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 170/2019 FDP

Fl-ismijiet

Star Investments Limited (C 34095)

VS

Ian Camilleri (KI.0085069M);

u b'digriet tas-6 ta' Lulju 2020, intervjenew fil-kawża
Martina Busietta (KI. 32297M)
u
Theresa Farrugia (KI. 42756G)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 20 ta' Frar 2019, li permezz tiegħu is-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Mark Coppini datat 11 ta' Ġunju 2008, is-soċjeta' rikorrenti biegħet lil Ian Camilleri l-fondi mmarkati numru wieħed (1) u tnejn (2), liema fondi jiffurmaw parti minn blokka appartament bin-numru 48A, fi Triq Sant' Anglu, Tas-Sliema versu l-prezz ta' mitejn u disgħa t'elef, sitt mija u tlieta u erbgħin euro (€209,643) [kopja tal-kuntratt ta' bejgħ hawn anness u mmarkat bħala Dokument A];*

2. *Illi ai termini tal-istess kuntratt ta' bejgħ Ian Camilleri kien għad fadallu jħallas bilanċ ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin euro (€69,880), liema bilanċ kellu jitħallas fiż-żmien sena mill-11 ta' Ġunju 2008 bl-imgħax ta' 7% dekoribbli mill-bejgħ;*

3. *Illi minkejja illi l-ammont surriferit kellhu jitħallas fi żmien sena mill-11 ta' Ġunju 2008, l-intimat naqas milli jħallas l-imsemmi ammont, inkluż bl-imgħaxijiet;*

4. *Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tas-soċjeta' rikorrenti għall-ħlas, l-intimat baqa' inadempjenti milli jħallas;*

5. *Illi Philip Borg [K1636261M], kif debitament awtorizzat in rappreżentanza ta' Star Investments Ltd (C34095) jikkonferma li personalment jaf bil-fatti;*

6. *Illi għaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawża.*

Għaldaqstant in vista tas-suespost is-soċjeta' rikorrenti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha;

1. *Tiddikjara lill-intimat Ian Camilleri debitur fil-konfront tas-soċjeta' Star Investments Ltd fis-somma ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin euro (€69,880) rappreżentanti bilanċ fuq il-prezz tal-bejgħ u bl-imgħaxijiet kif pattwiti ai termini tal-kuntratt datat 11 ta' Ġunju 2008 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini;*

2. *Tikkundanna lill-intimat iħallas is-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru numru 168/19 u bl-imgħaxijiet sad-data tal-pagament effettiv, l-intimat minn issa nġunt in subizzjoni.

2. Rat illi Ian Camilleri ġie debitament notifikat fit-23 ta' Mejju 2019, u ma daħħal ebda risposta fit-terminu previst mil-Liġi.

3. Rat illi fis-7 ta' Awissu 2019, Rosemarie Gonzi, Michael Gonzi, Dr Mariella Schembri Gonzi u John Gonzi talbu sabiex jintervjenu fil-kawża stante illi huma kredituri tas-soċjeta' Star Investments Limited wara sentenza deċiża fis-6 ta' Ġunju 2018 fl-ismijiet Rosemarie Gonzi et vs Star Investments Limited (31/2012 JRM).

4. Rat illi fis-26 ta' Awissu 2019, il-Qorti ordnat in-notifika ta' tali rikors, li għalih is-soċjeta' Star Investments Limited irrispondiet fit-3 ta' Settembru 2019 fejn oġġezzjonat għal tali talba.

5. Rat illi fis-17 ta' Settembru 2019, il-Qorti ċaħdet it-talba tar-rikorrenti Gonzi.

6. Rat illi fid-9 ta' Marzu 2020, Martina Busietta u Theresa Farrugia talbu sabiex jintervjenu 'in statu et teminis' fil-kawża.

7. Rat illi fil-21 ta' April 2020 il-Qorti ordnat in-notifika lis-soċjeta' Star Investments Limited li, permezz ta' risposta ppreżentata fl-14 ta' Mejju 2020, oġġezzjonat għal tali talba.

8. Rat illi fis-6 ta' Lulju 2020, il-Qorti laqgħet it-talba ta' Martina Busietta u Therese Farrugia sabiex jintervjenu fil-kawża.

9. Rat in-nota ta' riljev ta' l-intervenuti fil-kawża tas-26 ta' Awissu 2020 fejn sostnew is-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti ġew ammessi jintervjenu f'din il-kawża in vista tal-interess possedut minnhom kif identifikat fir-rikors tagħhom tad-9 ta' Marzu 2020.*

    2. *Illi din l-kawża tirrigwarda t-talba tas-soċjeta' attriċi għal ħlas tas-somma ta' disgħa u sittin elf tmien mija u tmenin Ewro (€69,880) rappreżentanti bilanċ fuq il-prezz tal-bejgħ u bl-imgħaxijiet kif pattwiti ai termini tal-kuntratt datat 11 ta' Ġunju 2008 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini.*

    3. *Illi l-kawża numru 106/19 FDP fl-ismijiet "Star Investments Limited vs Camilleri Ian et" is-soċjeta' attriċi qiegħda tipproċedi kontra l-esponenti u kontra l-konvenut odjern sabiex jiġi ddikjarat illi l-privileġġ speċjali numru 19899/2005 — illi kien jiggrava lill-proprjeta' 49, Flat 2, Triq Sant' Anglu, Tas-Sliema proprjeta' tar-rikorrenti Martina Busietta u l-proprjeta' 49, Flat 1, Triq Santi Anglu, Tas-Sliema proprjeta tar-rikorrenti Theresa Farrugia illi ma kienx ġie validament ikkanċellat.*

    4. *Illi f' każ tal-eżitu sfavorevoli għar-rikorrenti fl-imsemmija kawża 106/19 FDP, il-kreditu mertu tal-kawża odjerna jista' jiġi eżegwit fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti.*

    5. *Illi l-esponenti jixtiequ jipparteċipaw f'din il-kawża sabiex jikkontrollaw il-veraċita' tal-allegazzjoni tal-attriċi dwar l-eżistenza u l-ammont tal-pretenzjoni tagħha.*

Provi:

10. Rat illi fis-7 ta' Novembru 2019, wara li ġie osservat li fit-23 ta' Mejju 2019, Ian Camilleri kien ġie debitament notifikat, u baqa' ma ppreżentax risposta, huwa ġie dikjarat bħala kontumaċi fil-proċedura odjerna.

11. Rat l-affidavit ta' **Philip Borg**, rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti, ippreżentat fl-10 ta' Marzu 2020 (fol 33).

12. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentati fl-10 ta' Marzu 2020 mis-soċjeta' Star Investments Limited (fol 35).

13. Rat li fil-21 ta' Ottubru 2020, l-avukat difensur tas-soċjeta' rikorrenti, wara li ppreżenta vera kopja tal-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2008 (fol 61), iddikjara li s-soċjetà rikorrenti m'għandhiex aktar provi biex tippreżenta.

14. Rat illi fis-16 ta' Diċembru 2020, il-Qorti akkordat lill-intervenuti fil-kawża sabiex iressqu l-provi tagħhom.

15. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Patrick Critien** tas-7 ta' Lulju 2021 (fol 77).

16. Semgħet ix-xhieda ta' **Ian Camilleri** tas-7 ta' Lulju 2021, prodott mill-intervenuti fil-kawża (fol 80), wara li ttella' bl-arrest.

17. Rat l-affidavit ta' **Thereza Farrugia** ppreżentat fis-7 ta' Marzu 2022 (fol 93).

18. Rat l-affidavit ta' **Dolores sive Didi Busietta** pprezentat fis-7 ta' Marzu 2022 (fol 96).

19. Rat li fl-14 ta' Lulju 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li jingħalqu l-provi.

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Star Investments Limited tas-6 ta' Ottubru 2022 (fol 102).

Fatti tal-każ

21. Jirriżulta li, permezz tal-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-nutar Mark Coppini datat 11 ta' Ġunju 2008, is-soċjetà rikorrenti biegħet lil Ian Camilleri, il-fondi mmarkati numru wieħed (1) u tnejn (2), liema fondi jiffurmaw parti minn blokk appartamenti bin-numru 48A fi Triq Sant Anglu Sliema, liema kuntratt huwa eżebit bħala Dok A fol 4, versu l-prezz ta' mitejn u disat elef, sitt mija u tlieta u erbgħin Ewro (€ 209,643).

22. Jirriżulta li skont l-istess kuntratt ta' bejgħ, Ian Camilleri kien għad fadallu jħallas bilanċ ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880), liema bilanċ kellu jitħallas fi żmien sena mill-11 ta' Ġunju 2008, bl-imgħax ta' sebgħa fil-mija (7%) dekorribbli mill-bejgħ.

23. Jirriżulta li wara interpellazzjonijiet da parti tas-soċjeta' rikorrenti, l-intimat baqa' ma ħallasx dan l-ammont, b'hekk ġie ppreżentat dan il-każ fil-konfront ta' Ian Camilleri għall-ħlas tal-imsemmi ammont rappreżentanti bilanċ fuq il-prezz tal-bejgħ u bl-imgħaxijiet kif pattwiti.

Ikkunsidrat

24. 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, huwa debitur fil-

konfront tas-soċjetà rikorrenti fis-somma ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880) rappreżentanti bilanċ fuq il-prezz tal-bejgħ u bl-imgħaxijiet kif pattwiti, ai termini tal-kuntratt datat 11 ta' Ġunju 2008, fl-atti tan-Nutar Mark Coppini, u li jiġi kkundannat iħallas din is-somma.

25. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intervenuti fil-kawża, permezz ta' nota ta' riljev tagħhom, ippreżentata fis-26 ta' Awissu 2020, sostnew li din il-kawża tirrigwarda talba tas-soċjetà rikorrenti għall-ħlas tas-somma ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880) rappreżentanti bilanċ fuq il-prezz tal-bejgħ, u bl-imgħaxijiet kif pattwiti ai termini tal-kuntratt datat 11 ta' Ġunju 2008. Ġie sostnut ukoll, li l-kawża numru 106/2019 fl-ismijiet Star Investments Limited vs Ian Camilleri et, qiegħda tipproċedi kontra l-konvenuti Ian Camilleri, sabiex jiġi dikjarat li l-privileġġ speċjali numru 19899/2008 illi kien jaggrava l-propjetà 49 Flat 2 Triq Sant Anglu Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti Martina Busietta, u l-proprjeta` 49, Flat 1, Triq Sant Anglu Sliema, proprjeta` tar-rikorrenti Thereza Farrugia, liema privileġġ speċjali ma kienx ġie validament kanċellat. Għalhekk, l-intervenuti fil-kawża, f'każ ta' eżitu sfavorevoli fil-kawża 106/2019 il-kreditu mertu tal-kawża odjerna, jista' jiġi eżegwit fuq il-proprjeta tagħhom.

26. 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 l-verità tal-fatti.*"

Meritu tal-każ

27. Is-soċjeta' rikorrenti qed tikkontendi li fl-imsemmi kuntratt ta' bejgħ, datat 11 ta' Ġunju 2008, anness Dok A fol 4 , hemm preċiżament indikat li Ian Camilleri kien għad fadallu jħallas bilanċ ta' (€ 69,880) liema bilanċ kellu jitħallas fi żmien sena mill-11 ta' Ġunju 2008 bl-imgħax ta' 7 fil-mija (7%) dekorribbli mill-bejgħ. Is-soċjeta' Star Investments Limited qed tirreklama dan l-ammont kif indikat fl-imsemmi kuntratt, għaliex l-intimat Ian Camilleri, naqas milli jħallas l-imsemmi ammont inkluż l-imgħaxijiet.

28. Jiġi osservat, fl-ewwel lok, li din il-kawża ġiet ippreżentata immedjatament wara l-kawża preċedenti, fl-ismijiet Star Investments Limited vs Camilleri Ian et fejn is-soċjetà Star Investments Limited, ipproċediet fil-konfront ta' Ian Camilleri u fil-konfront tan-Nutar Critien b'referenza prinċipali għall-kanċellament tal-privileġġ speċjali numru

[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 deċiża 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).

19899/2008, li seħħ f'żewġ kuntratti ta' bejgħ li bihom Ian Camilleri itrasferixxa l-proprjetajiet akkwistati mingħand Star Investments Limited.

29. Jiġi osservat ukoll, li fil-verbal tal-10 ta' Marzu 2020, f'dan il-każ, ġie rilevat li l-proċedura 106/2019, hija proċedura li qed tinstema' mal-proċedura odjerna.

30. L-ilment tas-soċjetà rikorrenti f'dan il-każ, huwa ippernjat, fuq l-ammont ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880) rappreżentanti l-bilanċ li kellu jitħallas lil Star Investments Limited ai termini tal-kuntratt datat 11 ta' Ġunju 2008 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini.

31. Fis-sottomissjonijiet tagħha, is-soċjeta' rikorrenti, sostniet li d-debitu dovut mill-intimat Ian Camilleri kif premess, jemani minn kuntratt pubbliku tal-11 ta' Ġunju 2008, fejn korp ta' appartamenti inbiegħ lil Ian Camilleri għall-prezz ta' mitejn u disat elef, sitt mija u tlieta u erbgħin Ewro (€ 209,643) minn liema s-soċjetà rikorrenti, tħallset biss is-somma ta' mija disgħa u tletin elf, sebgha mija u tlieta u sittin Ewro (€ 139,763), minn self li l-intimat Camilleri ħa mingħand il-Lombard Bank. Ġie sottomess li l-bilanċ tal-prezz pattwit, ossia l-ammont ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880) li kellu jitħallas mill-intimat f'sena mid-data tal-kuntratt baqa' ma tħallasx.

32. Inoltre`, ġie sottomess fis-sottomissjonijiet, ai termini tal-istess kuntratt ta' akkwist; "*il-venditur irriserva favur tiegħu l-privileġġ speċjali spettanti lilu bil-liġi in kawtela tal-pagament puntwali tà l-imsemmi bilanċ, u bis-saħħa ta' dan l-istess att il-venditur qed jipposponi l-istess privileġġ għad-drittijiet privileġġjati u ipotekarji tal-bank....."* Is-soċjetà rikorrenti kompliet tissottometti li mill-provi prodotti, jirriżulta indubbjament, li dan l-ammont baqa' ma tħallasx sal-ġurnata tal-lum, u għadu dovut. Di piu`, mhux talli dan l-ammont ma tħallasx, iżda kif se jirriżulta mill-provi fil-każ numru 106/2019, Ian Camilleri baqa' qatt ma ħallas dan l-ammont, u saħansitra ikkanċella l-garanziji li is-soċjeta' kellha fuq il-proprjetà mingħajr il-kunsens tal-istess soċjetà rikorrenti. Għalhekk, qed jiġi sostnut li l-intimat Ian Camilleri, għandu jiġi dikjarat bħala debitur tas-soċjetà Star Investments Limited fis-somma imsemmija ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880).

33. Sinjifikanti huwa dak sostnut minn Philip Borg, fl-affidavit tiegħu, fol 34 tal-proċess:

> *"Minn din is-somma globali tħallset is-somma ta' €139,763 filwaqt li il-bilanċ fil-prezz €69,880 kellu ai termini tal-kuntratt jitħallas fi żmien sena minn dakinhar tal-kuntratt bl-imgħax ta seba' fil-mija (7%) fis-sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt, filwaqt li ġie kostitwit privileġġ speċjali skond il-liġi a favur tas-soċjetà rikorrenti.*
>
> *Minkejja l-obbligu ta' ħlas kif ukoll il-kostituzzjoni tal-privileġġ speċjali a favur ta' Star Investment Limited, Ian Camilleri għadu sal-preżent ġurnata debitur fil-konfront ta' Star InvestmentsLlimited.*
>
> *Ngħid li jien għamilt minn kollox bil-għan li nirkupra dak il-bilanċ dovut lis-soċjetà rikorrenti, iżda kien kollu ta' xejn. Mhux talli hekk talli Ian Camilleri minn wara dahri u mingħajr l-ebda awtorizzazzjoni, billi dak iż-żmien ma*

kienx direttur u ma kellux ir-rappreżentanza tal-kumpanija, qabad u ħassar il-privileġġ speċjali li is-soċjetà rikorrenti kienet tgawdi fuq il-propjetà mibjugħa lilu, u biegħ l-istess lil terzi."

34. Id-debitu pretiż f'din il-proċedura jirriżulta mill-kuntratt esebit mar-rikors promotur datat 11 Ġunju 2008, fl-atti tan-Nutar Mark Coppini. Fil-fatt mill-ammont globali ta' €209,643, rappreżentanti trasferiment ta' mobbli, jidher evidentement li Ian Camilleri kien għad għandu jħallas l-ammont ta' € 69,880, fi żmien sena mid-data tal-kuntratt liema ammont għadu dovut.

35. Inoltre`, jirriżulta wkoll mid-dokumenti esebiti fl-atti, fosthom il-Memorandum and Articles of Association, il-Form K, fol 36, li turi li Ian Camilleri irriżenja minn Direttur tas-soċjeta' rikorrenti fil-11 ta' Frar 2009, u minn fol 46 Form I, jidher li l-ishma kollha ġew trasferiti f'isem Philip Borg bħala sole director ta' Star Investments Limited.

36. Jiġi osservat ukoll li, fil-każ 106/2019, li kienet qed tinstema' mal-proċedura odjerna u li ġiet deiċiża kontestwalment mal-kawża odjerna, l-intimat Ian Camilleri fix-xhieda tiegħu, ammetta li dan id-debitu għadu ma tħallasx.

"Avukat: .... Issa privileġġ taf x'inhu jekk jogħġbok?

Xhud: għandi idea, yes.

Avukat: taqbel miegħi li huwa oġġett li jħares id-dejn ta' xi ħadd fuq il-propjeta ta' xi ħadd ieħor?

Xhud: Yes.

Avukat: Tajjeb, issa mela ladarba kien hemm privileġġ wieħed kellu jassumi li kien hemm xi dejn b'daqshekk kont taf inti?

Xhud: Yes

Avukat: Dejn lejn min jekk jogħġbok?

Xhud: Dejn lejn Star Investiments.

Avukat: Issa għadek kif għedt li l-qorti Philip Borg li nifhem huwa direttur ta' Star Investments

Xhud: yes.

Avukat: Apparti mill-fatt li Lombard Bank tħallset? X'ġara minn Philip Borg?

Qorti: Star Investiments tħallsu ta' dak?

Xhud: le.

> *Qorti: Jiġifieri jiena nkun korrett nasal għall-konklużjoni li minkejja li tneħħa dak il-privileġġ, dak l-ammont dovut lil Star Investiments għadu ma tħallasx?*
>
> *Xhud: Yes Yes.*
>
> *Qorti: u allura x'kienet ir-raġuni li tneħħiet il-privileġġ li kellha Star Investiments fuq il-propjetá. Dik id-domanda li qed nipprova nistaqsik.*
>
> *Xhud: Iva għax in-nutar qalli biex niffirma u meta staqsejtu, are you sure? Qalli yes."*

37. Għalhekk, jidher evidentement mix-xhieda ta' Ian Camilleri, li l-ammont li kellu jħallas lil Star Investments Limited, u ċioe`, l-ammont pretiż f'dan il-każ fl-ammont ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880) għadu dovut. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, il-pretensjoni tas-soċjetà rikorrenti f'dan il-każ, tirriżulta ippruvata.

38. Għaldaqstant, ser tilqa' t-talba tas-soċjeta' rikorrenti għall-motivi spjegati.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u semgħet ix-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tas-soċjeta' rikorrenti;

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

Tilqa' it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti kif ġej:

<u>Tilqa' l-Ewwel Talba</u> u għalhekk:

Tiddikjara li l-intimat Ian Camilleri huwa debitur fil-konfront tas-soċjetà Star Investments Limited fis-somma ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880) rappreżentanti bilanċ fuq il-prezz tal-bejgħ u bl-imgħaxijiet kif pattwit ai termini tal-kuntratt datat 11 ta' Ġunju 2008 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini.

<u>Tilqa' t-tieni talba</u> u għalhekk:

Tikkundanna lill-intimat iħallas is-somma ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€ 69,880) lil Star Investments Limited.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, inkluż dawk tal-intervenuti fil-kawża, għandhom ikunu a kariku ta'l-intimat Ian Camilleri.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur