MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 303/2004/1

I.T. Properties Limited

v.

Emanuel Bonello

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ April, 2004 is-socjeta` attrici ippremettiet illi hi kienet iffirmat kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Mangion datat 1 ta’ Gunju 1999 li kopja legali tieghu giet annessa

mac-citazzjoni u mmarkata bhala Dokument IT01, li permezz tieghu fost affarijiet ohra l-istess socjeta` attrici akkwistat il-fond ‘L-Orangiere’ Triq l-Uqija, Swieqi; illi f’dak l-istess kuntratt gie mnizzel li l-istess socjeta` attrici kellha dejn mal-vendituri fl-ammont globali ta’ sebghin elf Liri Maltin, liema dejn kellu jigi salvagwardjat billi kellha tiggrava fuq il-proprjeta` fuq imsemmija u propjetajiet ohra tas-socjeta` attrici ipoteka specjali favur il-konvenut Emanuel Bonello fl-ammont ta’ hamsa u tletin elf Liri Maltin (LM35,000) u fl-ammont ta’ hamsa u tletin elf Liri Maltin (LM35,000) favur il-venditrici Carmen Bonello; illi dak li kien imnizzel fl-istess kuntratt ma jirriflettix is-sitwazzjoni ta’ meta kien sar l-istess kuntratt fuq imsemmi; illi s-sitwazzjoni attwali hija tali li ghandha (sic!) tiggrava ipoteka fuq il-fond ‘L-Orangiere’ Triq l-Uqija, Swieqi favur il-konvenut Emanuel Bonello u dan meta l-istess socjeta` attrici m’ghandha ebda dejn mal-konvenut Emanuel Bonello; illi l-istess konvenut Emanuel Bonello gie nterpellat diversi drabi sabiex jiehu l-passi kollha necessarji sabiex din l-ipoteka tigi kkancellata minn fuq il-proprjeta` fuq imsemmija; illi l-konvenut Emanuel Bonello baqa’ inadempjenti; dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti

1. tiddeciedi li s-sitwazzjoni attwali hija li m’hemmx dejn da parti tas-socjeta` attrici fil-konfront tal-konvenut Emanuel Bonello; u

2. konsegwentement tordna sabiex l-ipoteka li ghandha [recte: ghadha] tiggrava fuq il-fond ‘L-Orangiere’ Triq l-Uqija, Swieqi tigi kkancellata;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali u interpellatorja kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fis-7 ta’ Frar 2005 il-konvenut Emmanuel Bonello eccepixxa :

1. Fl-ewwel lok u preliminarjament illi kull ipoteka hija accessorja ghad-debitu principali u ghalhekk ir-rexxissjoni ta’ ipoteka tista’ tintalab biss kontestwalment ma’ talba

ghar-rexissjoni tal-obbligazzjoni principali, liema rexissjoni ghandha ssir bil-formalitajiet kollha li trid il-ligi, f'dan il-kaz premezz ta' talba specifika ghall-korrezzjoni ta' kuntratt datat l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999) fejn l-obbligazzjoni ghall-hlas tad-debitu principali u l-garanzija accessorja ghaliha jigu mhassra;

2. Fit-tieni lok u preliminarjament illi l-procedura sperimentata mis-socjeta` attrici hija preskritta, stante illi ddekorra z-zmien stabbilit fl-artikolu 1222(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Fit-tielet lok ma hemm l-ebda ipoteka specjali x'tigi kancellata;

4. Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kreditu ghadu dovut mis-socjeta` attrici lill-konvenut u ghalhekk il-garanzija li hija accessorja ghalih hija valida u ma hemm l-ebda raguni ghaliex din il-Qorti ghandha tordna l-kancellament taghha;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fis-6 ta' Ottubru, 2006 meta, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici, u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**FATTI**

"Illi bhala fatti jirrizulta li kien sar kuntratt fl-1 ta' Gunju 1999 ezibit a fol 6 et seq tal-process fejn dehru minn naha wahda Anton Camilleri u martu bhala *Guarantors*; Anton Camilleri ghan nom ta' A M Developments Ltd u Anton Camilleri ghan nom ta' I.T.Properties Ltd bhala kompraturi u min-naha l-ohra Emanuel u Carmen Bonello bhala vendituri. B'dan il-kuntratt il-vendituri bieghu lill First Purchaser (A M Developments Ltd) il-proprjeta` li tidher fix-Schedule E ghal prezz ta' LM200,000. Dan l-ammont ma thallasx fuq il-kuntratt u kellu jithallas mill-First Purchaser mhux aktar tard minn tlett snin mill-kuntratt bla imghax. Il-vendituri bieghu wkoll lil Second Purchaser

cioe` I.T.Properties Ltd il-proprjeta` mmarkata fix-Schedule F ghal prezz ta' LM70,000. Dan l-ammont ma thallasx fuq il-kuntratt u kellu jithallas mis-Second Purchaser mhux aktar tard minn tlett snin mill-kuntratt bla imghax.

“Illi fic-citazzjoni hemm premess mis-socjeta` attrici I.T.Properties Ltd illi hija fost affarijiet ohra kienet akkwistat il-fond ‘L-Orangiere’ Triq l-Uqija, Swieqi.

“Illi fl-1 ta' Lulju 1999 Anton Camilleri li kien deher fil-kuntratt ta' 1 ta' Gunju 1999 ghan nom ta' I.T.Properties li kienet xtrat il-villa Orangieri minghand il-konjugi Bonello rega' ittrasferixxa il-villa lil Carmen Bonello billi gew trasferiti lilha b'titolu onerus ix-shares ta' I.T.Properties Ltd.

“Illi fil-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1999 hemm imnizzel li l-istess socjeta` attrici kellha dejn mal-vendituri li kien salvagwardjat b'ipoteka generali u privilegg specjali.

“**Eccezzjonijiet**

“**Fit-tielet eccezzjoni** tieghu l-konvenut Emanuel Bonello jghid li ma hemm l-ebda ipoteka specjali x'tigi kancellata. Din l-eccezzjoni trid tiftiehem fis-sens li fl-ewwel talba taghha s-socjeta` attrici qed titlob li dina l-Qorti tordna li tigi kancellata l-ipoteka li qeda tiggrava fuq il-fond ‘L-Orangiere’ Triq l-Uqija, Swieqi, mentri fil-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1999 kienet giet iskritta ipoteka generali u privilegg specjali. Ghalkemm huwa vera li s-socjeta` attrici ma uzatx it-terminu preciz biex tispecifika x'tip ta' ipoteka kienet li riedet tigi kancellata, il-Qorti hi tal-fehma li dana n-nuqqas m'ghandux iwassal biex it-talba tas-socjeta` attrici kif maghmula tigi michuda.

“**Il-konvenut eccepixxa wkoll** li kull ipoteka hija accessorja ghad-debitu principali u ghalhekk ir-rexxissjoni ta' ipoteka tista' tintalab biss kontestwalment ma' talba ghar-rexissjoni tal-obbligazzjoni principali.

"Il-Qorti ma taqbilx li bil-fors it-talba trid tkun kif qed isostni l-konvenut ghax jista' jaghti l-kaz, kif qed tippretendi s-socjeta` attrici f'dan il-kaz, li l-obbligazzjoni principali tkun giet estinta u ghalhekk ikun hemm bzonn li tithassar anke l-obbligazzjoni accessorja. Is-socjeta` attrici qed tikkontendi li l-ipoteka ghandha tihassar ghax hi qatt ma kellha dejn ma hadd u ghalhekk l-ipoteka ma kelliex ghalfejn tigi registrata.

"Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

"Il-konvenut eccepixxa wkoll li l-procedura sperimentata mis-socjeta` attrici hija **preskritta**, stante illi ddekorra z-zmien stabbilit fl-artikolu 1222(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovvdi li (1) "meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxizzjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' eta`, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentjen. (2) Dan jghodd ukoll ghar-rexizzjoni ta' obbligazzjoni minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza.

"Is-socjeta` attrici tikkontendi li dana l-artikolu ma japplikax billi Carmen Bonello qalet fix-xhieda taghha (fol 77) li hija saret taf biss ricentement li kien hemm ipoteka li qed taggrava l-proprjeta' l-Orangierie u dana meta ghamlet l-*update* tar-ricerki tas-socjeta`, ghalhekk ghandu japplika l-Artikolu 1223 li jipprovdi li z-zmien tal-preskrizzjoni jibda jghodd biss fil-kaz ta' zball minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.

"Il-konvenut ma jaqbilx li f'dan il-kaz ghandu japplika l-Artikolu 1223 tal-Kap 16 billi l-azzjoni li ssir referenza ghalihom f'dak l-artikolu hija l-azzjoni ghar-rexizzjoni tal-kuntratt u mhux il-kancellament ta' ipoteka. Inoltre lanqas ma gie pruvat li kien hemm xi zball fil-kuntratt. Minn dak kontenut fl-atti, r-rexissjoni kellha tintalab fuq il-bazi ta' nuqqas ta' kawza jew kawza falza u ghalhekk il-preskrizzjoni tibda tiddekorri mid-data tal-kuntratt.

"Il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz ma giex pruvat li kien hemm zball fil-kuntratt u lanqas ma gie pruvat li

obbligazzjoni li giet assunta kienet minghajr kawza, jew maghmula fuq kawza falza. Illi sakemm l-obbligazzjoni principali ma tkunx giet estinta, l-obbligazzjoni accessorja tibqa' ssegwi l-obbligazzjoni principali, u ghalhekk ma tistax tigi preskritta. (Ara artikolu 2125 Kap 16). Il-konvenut ghalhekk ma jistax isostni li ghad hemm l-obbligazzjoni principali u fl-istess hin jghid li l-azzjoni biex tigi kancellata l-obbligazzjoni accessorja, l-ipoteka, hija preskritta.

"Il-Qorti tikkonkludi li dina l-eccezzjoni ma gietx pruvata u li lanqas japplika l-Artikolu 1222 li jitkellem dwar rexizzjoni ta' kuntratti u mhux kancellament ta' ipoteki.

"Ghalhekk dina l-eccezzjoni qed tigi michuda.

"Fil-mertu l-konvenut eccepixxa li l-kreditu ghadu dovut mis-socjeta` attrici u ghalhekk il-garanzija li hija accessorja ghalih hija valida u l-ipoteka m'ghandiex tigi kancellata.

"Illi Carmen Bonello ghas-socjeta` attrici l-ewwelnett gabet diversi skuzi ghaliex hi thoss li l-ipoteka gravanti fuq is-socjeta` attrici ghandha tigi kancellata. Hi xehdet li ffirmat il-kuntratt minkejja li ma kienitx konxja tal-kontenut kollu tieghu u l-Avukat taghha kien qallha biex tiffirmah. Tghid li l-kuntratt gie redatt bl-Ingliz u hi ma tafx bizzejjed b'dik il-lingwa sabiex tkun tista' tifhem ezattament x'kienet qed tiffirma. Tallega wkoll li l-Avukat taghha qatt ma taha parir u qatt ma spjegalha ezattament x'kienet qed tiffirma.

"Illi jekk Carmen Bonello ma kienitx konxja jew ma kienitx taf ezattament x'qed tiffirma, ma messitx iffirmat il-kuntratt. Lanqas ma messha ffirmatu jekk hija ma kienitx qed tifhem l-ilsien li bih gie redatt il-kuntratt, ghalkemm jirrizulta li meta sar il-kuntratt ma kienitx ghamlet oppozizzjoni. Jirrizulta invece li Bonello kienet taf kollox x'fih il-kuntratt u anke li sussegwentement id-dar kellha terga' tigi ghandha, imma kumbinazzjoni ma kienitx taf biss li kien hemm ipoteka. Jirrizulta nkontestat li Bonello kienet assistita mill-avukat ta' fiducja taghha, li kien ghamel diversi emendi ghall-istess kuntratt, u li l-kuntratt

ma sarx f'gurnata izda kienu saru diversi *drafts* qabel il-kuntratt definittiv.

"Carmen Bonello tghid li ma kellhiex tigi registrata l-ipoteka billi s-socjeta` attrici qatt ma kellha taghti lilll-konvenut Bonello. Tghid li dak in-nhar tal-kuntratt il-konvenut ha s-somma ta' LM250,000 ghas-saldu u ma kellu jiehu xejn minghand is-socjeta` attrici. Tghid ukoll li l-konvenut ha sehemu ta' LM35,000. Min-naha taghha Carmen Bonello ssostni li bhala hlas ghall-parti li kellha tiehu, hi hadet is-socjeta` attrici wara li gew trasferiti lilha l-proprejtajiet mnizzla fil-kuntratt u s-socjeta` kellha tehodha minghajr dejn lejn hadd.

"Illi mill-atti tal-kawza minn imkien ma jirrizulta li l-konvenut thallas LM250,000 jew LM35,000. Fil-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1999 anzi jirrizulta li dawn il-pagamenti ma kienux qed jithallsu fuq il-kuntratt imma kellhom jithallsu mhux aktar tard minn tlett snin mid-data tal-kuntratt. Jirrizulta mbaghad li xahar wara, meta skond id-dokumenti ezibiti kien ghad hemm pendenti dawn il-pagamenti mill-kumpraturi fosthom is-socjeta` attrici, ix-*shares* ta' dina l-kumpanija gew trasferiti lil Carmen Bonello meta fuq l-istess socjeta` kien ghad hemm gravanti ipoteka generali. Mill-provi prodotti, u l-accounts ezibiti, ma jirrizultax li kien thallas id-dejn li kien hemm pendenti, u Bonello lanqas gabet prova li meta xtrat ix-*shares* tas-socjeta` attrici dawn gew trasferiti lilha minghajr dejn lejn hadd. Inoltre l-fatt li dan id-dejn ipotekat ma jidhirx fl-*accounts* tas-socjeta` attrici ma jfissirx necessarjament li ma kienx hemm dan id-dejn. Jiddependi wara kollox x'jigu nfurmati l-awdituri mid-diretturi."

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors pprezentat fil-25 ta' Ottubru, 2006, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti in kwantu li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u tirriforma l-istess sentenza billi tilqa' t-talbiet taghha u

konsegwentement tordna l-kancellament tal-ipoteka specjali gravanti fuq il-fond imsemmi.

Il-konvenut ipprezenta risposta ghar-rikors tas-socjeta` attrici fejn talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija u anke billi s-sentenza hija gusta u timmerita konferma, li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti.

Ikkunsidrat:

Dawn il-proceduri huma intizi sabiex is-socjeta` attrici tottjeni dikjarazzjoni gudizzjarja li hija ma tinsabx debitrici ta’ ebda somom ta’ flus fil-konfront tal-konvenut Emanuel Bonello u li konsegwentement l-ipoteka li tiggrava l-fond ‘L-Orangerie’ Triq l-Uqija, Swieqi, proprjeta` ta’ l-istess socjeta` attrici, liema ipoteka tikkawtela kreditu appartenenti lill-konvenut, tigi kancellata.

Jirrizulta li fl-1 ta’ Gunju, 1999 kien gie pubblikat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion, fejn il-konjugi Bonello ittrasferew diversi proprjetajet immobbli lis-socjeta` AM Developments Ltd u lis-socjeta` I.T. Properties Ltd. Il-proprjeta` trasferita lis-socjeta` AM Developments Ltd giet elenkata u deskritta fi skeda mmarkata bl-ittra E u annessa mal-istess kuntratt, mentri l-proprjeta` ttrasferita lis-socjeta` I.T. Properties Ltd giet elenkata u deskritta fi skeda mmarkata bl-ittra F u annessa mal-istess kuntratt.

Jirrizulta li il-proprjeta` mibjugha lis-socjeta` AM Developments Ltd, li giet indikata fl-imsemmi kuntratt bhala ‘the First Purchaser’ giet hekk mibjugha bil-prezz ta’ LM200,000 mentri dik mibjugha lis-socjeta` I.T. Properties Ltd, li giet indikata bhala ‘the Second Purchaser’ giet hekk mibjugha bill-prezz ta’ LM70,000. L-ebda parti minn dawn il-prezzijiet tat-trasferimenti, li kienu dovuti lill-vendituri konjugi Bonello fi kwoti ndaqs bejniethom, ma thallas fuq il-kuntratt u konsegwentement in garanzija tal-pagament kull socjeta` ikkostitwit ipoteka generali fuq il-proprjeta` taghha kollha, prezenti u futura,

kif ukoll privilegg specjali fuq il-proprjeta` minnhom akkwistata.

Sussegwentement ghal dan it-trasferiment Carmen Bonello, mart il-konvenut, akkwistat b'titolu oneruz ix-*shares* fis-socjeta` I.T. Properties Ltd u konsegwentement akkwistat, bhala sid din is-socjeta`, il-proprjeta` kollha li kienet trasferita lilha in forza tal-kuntratt ta' l-1 ta' Gunju, 1999 hawn fuq imsemmi.

L-ewwel Qorti, wara li cahdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenut, ghaddiet biex cahdet it-talba attrici fuq il-mertu billi irriteniet li l-privilegg specjali fuq il-fond L-Orangerie, Triq l-Uqija, Swieqi, kien ghadu vigenti inkwantu l-obbligazzjoni principali u cioe` d-dejn ta' LM35,000 favur il-konvenut ma kinitx estinta.

Ikkunsidrat:

L-appellanti hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija billi qed issostni li, fil-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti, din ma haditx in konsiderazzjoni certi punti li, skond l-istess socjeta`, kienu indispensabbli ghall-akkoljiment tat-talba taghha.

Minn ezami tal-atti processwali u tal-provi rizultanti, jidher li dan l-aggravju huwa fiergha b'mod estrem. Qed jinghad li l-konsulenti legali li kienu involuti fit-transazzjonijiet biex jigi pubblikat l-kuntratt ta' l-1 ta' Gunju, 1999 ma kienux jafu ezattament ic-cirkostanzi li wasslu ghall-kuntratt u ngieb bhala ezempju dak li xehed l-Professur Ian Refalo meta qal "*Jien nimmagina li dak li nizzilna fil-kuntratt kien essenzjalment dak li ftehmna*." Kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat mill-appellanti, din id-dikjarazzjoni tirrifeltti ezattament l-istat ta' fatt meta gie ippubblikat il-kuntratt in kwistjoni u cioe` li tnizzel dak li l-partijiet qablu bejniethom. Infatti f'dan il-kuntest din il-Qorti tosserva li l-kliem fil-kuntratt, partikolament fejn jikkoncerna l-obbligu ta' hlas fi stadju ulterjuri, u d-dritt li jigu iskritti ipoteki generali u privileggi specjali fuq il-proprjeta` mertu tal-trasferiment,

huma cari hafna u ma jhallu ebda dubbju dwar l-intenzjoni tal-partijiet.

L-appellanti mbaghad tistrieh fuq dak li xehed l-Avukat Karmenu Mifsud Bonnici, gia` konsulent taghha fuq dan in-negozju, li, fost affarijiet ohrajn, ighid li l-iskrizzjoni tal-"ipoteka" kienet effett ta' zball ta' min ghamel l-iskrizzjoni. Kif gia` inghad hawn fuq, jekk wiehed jezamina l-kliem tal-kuntratt jirrealizza li dan il-kliem jikkontradici dak li sostna l-istess Dr. Karmenu Mifsud Bonnici billi jirrizulta car fil-kuntratt li l-vendituri, u cioe` l-konjugi Bonello, li ma kienux thallsu l-prezz tat-trasferiment, kienu qeghdin jirrizervaw favurihom l-ipoteki u privileggi specjali; konsegwentement min iskriva dan il-privilegg specjali fuq il-fond 'L-Orangerie' kien pjenament fid-drittijiet tieghu u anzi fi dmiru li jaghmel hekk.

Fir-rikors ta' l-appell is-socjeta` attrici tkompli targumenta li l-ewwel Qorti ma apprezzatx dak li qal l-istess Dr. Karmenu Mifsud Bonnici meta sostna li l-Villa L'Orangerie nxtrat minn AM Developments Ltd u mhux minn I.T. Properties Ltd '*u minhabba f'hekk qatt ma setghet giet rregistrata ipoteka fuq l-istess villa bhala rizultat tal-istess kuntratt*". Dan il-fatt allegat minn Dr. Karmenu Mifsud Bonnici huwa zmentit mill-istess kuntratt tal-akkwist ta' l-1 ta' Gunju, 1999 billi kien "the Second Purchaser" u cioe` s-socjeta` I.T. Properties Ltd li akkwistat l-proprjeta` deskritta fix-Schedule F annessa mal-kuntratt imsemmi, f'liema Schedule, ezattament fl-ewwel paragrafu taghha, tissemma' l-istess Villa Orangerie. Dan apparti konsiderazzjoni ohra u cioe` li kieku huwa veru dak li gie allegat minn Dr. Karmenu Mifsud Bonnici, is-socjeta` attrici ma kien jkollha ebda dritt jew interess li tistitwixxi dawn il-proceduri billi l-imsemmija villa ma kinitx tkun proprjeta` taghha u ghalhekk il-privilegg specjali registrat fil-konfront tal-istess villa ma kienx ikun jinteressa lis-socjeta` attrici.

Illi tenut kont ta' dan kollu jidher li l-appell tas-socjeta` attrici ma huwa xejn hlief tentattiv fjakk da parti ta' l-istess socjeta` biex tipprova tiehu ragun fit-talbiet taghha – liema talbiet ma jistghux jirnexxu fl-assenza ta' prova li l-

obbligazzjoni principali, u cioe` d-dejn ta’ LM35,000, giet estinta – prova, din, li qatt ma saret.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` attrici qed jigi michud u s-sentenza appellata ikkonfermata fl-intier taghha; u billi jirrizulta li l-appell interpost huwa wiehed altament fieragh fis-sens tas-subartikolu (4) tal-Artikolu 223 tal-Kap. 12, tikkundanna lis-socjeta` appellanti li thallas lill-appellat l-ispejjez ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

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