MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 735/1999/1

Emmanuel u Doris konjugi Buttigieg

v.

**John Sammut bhala stralcjarju ta'
Carmelo Micallef (Contractors) Limited**

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat mill-atturi fis-26 ta' Marzu 1999, li jaqra hekk:
"Premess illi b'konvenju tat-22 ta' Ottubru 1996 li baqa' jiggedded sat-28 ta' Frar 1999 u li ghalaq fit-28 ta' Frar 1999, is-socjeta` Carmelo Micallef [Contractors] Limited kienet intrabtet li tbigh u titrasferixxi favur l-attur

Emmanuel u martu Doris Buttigieg il-maisonette/flat, cioe` ‘Mayrhofen’, sitwita fi Claire E Street, Ta’ Giorni, li tinsab fl-ewwel sular formanti parti minn blokk ta’ erba’ [4] maisonettes u zewg garages immarkati bin-numru hamsa [5] u sitta [6] fil-pjanta annessa mal-konvenju;

“Premess illi John Sammut kien appuntat stralcjarju tas-socjeta` msemmija minhabba li din kienet bdiet proceduri ta’ likwidazzjoni;

“Premess illi l-konvenut John Sammut bhala stralcjarju ta’ Carmelo Micallef [Contractors] Limited gie interpellat b’ittra ufficjali tad-19 ta’ Frar 1999 sabiex jaddivjeni ghall-att tal-bejgh relattiv izda inutilment;

“Premess illi l-atturi ghadhom jinsistu li jsir il-kuntratt ghat-trasferiment lilhom tal-proprjeta` fuq imsemmija mill-konvenut fil-kwalita` tieghu premessa;

“Jghid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“1] Tiddikjara li l-konvenut naqas kif kien obbligat li jersaq ghall-kuntratt ta’ bejgh u trasferiment tal-proprjeta` ‘Mayrhofen’, fi Claire E Engel Street, Ta’ Giorni u taz-zewg garages bin-numri hamsa [5] u sitta [6] fl-istess triq skond it-termini kollha miftehma tal-konvenju fuq imsemmi; u

“2] Tikkundannah sabiex jersaq ghall-att ta’ trasferiment tal-proprjeta` fuq imsemmija cioe` ‘Mayrhofen’, Claire E Engel Street, Ta’ Giorni flimkien maz-zewg garages bin-numru hamsa [5] u sitta [6] fl-istess triq u dan fit-termini kollha miftehma u in esekuzzjoni tal-konvenju precitat;

“3] Tinnomina nutar biex jippubblika l-attir kollha relattivi f’ dik id-data, hin u lok li tigi ffissata minn dina l-Qorti u tinnomina kuraturi deputati bied jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Frar 1999 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine tas-6 ta' Mejju 1999[1] li in forza taghha eccepixxa;

"1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante li l-obbligi assunti mill-kumpanija konvenuta fl-iskritturi tal-1 ta' Awissu 1998 (Dok A7); tal-24 ta' Settembru 1998 (Dok A8); u kif ukoll dak tat-30 ta' Dicembru 1998 (Dok A9), in kwantu huma obbligi assunti mill-kumpanija fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment taghha, huma nulli u bla effett fil-ligi, u f' dan il-kuntest qeda titressaq kontestwalment kontra-talba kontra l-istess atturi;

"2. Illi, fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq eccepit, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi, stante li l-konvenut nomine ma setax u ma jistax jonora l-imsemmi konvenju li fuqu hija bazata l-azzjoni attrici, in kwantu huwa nomine ma inghatax ir-rilaxx ta' din il-proprjeta` mid-drittijiet ipotekarji ezistenti fuq l-istess affavur ta' terzi persuni u b'hekk ma setax u ma jistax jiggarantixxi l-istess trasferiment skond il-ligi;

"3. Illi, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq eccepit, l-atturi jehtiegu, jgibu prova rigward il-pagamenti li huma jiddikjaraw li saru fir-raba' paragrafu tad-Dikjarazzjoni attrici;

"4. Salvi eccezzjonijiet ohra;"

Rat il-kontro-talba tal-konvenut nomine (fol. 29) li taqra hekk:

"Illi l-Kumpanija Carmelo Micallef (Contractors) Limited giet xolta fil-hamsa *(5)* ta' Jannar 1999;

[1] Ghal xi raguni, din in-nota, u l-kontro talba, jidher li saret f'isem "John Sammut u Emmanuel Farrugia bhala stralcjarju ta' Carmelo Micallef (Contractors) Limited". Emanuel Farrugia, pero`, qatt ma kien parti f'din il-kawza.

“Illi l-obbligi assunti mill-kumpanija Carmelo Micallef (Contractors) Limited fl-iskritturi tal-1 ta’ Awissu 1998 (Dok. A7 ezebit mac-citazzjoni); tal-24 ta’ Settembru 1998 (Dok.A8 ezebit mac-citazzjoni); u kif ukoll dak tat-30 ta’ Dicembru 1998 (Dok A9 ezebit mac-citazzjom), huma obbligi assunti mill-kumpanija versu l-atturi rikonvenzjonati fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment taghha;

Illi dawn l-obbiigi hekk assunti jikkostitwixxu preferenza bi frodi kontra l-kredituri tal-istess kumpanija u ghalhekk huma nulli;

“Illi inoltre l-atturi rikonvenzjonati qed jokkupaw jew altrimenti jiddetjenu l-proprjeta` in kwistjoni, u cioe’ il-maisonette ossia flat hiisem “Mayrhofen,” formanti parti minn blokk ta’ erba’ appartamenti, liema fond jinsab fl-ewwel sular tal-istess, fi Claire E. Engel Street, Ta’ Giorni u z-zewg garages immarkati bin-numni hamsa *(5)* u sitta (6) fil-pjanta annessa mal-konvenju tat-tnejn u ghoxrin (22) ta’ Ottubru 1996 (ezebit mac-citazzjoni attrici bhala Dok. Ai*,* Aii,Aiii) kif deskritti fl-istess konvenju, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

“Talbu ghalhekk lill-atturi rikonvenzjonati, jghidu ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m’ghandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara illi l-obbligi assunti mill-kumpanija Carmelo Micallef (Contractors) Limited fl-iskritturi tal-1 ta’ Awissu 1998 (Dok. A7); ta’ 1-24 ta’ Settembru 1998 (Dok.A8); u kif ukoll dak tat-30 ta’ Dicembru 1998 (Dok. A9), versu l-atturi rikonvenzjonati jikkostitwixxu preferenza bi frodi kontra l-kredituri tal-istess kumpanija; u

“2. Konsegwentement tiddikjara l-istess obbligi nulli u bla effett fil-ligi;

“3. Tiddikjara illi l-atturi nkonvenzjonati qed jokkupaw jew altrimenti jiddetjenu l-proprjeta` in kwistjorti, u cioe’ il-maisonette ossia flat blisem “Mayrhofen,” formanti parti minn blokk ta’ erba’ appartamenti, liema fond jinsab fit-tieni sular tal-istess, fl Claire E. Engel Street, Ta’ Giomi u z-zewg garages immarkati bin-numri hamsa *(5)* u sitta (6)

fll-pjanta annessa mal-konvenju tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru 1996 (ezebit mac-citazzjoni attrici bhala Dok. Ai, Aii, Aiii) kif deskritti fl-istess konvenju, minghajr ebda titolu validu fll-ligi; u

"4. Konsegwentement tikkundanna lill-istess atturi rikonvenzjonati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat, jikkonsenjaw ic-cwievet u l-pussess vojt tal-istess proprjeta` hawn fuq imsemmija.

"5. Tillikwida d-danni kagunati minn okkupazzjoni illecita tal-fond de quo mill-atturi rikonvenzjonati mid-data ta' dina t-talba sad-data tal-konsenja effettiva tal-pussess vojt tal-istess proprjeta`;

"6. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati jhallsu lill-konvenuti nomine d-danni hekk likwidati flt-talba precedenti, bl-imghax skond il-ligi.

"Bl-ispejjez, inlduzi dawk tal-ittra ufflcjali tal-5 ta' Marzu 1999, kontra l-atturi rikonvenzjonati, li gew ingunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenut nomine (fol. 34) li in forza taghha eccepew illi;
"1. Illi l-obbligazzjonijiet tal-kumpannija rikonvenzjonanti naxxenti mill-konvenju jirrisalu ghat-22 ta' Ottubru 1996 u konsegwentement il-kumpannija ma tistax tigi ritenuta illi kkommettiet frodi kontra l-kredituri tal-istess kumpannija;

"2. Illi fit-tieni lok izda bla pregudizzju ghall-premess, il-kwistjoni tan-nullita' tal-konvenju mhix haga li tista' titqajjem mill-kumpannija kontraenti izda se mai minn terzi persuni fil-vesti ta' kredituri;

"3. Illi l-eccipjenti ma jistax jigi ritenut illi huwa qed jokkupa l-fondi minghajr ebda titolu meta din l-istess obbligazzjoni kienet konsentita mis-socjeta` rikonvenzjonanti;

"4. Salvi eccezzjonijiet ohra;"

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Frar, 2008, li in forza taghha ddecidiet il-kawza bil-mod kif gej:
"Tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine, tilqa' wkoll l-ewwel zewg talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonanti, u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici u tichad ukoll it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti nomine, tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati u tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonanti, tichad it-tielet eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati u tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonanti u tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex fi zmien tlett xhur mil-lum jikkonsenjaw ic-cwievet u l-pussess vojt tal-maisonette ossia flat bl-isem "Mayrhofen" formanti parti minn block ta' erba' appartamenti, liema fond jinsab fl-ewwel sular tal-istess, fi Claire E Engel Streeet, Ta' Giorni u taz-zewg garages immarkati bin-numru 5 u 6 fil-pjanta annessa mal-konvenju tat-22 ta' Ottubru 1996 esebit mac-citazzjoni attrici bhala Dok Ai, Aii, Aiii kif deskritti fl-istess konvenju, tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, u tichad il-hames u s-sitt talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonanti;

"Bl-ispejjez, kif mitluba, kontra l-atturi."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi irrizulta mill-provi prodotti illi fit-22 ta' Ottubru 1996 l-atturi ghamlu konvenju ma Richard Micallef, illi deher fuq il-konvenju ghan-nom u fl-interess tal-kumpannija Carmelo Micallef Contractors Limited, sabiex jixtru u jakkwistaw maisonette bl-isem "Mayrhofen" li tinsab fl-ewwel sular u formanti parti minn blokk ta' erba' mainsonettes u garages sottoposti fit-Triq Claire E Engel, Ta' Giorni fil-limiti ta' San Giljan. Iz-zewg garages kienu immarkati bin-numru 5 u 6 fil-pjanta annessa mal-konvenju. Il-konvenju sar bil-prezz ta' tmienja u tletin elf lira Maltin (LM38,000) u fuq il-konvenju il-kumpanija venditrici irceviet minghand l-atturi xerrejja s-somma ta' ghaxart elef lira Maltin (LM10,000) bhala depositu. Il-

kumpanija venditrici obbligat ruhha li tiggarantixxi l-bejgh skond il-ligi permezz ta' ipoteka generali. Il-konvenju kellu jibqa validu sal-31 ta' Marzu 1997.

"Illi fis-27 ta' Marzu 1997 il-konvenju imsemmi gie imgedded sal-1 ta' Mejju 1997 u Carmelo Micallef nomine iddikjara illi oltre d-depozitu li kien irceva fuq il-konvenju irceva wkoll somma ohra ta' tlettax-il elf lira Maltin (LM13,000) akkont tal-prezz.

"Illi fis-6 ta' Mejju 1997, il-kontraenti filwaqt li irriferew il-konvenju iffirmat minnhom fit-22 ta' Ottubru 1996 kif imgedded fis-27 ta' Marzu 1997, il-kontraenti ikkonfermaw il-validita tieghu u geddew l-effetti tieghu sal-31 ta' Lulju 1997 u fl-1 ta' Awissu 1997 il-konvenju rega' gie imgedded sal-31 ta' Ottubru, 1997. Fil-21 ta' Novembru 1997 il-konvenju rega gie imgedded sal-31 ta' Dicembru 1997 u Richard Micallef f'isem Carmelo Micallef Contractors Limited iddikjara li ircieva minghand Emmanuel u Doris konjugi Buttigieg is-somma ta' elfejn u disa' mitt lira Maltin (LM2,900) akkont tal-prezz biex hekk il-bilanc dovut f'dak il-mument kien ta' ghaxart elef u mitt lira Maltin (LM10,100).

"Illi fl-14 ta' April 1998 il-konvenju rega' iggedded sal-20 ta' Lulju, 1998, fl-1 ta' Awissu 1998 il-konvenju iggedded sal-1 ta' Settembru 1998, filwaqt li fl-24 ta' Settembru 1998 il-konvenju iggedded sal-ahhar ta' Novembru 1998 u fit-30 ta' Dicembru 1998 il-konvenju rega' iggedded sat-28 ta' Frar, 1999.

"Illi permezz ta' kuntratt iffirmat quddiem in-Nutar Clyde La Rosa fit-30 ta' Dicembru 1997, Emmanuel Buttigieg u martu Doris Buttigieg dehru bhala krredituri u Richard Micallef li deher f'isem is-socjeta` Carmelo Micallef Contractors Limited, iffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-ammont ta' sebghin elf lira Maltin (LM70,000) u bhala garanzija il-krredituri inghataw ipoteka generali fuq il-proprjeta` kollha tas-socjeta` debitrici, ipoteka specjali fuq il-maisonette "Mayrhofen" Caire E Engel Street, Ta' Giorni u fuq iz-zewg garages numri 5 u 6, u inghataw ukoll

privilegg specjali fuq l-istess proprjeta` fl-ammont ta' tnejn u erbghin elf lira (LM42,000).

"Ikkunsidrat :

"Illi tela' jixhed in-Nutar Clyde La Rosa u ikkonferma li l-konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta` in kwistjoni kien sar ghandu u meta kien sar dan il-konvenju ma kien hemm ebda indikazzjoni illi l-kuntratt setgha ma jigix ippubblikat. Effettivament in-Nutar kien ghamel ir-ricerki u irrizultalu li fuq il-proprjeta in kwistjoni kien hemm ipoteka specjali a favur tal-Bank of Valletta ghas-somma ta' cirka sebghin elf lira (LM70,000) u ghalhekk in-Nutar kien kellem lil Richard Micallef f'isem Carmelo Micallef Contractors Limited dwar din l-ipoteka u Raymond Micallef kien irrefera lin-Nutar ghall-ittra li kienet iggib id-data tad-19 ta' Awissu, 1995 u f'din l-ittra il-Bank kien iddikjara li kien dispost li jgholli l-'overdraft facility' ghas-somma ta' mija u tletin elf lira (LM130,000). Sussegwentement in-Nutar La Rosa kien kellem lil Norman Rossignaud li kien il-Manager tal-fergha ta' San Gwann tal-Bank of Valletta li kien qallu li l-bank kien lest li jirrilaxxja il-proprjeta` in kwistjoni kemm il-darba is-socjeta` Carmelo Micallef Contractors Limited toffri proprjeta` orha in garanzija. Din l-ittra waslet fl-ufficju tieghu fl-14 ta' Novembru 1996. In-Nutar La Rosa xehed li kien ikkomunika diversi drabi ma Richard Micallef u dan kien jghidlu li sabiex ikun jista jsir il-kuntratt kien hemm bzonn li qabel issir divizjoni ta' proprjeta`. F'Settembru 1997 in-Nutar La Rosa kien iltaqa ma Richard Micallef u dan kien qallu li id-divizjoni kienet saret u il-kuntratt setgha isir. Izda meta huwa ivverifika, sab li l-kuntratt li gablu Raymond Micallef ma kienx kuntratt ta' divizjoni izda kien kostituzzjoni ta' debitu minn naha tas-socjeta` Carmelo Micallef Contractors Limited a favur il-Mid Med Bank, illum HSBC, ghas-somma ta' cirka miljun lira Maltin (LM1,000,000) u n-Nutar ftakar ukoll li kien hemm xi garanziji personali minn naha ta' Richard Micallef. In-Nutar La Rosa ikkonferma li meta Richard Micallef gablu l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu dan kien ghall-habta ta' Settembru 1997. In-Nutar kompla jixhed illi l-konvenju kien qieghed fil-frattemp jigi imgedded regolament. Kien hemm okkazjonijiet fejn il-konvenju iggedded mhux fil-

prezenza tan-Nutar izda fil-prezenza tal-iskrivan tieghu. In-Nutar kompla jixhed illi wara li ra il-kuntratt tal-kostituzzjoni ta' debitu a favur il-Mid Med Bank huwa kien kellem lill-attur u qallu li f'dan l-istadju ma setghax jghinu aktar u kien ikun ahjar ghalih li jiehu parir minghand avukat. In-Nutar La Rosa kompla jixhed li fit-30 ta' Dicembru 1997 sar kuntratt fejn is-socjeta` Carmelo Micallef Contrators Limited irrikonoxxiet ruhha vera u certa u likwida debitrici tal-konjugi Buttigieg, cioe' tal-atturi, fis-somma komplessiva ta' sebghin elf lira Maltin (LM70,000), inkwantu ghal tnejn u erbghin elf lira (LM42,000) ghal xoghol ta' kostruzzjoni li sar ghar-rigward tal-proprjeta` in kwistjoni u kwantu ghas-somma ta' tmienja u ghoxrin elf lira (LM28,000) ghar-rigward ta' somom imhallsa mill-atturi akkont tal-prezz tal-istess proprjeta`. In-Nutar La Rosa xehed illi l-attur dejjem kien ghad fadallu l-isperanza illi l-kuntratt setgha isir. Huwa ikkonferma wkoll illi t-tigdid tal-konvenju dejjem sar fl-ufficju tieghu. In-Nutar xehed illi qabel ma sar it-tigdid tal-konvenju u anke il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu huwa spjega lill-atturi l-implikazzjonijiet legali ghar-rigward ta' dak li kienu qeghdin jaghmlu. Apparti minn hekk huwa xehed illi l-attur huwa kuntrattur u ghalhekk kien jaf ezatt x'jista u x'ma setghax jaghmel.

“Ikkunsidrat :

“Illi xehdet Lilian Bezzina, Principal Officer fil-Malta Financial Services Authority, u qalet illi f'Jannar tal-1999 gew appuntati ghar-rigward tas-socjeta` Carmelo Micallef Contractors Limited zewg stralcjarji, li kienu Emanuel Farrugia u Anthony Sammut. Hija xehdet li din il-kumpanija kienet giet xolta fil-5 ta' Jannar 1999. ix-xhud esebit ukoll id-dokumentazzjoni kollha necessarja sabiex tissostanzja dak illi xehdet.

Ikkunsidrat :

“Illi xehed Richard Micallef u ikkonferma li huwa ma setghax jersaq ghall-kuntratt mal-atturi peress illi l-bank ma riedx jirrilaxxja l-ipoteka li kellu a favur tieghu fir-rigward tal-proprjeta` in kwistjoni. Hawnhekk huwa

ghamel referenza ghall-Bank of Valletta. Micallef xehed illi l-attur kien qieghed ihallsu fir-rigward ta' din il-proprjeta`, izda mhux bi flus in kontanti imma permezz ta' prestazzjoni ta' xoghol. Huwa xehed illi huwa u l-attur kienu qeghdin jivvalutaw xoghol u skond din il-valutazzjoni kienu jiehduha bhala pagament akkont tal-prezz ta' din l-proprjeta`. Huwa ikkonferma illi meta ghamlu l-konvenju il-post kien gebel u saqaf. Huwa kien ghamel l-elettriku u l-ilma, izda l-attur ghamel il-bibien, il-madum, il-kmamar tal-banju u t-tikhil u ghamel ukoll il-finishings kollu tal-maisonette. Huwa ikkonferma wkoll illi kien ghamel kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mal-atturi u ikkonferma illi una volta li jitnehhew l-ipoteki huwa kien lest li jaghmel il-kuntratt mal-atturi. Richard Micallef kompla jixhed illi l-atturi dahlu jabitaw fil-fond in kwistjoni bil-kunsens tieghu. Micallef kompla jixhed li dak li sar minn naha tal-attur bhala kuntrattur u liema xogholijiet gew valutati u li ittiehdu akkont tal-prezz tal-proprjeta` kienu saru minn naha tal-atturi f'varji postijiet madwar Malta. Huwa ikkonferma li dawn jirrizultaw ukoll mill-kotba tas-socjeta`.konvenuta. Huwa xehed ukoll illi l-attur huwa kuntrattur u huwa ghamel xoghol tajjeb fil-proprjeta` in kwistjoni u x-xogholijiet li saru mill-atturi jiswew tnejn u erbghin elf lira Maltin (LM42,000).

“Illi mart Richard Micallef , Josephine sive Joyce Micallef, xehdet u ikkonfermat li kienet taf illi l-atturi kienu ser jixtru dar minghand is-socjeta` tar-ragel taghha.

“Illi rega' xehed Richard Micallef u ikkonferma illi l-konvenju mal-atturi gie imgedded diversi drabi anke wara li kien ikkostitwixxa ruhu cert, likwidu, debitur tal-Mid Med Bank ghas-somma ta' miljun lira Maltin (LM1,000,000). Huwa ikkonferma li kompla jinnegozja anke wara li sar dan il-kostituzzjoni ta' debitu mal-Mid Med Bank u xehed illi sa fejn jiftakar hu il-proprjeta` in kwistjoni ma kienitx ipotekata favur il-Mid Med Bank. Huwa ikkonferma wkoll illi ghall-ewwel kien qal lill-attur illi kien hemm ipoteka ghar-rigward tal-proprjeta` in kwistjoni a favur il-Bank of Valletta izda sussegwentement kien qallu li l-kuntratt setgha isir.

“Illi xehed l-attur Emmanuel Buttigieg u qal illi kien sar il-konvenju mas-socjeta` konvenuta u sussegwentement beda jara illi Richard Micallef kien qieghed igib hafna skuzi, u fost affarijiet ohrajn kien qed jghidlu li kellha issir xi qasma ta’ proprjeta`. L-attur xehed illi Micallef qatt ma kien qallu li kien hemm ipoteka favur il-Mid Med Bank fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Huwa qal illi kien hbieb sew ma Richard Micallef tant li kienu johorgu flimkien u anke siefru flimkien bil-familji rispettivi taghhom. Huwa xehed illi fuq talba ta’ Richard Micallef huwa kien ihallsu permezz ta’ cekkijiet tal-BOV u jikkalkula li b’kollox hallsu seba’ telef lira (LM 7,000) u apparti minn hekk ghamillu xi xoghol ta’ kuntrattur u effettivament esebixxa lista ta’ dawn ix-xogholijiet li ghamillu. Huwa xehed illi dawn ix-xogholijiet jammontaw ghas-somma komplessiva ta’ sitta u tletin elf u tmien mitt lira Maltin (LM36,800) u dawn jinkludu s-somma ta’ sebat elef lira Maltin (LM7,000) li huwa ta direttament lil Richard Micallef permezz ta’ cekkijiet tal-BOV.

“Illi xehdet l-attrici Doris Buttigieg u ikkonfermat illi kienet taf illi l-bank kellu kreditu kontra Richard Micallef u li l-proprjeta` setghet taghmel tajjeb ghal dan id-debitu. Hija xehdet illi huma kienu lestew il-maisonette u apparti minn hekk kellhom jibnu huma stess il-“washroom” u l-parapett u ghamlu alterazzjonijiet fis-sens illi fethu xi twieqi u ikkompletaw ukoll il-garaxx. Ikkonfermat illi kienu hbieb intimi ma Richard Micallef u l-familja tieghu.

“Ikkunsidrat :

“Illi il-konvenut John Sammut nomine, esebixxa nota li premezz taghha, fost dokumenti ohrajn, esebixxa bhala Dok JS 1 statement of affairs tas-socjeta` konvenuta fil-31 ta’ Mejju, 2001 li minnu jirrizulta li l-istess socjeta` ghandha “estimated deficit” ta’ sitt mija wiehed u tmenin elf disa u tlieta u ghoxrin lira Maltin (LM681,923).

“Illi l-konvenut John Sammut xehed illi huwa wiehed mill-likwidaturi tas-socjeta` Carmelo Micallef Contractors Limited. Huwa xehed illi ghall-habta ta’ Jannar tal-1999 is-socjeta` konvenuta marret f’likwidazzjoni volontarja.

Huwa u Emanuel Farrugia gew appuntati bhala likwidaturi mill-kredituri u dan fid-19 ta' Jannar 1999. Huwa xehed illi hu u l-likwidatur l-iehor irrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt mal-atturi fir-rigward tal-proprjeta` in kwistjoni peress illi kien sar tigdid tal-konvenju sitt xhur qabel ma l-kumpanija marret in likwidazzjoni. Effettivament mhux tigdid tal-konvenju, sar peress li l-konvenju kien skada u ghalhekk kien sar konvenju gdid sitt xhur biss qabel il-kumpanija marret in likwidazzjoni. Apparti minn hekk, fil-konvenju kien hemm indikat illi l-bejgh kellu isir bil-prezz ta' tmienja u tletin elf lira (LM38,000), filwaqt illi l-atturi kienu qeghdin jghidu illi kienu diga hallsu tmienja u ghoxrin elf lira (LM28,000). Huwa talabhom biex jaghtuh prova ta' dan, izda din il-prova qatt ma saret, u ghalhekk huwa deherlu li ma setghax jidher quddiem il-kredituri u jghidilhom li kien fadal biss minn dan il-kuntratt is-somma ta' ghaxar telef lira (LM10,000).

“Ikkunsidrat :

“Illi Emanuel Farrugia ikkonferma ix-xhieda illi ta John Sammut.

“Ikkunsidrat :

“Illi xehed Dr Eric Mamo in rapprezentanza tal-HSBC Bank Limited li mistoqsi qal li ma jafx jekk Micallef kienx hallas lill-attur ghax-xogholijiet li kien qieghed jaghmel fil-fond in kwistjoni. Huwa xehed illi kien jaf illi l-attur kien qed jaghmel xogholijiet hemm hekk “as a source of repayment not as an item of ownership”. Huwa xehed illi kienu jafu li qed isiru xogholijiet hemmhekk ghaliex il-kumpanija kienet qaltilhom b'dan. Dr Mamo xehed illi bhala bank ma jafux x'pagamenti setghu ghaddew bejn il-kumpanija u l-atturi fuq il-konvenju ghaliex huma ma kienux parti minn dik l-iskrittura.

“Illi xehed ukoll il-Perit Karmenu Farrugia imqabbad mill-konvenuti nomine sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni. Il-Perit Farrugia wasal ghall-konkluzjoni li l-valur lokatizzju ghad-dar huwa ta' elfejn tmien mija u tmenin lira Maltin (LM2,880) fis-sena, filwaqt

li ghar-rigward tal-garages il-valur lokatizzju huwa ta' hames mija u erbghin lira Maltin (LM540) fis-sena. Il-Perit Farrugia f'seduta ohra xehed illi meta ezamina il-fond, il-fond kien kompletat u qal illi l-valur tieghu jasal ghas-somma ta' erba u sittin elf lira Maltin (LM64,000) u bhala shell jiswa hamsa u erbghin elf lira Maltin (LM45,000). Mistoqsi kemm kien jiswa l-fond "shell" fl-1996 huwa qal illi dan kien jiswa madwar erbghin elf lira Maltin (LM40,000).

"Ikkunsidrat :

"Illi l-Qorti sejra tghaddi sabiex l-ewwel nett tiddeciedi t-talbiet fic-citazzjoni fid-dawl tal-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuti nomine.

"Illi il-kawza ipprezentata mill-atturi tirrigwarda talba lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenut naqas, kif kien obbligat, li jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u trasferiment tal-proprjeta` 'Mayrhofen', fi Claire E Engel Street, Ta' Giorni u taz-zewg garages bin-numri hamsa [5] u sitta [6] fl-istess triq skond it-termini kollha miftehma fill-konvenju tat-22 ta' Ottubru 1996 li baqa jiggedded u li ghalaq fit-28 ta' Frar 1999 u konsegwentement sabiex tikkundanna lill-konvenut nomine biex jersaq ghall-att ta' trasferiment tal-proprjeta` fuq imsemmija u sabiex tinnomina nutar biex jippubblika l-atti kollha relattivi u tinnomina kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

"Illi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine fir-rigward ta' dina ic-citazzjoni huma fis-sens illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi l- obbligi assunti mill-kumpanija konvenuta fl-iskritturi tal-1 ta' Awissu 1998, tal-24 ta' Settembru 1998 u tat-30 ta' Dicembru 1998 huma nulli u bla effett fil-ligi in kwantu huma obbligi assunti mill-kumpanija fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment taghha. It-tieni eccezzjoni hija illi it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-konvenut nomine ma setax u ma jistax jonora l-imsemmi konvenju in kwantu ma inghatax ir-rilaxx ta' din il-proprjeta` mid-drittijiet ipotekarji ezistenti fuq l-istess affavur ta' terzi u b'hekk ma jistax

jiggarantixxi l-istess trasferiment skond il-ligi. Fit-tielet lok minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, illi l-atturi irridu jippruvaw il-pagamenti li huma jiddikjaraw li saru fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici.

"Ikkunsidrat :

"Illi irrizulta mill-provi prodotti illi fil-5 ta' Jannar 1999 is-socjeta` konvenuta giet xolta.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta ghat-talbiet maghmula fic-citazzjoni jirrigwardaw l-Att dwar il-Kumpaniji Kap. 386 li testwalment jipprovdi kif gej :

""303. (1) Kull privilegg, ipoteka jew piz iehor, jew trasferiment jew disponiment ta' proprjetà jew jeddijiet, u kull hlas, ezekuzzjoni jew att iehor dwar proprjetà jew jeddijiet maghmula mill-kumpannija jew kontriha, u kull obbligazzjoni li tidhol fiha l-kumpannija, fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment tal-kumpannija ghandhom jitqiesu li huma preferenza bi frodi kontra l-kredituri taghha, kemm jekk ikunu ta' xorta gratuwita jew jekk ikunu ta' xorta oneruza jekk jikkostitwixxu operazzjoni taht il-valur jew jekk tinghata preferenza, kemm-il darba l-persuna li favur taghha jkunu saru ma tipprovax li ma kenitx taf u ma kellhiex raguni tahseb li l-kumpannija kienet x'aktarx se tkun xolta minhabba insolvenza, u fil-kaz li l-kumpannija tkun hekk xolta kull preferenza bi frodi tkun nulla."

"(2) Ghall-finijiet ta' dan l-artikolu :-
"(*a*) kumpannija taghmel operazzjoni taht il-valur jekk :
"(i) il-kumpannija taghti rigal jew xort'ohra taghmel operazzjoni b'kondizzjonijiet li jipprovdu li l-kumpannija ma tircievi ebda konsiderazzjoni; jew
"(ii) il-kumpannija taghmel operazzjoni ghal konsiderazzjoni li l-valur taghha, fi flus jew valur ta' flus, ikunu b'mod sinifikanti inqas mill-valur fi flus jew mill-valur ta' flus tal-konsiderazzjoni provduta mill-kumpannija;
"(*b*) kumpannija taghti preferenza lil persuna jekk:

“(i) dik il-persuna tkun wahda mill-kredituri jew garanti ta’ xi dejn jew passiv iehor tal-kumpannija; u
“(ii) il-kumpannija taghmel xi haga jew thalli li ssir xi haga li, f’kull kaz, ikollha l-effett li tqieghed lil dik il-persuna f’qaghda li, fil-kaz li l-kumpannija tmur ghal stralc ta’ insolvenza, tkun f’qaghda ahjar milli kienet tkun kieku dak l-eghmil jew nuqqas ma jkunx sar.”

“Illi sabiex ikun hemm preferenza bi frodi ai termini tal-Artikolu 303 tal-Kapitolu 386 jehtieg illi : -
“(1) l-att in kwistjoni ikun sar fi zmien sitt xhur qabel tigi xolta il-kumpanija.
“(2) l-att ikun jikkostitwixxi operazzjoni taht il-valur jew inkella tkun inghatat xi preferenza lil xi persuna.
“(3) Il-persuna li favur taghha ikunu saru trid tipprova hi illi ma kienitx taf u ma kellhiex raguni tahseb li l-kumpanija x’aktarx kienet ser tkun xolta.

“Ikkunsidrat :

“Illi kif diga intqal irrizulta illi s-socjeta` konvenuta giet xolta b’effett mill-5 ta’ Jannar 1999.

“Illi huwa minnu wkoll illi l-estensjoni tal-konvenju li saret fl-14 ta’ April 1998 kienet valida sal-20 ta’ Lulju u ghalhekk jirrizulta illi l-konvenju skada f’dik il-gurnata.

“Illi d-Dokument A 7 gie iffirmat fl-1 ta’ Awissu 1998 u kien jiskadi fl-1 ta’ Settembru 1998.

“Illi ghalhekk jirrizulta illi meta giet iffirmata l-iskrittura (esebita bhala Dok A 7) fl-1 ta’ Awissu 1998 il-konvenju kien diga skada.

“Illi apparti mill-fatt illi l-konvenju kien skada, l-iskrittura iffirmata fl-1 ta’ Awissu 1998 saret fi zmien sitt xhur qabel ix-xoljiment tal-kumpanija.

“Illi ma hemmx dubbju illi din l-iskrittura kienet taghti preferenza lill-atturi u dana peress illi l-atturi kienu fost il-kredituri jew garanti ta’ xi dejn jew passiv iehor tal-kumpanija ai termini tal-Artikolu 303 tal-Kapitolu 386.

“Illi l-ligi f’dan il-kaz titfa l-oneru tal-prova fuq il-persuna li favur taghha ikun sar l-att, f’dan il-kaz l-iskrittura, li trid tipprova li ma kienitx taf jew li ma kellhiex raguni tahseb illi il-kumpanija x’aktarx kienet ser tkun xolta.

“Ikkunsidrat :

“Illi gie ippruvat mill-provi prodotti illi l-atturi kienu kredituri tas-socjeta` konvenuta. Tant hu hekk illi s-socjeta` konvenuta iffirmat kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu mal-atturi fl-ammont ta’ sebghin elf lira Maltin (LM70,000).

“Illi fil-kaz odjern il-Qorti tara illi ma giex ippruvat illi s-socjeta` konvenuta tat rigal jew xorta ohra ghamlet operazzjoni b’kundizzjoni li jipprovdu li l-kumpanija ma tircievi l-ebda konsiderazzjoni billi halliet lill-atturi jokkupaw il-fond in kwistjoni, izda l-Qorti tara illi una volta li kien skada il-konvenju meta s-socjeta` konvenuta irrinovat il-konvenju a favur tal-atturi fil-perjodu ta’ sitt xhur qabel ma giet xolta hija tat preferenza lill-atturi ai termini tal-artikolu 303 (b) (i) u (ii) tal-Kap. 386, u ghalhekk tali att huwa null ai termini tal-artikolu 303 tal-Kap. 386 u ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 304 tal-Kap. 386.

“Illi l-atturi ma irnexxilehomx jippruvaw illi ma kienux jafu u ma kellhomx raguni jahsbu illi s-socjeta` konvenuta kienet x’aktarx ser tigi xolta minhabba insolvenza.

“Illi mix-xhieda tan-Nutar Clyde La Rosa irrizulta illi l-istess Nutar kien fetah ghajnejn l-atturi qabel ma sar it-tigdid tal-konvenju u anke qabel ma sar il-kuntatt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu mas-socjeta` konvenuta bl-implikazzjonijiet legali ta’ dak kollu li kienu qeghdin jaghmlu u tahom parir sabiex imorru ghand avukat. In-Nutar La Rosa xehed ukoll illi huwa qal lill-atturi illi s-socjeta konvenuta kienet ikkostitwiet ruhha vera, certa u likwida debitrici favur il-Mid Med Bank Limited, illum HSBC fl-ammont ta’ miljun lira Maltin (LM1,000,000).

“Illi l-attrici wkoll xehdet illi Richard Micallef kien qalilhom illi l-proprjeta` in kwistjoni kienet qed iservi bhala garanzija ghall-bank qabel ma huma akkwistawha u l-istess Richard Micallef xehed illi lill-attur kien qallu illi kien irranga xi affarijiet fis-sens illi l-banek kienu qalulu li setgha ibiegh, izda dan qalulu, skond hu, ghar-rigward tal-Bank of Valletta u mhux ghar-rigward tal-Mid Med Bank.

“Ghaldaqstant il-Qorti tara illi l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta timmerita li tigi milqugha.

“Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, huwa minnu illi s-socjeta` konvenuta ma setghatx tonera l-konvenju peress illi ma inghatatx ir-rilaxx mid-drittijiet ippotekarji ezistenti fuq il-fond in kwistjoni favur terzi u ghalhekk ma setghetx tiggarantixxi il-pacifiku pussess. Illi dan jirrizulta mix-xhieda li ta Richard Micallef fis-7 ta’ Marzu, 2000 u mix-xiehda illi ta John Sammut fis-seduta tal-5 ta’ April 2001.

“Illi wkoll is-socjeta` konvenuta baghtet ittra ufficjali lill-atturi fil-5 ta’ Marzu 1999 fejn inter alia qaltilhom illi zgur illi l-kredituri ma humiex ser ikunu disposti li jirrilaxxjaw dan il-fond mid-drittijiet ipotekarji taghhom.

“Illi ghalhekk il-Qorti tara illi t-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta wkoll timmerita illi tigi akkolta.

“Illi pero` ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta il-Qorti tara illi l-atturi effettivament irnexxielhom jippruvaw il-pagamenti illi huma ghamlu lis-socjeta` konvenuta.

“Illi mill-ezami tal-ircevuti illi gew esebiti jirrizulta illi l-atturi nefqu s-somma ta’ almenu erba u ghoxrin elf lira Maltin (LM24,000) sabiex lestew il-maisonette illi kienet in shell form u li huma sussegwentement lestew u iffinishjaw a spejjez taghhom. Gew esebiti wkoll hames cekkijiet ta’ seba telef lira il-wahda pagabbli lil Richard Micallef u inoltre is-socjeta` konvenuta ikkostitwiet ruhha vera certa u likwida debitrici a favur tal-atturi fis-somma ta’ sebghin elf lira Maltija (LM70,000).

“Ikkunsidrat :

“Illi ghal dak illi jirrigwarda il-kontro-talba, il-Qorti ghar-ragunijiet diga imsemmija aktar ‘il fuq f’dan il-gudikat, tilqa’ l-ewwel zewg talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti nomine u tirrispingi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati.

“Illi ghal dak illi jirrigwarda it-tieni eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati il-Qorti tirrispingi din it-tieni eccezzjoni taghhom peress illi l-Ligi ma tghidx min jista jezercita azzjoni taht l-Artikolu 303 tal-Kap. 386 u ghalhekk japplikaw il-principji generali tal-Ligi illi l-azzjoni tista’ tigi istitwita minn kull min ghandu interess guridiku fiha.

“Illi certament il-konvenuti nomine ghandhom l-interess guridiku li jippromwovu din l-azzjoni ghaliex huma ghandhom l-obbligu bhala stralcarji li jassiguraw li ma issirx preferenza bi frodi kontra l-kredituri l-ohrajn u dana peress li l-obbligu taghhom hu illi jikkawtelaw il-massa tal-kredituri.

“Illi ghal dak illi jirrigwarda it-tielet talba rikonvenzjonali tal-konvenuti nomine, irrizulta mill-provi prodotti illi l-atturi inghataw il-permess mis-socjeta` konvenuta sabiex jabitaw fil-fond in kwisjtoni sakemm isir il-kuntratt definittiv. Huma jikkontendu illi ghalhekk huma kienu qeghdin jirrisjedu fil-fond bit-titolu ta’ kommodat.

“Illi huwa fatt illi illum il-gurnata il-konvenju skada u l-bejgh mhuwiex izjed posibbli ghar-ragunijiet imsemmija aktar ‘il fuq f’dan il-gudikat.

“Illi l-kommodat huwa kuntratt ta’ tgawdija bazat fuq il-gratuwita` tal-uzu tal-haga. Dan johrog car mid-dispost tal-Artikolu 1824 tal-Kap. 16.

“Illi fil-kaz odjern, ma jirrizultax l-element ta’ tgawdija gja la darba gie ippruvat illi l-atturi hallsu akkont tal-prezz tal-maisonette u tal-garages somma konsiderevoli sabiex

ikkompletawhom u irrendew il-maisonette u l-garages abitabbli.

“Illi anke li kieku l-Qorti kellha tikkonsidra li fil-perjodu tal-konvenju kien hemm il-figura guridika tal-kommodat dan ma setghax kien hlief ghal zmien determinat u, skadut dak iz-zmien, il-kommodatarju hu tenut ghar-restituzzjoni tal-fond lill-kommodanti.

“Illi ghalhekk il-Qorti tirrispingi it-tielet eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, tilqa’ t-tielet talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti u tiddikjara illi illum il-gurnata l-atturi qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

“Illi r-raba’ talba fil-kontro-talba hija sabiex l-atturi jirritornaw il-fond de quo lis-socjeta` konvenuta u peress illi l-Qorti laqghet it-tielet talba fil-kontro-talba isegwi wkoll illi l-Qorti tilqa’ wkoll din ir-raba’ talba u tordna lill-atturi jirritornaw il-fond in kwistjoni lis-socjeta` konvenuta fi zmien tlett xhur mil-lum.

“Illi l-hames talba hija ghall-hlas ta’ danni sofferti mis-socjeta` konvenuta mid-data tal-kontra-talba sad-data tar-ritorn tal-fond lis-socjeta konvenuta b’pussess vakanti u is-sitt talba hija t-talba ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni tal-fond de quo da parti tal-atturi.

“Illi f’dan ir-rigward il-Qorti rat id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili fir-rigward tal-pussess u tara illi f’dan il-kaz l-atturi kienu qeghdin jipposjedu l-fond in kwistjoni b’buona fede u ghalhekk japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Artikoli 540 et sec tal-Kodici Civili (Kap. 16).

“Il-Qorti tichad il-hames u s-sitt talbiet tal-konvenuti nomine rikonvenzjonati.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi tad-29 ta’ Frar 2008 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:
“thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija fit-13 ta’ Frar 2008 fl-ismijiet premessi billi tichad l-eccezzjonijiet

tal-konvenuti nomine u tilqa' t-talbiet attrici u billi tichad it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta appellata."

Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenut nomine tal-24 ta' Marzu 2008 li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha tichad l-appell odjern u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat l-appell incidentali mressaq mill-konvenut nomine li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha;
"… … … tvarja u/jew tirriforma dik il-parti tas-sentenza fl-ismijiet premessi tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-13 ta' Frar 2008 billi tirrevokaha in kwantu cahdet il-hames u s-sitt talbiet tal-konvenut nomine fl-istess kontro-talba tieghu u tiddeciedi billi tilqa' il-hames u s-sitt talbiet tal-istess konvenut nomine rikonvenzjonanti u tordna l-likwidazzjoni u l-hlas ta' danni kif mitluba, u tikkonferma l-imsemmija sentenza fil-bqija taghha."

Rat ir-risposta tal-atturi ghall-appell incidentali tal-konvenut nomine li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata fejn cahdet il-hames u s-sitt talbiet tal-kontro-talba tal-konvenut nomine rikonvenzjonant u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-attur rikonvenzjonanti, bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine rikonvenzjonant.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-16 ta' Frar 2010;

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

Ikkunsidrat:

Jirrizulta mill-provi li l-attur Emanuel Buttigieg hu kuntrattur li f'xi zmien wettaq appalt fuq il-Miramar Hotel, San Giljan, fuq inkarigu tas-socjeta` konvenuta. Ghal dan ix-xoghol, li twettaq qabel l-1996, l-attur qal li kellu jithallas is-somma ta' madwar Lm40,000. Fit-22 ta' Ottubru, 1996, gie ffirmat konvenju bejn il-partijiet ghat-trasferiment a favur l-attur ta' fond, fi Triq Claire Engel, f'Ta' Giorni, li kien ghadu in shell form, versu l-prezz ta' Lm38,000, li l-attur qal li hallas kollu ghalkemm il-kuntratt relattiv baqa' qatt ma sar. Fit-30 ta' Dicembru, 1997, gie ffirmat bejn il-partijiet kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, li in forza tieghu s-socjeta` konvenuta ddikjarat li hi debitrici lejn l-atturi ghas-somma ta' Lm70,000, u iggarantiet il-hlas b'ipoteka generali u ohra specjali registrata fuq il-fond meritu tal-konvenju; is-somma ta' Lm70,000 kienet tirrapprezenta kwantu ghal Lm42,000 minhabba xoghol ta' kostruzzjoni u kwantu ghal Lm28,000, ghar-rigward ta' somma ta' flus imhallsa mill-atturi akkont tal-prezz tal-istess proprjeta`.

L-atturi kienu jinsistu li jsir il-kuntratt ta' trasferiment tal-fond f'Ta Giorni ai termini tal-konvenju tat-22 ta' Ottubru, 1996. Ghall-bidu, l-atturi qatt ma hadu passi legali biex jinforzaw dak il-konvenju li anke thalla jiskadi. Dan il-konvenju gie mgedded diversi drabi, kwazi kull darba <u>wara</u> l-iskadenza tat-tigdid precedenti. L-ewwel darba li thalla jiskadi l-konvenju kien fl-20 ta' Lulju, 1998; wara dak inhar l-istess konvenju gie "mgedded" xi tlett darbiet ohra, l-ahhar darba fit-30 ta' Dicembru, 1998, dejjem wara kull skadenza. Il-kumpanija konvenuta giet xolta fil-5 ta' Jannar, 1999, u peress li l-istralcjarju ma riedx jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u lanqas igedded il-konvenju, b'ittra ufficjali tad-19 ta' Frar, 1999, l-atturi interpellaw lis-socjeta` konvenuta sabiex tersaq ghall-att tal-bejgh, u wara saret din il-kawza fit-termini tal-ligi.

L-oggezzjoni tal-istralcjarju ghall-iffirmar tal-kuntratt kien bazat fuq l-Artikolu 303 tal-Att dwar il-Kumpaniji (Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta) li, fi ftit kliem, iqis bhala agir bi frodi, kwalunkwe att relatat ma' proprjeta` maghmul sitt xhur qabel ix-xoljiment tal-kumpanija kompartecipi, sakemm dak li favur tieghu jkun sar dak l-att ma jipprovax "that he did not know and did not have reason to believe that the

company was likely to be dissolved by reason of insolvency"; f'kaz li s-socjeta` tigi hekk xolta, dak l-att ikun null.

Is-socjeta` konvenuta, rapprezentata issa mill-istralcjarju taghha, tghid li meta l-konvenju skada l-ewwel darba fl-20 ta' Lulju, 1998, kull tigdid jew renova tal-konvenju li sar wara ghandu jigi kkunsidrat bhala "att" gdid ai termini ta' dan l-artikolu, u la darba l-kumpanija tqieghdet fi stat ta' stralc fil-5 ta' Jannar, 1999, is-suppost prorogi li saru fl-1 ta' Awwissu, 1998, fl-24 ta' Settembru, 1998, u fit-30 ta' Dicembru, 1998 (f'kull kaz meta l-proroga precedenti kienet tkun skadiet) ghandhom jitqiesu nulli, u kwindi, illum, il-konvenju hu bla effett.

L-atturi jallegaw li l-prorogi ma ghandhomx jitqiesu bhala att gdid, izda kontinwazzjoni ta' dak originali ffirmat fit-22 ta' Ottubru, 1996. Jissottomettu wkoll li ma jirrizultax li huma kienu konxji mill-fatt li l-kumpanija kellha problemi finanzjarji li kienu se jwasslu ghax-xoljiment taghha. Huma ssottomettew ukoll li f'kull kaz, l-istralcjarju tal-kumpanija konvenuta ma jistax hu jinvoka l-Artikolu 303 imsemmi u jitlob it-thassir tal-att tal-konvenju.

L-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, qablet mat-tezi tas-socjeta` konvenuta u wara li warrbet l-oggezzjonijiet kollha sollevati mill-atturi, iddikjarat bhala null u minghajr effett il-konvenju ta' Ottubru, 1996 u rrifjutat li tordna l-enforzar tieghu.

Kontra din is-sentenza appellaw l-atturi u ressqu aggravji kontra d-decizjoni tal-ewwel Qorti li tichad l-argumenti taghhom, liema argumenti baqghu jsostnu issa quddiem din il-Qorti.

Mis-sentenza tal-ewwel Qorti appellat incidentalment is-socjeta` konvenuta; il-meritu ta' dan l-appell incidentali se jigi trattat aktar 'l quddiem f'din is-sentenza.

Trattat l-appell principali tal-atturi, din il-Qorti ma tarax li tista' taccettah. Mill-provi jirrizulta li l-kumpanija kellha problemi finanzjari gia` minn Awwissu, 1996. Raymond

Micallef, ex direttur tal-kumpanija, xehed li hu irrizenja minn direttur fit-12 ta' Ottubru, 1996, u meta irrizenja "kien hemm problemi finanzjarji ghar-rigward tas-socjeta` in kwistjoni". Minkejja dan, f'Ottubru tal-1996 gie ffirmat il-konvenju mal-atturi! F'Settembru tal-1997, il-kumpanija konvenuta ffirmat kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mal-allura Mid-Med Bank Ltd ghal aktar minn miljun lira Maltin, u minkejja dan, l-istess kumpanija baqghet iggedded il-konvenju li kellha mal-atturi! Hu car li ghalkemm il-prova ta' mala fede da parti tad-direttur tal-kumpanija mhix mehtiega ai fini tal-Artikolu 303 imsemmi, id-direttur tal-kumpanija li kien fadal, Richard Micallef, kien qed jagixxi bi frodi tal-interessi tal-kredituri. Kien car, f'dik il-habta, li l-kumpanija kienet f'riskju jew vicin ta' "insolvency", u allura il-bord tad-diretturi kellu jiehu hsieb l-interessi mhux biss tal-azzjonisti, izda wkoll tal-kredituri <u>kollha</u> tal-kumpanija. Apparti dan id-dejn mal-Mid-Med Bank, il-kumpanija kellha dejn iehor ta' madwar Lm70,000 mal-Bank of Valletta Plc, u f'dawk ic-cirkostanzi, ma kellhiex taghti preferenza li kreditur wiehed (l-attur) a skapitu tal-ohrajn.

Jekk il-konvenju originali ta' Ottubru, 1996, jista' jitqies validu, darba dan thalla jiskadi, il-kumpanija ma kellhiex, matul l-1998, iggedded l-istess konvenju jew ahjar, terga' tassumi l-obbligu ta' trasferiment li kien skada, minghajr ma tqis l-interessi tal-kredituri. Fil-ktieb "Company Directors' Responsibilities to Creditors" ta' <u>Andrew Keay</u> (Routledge. Cavendish, Edit. 2007), l-awtur fil-kapitolu 13 (pagna 198 et seq) juri kif il-gurisprudenza f'pajjizi li jsegwu l-principju legali inglizi dwar kumpaniji (kif naghmlu wkoll hawn Malta), taccetta li d-diretturi ghandhom iqisu l-interess tal-kredituri meta l-kumpanija tkun "near or in the vicinty of insolvency", meta jkun hemm "risk of insolvency", u anke meta l-kumpanija tkun f'sitwazzjoni ta' "financial instability". Fil-konkluzjoni ta' dan il-kapitolu, l-awtur jaghmel riassunt tal-posizzjoni fil-mument li hareg il-ktieb b'dan il-mod:
"The duty to take into account creditor interests cannot be, according to the preponderance of authority, a continuing one. It clearly arises when a company is insolvent, near to it or at a risk of falling into insolvency. The duty is

triggered if the directors know or ought to know that their company is in one of the states just mentioned. It has also been indicated that the duty is triggered even where companies are merely in financial difficulties. It has been argued here that the duty may arise at a point before a company can be said to be in financial difficulties. There is concern that the courts have failed to arrive at a consistent approach as far as the point in time from which the duty operates. This is problematic for both directors and liquidators. The former, who probably feel that they have been the target of several attacks from both the legislature and the courts in recent years, need to know what is able to trigger the duty. Also, a failure to provide a defined standard affects directors in the making of business decisions and this can be prejudicial for the performance of their companies, as the directors may well be inclined to make decisions on the basis of avoiding liability rather than what is commercially appropriate. Liquidators and administrators need to know in what kind of situations they are at liberty to pursue directors of failed companies for breach of duty.”

F’dan il-kaz hu car li zgur fl-1998, avolja d-direttur tal-kumpanija kien jaf li kienet vicin stat ta’ stralc, u avolja kien jaf li kien mahlul minn kull obbligazzjoni favur l-attur li jbiegh il-fond in kwistjoni, agixxa bi frodi meta rega’ assuma din l-obbligazzjoni bi pregudizzju tal-interessi tal-kredituri l-ohra.

Stabbilita l-mala fede tad-direttur Richard Micallef, l-operazzjoni tal-Artikolu 303 tal-Att dwar il-kumpanija, invokat milll-konvenut, tista’ pero`, titwaqqaf jekk l-atturi juru li huma kienu in bona fede. Din il-Qorti ezaminat il-provi u, bhall-ewwel Qorti qabilha, ma tarax li l-atturi wrew li huma ma kienux jafu bil-problema tal-kumpanija u li din, allura, kienet miexja lejn stralc. In-nutar Clyde la Rosa li kien qed jiehu hsieb it-tigdid tal-konvenju xehed li meta hu sar jaf bil-kostituzzjoni ta’ debitu mill-kumpanija favur il-Mid-Med Bank Ltd. ghal madwar miljun lira Maltin, kien induna li ma setghax ikompli jahdmilhom. Spjega lill-partijiet “l-implikazzjonijiet legali” ta’ dak li riedu jaghmlu, u tahom parir ikellmu avukat. Nonostante dan, l-atturi xorta

ghazlu illi jkomplu jirrinovaw il-konvenju fis-sitt xhur qabel is-socjeta` konvenuta giet xolta. L-attrici xehdet li hi kienet taf li l-proprjeta` meritu tal-konvenju kien qed iservi bhala garanzija ghad-djun tal-kumpanija mal-bank, u ghalkemm Richard Micallef xehed li kien informa lill-attur li kien irranga l-affarijiet mal-bank, spjega li dan qalu biss ghar-rigward tal-Bank of Valletta Ltd. u mhux ghar-rigward il-Mid-Med Bank. L-attrici qalet ukoll, li anke zewgha kien jaf bil-problemi li l-kumpanija kellha mal-banek. Fil-fehma tal-Qorti, l-atturi kienu ben konxji tac-cirkostanzi imwera tal-kumpanija, u riedu jaraw kif se jsalvagwardaw l-interessi taghhom. Huma kienu "hbieb intimi" ma' Richard Micallef u l-mara tieghu, u dan allura ra kif jaghmel biex jghinhom. L-attur anke qara fil-gazzetti fuq il-problemi finanzjarji li kellu dan Richard Micallef u l-kumpanija tieghu, u ta' "hbieb intimi" li kienu zgur tkellmu fuq kif il-kumpanija ma kellhiex biex thallas lill-kredituri kollha taghha. Huma raw x'seta' jsir biex l-atturi jithallsu u jevitaw jikkonkorru mal-kredituri l-ohra, u nonostante li dan Richard Micallef kien jaf li, teknikament, il-kumpanija tieghu kienet mehlusa mill-obbligu li tbiegh dik il-proprjeta` f'Ta' Giorni lill-atturi, xorta accetta li jerga' jidhol f'kuntratt gdid mal-atturi. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan id-direttur ma kienx semplicement qed jonora xi ftehim li gie ffirmat zmien qabel u li kien ghadu jorbot, imma kien, kull darba, jidhol f'rabta gdida mal-atturi, avolja r-rabta originali kienet ilha li skadiet. It-"tigdid" li sehhew sitt xhur qabel l-istralc ghandhom ghalhekk, jitqiesu nulli, bir-rizultat li l-kumpanija mhix marbuta tiffirma l-kuntratt relattiv ta' bejgh.

Ghar-rigward l-aggravu marbut mal-punt procedurali jekk is-socjeta` konvenuta tistax tissoleva hi stess in-nullita` tal-konvenju, din il-Qorti tara li, fil-kuntest ta' stralc, huwa d-dover tal-istralcjarju jikkawtela l-interessi tal-kredituri kollha u johloq "a level playing field" ghall-fini tal-konkors. L-Artikolu 303 tal-Att dwar il-Kumpaniji jinsab f'sezzjoni tal-ligi li tittratta fuq "Provisions applicable to every mode of winding-up", u l-istralcjarju, kwindi, fil-kors tad-doveri tieghu, ghandu interess jassigura illi ma ssirx preferenza bi frodi kontra l-kredituri. L-obbligu tieghu hu illi jikkawtela l-massa tal-kredituri, u ghal dan il-ghan jista' jiehu dawk il-

proceduri kollha mehtiega biex "jelimina" dak li jkun sar bi frodi.

L-argument *in extremis* tal-atturi li huma ghandhom xi titolu ta' pussess jew ta' commodatum fuq il-proprjeta`, hu wkoll bla bazi. L-atturi dahlu fil-fond fl-1997 bil-permess ta' Richard Micallef ghas-socjeta` konvenuta, u dan in vista tal-konvenju li kien gie ffirmat f'Ottubru tal-1996. Din il-koncessjoni ma taghti ebda titolu lill-attur, u la darba l-konvenju skada, kollox irid jitqieghed fl-istat *ante*, li jfisser li lill-atturi spiccalhom kull "dritt" li jibqghu fil-fond (ara **Cassar v. Farrugia**, deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Settembru, 1993).

L-appell principali tal-atturi qed jigi, ghalhekk kollu michud.

Fil-kuntest tal-appell incidentali tal-konvenut nomine, ghandu jinghad li dan, ovvjament, jaqbel sa fejn l-ewwel Qorti accettat l-argumenti tieghu li hu mhux tenut jersaq ghall-publikazzjoni tal-att ta' trasferiment, u jaqbel ukoll fejn dik il-Qorti orndat lill-atturi jizgumbraw mill-fond fi zmien tlett xhur; pero`, ma jaqbilx fejn dik il-Qorti cahdet it-talba tieghu ghall-hlas tad-danni minhabba l-okkupazzjoni illecita tal-fond "mid-data ta' din it-talba sad-data tal-konsenja effettiva tal-pussess vojt tal-istess proprjeta`".

L-ewwel Qorti cahdet din it-talba ghax qieset li l-atturi kienu in okkupazzjoni tal-fond in bona fede.

Din il-Qorti taqbel li, ghall-ewwel, l-okkupazzjoni tal-fond mill-atturi kienet in bona fede, u dan peress illi huma dahlu fl-istess bil-permess tas-sid u bl-aspettattiva li jsiru sidien tal-fond meta l-konvenju jigi esegwit. Darba, pero`, li l-konvenju skada u ma giex imgedded, l-okkupazzjoni taghhom ma tistax titqies li baqghet in bona fede. Huma kienu jafu li l-kumpanija ma ridetx tbieghilhom il-fond, u kienu jafu wkoll li kienet qed tqis dak il-konvenju bhala skadut u null. Ghalhekk, tpoggew "on notice" li l-okkupazzjoni taghhom tal-fond kienet ikkontestata u meqjusa mill-kumpanija bhala wahda illegali. B'ittra ufficjali datata 5 ta' Marzu. 1999, mibghuta mis-socjeta` konvenuta, l-atturi kienu gew avzati li l-kuntratt ma kienx

se jsir u, ghalhekk, kienu jafu li l-okkupazzjoni taghhom kienet prekarja u li kellhom johorgu mill-istess.

La darba huma baqghu in okkupazzjoni tal-fond wara dik id-data, iridu jhallsu kumpens bhala danni ghall-okkupazzjoni ekwivalenti ghall-valur lokatizju tal-fond, kif stabbilit fil-gurisprudenza. Il-konvenut nomine qed jitlob kumpens mhux mid-data tal-ittra ufficjali, izda mid-data tat-talba formali tieghu ghal izgumbrament u hlas tad-danni, cioe`, minn Mejju, 1999. Il-valur lokatizju tal-fond u l-garages, li baqghu fil-pussess tal-attur, gie stmat li hu elfejn u tmien mija u tmenin liri Maltin (Lm2880) u hames mija u erbghin liri Maltin (Lm540) fis-sena rispettivament, jigifieri tlett elef erba' mija u ghoxrin liri Maltin (Lm3420) jew sebghat elef disa' mija u sitta u sittin euro u sitta u erbghin centezmu (€7966.46) fis-sena. Sakemm tigi deciza din il-kawza, l-atturi jkunu ghamlu hdax-il sena fl-okkupazzjoni illegali tal-fond, li jfisser li jridu jhallsu kumpens ta' sebgha u tmenin elf sitt mija u wiehed u tletin euro u sitt centezmi (€87,631.06) – salv kumpens ulterjuri sal-gurnata tal-izgumbrament effettiv.

Jirrizulta, pero`, li l-atturi ghamlu benefikati fil-fond. Huma haduh *shell* u nefqu flus biex jirrangawh u jaghmluh abitabbli. Mhux gust li l-konvenut nomine, li se jiehu l-fond lura, igawdi dawn il-benefikati minghajr ma jhallas kumpens. Il-kumpanija kellha fond *shell* u issa, b'hidma tal-atturi, se tiehu lura fond utili ghall-abitazzjoni. Il-konvenut nomine se jkun qieghed jistaghna bit-telf ta' min hallas ghal dawk il-benefikati jekk igawdihom bla ma jhallas xejn ghalihom. Dan il-principju gie stabbilit fil-kawza **Cassar v. Farrugia**, deciza minn din il-Qorti u li ghaliha saret riferenza aktar qabel f'din is-sentenza.

Jirrizulta mill-provi u minn stima ta' perit arkitett li l-fond illum gie stmat li jiswa erbgha u sittin elf liri Maltin (Lm64,000), waqt li, meta kien shell, kien jjiswa hamsa u erbghin elf liri Maltin (Lm45,000). Dan ifisser, li l-konvenut nomine, meta jiehu l-fond lura, sejjer jistaghna b'dsatatx-il elf liri Maltin (Lm19,000) jew erbgha u erbghin elf mitejn u tmienja u hamsin euro (€44,258) li jrid, ghalhekk, jirrifondihom lill-atturi.

Ghalhekk, fil-waqt li l-atturi jridu jhallsu, sa issa, sebgha u tmenin elf sitt mija u wiehed u tletin euro u sitt centezmi (€87,631.06), iridu jinghataw is-somma ta' erbgha u erbghin elf mitejn u tmienja u hamsin euro (€44,258). B'hekk, il-kumpens li l-atturi jridu jhallsu, sa issa, ghall-okkupazzjoni illecita taghhom, jammonta ghal tlieta u erbghin elf tlett mija u tlieta u sebghin euro (€43,373).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali tal-atturi billi tichad l-istess, u tilqa' l-appell incidentali tal-konvenut nomine, billi fil-waqt li tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti – b'dan li t-terminu ta' tlett xhur iffissat minnha ghall-fini tal-izgumbrament ghandu jiddekorri mil-lum – hlief fejn dik il-Qorti cahdet il-hames u s-sitt talbiet tal-konvenut nomine rikonvenzjonanti, minflok tghaddi biex tilqa' wkoll dawn it-talbiet u tikkundanna lill-atturi in solidum ihallsu lill-konvenut nomine s-somma ta' tlieta u erbghin elf tlett mija u tlieta u sebghin euro (€43,373) bhala danni ghall-okkupazzjoni, bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv. Fil-qosor, allura, it-talbiet attrici qed jigu kollha michuda (kif iddecidiet ukoll l-ewwel Qorti), fil-waqt li t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut nomine qed jigu kollha milqugha fis-sens premess.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, jithallsu mill-atturi in solidum.

< Sentenza Finali >

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