QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa
Tmienja u għoxrin (28) ta’ Ġunju 2023

Rikors Numru 106/2019 FDP

Fl-ismijiet

Star Investments Limited (C34095)

Vs

Ian Camilleri (ID 85069M)
Theresa Farrugia
Martina Busietta (ID 032297M)
Nutar Patrick Critien (ID. 637153M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 4 ta’ Frar 2019, li permezz tiegħu is-soċjeta’ rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi permezz ta’ kuntratt pubbliku tal-11 ta' Ġunju 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini l-attriċi Star Investments Limited kienet biegħet u ttrasferiet lill-intimat Ian Camilleri l-immobbli konsistenti "f'korp ta' żewġ duplex apartments internament mmarkati numri wieħed u tnejn rispettivament, li jinsabu mibnija fuq tlett sulari ossija fil-first, second u third floor levels, liema korp huwa aċċessibbli minn entratura fil-groundfloor bin-numru disgħa u erbgħin ittra A (49A), Saint Angelo Street, Tas-Sliema, liema korp jinsab sovrappost għall-garage fil-groundfloor numru disgħa u erbgħin (49) Saint Angelo Street, li huwa proprjeta’ ta' terzi". (Dokument A) Billi l-prezz kollu ma tħallasx fuq l-att, kif jirriżulta mill-istess att, il-Venditur irriserva favur tiegħu il-privileġġ speċjali spettanti lilu bil-liġi in kawtela tal-pagament puntwali*

tal-istess bilanċ liema privileġġ ġie pospost għad-drittijiet privileġġati u ipotekarji ta' Lombard Bank PLC u dan kif jirriżulta mill-att in kwistjoni. Għal kull buon fini jiġi dikjarati li l-bilanċ ta' prezz kien ta' €69,880 oltre l-imgħax ta' sebgħa fil-mija (7%) dekorribbli mid-data tal-att.

2. *Illi l-kuntratt de quo ġie debitament inwsinwat u l-privileġġ iskritt skont il-liġi. (dokument B)*

3. *Illi fit-3 ta' Awissu 2016 b' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien l-intimata Theresa Farrugia xtrat u akkwistat mingħand l-intimat Ian Camilleri l-appartament duplex internament immarkat numru wieħed fil-korp ta' bini bin-numru 49A, Saint Angelo Street, Sliema u dan kif jirriżulta aħjar mill-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni kopja ta' liema jinsab hawn anness immarkat dokument B. Fuq dan l-att deher Ian Camilleri 'for and on behalf of the Limited Liability Company Star Investments Limited' (C34095) as duly authorised, and is giving its consent for the total cancellation of the Note of Special Privilege registered in the Public Registry against the said Ian Camilleri personally, number nine thousand eight hundred and ninety nine of the year two thousand and eight (19899/2008)." (dokument B)*

4. *Illi l-protestat Ian Camilleri ma kellu l-ebda setgħa jew prokura biex jidher fuq l-att in kwistjoni għan-nom tal-attriċi Star Investments Limited u fil fatt lanqas kien direttur tal-istess kumpannija. Il-protestat Ian Camilleri ma seta' jagħti ebda awtorizzazzjoni għall-kanċellament tal-privileġġ.*

5. *Illi għal kull buon fini jingħad ukoll li l-attriċi Star Investments Limited ma ġietx imsejħa tidher fuq l-atti msemmija u lanqas ma kienet taf bihom.*

6. *Illi l-kanċellament tal-privileġġ spettanti lill-kumpannija attriċi hi għalhekk nulla u ineffettiva u ma tagħmilx stat kontra tagħha.*

7. *Illi sussegwentement b'kuntratt pubbliku fl-atti tal-istess Nutar Dottor Patrick Critien tal-1 ta' Diċembru 2017 l-intimata Martina Busietta xtrat u akkwistat mingħand l-intimat Ian Camilleri l-appartament duplex internament immarkat numru tnejn fil-korp ta' bini bin-numru 49A, Saint Angelo Street, Sliema u dan kif jirriżulta aħjar mill-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni kopja ta' liema jinsab hawn anness immarkat dokument C.*

8. *Illi għal kull buon fini jingħad ukoll li l-attriċi Star Investments Limited ma ġietx imsejħa tidher fuq l-atti msemmija u lanqas ma kienet taf bihom.*

9. *Illi fil fatt l-attriċi saret taf li saru t-trasferimenti msemmija lill-intimati Teresa Farrugia u Martina Busietta riċentement u każwalment u dan kif ser jiġi spjegat waqt is-smigħ tal-kawża.*

10. *Illi għandu jitqies għalhekk li l-appartamenti deskritti f'dan ir-rikors ġuramentat u li ġew trasferiti mill-intimat Ian Camilleri a favur tal-intimati l-oħra Theresa Farrugia u Martina Busietta għadhom marbuta bl-effetti tal-privileġġ numru 19899/2008.*

11. Illi l-esponenti interpellat lill-intimati kollha bonarjament u permezz ta' protest ġudizzjarju sabiex jersqu għal risoluzzjoni tal-vertenza iżda dawn baqgħu inadempjenti.

12. Illi l-esponent jaf personalment bil-fatti hawn deskritti.

Għaldaqstant il-kumpannija attriċi titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, in vista tas-suespost u ta' dak kollu li jista' jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża, u salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni li tagħti, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-intimat Ian Camilleri ma kienx awtorizzat li jidher għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpannija attriċi fuq il-kuntratti pubbliċi tat-3 ta' Awissu 2016 u tal-1 ta' Diċembru 2017 deskritti aktar dettaljatament f'dan ir-rikors u tiddikjara nulla u mingħajr effetti fil-liġi l-kanċellament tal-privileġġ speċjali premess numru 19899/2008 li kien ġie preċedentement iskritt favur il-kumpannija attriċi;

2. Tordna għalhekk il-korrezzjoni tal-atti in kwistjoni u filwaqt li tinnomina kuraturi sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċja, tappunta jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess;

3. Tikkundanna lill-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta jew min minnhom sabiex jitilqu l-immobbli minnhom akkwistati permezz tal-kuntratti msemmija f' dan ir-rikors ġuramentat.

L-intimati huma minn issa inġunti in subizzjoni.

L-attriċi għal kull buon fini u mingħajr preġudizzju għall-pożizzjoni legali tagħha tirriserva kull azzjoni ulterjuri spettanti lilha fil-konfront tal-intimati inkluż għad-danni u/jew għal kull kumpens jew rimedju ieħor mogħti skond il-Liġi.

Bl-ispejjeż.

2. Rat illi fit-12 ta' April 2019 in-**Nutar Patrick Critien** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament qed tiġi eċċepita l-preskrizzjoni tal-azzjoni odjerna ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-kawża odjerna hija intempestiva għall-aħħar stante li l-esponent qatt ma ġie notifikat b'xi att ġudizzjarju qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna. Barra minn hekk, l-ittra interpellatorja annessa mar-rikors promotur (ara Dok. E anness mar-rikors promotur) li suppost intbagħtet lill-esponent, intbagħtet f' indirizz totalment estranju għall-indirizz tal-esponent jew l-uffiċċju tiegħu;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost qed tiġi eċċepita lis alibi pendens stante li l-esponent jifhem li s-soċjeta' rikorrenti intavolat kawża oħra u

ad hoc kontra l-intimat Ian Camilleri (Rikors Ġuramentat Numru 170/19SM) bil-għan li tirkupra l-ammont kawtelat bl-ipoteka li ġiet kanċellata permezz tal-kuntratt tat-3 t'Awwissu 2016 u konsegwentement, l-esponent umilment jissottometti li ż-żewġ kawżi għandhom jinstemgħu kontestwalment stante li l-mertu ta' waħda jinċidi fuq l-oħra;

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu anke jekk jirriżultaw il-fatti kif reklamati mis-soċjeta' attriċi fir-rikors promotur tagħha u konsegwentement l-ewwel talba tiġi milqugħa b'dan li l-kanċellament tal-privileġġ 19899/2008 jiġi dikjarat null, dan għandu jwassal għal sitwazzjoni fejn l-imsemmi privileġġ ikun validu fuq il-proprjetajiet akkwistati mill-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta u b'applikazzjoni tad-diritto di seguito, l-istess privileġġ ikun iskritt fuq il-proprjeta' tagħhom;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat Ian Camilleri bħala l-venditur fuq il-kuntratt tat-3 t'Awwissu 2016 u dak tal-1 ta' Diċembru 2017 mertu tal-kawża odjerna huma marbuta bl-obbligu ta' paċifiku pussess u għalhekk se mai jekk verament jirriżultaw il-fatti hekk kif reklamati fir-rikors promotur, dawn ċertament ma jistgħux jitqiesu li huma imputabbli lill-esponent;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent qeda d-dmirijiet tiegħu bħala professjonist b'mod diliġenti u bħala bonus paterfamilias u għalhekk l-ebda responsabbilita' ma tista' tiġi attribwita lilu;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti għall-anqas fil-konfront tal-esponent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' rikorrenti.*

3. Rat li fis-17 ta’ Mejju 2019 Martina Busietta irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

1) Fir-rigward tal-ewwel talba jiġi eċċepit illi;

a) Illi fl-ewwel lok is-soċjeta attriċi għandha tipprova dak allegat minnha, ċioe' illi hija għadha kreditriċi tal-konvenut Ian Camilleri u li wkoll, l-konvenut Camilleri ma kienx awtorizzat jikkanċella l-privilieġġ speċjali meritu tal-kawża.

b) Illi l-eċċipjenti — wkoll il-mandatarja tagħha ommha, Dolores Busietta — kienu f'kull waqt in buonafede, ma dderivat ebda qliegħ jew vantaġġ ta' liema xorta jkun minn dak allegat mis-soċjeta' attriċi u hija qagħdet u strieħet fuq il-parir tal-konvenut Nutar Patrick Critien. Għalhekk il-materja dwar jekk il-konvenut Camilleri kienx jew le awtorizzat jikkanċella l-privileġġ meritu tal-kawża, hija waħda illi ma għandha ġġib ebda effett fuqha.

c) Illi l-eċċipjenti teċċepixxi ulterjorment illi, skont ma ġie riferit lilha, rriżulta mir-riċerki illi saru fit-titolu tal-konvenut Camilleri, illi s-

soċjeta' kreditriċi kienet, żmien qabel ma sar il-bejgħ lilha tal-appartament li xtrat mill-poter ta' Camilleri, tat il-kunsens tagħha għall-kanċellament tal-privileġġ qabel riżervat favur tagħha.

d) Illi wkoll jekk jiġi misjub illi l-konvenut Camilleri ma kienx awtorizzat jikkanċella l-imsemmi privileġġ, ma jistgħax jiġi ordnat illi l-istess privileġġ jiġi iskritt mill-ġdid għaliex żewġ proprjetajiet illi kienu qabel milquta minnu — appuntu dawk meritu tal-kawża — ġew trasferiti u ma għandhomx fil-poter tal-konvenut Camilleri.

e) Illi ebda waħda mit-talbiet attriċi ma tirrigwarda r-reġistrazzjoni tal-imsemmi kanċellament permezz tan-nota 7828 tal-2017 illi anke f'każ ta' eżitu pożittiv ta' din il-kawża għall-attriċi sejra allura tibqa' valida.

2) Fir-rigward tat-tieni talba jiġi eċċepit illi;

a) Illi din it-talba ma hiex ċara u ċertament ma hiex ċara liema korrezzjoni qiegħda tintalab illi tiġi ordnata. Dan jgħodd partikolarment għall-att tal-1 ta' Diċembru 2017 illi bih akkwistat l-eċċipjenti fejn il-privileġġ meritu tal-kawża ma' jissemma mkien.

b) Illi l-eċċipjenti ma hijiex ċertament id-debitur tas-soċjeta' attriċi u ma għandhiex tiġi ordnata tiskrivi fuq il-proprjeta' tagħha, privileġġ sabiex jiġi żgurat il-kreditu tas-soċjeta' attriċi (terz għaliha) kontra terzi oħra, il-konvenut Camilleri.

3) Fir-rigward tat-tielet talba jiġi eċċepit illi;

a) Illi wkoll jekk jiġi misjub illi hemm lok illi l-imsemmi privileġġ jiġi iskritt mill-ġdid, l-istess privileġġ ma jistgħax jiggrava l-proprjeta' tal-eċċipjenti.

b) Illi anke fl-aħjar ipotesi għas-soċjeta' attriċi, din it-talba ma tistgħax tiġi milqugħa wkoll għaliex l-proċedura maħsuba fil-Liġi għal biex din it-talba titressaq ma saritx.

4) Salvi eċċezzjonijiet.

4. Rat li fis-17 ta' Mejju 2019 **Theresa Farrugia** irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

1) Fir-rigward tal-ewwel talba jiġi eċċepit illi;

a) Illi fl-ewwel lok is-soċjeta attriċi għandha tipprova dak allegat minnha, ċioe' illi hija għadha kreditriċi tal-konvenut Ian Camilleri u li wkoll, l-konvenut Camilleri ma kienx awtorizzat jikkanċella l-privileġġ speċjali meritu tal-kawża.

b) *Illi l-eċċipjenti kienet f'kull waqt in buonafede, ma dderivat ebda qliegħ jew vantaġġ ta' liema xorta jkun minn dak allegat mis-soċjeta' attriċi u hija qagħdet u strieħet fuq il-parir tal-konvenut Nutar Patrick Critien. Għalhekk il-materja dwar jekk il-konvenut Camilleri kienx jew le awtorizzat jikkanċella l-privileġġ meritu tal-kawża, hija waħda illi ma għandha ġġib ebda effett fuqha.*

c) *Illi wkoll jekk jiġi misjub illi l-konvenut Camilleri ma kienx awtorizzat jikkanċella l-imsemmi privileġġ, ma jistgħax jiġi ordnat illi l-istess privileġġ jiġi iskritt mill-ġdid għaliex żewġ proprjetajiet illi kienu qabel milquta minnu — appuntu dawk meritu tal-kawża — ġew trasferiti u ma għandhomx fil-poter tal-konvenut Camilleri.*

d) *Illi ebda waħda mit-talbiet attriċi ma tirrigwarda r-reġistrazzjoni tal-imsemmi kanċellament permezz tan-nota 7828 tal-2017 illi anke f'każ ta' eżitu pożittiv ta' din il-kawża għall-attriċi sejra allura tibqa' valida.*

2) *Fir-rigward tat-tieni talba jiġi eċċepit illi;*

a) *Illi din it-talba ma hiex ċara u ċertament ma hiex ċara liema korrezzjoni qiegħda tintalab illi tiġi ordnata. Dan jgħodd partikolarment għall-att tal-1 ta' Diċembru 2017 illi bih akkwistat l-eċċipjenti fejn il-privileġġ meritu tal-kawża ma' jissemma mkien.*

b) *Illi l-eċċipjenti ma hijiex ċertament id-debitur tas-soċjeta' attriċi u ma għandhiex tiġi ordnata tiskrivi fuq il-proprjeta' tagħha, privileġġ sabiex jiġi żgurat il-kreditu tas-soċjeta' attriċi (terz għaliha) kontra terzi oħra, il-konvenut Camilleri.*

3) *Fir-rigward tat-tielet talba jiġi eċċepit illi;*

a) *Illi wkoll jekk jiġi misjub illi hemm lok illi l-imsemmi privileġġ jiġi iskritt mill-ġdid, l-istess privileġġ ma jistgħax jiggrava l-proprjeta' tal-eċċipjenti.*

b) *Illi anke fl-aħjar ipotesi għas-soċjeta' attriċi, din it-talba ma tistgħax tiġi milqugħa wkoll għaliex l-proċedura maħsuba fil-Liġi għal biex din it-talba titressaq ma saritx.*

4) *Salvi eċċezzjonijiet.*

Provi:

5. Rat illi l-intimat Ian Camilleri għalkemm debitament notifikat fit-23 ta’ Mejju 2019, baqa’ kontumaċi.

6. Rat id-dokumenti eżebiti permezz ta’ nota tas-soċjetà attriċi Star Investment Limited tat-28 ta' Jannar 2020 (fol 38) li kienu jikkonsistu fis-segwenti:

I. Kopja tar-riċerki relattivi għall-konvenut Ian Camilleri.

II. Kopja tax-xhieda mogħtija minn Philip Borg, l-Ispettur Ronnie Stivala, Teresa Farrugia, Dolores Busietta u min-Nutar Dottar Patrick Critien waqt il-proċeduri penali fl-ismijiet il-Pulizija (Sp. Rennie Stivala) vs Ian Camilleri

III. Kopja ta' Estratt meħud mir-Reġistru tas-Soċjetajiet dwar il-karigi u involvimenti fi ħdan is-soċjeta' Star Investments Ltd.

IV. Kopja tal-Form K li permezz tagħha Ian Camilleri irriżenja mill-kariga ta' direttur ta' Star Investments Ltd fil-11 ta' Frar 2009.

V. Kopja tal-Form T u Form I li juru t-trasferiment ta' kull interess li kellu Ian Camilleri fi Star Investments Ltd, datati 18 ta' Frar 2009.

VI. Kopja ta' Resolution u l-aġġar Memorandum and Articles of Association ta' Star Investments Ltd, datati 18 u 19 ta' Frar 2009.

7. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Patrick Critien** mogħtija fit-28 ta' Jannar 2020 (fol 141) u rat id-dokumenti minnu eżebiti (fol 148).

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Philip Borg** mogħtija fis-6 ta' Lulju 2020 (fol 163).

9. Semgħet ix-xhieda ulterjuri tan-Nutar Dr. Patrick Critien mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2020 (fol 175).

10. Semgħet ix-xhieda ulterjuri tan-Nutar Dr. Patrick Critien mogħtija fit-2 ta' Marzu 2021 (fol 179).

11. Semgħet ix-xhieda ulterjuri tan-Nutar Dr. Patrick Critien mogħtija fis-7 ta' Lulju 2021 (fol 194).

12. Semgħet ix-xhieda ta' **Ian Camilleri** mogħtija fis-7 ta' Lulju 2021(fol 197).

13. Semgħet ix-xhieda ta' **Jeanette Lepre** tal-1 ta' Diċembru 2021, rappreżentanta tal-Lombard Bank (fol 206) u rat id-dokumentazzjoni minnha ppreżentata (fol 210 et sequitur).

14. Rat l-affidavit ta' **Theresa Farrugia** ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2022 (fol 357).

15. Rat l-affidavit ta' **Dolores sive Didi Busietta**, ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2022 (fol 359).

16. Rat li fit-30 ta' Mejju 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Star Investments Limited ippreżentata fis-6 ta' Ottubru 2022 (fol 372).

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tan-Nutar Dr. Patrick Critien ippreżentata fis-7 ta' Frar 2023 (fol 389).

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Martina Busietta u Theresa Farrugia ippreżentata fl-4 ta' April 2023 (fol 403).

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta li, permezz ta' kuntratt pubbliku tal-11 ta' Ġunju 2008, fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini, Star Investments Limited kienet biegħet u ttrasferiet lill-intimat Ian Camilleri, il-proprjetà konsistenti f' korp ta' żewġ duplex apartments, internament immarkati numru wieħed (1) u tnejn (2), rispettivament li jinsabu mibnija fuq tliet sulari il-first, second u third floor levels, liema korp huwa aċċessibbli minn entratura fil-ground floor bin-numru 49A, Saint Angelo Street Sliema, liema korp jinsab sovrappost għal garaxx fil-ground floor in-numru 49 St Angelo Street, li huwa proprjeta ta' terzi. Il-kuntratt jinsab eżebit bħala Dok A fol 5 tal-proċess.

21. Jirriżulta li il-prezz kollu ma tħallasx fuq dan l-att u l-venditur irriserva favur tiegħu, il-privileġġ speċjali spettanti lilu bil-liġi, in kawtela tal-pagament puntwali tà l-istess bilanċ, liema privileġġ ġie pospost għad-drittijiet privileġġjati u ipotekarji ta' Lombard Bank plc u dan kif jirriżulta mill-atti in kwistjoni. Il-bilanċ ta' prezz li ma tħallasx kien ta' € 69,880 oltre` l-imgħax ta' sebgħa fil-mija (7%) dekoribbli mid-data tal-att.

22. Jirriżulta li l-imsemmi kuntratt ġie debitament insinwat u l-privileġġ numru 19899/2008, ġie deskritt skont il-liġi Dok B (fol 12).

23. Jirriżulta li fit-**3 ta' Awissu 2016**, b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, l-intimata **Theresa Farrugia** xtrat u akkwistat mingħand Ian Camilleri l-appartament duplex, internament immarkat numru wieħed fil-korp ta' bini bin-numru 49A Saint Angelo Street Sliema, u dan kif jirriżulta aħjar mill-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni, kopja ta' liema jinsab eżebit Dok C fol 13. Jirriżulta li fuq dan l-att, Ian Camilleri kien deher għan-nom ta' Star Investiments Limited u ta l-kunsens tiegħu, għall-kanċellazzjoni tan-nota ta' privileġġ speċjali li kienet ġiet reġistrata fir-Reġistru Pubbliku fil-konfront tal-istess Ian Camilleri bin-numru 19899/2008.

24. Jirriżulta li fl-**1 ta' Diċembru 2017**, b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, l-intimata **Martina Busietta**, xtrat u akkwistat mingħand l-intimat Ian Camilleri l-appartament duplex internament immarkat numru tnejn (2) fil-korp ta' bini bin-numru 49A, Saint Angelo Street, Sliema, u dan kif jidher mill-kuntratt ta' bejgħ eżebit Dok D fol 18.

25. Jirriżulta li l-privileġġ speċjali numru 19899/2008, iskritt favur il-kumpanija rikorrenti u kontra l-konvenut jirrisali mill-kuntratt pubbliku tal-11 ta' Ġunju 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini, fejn il-kumpanija rikorrenti kienet ittrasferit lill-konvenuti Ian Camilleri żewp duplex apartments ġewwa tas-Sliema.

26. Jirriżulta f'dan il-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2008, li Ian Camilleri kien deher fil-vesti personali tiegħu, iżda wkoll in rappreżentanza tal-kumpanija rikorrenti fil-kwalità tagħha ta' venditriċi tal-fond, u fil-kwalità tagħha ta' garanti tal-kreditu tal-istess Ian Camilleri.

27. Jirriżulta li il-privileġġ speċjali ma' Lombard Bank plc ġie debitament reġistrat fis-26 ta' Ġunju 2008. Jirriżulta li s-somma mislufa ma kinitx tkopri l-prezz kollu tal-akkwist

li kien jammonta għal € 209,643 w il-bilanċ ta’ € 69,880 kellu jitħallas fi żmien sena mill-kuntratt, fejn il-kumpanija rikorrenti irriservat favuriha l-privileġġ speċjali mertu ta' din il-kawża in kawtela tal-pagament puntwali tal-bilanċ.

28. Jirriżulta li fl-att pubbliku, tat-3 ta’ Awissu 2016, meta biegħ wieħed mill-appartamenti li jakkwista mingħand il-kumpanija rikorrenti lil Theresa Farrugia, Ian Camilleri reġa' deher in rappreżentanza tal-kumpanija rikorrenti, sabiex il-kumpanija rikorrenti tipprovdi l-kunsens tagħha għall-kanċellament totali tal-privileġġ speċjali mertu ta' dan il-każ.

29. Jirriżulta, madanakollu, li Ian Camilleri kien diġa’ rriżenja minn direttur tal-kumpanija rikorrenti fil-**11 ta’ Frar 2009**.

30. Jirriżulta li l-appartament l-ieħor li akkwista Ian Camilleri, mingħand il-kumpanija rikorrenti, ossia appartament numru tnejn (2), ġie mibjugħ lil Martina Busietta permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Diċembru 2017. L-istess ġara f'dan il-kuntratt fejn, Ian Camilleri reġa' deher in rappreżentanza tal-kumpanija rikorrenti sabiex il-kumpanija rikorrenti tipprovdi l-kunsens tagħha għall-kanċellament totali tal-privileġġ speċjali mertu ta' dan il-każ. Iżda, jirriżulta li Ian Camilleri kien diġa’ rriżenja minn direttur tal-kumpanija rikorrenti fil-11 ta' Frar 2009.

Ikkunsidrat

31. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi s-soċjeta’ rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, titlob li jiġi dikjarat li l-intimat Ian Camilleri, ma kienx awtorizzat li jidher għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpannija attriċi fuq il-kuntratti pubbliċi tat-3 ta' Awissu 2016 u tal-1 ta' Diċembru 2017, u qed jiġi mitlub, li tiġi dikjarata nulla u mingħajr effett fil-liġi, il-kanċellament tal-privileġġ speċjali numru 19899/2008, li kien ġie preċedentement iskritt favur il-kumpanija rikorrenti. Għalhekk, qed jintalab il-korrezzjoni tal-atti pubbliċi in kwistjoni. Inoltre`, qed jintalab li l-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta, sabiex jitilqu mill-immobbli minnhom akkwistati permezz tal-imsemmija kuntratti.

32. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi in-Nutar Patrick Critien eċċepixxa preliminarjament, fl-ewwel lok, li dan il-każ huwa milqut bil-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. Fit-tieni lok, ġie eċċepit preliminarjament, li l-kawża hija intempestiva peress li in-Nutar qatt ma ġie notifikat b'xi att ġudizzjarju qabel ġie ippreżentat dan il-każ, u li l-ittra interpellatorja, għalhekk annessa mar-rikors promotur Dok E, ġiet mibgħuta f’indirizz estranju għall-indirizz tan-Nutar jew tal-uffiċċju tiegħu. Fit-tielet lok, ġie eċċepit preliminarjament, *lis alibi pendens*, stante li s-soċjetà rikorrenti ippreżentat kawża oħra kontra l-intimati Camilleri Rikors Numru 170/19 bl-għan li tirkupra l-ammont fl-ipoteka li ġiet kanċellata permezz tal-kuntratt ta' 3 ta' Awissu 2016. Ġie sostnut ukoll, anke jekk tintlaqa’ l-ewwel talba fil-mertu, u l-kanċellament tal-privileġġ numru 19899/2008 jiġi dikjarat null, dan għandu jwassal għal sitwazzjoni li l-imsemmi privileġġ ikun validu fuq il-proprjetajiet akkwistati mill-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta. Di piu`, ġie sostnut, li l-intimat Ian Camilleri bħala venditur, fuq il-kuntratti ta' 3 ta' Awissu 2016, u dak tal-1 ta' Diċembru 2017, huwa marbut bl-obbligu tal-paċifiku pussess, u għalhekk jekk verament jirriżultaw il-fatti dawn ma jistgħux jitqiesu bħala imputabbli lin-Nutar Critien. Ġie sostnut, fil-mertu li n-Nutar qeda dmirijietu bħala professjonist, b'mod diliġenti u bħala *bonus paterfamilias*, u għalhekk l-ebda responsabbiltà ma tista' tiġi attribwita lilu.

33. L-intimati Martina Busietta u Theresa Farrugia, sostnew bl-istess mod, fir-risposti tagħhom, li jrid jiġi ppruvat li Ian Camilleri ma kienx awtorizzat jikkanċella l-privileġġ speċjali mertu ta' dan il-każ. Ġie sostnut, li kemm Martina Busietta, u kemm Theresa Farrugia kienu in buona fede, b'hekk il-materja dwar jekk il-konvenut Camilleri, kienx jew le awtorizzat jikkanċella l-privileġġ mertu ta' dan il-każ, m' għandha ġġib ebda effett fuqhom. Inoltre`, ġie eċċepit ukoll, li ma jistax jiġi ordnat illi l-istess privileġġ jiġi iskritt mill-ġdid għal żewġ proprjetajiet in kwistjoni, li kienu qabel milquta minn dak il-privileġġ, dan għaliex il-proprjetajiet ġew trasferiti u m' għadhomx fil-poter tal-konvenuti Camilleri. Di piu`, ġie sostnut li ebda waħda mit-talbiet ma tirrigwarda reġistrazzjoni tal-imsemmi kanċellament permezz tan-nota 7828 tal-2017.

34. Jirriżulta li l-intimat Ian Camilleri, għalkemm debitament notifikat, naqas li jippreżenta risposta, għalhekk huwa kontumaċi skont il-liġi. Għandu jingħad, li l-kontumaċja hija fiha nnifisha mhijiex ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni. Hekk kif ritenut fil-ġurisprudenza:[1]

> *"Huwa paċifiku li l-kontumaċja mhijiex ammissjoni, u skond kif dejjem ritenut minn dawn il-qrati il-kontumaċja għandha tiġi interpretata wkoll bħala oppożizzjoni, u l-Qorti għalhekk tidħol f' ċerta dettalji li tħoss li huma meħtieġa biex tistabbilixxi il-verità tal-fatti"*

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tan-Nutar Patrick Critien - preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

35. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, in-Nutar jeċċepixxi, b'mod preliminari, l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

36. L-argument tan-Nutar fis-sottomissjonijiet tiegħu, b'referenza għal din l-eċċezzjoni, qed jiġi sostnut li fir-rikors ġuramentat qed 'tirriserva kull azzjoni ulterjuri spettanti lilha fil-konfront tal-intimati inkluż għad-danni u/jew a kull kumpens jew rimedju ieħor mogħti skont il-liġi.' In-Nutar intimat, irid isostni li fil-konfront tiegħu, m'hemm ebda azzjonijiet għad-danni x' jiġu riservati, u madankollu anke kieku kien hemm, tali azzjonijiet kienu jkunu preskritti bid-dekors tal-perjodu ta' sentejn ravviżat fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

37. **L-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi:

> *"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b' reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*

38. Din il-Qorti, hija u tifli u tistħarreġ it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, tosserva li t-talbiet, kif dedotti, ma jikkonċernawx talbiet għad-danni, iżda talba speċifika għan-nullità tal-kanċellament tal-privileġġ speċjali numru 19899/2008, li kien iskritt favur il-kumpanija Star Investiment Limited. Għaldaqstant, din il-Qorti mhijiex ser tiddeċiedi fuq ebda talba rigwardanti danni. Iżda, ġie biss imniżżel għal kull buon fini, li s-soċjetà rikorrenti qed tirriserva l-pożizzjoni tagħha li tipproċedi fil-konfront tal-intimati, inkluż

[1] Ara f'dan is-sens Ruth Apap vs Noel Apap – Prim' Awla Qorti Ċivili, deċiża fit-30 ta' Ġunju 1995, u Emmanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak noe deċia mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-15 ta' Jannar 2014, Ara wkoll Raymond Gauci pro et noe vs Christopher Galea deċiża mill-Prim' Awla fis-26 ta' April 2001.

ukoll għal danni. Madankollu, din il-Qorti tagħmilha ċara, illi fl-ebda stadju ta' din il-proċedura m'hija ser tippronunzja ruħha fuq danni.

39. Għalhekk din l-ewwel eċċezzjoni preliminari dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, qed tiġi respinta.

It-Tieni eċċezzjoni preliminari tan-Nutar Patrick Critien - intempestivita tal-azzjoni odjerna.

40. Din l-eċċezzjoni preliminari qed jiġi eċċepit li l-kawża odjerna, hija intempestiva peress li l-intimat Nutar qatt ma ġie notifikat b'xi att ġudizzjarju qabel l-intavolar ta' dan il-każ. Minbarra hekk, l-ittra interpellatorja annessa mar-rikors promotur, Dok E, intbagħtet f'indirizz totalment estranju għall-indirizz tan-Nutar jew l-uffiċċju tiegħu.

41. Fil-fatt, fis-sottomissjonijiet tiegħu f'dan ir-rigward, dwar in-nuqqas ta' interpellazzjoni qabel il-preżentata ta' dan il-każ, qed jiġi sostnut li din il-Qorti għandha tqis il-każ fil-konfront tiegħu intempestiv. Huwa jkompli jissottometti fl-argument tiegħu, li dak li għandu jiġi inkoraġġit mhuwiex li parti fi proċedura ġudizzjarja, taġixxi kontra l-parti l-oħra bil-moħbi, iżda l-partijiet jittransiġu l-kwistjonijiet ta' bejniethom. Fin-nuqqas ta' interpellazzjoni, u jekk it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti jiġu milqugħa fil-konfront tal-intimat, il-prinċipju li wieħed ikun interpellat u infurmat qabel tinfetaħ proċedura, ma jibqax japplika.

42. Din il-Qorti tqis, li huwa minnu li din l-ittra, annessa mar-rikors promotur bħala Dok E datata 28 ta' Ottubru, ma waslitx għand in-Nutar intimat, għaliex huwa ma kellux uffiċċju jew residenza fl-indirizz indikat fuq dik l-ittra. Madankollu, meta n-Nutar irċieva n-notifika tal-preżentata ta' dan il-każ, huwa wieġeb u ppreżenta r-risposta fi żmien stipulat bil-liġi, kif kellu kull dritt li jagħmel.

43. Għalhekk, ladarba ġie ppreżentat dan il-każ fil-konfront tal-intimati kollha, l-argument sottomess mill-intimat Nutar li parti m'għandhiex tiftaħ proċedura kontra oħra bil-moħbi, għax il-partijiet jistgħu jittransiġu l-kwistjonijiet ta' bejniethom, huwa argument li ma jreġġix. Konsegwentement, wisq anqas jista' jingħad li abbażi ta' dan l-azzjoni hija intempestiva.

44. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Nutar Critien.

It-Tielet eċċezzjoni preliminari tan-Nutar Patrick Critien - lis alibi pendens.

45. Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu in-Nutar eċċepixxa *lis alibi pendens* stante li kien ġie ippreżentat każ ieħor mis-soċjetà rikorrenti kontra l-intimati Rikors Numru 170/19, bil-għan li jiġi rkuprat l-ammont kawtelat bl-ipoteka li ġiet kanċellata permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu 2016, għalhekk qed jiġi sottomess li ż-żewġ kawżi għandhom jinstemgħu kontestwalment, stante li l-mertu ta' waħda jinċidi fuq l-oħra.

46. Jiġi rilevat, li din il-Qorti għandha quddiemha l-każ ieħor hawnhekk referut rikors numru 170/19, fejn ġie rilevat li l-provi miġbura f'dan il-każ jgħoddu wkoll għall-każ 170/2019, u ser tingħata sentenza, dwar it-talba kif dedotta f'dak il-każ, fl-istess jum bħal dan il-każ, wara li l-Qorti ħadet konjizzjoni tax-xhieda prodotti u dokumenti fl-atti taż-żewġ kawżi.

47. Għalhekk, f'dan l-istadju din il-Qorti, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni preliminari tan-Nutar intimat.

Ir-raba’ u l-ħames eċċezzjonijiet tan-Nutar Critien.

48. Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, in-Nutar sostna li anke jekk jirriżultaw il-fatti kif reklamati mis-soċjetà rikorrenti, u tiġi milqugħa l-ewwel talba, u l-kanċellament tal-privileġġ numru 19899/2008 jiġi dikjarat null, dan għandu jwassal għal sitwazzjoni fejn l-imsemmi privileġġ ikun validu fuq il-proprjetajiet akkwistati mill-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta, billi l-istess privileġġ ikun iskritt fuq il-propjetà tagħhom.

49. Fil-ħames eċċezzjoni, in-Nutar issottometta li l-intimat Ian Camilleri, bħala venditur fuq il-kuntratt tat-3 ta' Awissu 2016, u dak tal-1 ta' Diċembru 2017, huwa marbut b'obbligu tal-paċifiku pussess. Għalhekk, jekk verament jirriżultaw il-fatti kif reklamati fir-rikors promotur, dan ċertament ma jistax jitqiesu li huma imputabbli lin-Nutar intimat.

50. Jiġi osservat, fl-ewwel lok, li r-raba' eċċezzjoni titkellem prinċipalment, fuq l-eventwalità ta’ nullita` ta’ kanċellament tal-privileġġ speċjali mertu ta' dan il-każ, u dwar il-konsegwenza ta' dan. Fil-ħames eċċezzjoni, in-Nutar ikompli jsostni li r-responsabbiltà tal-paċifiku pussess kienet tal-venditur Ian Camilleri, u għalhekk huwa bl-ebda mod ma jista' jitqies imputabbli.

51. Jiġi osservat, li fis-sottomissjonijiet tiegħu in-Nutar jimxi kemmxejn fuq argument ieħor. Fil-fatt, huwa issottolinja li l-*actio ipotekarja* tramite it-tielet talba, kif dedotta fir-rikors promotur, biex tirnexxi din l-azzjoni, m'hemmx ħtieġa li din l-azzjoni ssir fil-konfront tan-Nutar. Għalhekk, l-intimat Nutar qed jissottometti fis-sottomissjonijiet, li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur għaliex ma jirrispondix għat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti kif dedotti.

52. Tajjeb jiġi puntwalizzat, li l-kwistjoni tal-*actio ipotekarja* toħroġ mit-tielet talba tar-rikors promotur. Iżda, l-eċċezzjoni speċifika tal-leġittimu kontradittur ma toħroġx ċara mir-raba’ u lanqas mill-ħames eċċezzjonijiet fir-risposta tan-Nutar.

53. Għalhekk, din il-Qorti bl-ebda mod, m’hija ser tiddikjara li n-Nutar Critien mhuwiex il-leġittimu kontradittur f’dan il-każ.

54. Madankollu, din il-Qorti tifhem, illi dak eċċepit fil-ħames eċċezzjoni, li l-intimat Ian Camilleri bħala venditur, kien jirrispondi totalment għall-garanzija tal-paċifiku pussess, dak huwa manifestament ċar, għaliex dik il-klawsola fil-kuntratti ta' bejgħ torbot biss lill-venditur. Iżda, tajjeb jiġi ppreċiżat, li dan jallaċja ma’ dak sollevat fis-sitt eċċezzjoni tan-Nutar, li huwa mexa b’diliġenza ta’ *bonus paterfamilias* u b’hekk m’hemm l-ebda responsabbilta` attribwita lilu.

55. Fid-dawl ta’ dawn ir-riżultanzi, jiġi ikkunsidrat fil-mertu ta' dan il-każ, li din il-Qorti hija tal-fehma li r-raba’, il-ħames u s-sitt deċiżjonijiet tan-Nutar għandhom jiġu respinti.

56. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba’, il-ħames, u s-sitt eċċezzjonijiet tan-Nutar Critien.

Meritu tal-każ

57. Is-soċjeta' rikorrenti qed tikkontendi li l-intimat Ian Camilleri, meta deher fuq iż-żewġ kuntratti bħala venditur, ossija l-kuntratt tat-3 ta' Awissu 2016, u l-kuntratt tal-1 ta' Diċembru 2017, ma kellu ebda jedd jew poter jikkanċella l-privileġġ speċjali numru 19899/2008, liema privileġġ kien ġie deskritt preċedentement favur is-soċjetà rikorrenti. Ġie sostnut mis-soċjeta rikorrenti, li minn estratti ta' dokumentazzjoni tas-soċjetà rikorrenti, jidher li Ian Camilleri, kien biegħ is-sehem tiegħu fis-soċjetà rikorrenti, u kien ilu li rriżenja mill-kariga tad-direttur tas-soċjeta' Star Investments Limited. Fil-fatt, dan jirriżulta mill-atti tal-każ, li fi żmien ta' l-imsemmija atti pubbliċi, Ian Camilleri ma kienx direttur tas-soċjetà rikorrenti.

58. Is-soċjetà rikorrenti qed tikkontendi li l-kanċellament ta' l-ipoteka ma sarx skont il-liġi, għalhekk il-kumpanija rikorrenti qed teżiġi dan l-istess privileġġ speċjali, jiġi rikostruwit, billi l-atti pubbliċi hawn fuq imsemmija jiġu korretti. Bħala konsegwenza ta' dan, is-soċjetà rikorrenti qed tesiġi li l-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta, li akkwistaw il-propjetajiet mingħand Ian Camilleri permezz tal-imsemmija atti pubbliċi, għandhom jitilqu mill-immobbli in kwistjoni.

59. In-Nutar intimat, isostni kemm fir-risposta, kif ukoll fis-sottomissjonijiet li huwa qeda dmirijietu bħala professjonist b'mod diliġenti u bħala *bonuspaterfamilias*.

60. Min-naħa l-oħra l-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta, isostnu li meta dehru fuq il-kuntratt tat-3 ta' Awissu 2016, u fuq il-kuntratt tal-1 ta' Diċembru 2017, mal-venditur Ian Camilleri, huma kienu in *buona fede*. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati Farrugia u Busietta, isostnu li s-soċjetà rikorrenti mhijiex tqis li d-drittijiet ipotekarji, ġew ikkanċellati min-Nutar Critien, fl-atti tal-bejgħ bid-dati, hawn fuq imsemmija.

61. Inoltre`, ġie sottomess ukoll li t-terzi f'dan il-każ, l-intimati Farrugia u Busietta, għandhom il-jedd li joqogħdu fuq l-atti pubbliċi li jikkonċernaw il-fondi li huma xtraw, u fuq dak insinwat fir-Reġistru Pubbliku. Ġie sostnut, ukoll li ebda komparatur fuq konvenju, ma jista' jiġi meħlus mill-obbligu li jixtri propjetà li jkun intrabat li jixtri, għax jgħid li jista' jkun ġara billi xi iskrizzjoni fuq il-proprjetà ġiet ikkanċellata bi frodi.

62. F'dan il-kuntest huwa relevanti, li fil-fatt huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fede u li jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni. (Ara **Fenech Salvu vs Malta Dairy Products Limited** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru 2003).

63. F'dan il-kuntest l-intimati Martina Busietta u Theresa Farrugia, issottomettew fis-sottomissjonijiet tagħhom, li in vista tal-pubblikazzjoni ta' att pubbliku ta' kanċellament min-Nutar, illi huwa persuna li skond il-liġi tista' tatribwixxi fiduċja pubblika, li l-atti tiegħu u mbagħad ġie insinwat l-att skont il-liġi fir-Reġistru Pubbliku, id-dibattitu dwar x'ġara bejn is-soċjetà rikorrenti Star Investments Limited, u l-intimati l-oħra, huwa għal kollox irrelevanti. Dan għaliex sar att pubbliku, u r-reġistrazzjoni hi independenti mill-fatt Ian Camilleri kienx verament awtorizzat biex jidher għan-nom tas-soċjetà rikorrenti. Inoltre`, kemm Theresa Farrugia u kemm Martina Busietta, kienu in bona fede.

64. Ġie sottomess ukoll, li il-kawża odjerna saret kif saret għaliex is-soċjetà rikorrenti m'għandhiex fiduċja li tista' tikseb id-drittijiet tagħha, kontra l-persuni li jidhru illi *prima facie* kienu ħatja ta' ħsara fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti.

It-Talbiet fl-azzjoni odjerna

65. Jirriżulta illi fl-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti, illi hija del resto t-talba prinċipali, l-istess soċjeta' rikorrenti qiegħda titolb żewġ affarjiet, ossija illi:

   a. Illi Ian Camilleri ma kienx awtorizzat jidher ghas-soċjeta' Star Investments Limited għall-kuntratti tat-3 ta' Awissu 2016 u tal-1 ta' Diċembru 2017;

   b. Illi il-kanċellament tal-privileġġ specjali kellu jiġi dikjarat null u bla effett.

66. F'dan il-każ, hija sinjifikanti ħafna ix-xhieda ta' Ian Camilleri, fejn fix-xhieda tiegħu, tas-7 ta' Marzu 2022 qal preċiżament hekk dwar il-kuntratt tat-3 ta' Awissu 2016 ma' Theresa Farrugia, u dwar il-privileġġ speċjali li ġie kkanċellat f'dak il-kuntratt:

> *"Avukat: Issa ara x'se jgħidlek is-Sur Imħallef.......... Kont qed tneħħi għan-nom ta' Star Investments Limited privileġġ........... Inti kont taf x'qed tagħmel?*
>
> *Xhud: Yes*
>
> *Qorti: Kont taf x'qed tagħmel dak il-ħin?*
>
> *Xhud: Yes u spjegali. Qalli trid tiffirma hawnhekk hux......... U meta staqsejtu......... Staqsejtu tliet darbiet għidtlu are you sure? U qalli yes. Baqa' jinsisti u iffirmajtu. Jien ma kelli l-ebda intenzjoni u l-ebda vantaġġ biex niffirma għal Star Investiments. Kull ma ried jiġi Nutar kieku għamel riċerka sehem kien jiġi jikkonferma ma' Philip Borg u jiġi u jiffirma. Kieku għamlu sew Philip Borg, kien ikollu jiġi u jiffirma wkoll. Mingħalija hekk qiegħda l-proċedura.....il-Liġi.*
>
> *Xhud: Skond il-proċeduri kellu jinforma lil Philip Borg ta' Star Investiments biex jiġi fuq il-kuntratt.*
>
> *Avukat: Issa dik il-ġurnata inti ffirmajt il-kanċellazzjoni għan-nom ta' Star Investiments?.*
>
> *Xhud: Yes*
>
> *Avukat: X'kienet ir-raġuni għala int kont taf li kellu jiffirma Philip Borg li ffirmajt inti għan-nom ta' Star Investiments?*
>
> *Xhud: Jien meta staqsejt lin-Nutar u għedtlu are you sure? Tliet darbiet qalli yes I am sure. Ma kontx naf x'inhi l-proċedura qabel meta x' jismu..... Ma kontx naf il-proċedura kif kellu jaħdem. Issa I mean...... Issa x' jismu fil-laqgħa mal-avukati u l-oħrajn sirt naf li Philip Borg ma kellux jiġi*

hemmhekk u jiffirma l-waiver. Għax Philip Borg kif għedtlek kellu second preference. Lombard Bank kellu l-first.

Avukat: Ma staqsejtekx fuq privileġġi Jien staqsejtek il-mument li inti ffirmajt il-kanċellazzjoni għan-nom ta' Star Investiments, mela inti f'dak il-mument naqblu li inti kont taf li ma kellekx id-dritt li tiffirma għal Star?

Xhud: Infatti jien għalhekk għidtlu lin-Nutar are you sure?Għax ma kontx ċert. Għax li kieku kont ċert ma kontx ngħidlu are you sure, tlett darbiet.

Avukat: Inti kont taf li ma kellekx dritt tiffirma għal Star Investments għalxiex iffirmajt?

Xhud: Jien kif għidtlek. Hu n-Nutar suppost għamel ir-riċerka.

Xhud: Jien qed nagħti spjegazzjoni qed intik spjegazzjoni għalfejn iffirmajtu. Għax in-Nutar qalli biex niffirmah. Dak suppost għamel riċerka u kieku għamel riċerka u għamel riċerka kif suppost illum mhux qegħdin hawnhekk.”

67. Din is-silta tax-xhieda turi evidentement, li Ian Camilleri, li kien qed jikkanċella privileġġ speċjali għan-nom ta’ Star Investments Limited, jittenta jinkolpa lin-Nutar Patrick Critien. Iżda, jidher ċar, li huwa kien jaf dak li kien qed iseħħ.

68. Mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li Ian Camilleri kien midjun mas-soċjetà rikorrenti b'dejn żgurat bi privileġġ u kkanċella d-drittijiet ipotekarji fuq il-kuntratti tat-3 ta' Awissu u tal-1 ta' Diċembru, meta huwa ittrasferixxa l-immobbli lil Theresa Farrugia u lil Martina Busietta.

69. Fil-fatt, f'din is-silta hawn fuq ikkwotata, Ian Camilleri jirreferi kontinwament għal Philip Borg li kien direttur tas-soċjetà rikorrenti. Ian Camilleri kien ben konxju tal-fatt li fid-data tal-kuntratti tal-bejgħ tat-3 ta' Awissu 2016, u tal-1 ta' Diċembru 2017, huwa ma kienx għadu direttur tas-soċjeta’ Star Investments Limited. Dan jirriżulta mill-atti eżebiti u mill-Memorandum and Articles tal-kumpannija, mid-dokumenti in atti fil-każ fol 130, fejn jinsab indikat li fil-11 ta’ Frar 2009 huwa kien irriżenja minn direttur. Jinsab ippruvat li l-ishma tal-kumpnaija ġew kollha fuq Philip Borg u f’każ, hemm indikat li Philip Borg biss kien involut fi Star Investments Limited a fol 131 *et sequitur*, li juri evidentement, li Philip Borg sar sole Director tas-soċjeta’ rikorrenti.

70. Għalhekk, meta saret il-kanċellazzjoni tal-privileġġ speċjali numru 19899/2008 f’ dawn il-kuntratti, Ian Camilleri wera ruħu bħala direttur tas-soċjetà rikorrenti, meta huwa ma kienx għadu direttur, u ċertament kien jaf li m’għadux direttur. Mhuwiex ikkontestat li dan sar mingħajr il-kunsens tas-soċjetà rikorrenti.

71. Għadaqstant, din il-Qorti ma ssib l-ebda diffikulta tiddikjara illi l-intimat Ian Camilleri ma kienx awtorizzat li jidher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti fuq il-kuntratti pubbliċi tat-3 ta' Awissu 2016 u ta’ 1 ta' Diċembru 2017. Jirriżulta ippruvat mill-atti tal-każ li Ian Camilleri ma kienx għadu direttur u ma kienx awtorizzat lanqas jikkanċella l-privileġġ speċjali numru 19899/2008 fl-imsemmija żewġ kuntratti.

72. Konsegwentement din il-Qorti, fejn jidher l-ewwel parti ta' l-ewwel talba, ser tilqa' tali talba, u tiddikjara li Ian Camilleri ma kienx awtorizzat li jidher in rappreżentanza tas-soċjetà Star Investments Limited fil-kuntratti in kwistjoni, mertu ta' dan il-każ.

73. Jiġi puntwalizzat, f'dan il-każ, li meta sar il-kanċellazzjoni tal-privileġġ speċjali numru 19899/2008 fiż-żewġ kuntratti sat-3 ta' Awwissu 2016, u tal-1 ta' Diċembru 2017, fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, joħroġ manifestament ċar, anke mix-xhieda tal-istess Nutar, li n-Nutar kien inkorrett, u għamel żball meta m' għamilx ir-riċerki neċessarji jekk Ian Camilleri kienx għadu direttur tal-kumpanija Star Investments Limited.

74. Għalhekk, jidher li dak li seħħ rigward il-kanċellament tal-imsemmi privileġġ speċjali kien konsegwenza ta' żball da parti tan-Nutar bħala uffiċċjal pubbliku. Fix-xhieda tiegħu, tat-28 ta' Jannar 2020, in-Nutar ikkonferma li huwa kien ġie inkarigat minn Theresa Farrugia u minn Martina Busietta b'referenza għall-atti pubbliċi in kwistjoni, u afferma s-segwenti:

> *"Xhud: mela ċ-ċirkostanzi kienu li jiena staqsejt lis-Sur Camilleri wara li qrajt ir-riċerki wara li rajt li kien hemm il-privileġġ favur Star Investiments, jien għedtlu isma' dan hawn ipoteka jew privileġġ favur Star Investiments which has to be cancelled. Għidtlu għandi bżonn ivverifika l-memo and articles, u qalli le....le.....m'hemmx għalfejn......qalli għax jiena sole director ta' Star Investments.*
>
> *Xhud: Issa jien out of maybe misplaced sense of trust, għidtlu allright mela iffirmali inti li qed tikkanċella l-ipoteka.*
>
> *Xhud: iffirma fil-kuntratt tal-bejgħ. Iffirma u deher ukoll apparti li deher personali, deher ukoll għal Star Investments u ikkanċella l-ipoteka l-privileġġ li kien hemm.*
>
> *Xhud: Ma niftakarx jekk qrajtx xi memo and articles, għax jidhirli li oriġinarjament Ian Camilleri kien sole director, pero imbagħad ġara...... Kien hemm xi tibdil fil memo and articles li ma kienx apparentement. U bqajt fuq dik l-impressjoni li kien sole director u allura bqajna għaddejjin bil-kanċellament."*

75. Fix-xhieda tiegħu tat-2 ta' Marzu 2021, meta n-Nutar Critien ġie mistoqsi mill-Qorti, preċiżament din id-domanda:

> *"Qorti: jekk jogħġbok ħa nistaqsik domanda jien...... Mela l-Qorti għandha fil-pussess tagħha tlett dokumenti li huma Form K, fejn hemm indikat li Ian Camilleri kien irriżenja minn direttur tal-kumpanija fil-11 ta' Frar 2009, Form T fejn hemm miktub li Ian Camilleri biegħ ix-shares tiegħu lil Philip Borg fit-18 ta' Frar 2009 u Form I fejn hemm miktub fejn Star Investiments saret single member company għax kien hemm Philip Borg biss involut. Dawn it-tliet dokumenti li huma....... Qed iġibu data 27 ta' Frar 2009 huwa aċċessibbli mis-sit tar-Registry of Companies, inti rajthom?*
>
> *Nutar: Ma jidhirlix le. "*

76. Din ir-riżultanza fattwali toħroġ ċar ukoll mix-xhieda ta' Philip Borg tas-6 ta' Lulju 2020, fejn ikkonferma li huwa kien *sole director* ta' Star Investments Limited, u li kien ilu *sole director* tas-soċjeta' mis-sena 2008 jew ftit qabel.

77. Għalhekk, minn eżami akkurat tal-provi, jirriżulta li l-inkorrettezza li saret fl-atti tal-bejgħ mertu ta' din il-vertenza hija prinċipalment attribwita lin-Nutar Critien bħala uffiċjal inkarigat mill-intimati meta akkwistaw l-immobbli mingħand Ian Camilleri.

78. Huwa evidenti li saret inkorrettezza da parti tan-Nutar, billi naqas milli jagħmel il-verifiki u r-riċerki neċessarji. Madanakollu, din il-Qorti mhux ser tippronunzja ruħha bl-ebda mod dwar dan, għaliex il-Qorti hija strettament marbuta mat-talbiet kif dedotti, fejn tali talbiet ma jikkonċernaw bl-ebda mod, danni konsegwenzjali għan-nuqqasijiet li setgħu saru min-Nutar Critien.

Il-kanċellament tal-Privileġġ Speċjali

79. Dwar il-kanċellament ta' privileġġ speċjali, jidher li dan ġie insinwat fil-5 ta' Diċembru 2017, permezz ta' nota 7828 tal-2017, kif jidher fol 63 tal-proċess. Ikkonfermat mill-istess Nutar, il-kanċellament tal-privileġġ baqa' għaddej u ġie saħansitra reġistrat.

80. Hawnhekk huwa imperattiv, jiġi nnutat li l-kanċellament tal-privileġġ mertu ta' dan il-każ sar versu terzi persuni li **ħallsu** l-prezz għal propjetà li huma akkwistaw mingħand Ian Camilleri fl-atti tal-bejgħ in kwistjoni. Tant huwa hekk, li l-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta akkwistaw il-fondi li xtraw fuq l-atti pubbliċi u fuq dak insinwat fir-Reġistru Pubbliku.

81. Jirriżulta mingħajr ebda dubju, li l-intimati, kif tajjeb eċċepew u ssottomettew, kienu pjenament in bona fede meta akkwistaw il-propjeta' taghhom mingħand Ian Camilleri.

82. Għaldaqstant, il-fatt innifsu li is-soċjetà rikorrenti qatt ma awtorizzati kanċellament tal-privileġġ speċjali, ma jagħti ebda dritt lis-soċjetà rikorrenti li tesiġi li l-istess privileġġ speċjali jiġi rikostruwit. Dan għaliex kif tajjeb eċċepit u sottomess mill-intervenuti fil-kawża, il-fatt li l-konvenut Ian Camilleri ma kienx awtorizzat jikkanċella l-imsemmi privileġġ, iżda ma jistax jiġi ordnat li l-istess privileġġ jiġi iskritt mill-ġdid, meta ż-żewġ propjetajiet li kienu milquta mill-privileġġ ġew trasferiti lil Theresa Farrugia u Martina Busietta versu l-prezz imħallas u indikat fil-kuntratti tal-bejgħ in kwistjoni

83. Ikkunsidrat illi din il-Qorti ġia laqgħet l-ewwel parti ta' l-Ewwel Talba, fil-każ tat-tieni parti ta' l-Ewwel Talba, abbażi tal-provi kif prodotti, it-talba għan-nullita tal-kanċellament tal-privileġġ speċjali numru 19899/2008 ma tistax tintlaqa'.

84. La darba il-Qorti ma hijiex qiegħda tikkunsidra favorevolment it-talba tas-soċjeta' rkorrenti biex tiddikjara null il-kanċellament tal-Privileġġ Speċjali, hija konsegwenzjali illi din il-Qorti tiċħad ukoll it-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti għall-korrezzjoni tal-atti tal-bejgħ in kwistjoni.

85. Dwar it-tielet talba, il-Qorti ftit li xejn tista' tifhem kif is-soċjeta' rikorrenti qiegħda titlob lill-intimati Farrugia u Busietta sabiex jitilqu mill-propjeta tagħhom meta **imkien** fir-rikors promotur ma hemm talba beix il-kuntratti ta' akkwist tagħhom jiġu rexissi u/jew dikjarati nulli – il-Qorti tifhem illi dina kienet parti mit-tattika tas-soċjeta' rikorrenti biex tipprova tbeżża' u ġġiegħel lill-intimati Farrugia u Busietta jħallsu lis-

soċjeta' rikorrenti dak li kienu ġia ħallsu lil Ian Camilleri, peress illi l-istess soċjeta' rikorrenti taf li Ian Camilleri ma għandu imkien min fejn iħallas dak dovut lilha.

86. Għalhekk, ċertament it-tielet talba qatt ma setgħet tiġi kkunsidrata favorevolment minn dina l-Qorti, anke kieku hija kienet attwalment laqgħet l-ewwel żewġ talbiet fl-interjieta tagħha, liema fatt din il-Qorti ma għamiltx!

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Theresa Farrugia u Martina Busietta għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tan-Nutar Patrick Critien.

Tilqa' limitatament l-Ewwel Talba tas-soċjeta' rikorrenti u dan billi:

Tiddikjara li l-intimat Ian Camilleri ma kienx awtorizzat li jidher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti fuq il-kuntratti pubbliċi tat-3 ta' Awissu 2016 u ta' l-1 ta' Diċembru 2017 kif deskritti f'dan ir-rikors.

Tiċħad il-kumplament ta' l-Ewwel talba, u dan billi:

Tiċħad it-talba għan-nullita tal-kanċellament tal-privileġġ speċjali numru 19899/2008, li kien ġie preċedentement iskritt favur is-soċjetà rikorrenti.

Tiċħad it-tieni u t-tielet talba kif dedotti.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku ta' Ian Camilleri u n-Nutar Patrick Critien in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur