qorti Civili, Prim' Awla, 10 ta' Ottubru 2000 JSP).

Il-Qorti ezaminat ix-xhieda li giet prodotta u li giet riportata aktar 'l fuq f'dina s-sentenza u fil-fehma taghha ma jirrizultax dak li qed jigi allegat mill-konvenuti cjoe li kien hemm xi kolluzjoni bejn Ampak u s-socjeta' attrici biex il-kuntratt finali ma jsirx ghax kien hemm ripensament. Hafna mill-allegazzjonijiet tal-konvenuti huma biss inferenzi unilaterali bil-mod kif huma interpretaw il-fatti.

Jidher li l-problema li nqalet kienet ghax kien hemm dak id-dizgwid bejn is-*shareholders* meta Pace Axiaq induna li l-propjeta' kienet ser tinbiegh bi prezz irrizorju, u ghalhekk il-valur tas-*shares* tieghu kien ser jinzel, u ghalhekk ghamel minn kollox biex jopponi dak il-bejgh u sahansitra fetah kawza.

Jirrizulta li s-socjeta' attrici riedet tixtri l-propjeta' nkwistjoni. Hi ghamlet depozitu ta' Lm50,000, kienet qabdet perit biex jipprepara l-progett li b'kollox kien se jiswa xi miljun lira; saru trattativi fit-tul biex tinstab soluzzjoni ghad-dizgwid li nqala bejn l-azzjonisti ta' Guillaumier; dahlu fi spejjez u anke estendew il-konvenju biex tinstab soluzzjoni, izda meta l-problemi baqghu hemm u wara li saret il-kawza ma kienx hemm aktar x'jsir.

Illi s-socjeta' attrici ghalhekk kellha raguni valida ghaliex ma tersaqx ghal kuntratt finali billi kien hemm dizgwid bejn l-azzjonisti tas-socjeta' Guillaumier kemm qabel ma skada l-konvenju kif ukoll wara li skada meta saret il-kawza. Kien biss meta giet tranzatta l-kawza bejn Ampak u Guillaumier fl-10 ta' Novembru 2003 li t-tilwima bejnithom spiccat u l-impediment li kien hemm tnehha. Wiehed ma kienx jistenna li s-socjeta' attrici tinvesti kwazi nofs miljun f'propjeta' f'dawk ic-cirkostanzi.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
prevja d-dikjarazzjoni li s-socjeta' attrici kellha raguni valida fil-ligi biex ma tersaqx ghall-att definittiv tal-akkwist tal-fabbrika f'Santa Venera u ghalhekk hija ntitolata ghar-rifuzjoni tad-depozitu ta' hamsin elf lira Maltija (Lm50,000) minnha mhallas lill-konvenuti;
konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* bejniethom jirrifondu u jhallsu lis-socjeta' attrici l-imsemmi depozitu ta' hamsin elf lira Maltin (Lm50,000) minnha mhallas;
Bl-imghax mill-24 ta' April 2000, data tal-pagament tal-istess depozitu u

bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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