QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru: 2

Rikors Maħluf Numru 301/2019 NC

Alan Xuereb u June Xuereb

vs.

Guseppi Maria Debattista u b'digriet tat-23 ta' Ottubru 2019 l-atti tal-kawża f'isem Guseppi Maria Debattista ġew trasfużi f'isem Xavier Joseph Debattista u f'isem Philip Saviour Debattista stante l-mewt tiegħu, u Theresa Debattista

Illum 5 ta' April 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi Alan Xuereb u June Xuereb (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fl-20 ta' Marzu 2019 li jgħid hekk:

" Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża

1. Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat in atti tan-Nutar Dr John Patrick Hayman nhar id-dsatax (19) ta' Settembru tas-sena, elf disa', mija, u sitta u disgħin (1996), ir-rikorrenti kienu xtraw u akkwistaw mingħand l-intimati l-arja sovrastanti l-appartamenti internament innumerati bin-numri ħamsa (5) u sitta (6), formanti parti mill-korp ta' bini bl-isem 'Philip Court', ġewwa, Triq it-Turisti, Buġibba, San Pawl il-Baħar (Dokument anness u mmarkat bħala Dok A);

2. Illi, kif jirriżulta mill-istess kuntratt, dan il-bejgħ sar għal prezz komplessiv ta' seba' t'elef Liri Maltin (Lm 7,000), illum ekwivalenti għas-somma ta' sittax il-elf, tlett mija u ħames Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€16,305.57);

3. Illi madanakollu l-partijiet qablu fuq modalita ta' ħlas, b'dan li mis-somma, totali ta' Lm 7,000, is-somma ta' elfejn Lira Maltija (Lm 2,000), illum ekwivalenti għas-somma ta' erba t'elef sitt mija u tmienja u ħamsin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€4,658.74) tħallset qabel ma ġie pubblikat il-kuntratt, filwaqt li l-bilanċ ta' ħamest elef Lira Maltija (Lm 5,000), illum ekwivalenti għas-somma ta' ħdax il-elf sitt mija u sitta u erbgħin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€11,646.84), kellha titħallas mir-rikorrenti fi żmien sitt xhur mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

4. Illi sabiex jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom, l-intimati Debattista rreġistraw kontra r-rikorrenti privileġġ speċjali bin-numru tal-iskrizzjoni progressiv 15165/1996 għall-ammont ta' Lm 5,000, illum ekwivalenti għal €11,646.84 (Dokument anness u mmarkat bħala Dok B);

5. Illi għalkemm ir-rikorrenti ħallsu lill-intimati s-somma bilanċjali ta' Lm 5,000, illum ekwivalenti għal €11,646.84, u dan kif rikonoxxut mill-istess Joseph Debattista permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata magħmula quddiem in-Nutar Maria Micallef nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016), l-intimati qegħdin jirrifjutaw li jersqu għall-kanċellament tal-privileġġ speċjali suriferit (Dokument anness u mmarkat bħala Dok C);

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

6. Illi tali aġir huwa wieħed illegali u abbużiv, b'dan li l-intimati m'għandhom ebda jedd li jżommu fis-seħħ il-privileġġ speċjali minnhom reġistrat kemm il-darba tali privileġġ speċjali ġie reġistrat unikament bħala garanzija tal-ħlas bilanċjali fuq il-bejgħ tal-immobbli, liema ħlas tabilħaqq sar hekk kif rikonoxxut mill-istess intimati;

7. Illi r-rikorrenti u senjatament ir-rikorrent Alan Xuereb sofra u qed ikompli jsofri preġudizzju kbir minħabba ż-żamma fis-seħħ tal-privileġġ speċjali bin-numru tal-iskrizzjoni progressiv 15165/1996 u dan peress li huwa prekluż milli jittrasferixxi u jinnegozjaw l-appartamenti minnu mibnija fl-arja akkwistata permezz tal-kuntratt ippubblikat in atti tan-Nutar Dr John Patrick Hayman nhar id-dsatax (19) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u sitta u disgħin (1996), u dan billi dawn huma Ikoll kolpiti bil-privileġġ speċjali de quo agitur;

8. Illi għalkemm l-intimati ġew interpellati diversi drabi sabiex jersqu għall-kanċellament tal-privileġġ speċjali fuq imsemmi stante li s-somma dovuta lilhom ġiet imħallsa għas-saldu, u dan inter alia, anki permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 4444/2018, huma baqgħu inadempjenti (Dokument anness u mmarkat bħala Dok D);

9. Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda għażla oħra għajr illi jirrikorru għal dawn il-proċeduri filwaqt li qegħdin formalment jirriżervaw id-drittijiet tagħhom għad-danni skont il-Liġi;

10. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li huma jafu b'dawn il-fatti personalment;

Talba

Jgħidu għalhekk l-intimati, għaliex m'għandiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk kollha, li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li ż-żamma fis-seħħ tal-iskrizzjoni u r-reġistrazzjoni tal-Privileġġ Speċjali bin-numru tal-iskrizzjoni progressiv 15165/1996 da parte tal-intimati kontra r-rikorrenti, hija waħda illegali u abbużiva għaliex ebda ammont mhu dovut mir-rikorrenti lill-intimati u għalhekk dan il-privileġġ speċjali m'għandux jibqa' fis-seħħ;

ii. Tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, iħassru u jikkanċellaw għall-finijiet u l-effetti kollha tal-Liġi l-fuq imsemmi Privileġġ Speċjali bin-numru tal-iskrizzjoni progressiv 15165/1996;

iii. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimati fl-eventwali kontumaċja tagħhom u okkorrendo nutar pubbliku sabiex, fl-eventwalita' illi l-intimati jonqsu milli jottemporaw ruħhom mal-ordni li tiġi lilhom mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti in segwitu għat-tieni talba entro t-terminu li jiġi lilhom hekk prefiss, jagħmlu dak kollu meħtieġ u neċessarju għat-tħassir u l-kanċellament tal-fuq imsemmi Privileġġ Speċjali bin-numru tal-iskrizzjoni progressiv 15165/1996, u dan a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjeż, inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 4444/2018, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra, inkluż azzjoni għad-danni, spettanti lir-rikorrenti kontra l-istess intimati skond il-Liġi."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi saret talba quddiem din il-Qorti kif diversament preseduta (*a fol.* 20) sabiex il-konvenuta Theresa Debattista tiġi notifikata *ai termini* ta' Regolament (KE) Numru 1393/2007 Dwar Is-Servizz Fl-Istati Membri Ta' Dokumenti Ġudizzjarji U Extra-Ġudizzjarji Fi Kwistjonijiet Ċivili Jew Kummerċjali (Servizz Ta' Dokumenti), liema talba ġiet milqugħa u minkejja li Therese Debattista ġiet

debitament notifikata fis-17 ta' Mejju 2019 (*a fol.* 44), hija ma ressqet l-ebda Risposta Maħlufa.[1]

Rat illi, fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2019 (*a fol.* 40), il-Qorti kif diversament preseduta ġiet infurmata li l-konvenut Guseppi Maria Debattista miet fil-mori tal-kawża u b'hekk kellhom isiru l-proċeduri tat-trasfużjoni tal-ġudizzju.

Rat illi b'Digriet mogħti mill-Qorti kif diversament preseduta fit-23 ta' Ottubru 2019 (*a fol.* 50) l-atti tal-kawża f'isem il-konvenut Guseppi Maria Debattista ġew trasfużi f'isem Xavier Joseph Debattista u Philip Saviour Debattista.

Rat illi fl-istess Digriet mogħti mill-Qorti kif diversament preseduta fit-23 ta' Ottubru 2019 (*a fol.* 50), il-Qorti laqgħet talba sabiex Xavier Joseph Debattista u Philip Saviour Debattista jiġu notifikati *ai termini* ta' Regolament (KE) Numru 1393/2007 Dwar Is-Servizz Fl-Istati Membri Ta' Dokumenti Ġudizzjarji U Extra-Ġudizzjarji Fi Kwistjonijiet Ċivili Jew Kummerċjali (Servizz Ta' Dokumenti) u minkejja li l-konvenuti Xavier Joseph Debattista u Philip Saviour Debattista ġew debitament notifikati fil-15 ta' Diċembru 2020 (Dok. "AS 1" – *a fol.* 77) u fl-14 ta' Diċembru 2020 (Dok. "AS 2" – *a fol.* 78) rispettivament, huma ma ressqu l-ebda Risposta Maħlufa.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ippreżentata fl-14 ta' Jannar 2022 mill-atturi Xuereb (*a fol.* 107 *et seq.*).

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi, fit-2 ta' Novembru 2021, ġie ippreżentat affidavit tal-attur **Alan Xuereb** (*a fol.* 88 *et seq.*) fejn beda billi qal li Guseppi Debattista kien ħabib ta' missieru u kien ukoll is-sid tal-arja li kien hemm fuq il-bini

[1] Il-Qorti tinnota wkoll li jirriżulta li l-konvenuta Theresa Debattista ġiet debitament notifikata fit-13 ta' Diċembru 2019 (*a fol.* 70) u hija ma ressqet l-ebda Risposta Maħlufa.

bl-isem "Philip Court", ġewwa Triq it-Turisti, Buġibba. Jispjega li Guseppi Debattista kien qallu li kien lest ibiegħ l-arja li kellu pero' hu (Xuereb) ma kellux il-flus sabiex iħallas għall-arja in kwistjoni u li Guseppi Debattista kien offrielu li seta' jħallsu parti mit-total u l-bqija jħallashom meta jkun jista' u li sabiex jiġi protett dan id-dejn jiġi reġistrat privileġġ speċjali bl-intendiment li dan kellu jibqa' fis-seħħ sakemm ikun jista' iħallsu. Jgħid li aċċetta u li sar kuntratt quddiem in-Nutar Hayman. Jixhed li ħallas il-bilanċ kollu u li hu kien għadu żgħir u ma kellux esperjenza u għalhekk ma kienx talab li l-privileġġ speċjali jitneħħa. Jispjega li wara li beda jibni nqalgħu numru ta' problemi mal-ġirien li kienu jippretendu li għandhom drittijiet fuq l-arja u ġie mwaqqaf għal numru ta' snin milli jkompli bl-iżvilupp. Jgħid li nqala' ukoll diżgwid ma' l-istess Debattista li meta nduna li Xuereb seta' jibni aktar sulari milli ħaseb, beda jagħmillu l-bsaten fir-roti. Jixhed li hu (Xuereb) ingħata raġun mill-Qorti u b'hekk seta' ikompli bil-proġett li jiżviluppa l-arja u li wara li l-arja ġiet żviluppata u beda jipprova jbiegħ l-appartamenti li bena, reġa' feġġ il-privileġġ speċjali li kien sar fil-mument meta nbiegħet l-arja. Jgħid li għamel kuntatt ma' Debattista li kien talbu aktar flus sabiex ineħħi l-privileġġ u wara ċertu żmien marru għand in-Nutar Dr. Maria Micallef sabiex Debattista jiddikjara bil-miktub li kien tħallas l-ammont kollu li kien dovut minnu (minn Xuereb) u b'hekk il-privileġġ seta' jitneħħa. Jixhed li minkejja li saret din id-dikjarazzjoni, Debattista rrifjuta li jikkanċella l-privileġġ u li Debattista kien jitolbu aktar flus u minħabba f'hekk kellu jagħmel il-kawża odjerna sabiex jitneħħa l-privileġġ.

Illi, fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2021, xehdet in-**Nutar Dr. Maria Georgakopoulus** (ġia' Micallef) (*a fol.* 100 *et seq*) fejn eżebiet vera kopja ta' affidavit (Dok. "MGK 1" – *a fol.* 103) li sar quddiemha minn Joseph Debattista fis-27 ta' Ottubru 2016 f'liema affidavit Debattista jikkonferma li Alan Xuereb kien ħallsu a saldu l-ammont li kien dovut.

Illi, fis-seduta tat-22 ta' Frar 2022, xehdet l-**Avukat Dr. Marita Pace Dimech** (*Senior Legal Professional* mal-Aġenzija Identita' Malta – *a*

fol. 116 *et seq*)[2] fejn qalet li privileġġ speċjali bin-numru 15165 riċevut fis-26 ta' Settembru 1996 kien għadu attiv. Eżebiet dokument in sostenn ta' dan li ġie mmarkat bħala Dok. "MPD 1" (*a fol.* 118).

Ikkunsidrat

Illi qabel il-Qorti tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjoni tagħha firrigward tat-talbiet tal-atturi hija tal-fehma li l-ewwel tagħmel riferenza għall-fatt li minkejja li l-konvenuti ġew debitament notifikati skont il-liġi bil-proċeduri odjerni, huma ma ressqu l-ebda Risposta Maħlufa u b'hekk jinsabu fi stat ta' kontumaċja.

Illi l-Qorti tagħmel riferenza għal dak li ngħad fis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2004 fil-kawża fl-ismijiet **Helen sive Nellie Miceli et vs. Carmelo sive Charles Pisani** (Numru 1761/2001/1) fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet is-segwenti:

> "Illi, kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati għadd ta' drabi, il-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni min-naħa tal-imħarrek għal dak li jkun qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrih mill-parti attriċi."

Illi riferenza għandha ssir ukoll għal dak li ngħad fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2005 fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[3] qalet hekk:

> "Magħdud dan, huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, independentement mill-kontumaċja tal-konvenut. *Vide* Kollez. Vol. XXIX P III p 35".

[2] L-Avukat Dr. Marita Pace Dimech xehdet wara li fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2021 (*a fol.* 94) kien xehed Mark Farrugia għar-Reġistru Pubbliku u t-traskrizzjoni tad-depożizzjoni mogħtija minnu ma setgħetx tiġi traskritta minħabba raġuni teknika (*a fol.* 114).

[3] Appell Ċivili Numru 273/2003/1.

Illi dan ifisser li l-fatt li l-konvenuti jinsabu fi stat ta' kontumacja ma jfissirx illi, b'mod awtomatiku, għandhom jintlaqgħu t-talbiet tal-atturi. Din il-Qorti xorta waħda għandha r-responsabbilta' illi tindaga jekk it-talbiet tal-atturi humiex ġustifikati jew le, irrispettivament mill-fatt illi l-konvenuti naqsu milli jirrispondu għat-talbiet kif dedotti fir-Rikors Maħluf u milli jattendu għas-seduti tal-Qorti wara li huma ġew debitament notifikati skont il-liġi.

Illi Artikolu 201 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk:

> "Jekk il-konvenut jew l-avukat tiegħu, jew, fil-kawżi quddiem il-qrati inferjuri, il-konvenut jew l-avukat jew prokuratur legali tiegħu, jonqos li jidher, il-kawża tista' tiġi maqtugħa skont il-liġi fuq l-atti li jkun hemm wara s-smiegħ ta' dik ix-xhieda li l-Qorti tista' tqis li tkun meħtieġa, għad li huwa ma jkunx deher".

Illi dan huwa l-każ fil-każ odjern u ġialadarba l-konvenuti ġew debitament notifikati skont il-liġi bil-proċeduri odjerni u huma ma ppreżentaw l-ebda Risposta Maħlufa u la huma u lanqas l-avukat tagħhom ma dehru l-Qorti għall-kawża odjerna, għalhekk il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-kawża in eżami skont il-liġi u dan a bażi tal-atti ppreżentati u x-xhieda prodotti mill-atturi *ai termini* ta' Artikolu 201 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat

Illi, fil-kawża odjerna, permezz ta' kuntratt (Dok. "JPH 1" – *a fol.* 96 *et seq.*) fl-atti tan-Nutar Dr. John Patrick Hayman datat 19 ta' Settembru 1996 l-atturi Xuereb xtraw mingħand Joseph Debattista u martu Theresa Debattista l-arja li tinsab fuq blokk ta' sitt appartamenti li jinsabu fi blokka bl-isem "Philip Court", Triq it-Turisti, Buġibba għal prezz ta' sebat elef lira Maltin (Lm 7,000) minn liema ċifra tħallset is-somma ta' elfejn lira Maltin (Lm 2,000) fuq il-kuntratt. Il-bilanċ kellu jitħallsu mill-atturi Xuereb fi żmien sitt xhur u li in garanzija ta' dan il-pagament ġie iskritt privileġġ speċjali bin-Numru ta' Iskrizzjoni 15165/1996 (Dok. "MDP 1" – *a fol.* 118), liema privileġġ speċjali jirriżulta li għadu attiv.

Illi t-talbiet tal-atturi fil-kawża odjerna jikkonċernaw il-privileġġ speċjali hawn fuq imsemmi li huma jsostnu għandu jiġi kkanċellat ladarba sar il-ħlas kollu dovut lil Debattista.

Ikkunsidrat

Illi Artikolu 2064 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk:

> "It-tħassir tal-iskrizzjoni jista' wkoll jiġi ordnat b'sentenza jekk ma jiġix ippruvat illi l-iskrizzjoni ġiet magħmula għal raġuni leġittima, jew jekk jiġi ppruvat illi l-jedd tal-kreditur spiċċa."

Illi l-kawża odjerna ddur madwar privileġġ speċjali li ġie iskritt minħabba li l-flus dovuti għat-trasferiment tal-arja in kwistjoni sar f'żewġ pagamenti. L-ewwel pagament sar mal-kuntratt waqt li t-tieni pagament sar wara għalkemm ma hemmx data meta dan sar, biss jirriżulta mill-kuntratt li dan il-pagament kellu jsir fi żmien sitt xhur. Il-Qorti hija tal-fehma li kien hemm jedd leġittimu li jiġi iskritt il-privileġġ in kwistjoni. Dan il-fatt mhux kontestat mill-atturi.

Illi mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- il-kuntratt ta' bejgħ (Dok. "JPH 1" – *a fol.* 96 *et seq.*) datat 19 ta' Settembru 1996 jirreferi għas-somma ta' ħamest elef lira Maltin (Lm 5,000) li baqgħet pendenti bejn il-partijiet;

- il-privileġġ speċjali (Dok. "MPD 1" – *a fol.* 118) sar għall-kreditu ta' ħamest elef lira Maltin (Lm 5,000) u liema privileġġ jagħmel riferenza għall-kuntratt ta' bejgħ datat 19 ta' Settembru 1996 hawn fuq imsemmi;

- mill-affidavit (Dok. "MGK 1" – *a fol.* 103) mħejji minn Joseph Debattista[4] fis-27 ta' Ottubru 2016, Debattista ddikjara li huwa rċieva minn għand l-atturi Xuereb l-ammont rimanenti dovut

[4] M'għandux ikun hemm dubju li Joseph Debattista huwa Guseppi Maria Debattista u dana *stante* li l-Karta tal-Identita' ta' Joseph Debattista fl-affidavit (*a fol.* 103) hija identika għal dik ta' Guseppi Maria Debattista miktuba fir-Rikors Maħluf (*a fol.* 1).

mill-bejgħ tal-arja in kwistjoni ta' ħamest elef Lira Maltin (Lm 5,000).

Illi, minn dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti hija sodisfatta li l-privileġġ speċjali li hemm fin-Nota ta' Iskrizzjoni bin-numru 15165 tas-sena 1996 (Dok. "MPD 1" – *a fol.* 118) u dak imsemmi fil-kuntratt ta' bejgħ (Dok. "JPH 1" – *a fol.* 96 *et seq.*) jirreferu għall-istess dejn. Il-Qorti hija sodisfatta wkoll li l-ammont ta' ħamest elef lira Maltin ġie debitament imħallas mill-atturi Xuereb u għalhekk ma hemm l-ebda raġuni għalfejn il-privileġġ speċjali għandu jibqa' fis-seħħ minħabba li l-jedd tal-kredituri spiċċa. B'hekk isegwi li t-talbiet kollha tal-atturi ser jiġu milqugħa *stante* li ġew sodisfaċentement pruvati.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa t-talbiet kollha tal-atturi hekk kif kontenuti fir-Rikors Maħluf;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien <u>ħmistax-il ġurnata</u> mid-data tas-sentenza jħassru u jikkanċellaw għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-Privileġġ Speċjali bin-Numru tal-Iskrizzjoni Progressiv 15165/1996;

3. Tinnomina lin-Nutar Pubbliku Annmarie Saywell sabiex fi żmien <u>xahrejn</u> tagħmel dak kollu meħtieġ u neċessarju għat-tħassir u l-kanċellament tal-Privileġġ Speċjali bin-Numru tal-Iskrizzjoni Progressiv 15165/1996 u tinnomina lil Avukat Dr. Mark Anthony Mifsud Cutajar bħala kuratur biex jidher fuq l-att/i relattiv/i f'isem min mill-konvenuti jonqos li jagħmel dak hawn fuq ordnat fi żmien lilhom mogħti.

Finalment, tordna li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri hekk kif mitluba fir-Rikors Maħluf tal-atturi Xuereb jitħallsu kollha kemm huma mill-konvenuti.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur