MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tal-21 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 1064/2010

Mosim Limited u Ta' Gniedi Property Limited

vs

General Soft Drinks Company Limited u

ghal kull interess ghas-socjeta

Louis Schranz bhala stralcarju ta' Tor Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta Mosim Limited tal-20 ta' Ottubru 2010 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta rikorrenti kienet dahlet f'kuntratt nhar it-23 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon mal-konjugi Louis u Vivienne Scicluna li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala

dokument MSM 1, fejn is-socjeta Mosim Limited xtrat u akkwistat porzjon ta' art diviza formanti parti mil-art maghrufa bhala 'Ta' Gniedi sive Ta' Ghar-Rajnu' tal-kejl ta' circa 2850 metri kwadri, u li tinsab fil-kontrada ta' San Tumas gewwa Marsascala, u li tikkonfina mit-tramuntana ma' Triq Ridott, min-nofsinhar u mill-majjistral ma' beni tas-socjeta Tor Limited. Illi qieghed jigi ukoll anness kopja ta' l-insinwa markat bhala dokument MSM 2 .

2. Illi irrizulta illi General Soft Drinks Company Limited kienet irregistrat ipoteka specjali bin-numru 11712/1995 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello LLD u dan fl-24 ta' Lulju 1995, kif jirrizulta mid-dokument MSM 3, fejn fuq din l-istess art Ta' Gniedi isserviet bhala garanzija ghall-kreditu li kellha minghand is-socjeta kummercjali Brittania Catering Limited, liema socjeta kummercjali Brittania Catering Limited qatt ma kienet proprjetarja ta' din l-art mertu tal-kawza, u ghalhekk l-insinwa registrata hija zbaljata, erroneja u ghalhekk m'hix valida;

3. Illi din l-ipoteka specjali saret wara ipoteka generali li kienet giet insinwata minn General Soft Drinks Company Limited bin-numru 8226/1992 fil-konfront ta' Brittania Catering Company Limited;

4. Illi bejn l-ahhar tas-sena 2003 u l-bidu tas-sena 2004 is-socjetajiet atturi u r-rappresentanti taghhom informaw kemm il-darba lis-socjeta ntimata General Soft Drinks Company Limited, li hemm zball f'din l-insinwa 11712/1995 markat bhala dokument MSM 3, u fejn ghalhekk Brittannia Catering Limited qatt ma kienet proprjetarja ta' din l-art maghrufa bhala 'Ta' Gniedi sive Ta' Ghar-Rajnu' tal-kejl ta' circa 2850 metri kwadri, u li tinsab fil-kontrada ta' San Tumas gewwa Marsascala, u li tikkonfina mit-tramuntana ma' Triq Ridott, min-nofsinhar u mill-majjistral ma' beni tas-socjeta Tor Limited;

5. Illi kien ghalhekk li s-socjeta ntimata General Soft Drinks Company Limited, giet mitluba sabiex tissana l-posizzjoni taghha u tikkancella l-ipoteka specjali 11712/1995, li kopja tal-insinwa giet hawn annessa bhala dokument MSM 3;

6. Illi sitt snin u nofs wara, li s-socjeta ntimata General Soft Drinks Company Limited giet informata sabiex tikkoregi l-insinwa 11712/1995, is-socjeta Mosim Limited ntavolat ittra ufficcjali datat il-15 ta' Lulju 2010, li kopja tal-istess ittra ufficcjali qieghda tigi hawn annessa bhala dokument MSM 4, fejn talbu lill-istess socjeta ntimata General Soft Drinks Company Limited sabiex tirriduci d-drittijiet ipotekarji kontra Brittania Catering Company Limited u senjatament bil-kancellament tal-ipoteka specjali 11712/1995.

7. Illi nonostante d-diversi tentattivi da parti tas-socjetajiet rikorrenti fejn informaw u nterpellaw is-socjeta General Soft Drinks Company Limited sabiex taghmel il-korezzjoni necessarja billi tikkancella l-ipoteka specjali bin-numru 11712/1995, is-socjeta ntimata

General Soft Drinks Company Limited, baqghet twebbes rasha u ma ghamlet xejn sabiex tissana din il-posizzjoni;

8. Illi ghal kull buon fini s-socjeta Tor Limited qieghda tigi involuta f'din il-kawza bhala socjeta konvenuta, stante l-fatt li kienet is-socjeta Tor Limited li ntavolat ittra ufficcjali nhar is-6 ta' Awwissu 2010 li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala dokument MSM 5, fejn qieghda tippretendi li tiehu l-art Iura. Illi hija ghal din ir-raguni l-atturi dahlu s-socjeta Tor Limited ghal kull interess f'din il-kawza;

9. Illi minhabba li din il-pendenza ghadha ma gietx rizolta da parti tas-socjetajiet konvenuti, kellha ssir din il-kawza;

Jghidu ghalhekk is-socjetajiet konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li ebda ipoteka specjali ma setghet qatt tigi ntavolata fuq il-porzjon ta' art diviza formanti parti mil-art maghrufa bhala 'Ta' Gniedi sive Ta' Ghar-Rajnu' tal-kejl ta' circa 2850 metri kwadri, u li tinsab fil-kontrada ta' San Tumas gewwa Marsascala, u li tikkonfina mit-tramuntana ma' Triq Ridott, min-nofsinhar u mill-majjistral ma' beni tas-socjeta Tor Limited, meta tali art, qatt ma kienet proprjeta tas-socjeta debitrici Brittania Catering Limited;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-insinwa tal-ipoteka specjali rregistrata min-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello bin-numru 11712/1995 hija ghalhekk nulla u invalida stante l-fatt li l-art qatt ma kienet tas-socjeta Brittania Catering Limited, u ghaldaqstant invalida fil-konfront ta' terzi persuni inkluz tas-socjetajiet atturi u l-aventi kawza taghhom;

3. Tordna l-kancellament tal-istess ipoteka specjali bin-numru 11712/1995, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din il-Qorti toghgobha taghti fic-cirkostanzi, inkluz u jekk hemm bzonn li jinhatru kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw is-socjeta General Soft Drinks Company Limited, ghall-kancellament u thassir tal-ipoteka specjali 11712/1995;

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-ittra ufficcjali tal-15 ta' Lulju 2010 u b'rizerva ghal kwalunke danni sofferti u li qed isofru s-socjeta atturi fil-kawza.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta General Soft Drinks Company Limited li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, qed jigi eccepiet illi l-ezitu fil-kawza fl-ismijiet Pupa Holdings Limited vs Tor Limited et (Rikors Gur. No. 845/06), li giet deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar 200, izda li tinsab pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell, definittivament ser tinfluwixxi fuq il-kawza odjerna; illi ghalhekk jehtieg illi l-kawza odjerna tistenna l-ezitu f'dik il-kawza hawn fuq indikata, u dan sakemm tghaddi in gudikat, qabel ma din il-kawza tissokta bis-smigh taghha. Illi f'dan ir-rigward jigi rilevat illi in forza tal-azzjoni hawn fuq imsemmija, is-socjeta Pupa Holdings Limited talbet lii din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara illi l-att korrettorju in atti Nutar Dr Joseph Vassallo Agius datat 26 ta' Marzu 2004, li in forza tieghu gie dikjarat illi l-art mertu ta' din il-kawza giet akkwistata mill-konjugi Louis u Vivienne Scicluna personalment - minnflok f'isem u ghan-nom tas-socjeta Brittania Caterers Limited - huwa null u bla effett. Illi kemm il-darba is-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' Prim' Istanza tigi kkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, allura jkun isegwi illi l-bejgh u trasferiment mill-konjugi Scicluna tal-art in kwistjoni - u li fuqha hija rregistrata l-ipoteka specjali mertu ta' din il-kawza - favur is-socjeta rikorrenti Mosim Limited, ma jkunx sar validament u skond il-Ligi. Illi ghalhekk ikun hemm karenza u nuqqas ta' interess guridiku tas-socjetajiet attrici sabiex jissoktaw b'din il-kawza, stante illi t-titolu ta' proprjeta taghhom fuq l-art mertu ta' din il-kawza jkun irregolari u mankanti. Illi ghalhekk jehtieg illi dawn il-proceduri jigu sospizi pendenti ezitu definittiv u finali fil-kawza hawn fuq indikata bin-numru ta' referenza 845/2006.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, u wkoll in linea preliminari, jehtieg illi l-atturi rikorrenti jipprovaw a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti l-interess guridiku taghhom sabiex jipproponu din l-azzjoni, stante illi l-eccipjenti tinsab infurmata illi in segwitu ghall-assenjazzjoni u trasferiment illi gie effettwat ta' parti diviza tal-art mertu ta' din il-kawza minn fuq is-socjeta Mosim Limited ghal fuq Ta' Gniedi Limited, gew effettwati trasferimenti ohra ta' partijiet divizi ta' porzjonijiet minn din l-art ghal fuq terzi, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, u fil-mertu, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjetajiet atturi, in kwantu rivolti fil-konfront tal-eccipjenti stante illi tali talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-ipoteka specjali li giet irregistrata favur l-istess eccipjenti hija wahda valida, u t-talba tas-socjetajiet attrici rikorrenti ghal dikjarazzjoni minghand din l-Onorabbli Qorti illi l-art mertu ta' din il-kawza ma kienitx proprjeta tas-socjeta debitrici Brittania Catering Limited, hija sempliciment intiza sabiex iccahhad lill-eccipjenti mill-kreditu spettanti lilha, u hija bbazzata fuq att korrettorju illi l-eccipjenti tissusspetta li sar b'mod qarrieqi u frawdolenti, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi ghal finijiet ta' kjarifika jigi rilevat illi l-kreditu spettanti lil-eccipjenti, u kawtelat bl-ipoteki mertu ta' din il-kawza, gew kostitwiti minn Joseph Pace u martu Carmen Pace, filwaqt illi s-

socjeta Brittania Catering Limited - li taghha l-imsemmijia konjugi Pace huma azzjonisti flimkien ma' terzi - ikkostitwiet ruhha bhala garanti mal-imsemmija konjugi Pace ghall-hlas favur l-eccipjenti tal-kreditu dovut lilha; illi l-art mertu ta' din il-kawza giet akkwistata minn Brittania Catering Limited in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr Carmel Mangion datat 26 ta' Lulju 1994; illi madanakollu fuq dan l-att, is-socjeta Brittania Catering Limited giet erronjement indikata bhala Brittania Caterers Limited. Illi sussegwentement, sar att korrettorju mill-konjugi Scicluna - in atti Nutar Joseph Vassallo-Agius datat 26 ta' Marzu 2004 - sabiex jigi dikjarat illi l-art in kwistjoni giet akkwistata mill-konjugi Scicluna personalment u mhux in rapprezentanza ta' Brittania Catering Limited, invece che ikkoregew l-isem minn Brittania Caterers Limited ghal Brittania Catering Limited.

5. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghal dak li gie hawn eccepiet, l-esponenti jecceppixxu ulterjorment illi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tippermetti lis-socjetajiet attrici rikorrenti jipprevalixxu ruhhom u b'xi mod jibbenifikaw minn dan l-izball f'isem is-socjeta garanti, liema zball kien evidentement zball tal-kitba, billi tilqa' u takkorda t-talbiet attrici, partikolarment u gialadarba l-eccipjenti dejjem aggixxiet in buona fede - kuntrarjament ghad-debituri taghha - u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Tor Limited li tghid hekk:

1. IIli preliminarjament ghandu japplika l-principju ta' lis alibi pendens u dan stante li l-kawza fl-ismijiet Pupa Holdings Limited vs Tor Limited, Joseph Pace, Louis Scicluna u Vivienne Scicluna rikors guramentat numru 845/06/JZM ghadha pendenti fi stadju ta' appell quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili Sede Superjuri;

2. IIli bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Is-socjeta Mosim Limited qed titlob li tigi kancellata ipoteka specjali favur is-socejta General Soft Drinks Company Limited fuq art proprjeta tal-istess Mosim Limited peress illi tali ipoteka giet kostitwita minn socjeta cioe Brittania Catering Company Limited li qatt ma kienet proprjetarja tal-art in kwistjoni u lanqas biss tezisti qua socjeta.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti.

Is-socjeta General Soft Drinks Company Limited kellha kreditu fil-konfront ta’ Joseph Pace u dan skond kuntratt ta’ self datat 7 ta’ Mejju 1992 (fol 123 et seq. tal-process), liema kreditu kien kawtelat b’ipoteka generali tal-proprjeta tad-debitur u garanzija solidali maghmula min Tor Limited rapprezentata mill-istess Joseph Pace b’ipoteka specjali fuq diversi plots proprjeta tal-istess Tor Limited. B’kuntratt tal-21 ta’ Lulju 1995 (fol. 101 et-seq. tal-process) il-kreditur heles lil Tor Limited mill-garanzija fuq il-proprjeta imsemmija fil-kuntratt tal-1992 u giet sostitwita b’ipoteka specjali fuq il-proprjeta mertu ta’ din il-kawza, din id-darba pero b’garanzija maghmula minn Brittania Catering Company Limited qua sid l-art in kwistjoni rapprezentata mill-istess debitur Joseph Pace. Jirrizulta li l-ipoteka specjali fuq Brittania Catering Limited giet iskritta bhala tali bin-numru 11712 (fol. 10 tal-process).

Il-kontenzjoni attrici hi li l-ipoteka ma tiswix ghax l-art qatt ma kienet ta’ Brittania Catering Limited.

Is-socjeta attrici Mosim rapprezentata minn Simon Balzan (martu hi bint Joseph Borg) fit-23 ta’ April 2004 atti nutar Pierre Falzon (fol. 5 et seq. tal-process) xtrat l-imsemmija art minghand Louis u Vivienne konjugi Scicluna (Vivienne Pace hi bint Joseph Pace) u gie dikjarat li l-proprjeta giet originarjament mixtrija minghand Joseph Pace f’isem Tor Limited mill-konjugi Scicluna f’isem Brittania Caterers Limited fis-26 ta’ Lulju 1994 atti nutar Mangion (fol. 141 et seq. tal-process). Pero fis-26 ta’ Marzu 2004 sar kuntratt pubbliku korrettorju fl-

atti tan-nutar Joseph Vassallo Agius (fol. 148 et seq. tal-process) fejn gie dikjarat mill-konjugi Scicluna li l-intenzjoni taghhom kienet li sad-data tal-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994, tkun giet iffurmata l-kumpanija Brittania Caterers Limited minnhom u peress li dan ma sarx, kellu jsir l-att korrettorju ta' Marzu 2004 biex flimkien ma' Tor Limited kif rapprezentata min Joseph Pace jigi dikjarat li l-art fil-kuntratt tal-1994 giet mixtrija mill-konjugi Scicluna.

B'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Pupa Holdings Limited vs Tor Limited, Joseph Pace, Louis u Vivienne Scicluna u l-intervenut fil-kawza The General Soft Drinks Company Limited**, fit-28 ta' Jannar 2010 il-Qorti dikjarat li l-kuntratt korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 bejn il-konjugi Scicluna u Tor Limited kien null peress illi ma setax isir bdil ta' partijiet f'kuntratt fejn jirrizulta li wahda mill-partijiet (cioe Brittania Caterers Limited) hi inezistenti. Il-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-5 ta' Frar 2015 dawret din id-decizjoni u ddikjarat li l-azzjoni ma treggix minhabba n-nuqqas ta' interess guridiku tas-socjeta Tor Limited li timpunja tali kuntratt.

Ghal kompletezza ghalkemm is-socjeta attrici Ta' Gniedi Property Limited ma tissemma imkien ufficjalment fl-atti, minn ittra ufficjali esebita f'isem Tor Limited (fol. 13 tal-process) datata 6 ta' Awwissu 2010, jigi rilevat illi sar xi trasferiment tal-art in kwistjoni jew x'aktarx parti minnha minn Mosim Limited lil Ta' Gniedi Property Limited (ukoll rapprezentata min Joseph Borg skond ma jirrizulta mill-intestatura tal-affidavit ta' Joseph Borg) fit-30 ta' Settembru 2004 atti nutar Maria Christine Saydon u Ta' Gniedi Property Limited ghamlet kuntratt mal-konjugi Cini fit-28 ta' Settembru 2004 atti nutar Pierre Falzon.

In oltre jirrizulta pacifiku bejn il-partijiet li Brittania Catering Company Limited hi kumpanija ezistenti izda Brittania Caterers Limited ma tezistix.

Konsiderazzjoni legali

Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Frar 2015 kull ma ghamlet hu illi halliet l-istatus quo f'dawk li huma l-kuntratti mertu ta' din il-kawza. Dan ifisser illi l-kuntratt korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 li ikkorega l-att originali tas-26 ta' Lulju 1994 hu sallum kuntratt validu u skond il-

ligi jifisser illi meta Mosim Limited akkwistat l-art minghand il-konjugi Scicluna personalment fit-23 ta' April 2004 akkwistat l-imsemmija art b'titolu minghand minghand dawk li ghal finijiet ta' dak dikjarat bejn il-partijiet kienu s-sidien legittimi tal-art in kwistjoni sa mis-26 ta' Lulju 1994.

Kwindi hu car illi Mosim Limited u Ta' Gniedi Property Limited fil-kwoti li jista' ghandhom tal-imsemmija art billi imkien fl-atti din il-Qorti ma setghet tasal ghal ebda konkluzjoni fattwali dwar f'liema proporzjon iz-zewg socjetajiet huma sidien tal-istess art huma proprjetarja tal-art in kwistjoni. Il-konvenuti jaghtu eccezzjoni dwar in-nuqqs ta' interess tal-atturi f'dan il-kuntest pero ebda prova ma ngiebet illi fil-fatt l-atturi ma fadlilhomx interess jew jedd fuq il-proprjeta.

Il-mertu kollu tal-azzjoni jiccentra fuq l-ipoteka specjali favur is-socjeta General Solft Drinks Company Limited fuq l-istess art liema ipoteka saret mid-debitur tal-istess socjeta Joseph Pace f'isem Brittania Catering Limited (fol. 101 et seq. tal-process) fil-21 ta' Lulju 1995.

Hu pacifiku illi f'dak iz-zmien il-proprjeta kienet ghadha tidher li tappartjeni lil Brittania Caterers Limited skond il-kuntratt ta' akkwist tas-26 ta' Lulju 1994. Meta saret din l-ipoteka mertu tal-kawza odjerna ma saret ebda ricerka u dan jinghad mill-istess xhud prodott mis-socjeta General Soft Drinks Hugh Mercieca li stqarr li kien hemm relazzjoni kummercjali soda bejn Joseph Pace u s-socjeta General Soft Drinks u kien hemm element ta' fiducja bejn il-partijiet. In oltre din l-ipoteka saret in sostituzzjoni ta' ohra ghax id-debitur ried li jsir hekk malajr minhabba problema li kellu ma' terzi u s-socjeta General Soft Drinks akkomodatu. Huma hasbu u hekk argumentaw fil-kawza li l-kuntratt ta' Lulju 1994 kien fih biss zball dattalografu ghax il-kelma 'Caterers' kellha tinqara'Catering'.

Il-Qorti tifhem li kultant 'troppo bonta bestialita' pero hawn qeghdin fil-kamp legali fejn gustizzja ma tistax issir fl-astratt izda skond dak li jippermetti l-ligi. Is-socjeta General Soft Drinks qed tissottometti illi d-debitur Joseph Pace ried isemmi Brittania Catering Company Limited bhala s-socjeta garanti li ghamlet l-ipoteka ghaliex l-isem Brittania Caterers fil-kuntratt ta' akkwist kien zball. Anki jekk ghal grazzja tal-argument dan hu il-kaz, ghalkemm bl-ebda mod ma hu ammess mill-atturi jew xhieda prodotti, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Frar 2015 stabbiliet indirettament illi l-kuntratt korrettorju kien ghadu validu u kwindi

sidien l-art kienu sa mill-1994 il-konjugi Scicluna bhala sidien tal-art. Dan il-kuntratt jew ebda iehor mhux qed jigi attakkat f'din l-azzjoni u ghalhekk il-Qorti trid tistrieh fuq dak li jirrizulta bhala dak li legalment ghadhom juru l-kuntratti. Dawn il-kuntratti juru illi l-ipoteka li General Soft Drinks ghandha iskritta favur taghha maghmula minn Joseph Pace f'isem Brittania Catering Company Limited fil-21 ta' Lulju 1995 hi errata ghax il-proprjeta hemm marbuta ma tappartjenix u qatt ma apparteniet lil din is-socjeta. Is-socjeta General Soft Drinks jista' jkollha drittijiet ohra fil-konfront tad-debitur taghha izda ma tistax issostni l-validita tal-ipoteka fil-konfront tas-socjeta attrici.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti u tiddikjara nulla u invalida l-ipoteka 11712/1995, u ghal finijiet tat-tielet talba tinnomina lil Dr. Kevin Camilleri Xuereb biex jirraprezenta lis-socjeta General Soft Drinks Company Limited fil-kontunacja taghha jekk tonqos milli tidher ghall-kancellament u thassir tal-ipoteka specjali 11712/1995. Spejjez jithallsu mill-konvenuti in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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