MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-22 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 10/2009

**Jesmond Abela bhala mandatarju tal-imsiefer Anthony Attard u ghal kull interess li jista' jkollha Malta Developers Limited**

**Vs**

**G.V. Gozo Developments Limited**

F'din il-kawza[1] baqa' pendenti biss il-kap tal-ispejjez. Fil-fatt permezz ta' nota prezentata fit-13 ta' Ottubru 2009 (fol. 64) l-attur ddikjaraw li kienu qeghdin icedu l-meritu u jzommu ferm il-kap tal-ispejjez.

Fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2009, id-difensur tal-atturi ddikjara:

[1] Bdiet b'rikors guramentat prezentat fis-27 ta' Jannar 2009.

***"f'dan l-istadju l-punt in kontestazzjoni u li hu rilevanti ghall-kap tal-ispejjez hu dwar l-intransigenza tas-socjeta konvenuta li zammet il-privilegg specjali meta l-atturi kienu minn dejjem disposti li jaghtu garanzija bankarja in kawtela tal-kreditu li qeghda tippretendi l-istess socjeta."*** (fol. 68).

Il-kwistjoni bdiet wara li fl-1 ta' April 2008 is-socjeta konvenuta ghamlet iskrizzjoni ta' privilegg specjali (fol. 6)[2] kontra Anthony Attard fuq porzjon art maghrufa Ta' Skarsu sive tal-Khamsin, limiti tax-Xewkija, Ghawdex b'kejl ta' cirka 448 metri kwadri. Il-kreditu dikjarat hu fl-ammont ta' €27,952.48 li skond is-socjeta konvenuta jirraprezenta:

*"xoghol maghmul mill-kreditur fl-interess tad-debitur, kif ukoll spejjez inkorsi fuq struzzjonijiet tad-debitur sabiex tigi zviluppata u iffurmata parti minn Triq l-Arcipriet Grech, Xewkija, ghawdex, u sabiex fl-istess triq jidhlu s-servizzi kollha inkluzi dawl, elettriku, ilma u drenagg u dana sabiex tigi servuta il-proprjeta hawn taht deskritta. Ix-xoghol gie terminat fit-tletin (30) ta' Jannar tas-sena korrenti, elfejn u tmienja."*.

Il-konjugi Attard kienu proprjetarji tal-art fuq imsemmija. Is-socjeta konvenuta kellha art fil-vicinanzi u riedet li tkompli tigi ffurmata t-triq sabiex ikollha mezz ta' access ghall-proprjeta' taghha. Fil-fatt parti mill-art ta' Attard giet esproprijata mill-Gvern, in kwantu kien progettat li minnha tghaddi triq skond l-iskema li tapplika ghal dik iz-zona. Permezz ta' kuntratt li sar fit-30 ta' Marzu 1999, is-socjeta konvenuta hallset lill-Gvern is-somma ta' Lm7,085 bhala valur tal-art li giet esproprijata u obbligat ruhha *"....to carry out at his exclusive expense the complete construction of the street to half the width of the street."* (fol. 87).

Permezz ta' ittra ufficjali datata 31 ta' Ottubru 2008 (fol. 73), Anthony Attard sejjah lis-socjeta konvenuta sabiex tersaq biex tinghata garanzija bankarja ghas-somma ta' €27,952.48 u b'hekk jitnehha l-privilegg specjali.

---

[2] Numru:- 4897/2008.

Fid-29 ta' Dicembru 2008 Attard bieghu l-art lil Malla Developers Limited[3]. Fil-kuntratt ta' akkwist Attard obbligaw ruhhom li jottjenu l-kancellament tal-privilegg 4897/2008 fi zmien xahar min-notifika ta' ittra ufficjali li biha x-xerrej igharraf lil Attard li ma jistax jizviluppa l-art minhabba l-privilegg specjali.

Din il-kawza saret bl-iskop li jigi kancellat il-privilegg numru: 4897/2008. L-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta tersaq ghall-kancellament tal-privilegg in kambju ta' garanzija bankarja ghall-ammont kawtelat mis-socjeta konvenuta.
2. Tiddikjara li l-iskrizzjoni tal-privilegg saret b'mod abbuziv, fosthom ghaliex Attard ma tawx struzzjonijiet lis-socjeta konvenuta biex taghmel xogholijiet u ma saru l-ebda xogholijiet fl-interess taghhom; l-ebda wahda mir-ragunijiet ndikati mis-socjeta konvenuta ghall-iskrizzjoni tal-privilegg ma jistghu jkunu bazi ghar-registrazzjoni ta' privilegg skond l-Artikolu 2010 tal-Kodici Civili; u fl-art ma sarx xoghol fit-terminu stabbilit mil-ligi immedjatament qabel l-iskrizzjoni tal-privilegg.
3. Tordna l-kancellament tal-privilegg.
4. Sussidjarjament jekk il-qorti tiddikjara li kien hemm bazi ghall-iskrizzjoni ta' privilegg, tiddikjara li l-kreditu pretiz hu ezagerat u ghalhekk tordna r-riduzzjoni (u mhux it-thassir, kif dikjarat fir-rikors guramentat) sabiex jirrifletti l-valur ta' xoghol li setghet ghamlet is-socjeta konvenuta.

Il-qorti tistqarr li hemm certu kontradizzjoni bejn l-ewwel talba u l-kumplament tat-talbiet l-ohra. L-atturi ddikjaraw li l-ewwel talba qeghda ssir b'mod indipendenti mill-kumplament tat-talbiet l-ohra (tnejn sa hamsa). Hu evidenti li l-atturi riedu li permezz ta' dawn il-proceduri jigi mhassar il-privilegg specjali numru 4897. Jekk fil-meritu kellha tigi milqugha l-ewwel talba, ma kienx hemm skop li tinghata decizjoni fuq il-kumplament tat-talbiet peress li huma ntizi wkoll sabiex jigi mhassar jew, fl-aghar ipotezi, imnaqqas il-privilegg.

[3] Kuntratti fl-atti tan-nutar Dr Kristen Dimech (fol. 11).

Jirrizulta li fid-29 ta' April 2009 is-socjeta konvenuta pprezentat kawza quddiem il-qorti f'Malta fejn qeghda titlob hlas minghand Anthony u Alfreda konjugi Attard, ghall-bini tal-estensjoni ta' Triq l-Arcipriet (fol. 109). Fil-meritu d-difiza tal-konvenuti hi li Attard qatt ma ghamlu ftehim ma' G.V. Gozo Developments Limited sabiex jaghmlu dawn ix-xogholijiet fl-interess taghhom (fol. 114).

Fid-9 ta' Otubru 2009 sar l-att ta' kancellament fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 62) wara li s-socjeta konvenuta nghatat garanzija bankarja[4] ghas-somma ta' €31,000 li tithallas il-flus li jistghu jkunu dovuti lilha fl-eventwalita' li l-kawza tinqata' favur taghha (fol. 63). Fis-seduta tal-20 ta' Marzu 2009 iddikjarat, permezz tad-difensur taghha, li *"....hemm qbil li jkun hemm il-kancellament tal-privilegg fl-eventwalita' li tinghata garanzija bankarja ghas-somma ta' €31,000."* (fol. 31). F'dan il-kuntest il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-atturi baqghu jilmentaw, wara l-imsemmija seduta, li kien ghadu ma ntlehaqx ftehim dwar l-ammont li ghalih kellha tinghata l-garanzija bankarja (ara per ezempju rikors prezentat fid-9 ta' Settembru 2009).

Il-beni ta' debitur iservu bhala *"....garanzija komuni tal-kredituri tieghu, illi ghandhom ilkoll jedd indaqs fuq dawk il-beni, kemm-il darba ma jkunx hemm bejniethom jeddijiet legittimi ta' preferenza."* (Artikolu 1995 tal-Kodici Civili). Privileggi specjali fuq immobbli huma jedd ta' preferenza li tinghata lill-kreditur skond ix-xorta tal-kreditu.

Il-qorti tifhem li l-iskrizzjoni tal-privilegg specjali sar mis-socjeta konvenuta b'applikazzjoni tal-Artikolu 2010 tal-Kodici Civili, fejn jinghad li kredituri privileggati huma:

*"l-arkitetti, l-appaltaturi, **il-bennejja** u haddiema ohra, fuq l-**immobbli mibni**[5] jew mibni mill-gdid jew imsewwi, ghall-kreditu ta' l-ispejjez u tal-prezz ta' xogholhom."*.

[4] Mahruga minn HSBC Bank Malta plc – garanzija numru: 71-120/09.
[5] Fit-test ingliz *"immovable constructed"*.

Bhala principju l-qorti tasal biex tikkonkludi li l-bini ta' triq fuq art tal-privat tikkwalifika bhala "immobbli mibni" ghal finijiet ta' iskrizzjoni ta' privilegg.

L-iskop wara l-privilegg specjali hu li jaghti lill-kreditur l-opportunita' li jithallas qabel kredituri ohra, u li l-immobbli jibqa' jservi bhala garanzija wkoll jekk jigi trasferit lil terzi.

Jibda biex jinghad li tnaqqis jew thassir ta' iskrizzjoni tista' ssir jew bil-kunsens tal-kreditur moghti b'att pubbliku, jew permezz ta' sentenza tal-qorti kompetenti (Artikolu 2060 tal-Kodici Civili). Minn qari tal-provvedimenti tal-ligi ma jirrizultax li l-persuna li ghandha l-proprjeta' milquta minn privilegg specjali tista' tottjeni t-thassir tal-iskrizzjoni permezz ta' sentenza bl-ghoti ta' garanzija alternattiva lill-kreditur (ezempju garanzija bankarja). F'dan il-kuntest l-atturi m'ghamlu riferenza ghall-ebda provvediment tal-ligi li tippermetti t-thassir ta' iskrizzjoni permezz ta' sentenza, fejn tigi offruta garanzija alternattiva. Jidher li f'tali cirkostanzi, hemm bzonn il-kunsens tal-persuna li tkun ghamlet l-iskrizzjoni. Skond l-Artikolu 2064 tal-Kodici Civili:-

*"It-thassir ta' l-iskrizzjoni jista' wkoll jigi ordnat b'sentenza* ***jekk ma jigix ippruvat illi l-iskrizzjoni giet maghmula ghal raguni legittima****, jew* ***jekk jigi ppruvat illi l-jedd tal-kreditur spicca.****"*.

Il-qorti tifhem li dan il-provvediment japplika fejn:-

- L-iskrizzjoni ma kellix issir mill-bidunett, kif inhu l-kaz fejn il-kreditu li ghandu l-kreditur m'huwiex wiehed minn dawk elenkati fil-ligi li jaghtu privilegg specjali fuq l-immobbli; u
- Kien hemm l-estinzjoni tal-obbligazzjoni ghal xi wahda mir-ragunijiet kontemplati mil-ligi (Ezempju: pagament, tpacija, jew novazzjoni).

Ghalkemm is-socjeta konvenuta ddikjarat li *"qatt ma rrifjuta garanzija alternattiva kemm-il darba tkun idonea u tkun tirrifletti l-ammont kif kopert bil-privilegg registrat"* (fol. 29), m'huwiex minnu li l-atturi kienu, kif allegat is-socjeta

konvenuta, qeghdin joffru *"....ammont ferm inqas minn dak kawtelat"* (fol. 29). L-ittra ufficjali prezentata fil-31 ta' Ottubru 2008 (fol. 73) taghmilha cara li s-socjeta konvenuta kienet qeghda tigi offruta garanzija bankarja ghas-somma ta' €27,952.48 cjoe' l-ammont dikjarat bhala kreditu fin-nota ta' iskrizzjoni prezentata mis-socjeta kovenuta. Gialadarba s-socjeta konvenuta qeghda tghid li kienet dejjem disposta li taccetta l-garanzija bankarja minflok il-privilegg specjali[6], il-qorti temmen li l-affarijiet ma kellhomx jaslu sa hawn u din il-materja kellha tigi rizolta f'temp ta' ftit granet. Pero jidher li wara l-ittra ufficjali kien sar tentattiv sabiex jintlahaq ftehim li bih l-atturi Attard jaghmlu pagament ghas-saldu lis-socjeta konvenuta. Madankollu baqa' ma nltehaq l-ebda ftehim.

Jekk l-atturi ma nkarigawx lis-socjeta konvenuta sabiex tkompli bil-bini ta' Triq l-Arcipriet Grech fuq parti mill-art proprjeta taghha, qatt ma kellha ssir iskrizzjoni tal-privilegg specjali fuq l-art. Fil-kawza pendenti quddiem il-qorti f'Malta jinghad li G.V. Gozo Developments Limited kienet ghamlet ftehim ma' Anthony Attard, *"....waqt li dan kien jinsab Ghawdex ghall-btala, sabiex jezegwixxi x-xogholijiet in kwistjoni; il-ftehim kien fis-sens illi jsir konvenju sabiex is-socjeta rikorrenti tixtri l-art ta' Anthony Attard u l-ispejjez jitnaqqsu mill-prezz; gara izda li wara li saru l-ispejjez u nfethet it-triq, Anthony Attard sab offerta oghla u biegh lil terzi bil-benefikati li kienu saru fil-frattemp."* (fol. 110). Il-prova li s-socjeta konvenuta nghatat dan l-inkarigu minn Attard, trid issir mill-istess kumpannija. Dwar dan hemm biss ix-xhieda ta' John Vella li xehed:- *"Qabel ma kienx hemm triq fejn illum hemm Triq l-Arcipriet Grech fis-sens illi l-parti fejn jien ghamilt ix-xogholijiet biex giet iffurmata t-triq.* ***Jien kont ftiehemt ma' Attard. Attard qalli mhux ser jaghmel spejjez biex tghaddi t-triq****, qalli pero' jekk trid jiena lest inbieghelek il-proprjeta'."* (fol. 82). F'din il-kawza l-atturi Attard ma xehedux. Il-qorti ser tillimita ruhha sabiex tghid li

[6] *"Illi l-esponenti qatt ma rrifjuta garanzija alternattiva kemm-il darba tkun idonea u tkun tirrifletti u tkopri l-ammont kopert bil-privilegg registrat, u dan il-fatt kien ben vist ghall-legali tal-attur, li baqa' joffri ammont ferm inqas minn dak kawtelat u fl-istess waqt jippretendi li l-esponenti jersaq ghall-kancellament tal-privilegg u jhalli l-bilanc mhux kopert."*.

minhabba l-ftit provi li tressqu m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li Attard kienu nkarigaw lis-socjeta konvenuta biex tibni parti minn Triq Arcipriet Grech fuq parti mill-art proprjeta' taghhom. Pero' din hi materja li issa trid tigi trattata u deciza fil-kawza pendenti quddiem il-qorti f'Malta, iktar u iktar in vista tal-fatt li l-atturi rrinunzjaw ghat-talbiet fil-meritu. Li hu cert pero' hu li sabiex ix-xerrej (Malla Developers Limited) ikun jista' jiehu beneficcju mix-xoghol li sar mis-socjeta konvenuta biex saret estensjoni tat-triq, m'hemmx dubju li jrid isir hlas lill-kumpannija konvenuta. Jista' jkun rilevanti ghall-ezitu tal-kawza l-ohra pendenti quddiem il-qorti li fil-kuntratt ta' bejgh li sar fid-29 ta' Dicembru 2008 bejn Attard u Malla Developers Limited, jinghad: *"Il-vendituri jiggarantixxu illi din il-proprjeta' in vendita hija accessibbli minn Triq l-Arcisqof Guzeppi Grech u* ***jobbliga ruhu li jaghmel tajjeb ghall-ispejjez li tal-volta jistghu jkunu dovuti sabiex tigi ottenuta u/jew ezercitata tali accessibilita'.****"* (fol. 15). Fil-fehma tal-qorti kien ikun iktar prattiku ghal kieku l-kwistjoni giet limitata fuq il-*quantum* li ghandha tithallas lis-socjeta konvenuta, gialadarba l-konjugi Attard qeghdin jippretendu li s-somma ta' €27,000 hi eccessiva. M'hemmx dubju li kien hemm apprezzament fil-valur tal-art tal-atturi bil-fatt li tkompla l-bini ta' Triq Arcipriet Grech.

Mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi fuq imsemmija, il-qorti temmen li kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha. **Ghal dawn il-motivi l-qorti tordna li kull parti taghmel tajjeb ghall-ispejjez (dritt registru u avukat) taghha.**

**< Sentenza Finali >**

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