MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 217/2015

i) M. & R. Investments Limited (C34205), u

ii) M. & R. Holdings Limited (C30612)

vs.

Dr Martin Fenech u l-PL Rita Drago li b'digriet tal-4 ta' Mejju, 2015 ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw

lil Chappelle Complex Co Ltd (C4892) drabi oħra msejħa wkoll bħala "The Chapelle Complex Company Limited" jew "Chapelle Complex Co. Ltd" kif korrett b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2015

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-9 ta' Marzu, 2015 li bih is-soċjetajiet attriċi **M. & R. Investments Limited (C34205)** u **M. & R. Holdings Limited (C30612)** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetajiet attriċi"), u Mario Borg għan-nom u in rappreżentanza tal-istess soċjetajiet attriċi kkonferma bil-ġurament, u għar-raġunijiet imfissra s-soċjetajiet attriċi ppremettew u talbu lil din il-Qorti:

1) *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku tas-16 ta' Diċembru, 2005, ippubblikat min-Nutar Dottor Roberta Bisazza, is-soċjetà esponenti M. & R. Investments Limited akkwistat mingħand is-soċjetà Northside Company Limited il-fond li jismu Villa Chapelle u aċċessibbli minn grada tal-ħadid bin-numru ħmistax (15), Mosta Road, ukoll imsejħa Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, inkluż parti mill-ġnien u l-art madwar l-istess imsemmija Villa Chapelle u dan kif aħjar deskritt fl-att tal-akkwist de quo li kopja tiegħu ġiet annessa u immarkata Dok MR1;*

2) *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku ieħor, tas-16 ta' Diċembru, 2005, ippubblikat min-Nutar Dottor Roberta Bisazza, is-soċjetà esponenti M. & R. Holdings Ltd akkwistat mingħand is-soċjetà Northside Company Limited, i) blokk ta' flats jismu "Jacaranda Apartments", aċċessibbli fuq Ramon Street, San Pawl il-Baħar, li nbena fuq porzjon ta' art diviża magħrufa bin-numru 34 mill-artijiet imsejħa "Ta' Għarbuna", ii) il-parti li tiġi mit-tielet filata 'l fuq mil-livell tal-ġnien ta' fond jismu Villa Chapelle, f'Mosta Road, imsejħa wkoll Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, tal-kejl superfiċjali ta' għoxrin punt tmienja metri kwadrati (20.8 m.k.) konsistenti f'kamra u l-arja tagħha u iii) porzjon ta' art li tikkonfina mit-Tramuntana mal-ġnien anness mal-Villa Chapelle, mill-Punent ma' beni ta' Tony Cremona, mil-Lvant in parti ma' GT Court u għandha kejl ta'*

circa tnejn punt tnejn titmiem (2.2 T) u ċioè 2737.02 m^2 u dawn kif aħjar deskritti fl-att tal-akkwist de quo li kopja tiegħu ġiet annessa u immarkata Dok MR2;

3) *Illi s-soċjetajiet esponenti talbu u ottjenew permess tal-iżvilupp sabiex inter alia fuq is-sit de quo u senjatament il-proprjetajiet deskritti f'paragrafi numru 1 u 2 (li għal fini ta' referenza ser jiġu riferuti kumplessivament bħala "Villa Chapelle"), jibnu (recte) numru ta' appartamenti u garaxxijiet. Dan il-permess (PA 2084/05) (Dok MR 3) ġie approvat wara proċess li kien anke jinvolvi appell (vide deċiżjoni tal-appell datata 7 ta' Frar, 2012 – Dok MR4);*

4) *Illi ġara li riċentement u meta issa s-soċjetajiet esponenti poġġew dawna l-appartamenti fuq is-suq għall-bejgħ, ġie skopert illi fuq il-proprjetà, ossija fuq xi partijiet mill-Villa Chapelle, għad hemm privileġġ speċjali, bin-numru 4610/1985, li kien iskritt mis-soċjetà Northside Company Limited (il-predeċessur fit-titolu tal-esponenti) a favur ta' Chappelle Complex Co Ltd (C4892) [drabi oħra msejħa wkoll bħala "The Chapelle Complex Company Limited" jew "Chapelle Complex Co. Ltd" kif korrett b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2015] u dan in garanzija ta' pagament ta' Lm25,000. Kopja ta' nota tal-insinwa minn fejn jirriżulta dan il-privileġġ speċjali ġiet annessa u immarkata bħala Dok MR5;*

5) *Illi għal xi raġuni injota għall-esponenti, dan il-privileġġ speċjali ma kienx irriżulta meta kienu saru ir-riċerki fil-mument li s-soċjetajiet esponenti kienu qed jakkwistaw mingħand Northside Company Limited;*

6) *Illi malli dan l-aħħar huma saru jafu bl-eżistenza ta' dan il-privileġġ, ir-rappreżentanti tas-soċjetajiet esponenti kkuntattjaw mill-ewwel lil Anthony Sammut (I.D. 1081846M) li huwa d-direttur ta' Northside Company Limited, li kien sorpriż li dan il-privileġġ għadu fis-seħħ, stante li huwa kien ħallas id-dejn u l-interessi kollha ħafna snin ilu lill-Bank of Valletta plc hekk kif delegat mill-istess Chapelle Complex Co Ltd [drabi*

oħra msejħa wkoll bħala "The Chapelle Complex Company Limited" jew "Chapelle Complex Co. Ltd" kif korrett b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2015] Di fatti dan id-dejn kien ukoll garantit min-numru ta' kambjali maħruġa minn Northside Company Limited, liema kambjali (li kienu iġġirati minn Chappelle Complex Ltd [drabi oħra msejħa wkoll bħala "The Chapelle Complex Company Limited" jew "Chapelle Complex Co. Ltd" kif korrett b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2015] lill-Bank of Valletta plc skont il-ftehim) kollha ġew ritornati lill-istess Northside Company Limited, stante li d-dejn tħallas fl-intjier tiegħu. Is-Sur Sammut ipprovda kopja ta' dawn il-kambjali mħallsa lill-esponenti. Mandankollu, bħala stat ta' fatt dan il-privileġġ jidher li qatt ma ġie kanċellat;

7) *Illi minn riċerka li saret mar-Reġistratur tal-Kumpanniji, irriżulta li Chappelle Complex Co Ltd [drabi oħra msejħa wkoll bħala "The Chapelle Complex Company Limited" jew "Chapelle Complex Co. Ltd" kif korrett b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2015], li a favurha hemm dan il-privileġġ, kienet ġiet reġistratata fit-28 ta' Frar 1980 u t-tliet azzjonisti tagħha kienu Jack Farrugia, Michael Gatt, u Edward Cassar, li wkoll kienu diretturi tagħha;*

8) *Illi imbagħad din is-soċjetà ġiet xolta nhar id-29 ta' Diċembru, 1988 u dan skont avviż ippreżentat lir-Reġistratur tas-Soċjetajiet nhar is-17 ta' April, 1989. Ġiet annessa wkoll riżoluzzjoni fejn l-azzjonisti ta' Chappelle Complex Co Ltd [drabi oħra msejħa wkoll bħala "The Chapelle Complex Company Limited" jew "Chapelle Complex Co. Ltd" kif korrett b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2015] iddeċidew li jillikwidaw is-soċjetà u jaħtru lis-Sur Anthony R. Valvo bħala stralċjarju u lis-Sur Anthony J. Cassar bħala awditur għall-iskopijiet tal-likwidazzjoni, u kif ukoll l-avviż tal-appuntament tal-likwidatur;*

9) *Illi jirriżulta illi nhar it-2 ta' Frar, 1990 is-Sur Anthony R. Valvo rriżenja mill-kariga tiegħu ta' likwidatur;*

10) *Illi nhar il-25 ta' April, 2011, ir-Reġistratur tal-Kumpanniji (recte) ippubblika avviż ai termini tal-Art. 325 (3) tal-Att dwar il-Kumpanniji li fi żmien tliet xhur mid-data tal-avviż l-isem tal-kumpanija Chappelle Complex Co Ltd kien ser jitħassar minn fuq ir-Reġistru;*

11) *Illi effettivament l-isem tal-kumpannija Chappelle Complex Co Ltd [drabi oħra msejħa wkoll bħala "The Chapelle Complex Company Limited" jew "Chapelle Complex Co. Ltd" kif korrett b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2015] ġie imħassar b'deċiżjoni ppubblikata nhar il-25 ta' Lulju, 2011 mir-Reġistratur intimat;*

12) *Illi għaldaqstant l-esponenti kienu kostretti illi jinterponu il-proċeduri maħsuba fl-art. 325 tal-Kap. 386 sabiex ikun jista' jitqiegħed mill-ġdid l-isem tal-kumpannija Chappelle Complex Co Ltd [drabi oħra msejħa wkoll bħala "The Chapelle Complex Company Limited" jew "Chapelle Complex Co. Ltd" kif korrett b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2015] fuq ir-Reġistru, sabiex ikunu mbagħad jistgħu jintavolaw il-proċeduri odjerni;*

13) *Illi l-esponenti ottjenew sentenza favorevoli f'dan is-sens liema sentenza ġiet deċiża nhar is-27 ta' Novembru, 2014 (Rik. Nru. 881/14 JZM), kopja ta' liema ġiet annessa u mmarkata Dok MR6);*

14) *Illi riċentement l-isem tas-soċjetà intimata reġa' tqiegħed fuq ir-Reġistru tal-Kumpanniji (recte), skont id-deċiżjoni appena ċitata;*

15) *Illi għaldaqstant l-esponenti jistgħu jipproċedu bl-istanza odjerna;*

Għaldaqstant is-soċjetajiet esponenti, umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvediment opportun:

1) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-obbligazzjoni tal-pagament li kienet iggarantita bil-privileġġ speċjali, bin-numru 4610/1985, li kien iskritt mis-soċjetà Northside Company Limited a favur tas-soċjetà intimata ġiet estinta, proprju għaliex kwalsiasi ammont dovut lill-istess soċjetà intimata ġie imħallas;*

2) *Tordna konsegwentement illi l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali, bin-numru 4610/1985 għandha tkun imħassra ossija kanċellata għalkollox;*

3) *Tinnomina, jekk hemm il-ħtieġa, Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' tħassir ossija kanċellament u kuraturi sabiex jidhru għan-nom tal-eventwali kontumaċi fuq l-att relattiv tal-kanċellament.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata, li qed tiġi minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ppreżentata fit-28 ta' Mejju 2015 minn **Dr Martin Fenech u l-P.L. Rita Drago** li b'digriet tal-4 ta' Mejju, 2015 ġew nominati bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-soċjetà konvenuta Chapelle Complex Co Ltd, li tgħid kif ġej:

1. *Illi fl-ewwel lok sabiex jiġu milqugħa (recte) it-talbiet tas-soċjetà attriċi għandu jiġi ppruvat li ġew imħallsa l-pretensjonijiet.*

2. *Illi fit-tieni lok l-esponenti mhux edott mill-fatti u jirriżerva li jissottometti risposta ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mar-Rikors Maħluf.

Rat l-affidavits ta’ Anthony Sammut, ta’ Mario Borg u ta’ Raymond Camilleri.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta’ Ġunju, 2015 fejn l-avukati difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m’għandhomx aktar provi xi jressqu, ittrattaw il-mertu u rrimettew ruħhom għall-atti tal-kawża u qablu li l-kawża għandha titħalla għas-sentenza.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta’ Ġunju, 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat id-digriet tagħha tal-1 ta’ Lulju, 2015 fejn ġiet awtorizzata korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u kif ukoll fl-atti kollha relatati u sussegwenti, b’dana li l-okkju tal-kawża jiġi jaqra kif ġej:

> i) M. & R. Investments Limited (C34205), u ii) M. & R. Holdings Limited (C30612) vs. Dr Martin Fenech u l-PL Rita Drago li b’digriet tal-4 ta’ Mejju, 2015 ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil Chappelle Complex Co Ltd (C4892) drabi oħra msejħa wkoll bħala “The Chapelle Complex Company Limited” jew “Chapelle Complex Co. Ltd”.

Rat in-nota tal-Kuraturi Deputati ppreżentata fit-3 ta’ Lulju, 2015 li biha aċċettaw in-notifika tal-atti tal-kawża kif korretti, żammew ferm ir-risposta preċedenti tagħhom, u rrinunzjaw għal kull terminu.

Ikkunsidrat:

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Is-soċjetajiet attriċi qegħdin jikkontendu illi reċentement irriżultalhom illi fuq xi partijiet mill-Villa Chapelle, numru 15, Mosta Road, San Pawl il-Baħar li kienu xtraw mingħand is-soċjetà Northside Company Limited, għad hemm reġistrat privileġġ speċjali bin-numru 4610/1985, li kien iskritt minn din l-istess soċjetà Northside Company Limited a favur ta' Chapelle Complex Co Ltd (C4892) u dan in garanzija ta' pagament ta' Lm25,000. Għal xi raġuni dan il-privileġġ speċjali ma kienx irriżulta mir-riċerki li kienu saru qabel ma kien seħħ it-trasferiment ta' din il-proprjetà mis-soċjetà Northside Company Limited lis-soċjetajiet attriċi. Is-soċjetajiet attriċi jikkontendu li Northside Company Limited kienet ħallset kull ammont dovut lis-soċjetà Chapelle Complex Co Ltd (C4892) li kien garantit bil-privileġġ speċjali bin-numru 4610/1985. Għalhekk permezz ta' din il-kawża is-soċjetajiet attriċi qegħdin jitolbu li l-imsemmi privileġġ speċjali jiġi mħassar.

Min-naħa tagħhom il-kuraturi deputati in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta eċċepew illi sabiex jiġu milqugħa it-talbiet tas-soċjetà attriċi, għandu jiġi ppruvat li ġew imħallsa l-pretensjonijiet li kienu ġew ikkawtelati bil-privileġġ speċjali bin-numru 4610/1985.

<u>Riżultanzi</u>

Fl-affidavit tiegħu Anthony Sammut[1] li huwa l-uniku direttur tas-soċjetà North Side Co. Ltd, ikkonferma bil-ġurament illi l-kumpannija tiegħu kienet xtrat mingħand is-soċjetà konvenuta Chapelle Complex Company Limited il-proprjetà magħrufa bħala Villa Chapelle, numru 15, Mosta Road, San Pawl il-Baħar b'kuntratt datat 24 ta' April, 1985 fl-Atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello. Fuq dan il-kuntratt kien għad fadal bilanċ ta' prezz ta' Lm25,000 li

[1] A fol. 42-43 tal-proċess.

kellu jitħallas permezz ta' għoxrin (20) pagament ta' Lm1250 pagabbli kull sitt xhur u bl-imgħaxijiet ta' 3%.

Anthony Sammut ikkonferma wkoll bil-ġurament illi huwa kien ħareġ għadd ta' kambjali biex jiġu koperti dawn il-pagamenti, apparti li kien ukoll ġie iskritt privileġġ speċjali bin-numru 4610/1985 fuq il-proprjetà inkwistjoni. Anthony Sammut xehed ukoll illi dawn il-kambjali kienu ġew depożitati l-bank u fil-fatt kienu tħallsu kollha sal-1995. Anthony Sammut esebixxa wkoll elenku mħejji minnu biex juri kif kienu saru dawn il-pagamenti.

Anthony Sammut ikkonferma wkoll illi l-kambjali kollha kienu ġew irritornati lilu mill-bank peress li kienu ġew imħallsa kollha u ġiet esebita vera kopja tal-kambjali oriġinali li għadhom fil-pussess tiegħu sal-lum. Fl-aħħar nett Sammut qal illi ma hemm l-ebda raġuni għalfejn dan il-privileġġ jibqa' fis-seħħ peress li d-dejn inkwistjoni ilu mħallas mill-1994.

Din il-Qorti tqis li l-fatt li l-kambjali inkwistjoni ġew kollha rritornati lis-soċjetà debitriċi mill-bank, jammonta għall-prova sufficjenti li tikkonferma dak li qal fl-affidavit tiegħu Anthony Sammut li l-ammont li kien dovut lil Chapelle Complex Company Limited u li kien iggarantit bil-privileġġ speċjali 4610/1985, kien ġie mħallas kollu mis-soċjetà Northside Company Ltd. S'intendi dan għaliex l-ebda kreditur mhu se jerħi minn idejh xi kambjali jekk ma jkunux ġew imħallsa.

Waqt it-trattazzjoni l-kuratur deputat l-Avukat Martin Fenech maħtur biex jirrappreżentanza lis-soċjetà konvenuta wasal għal din l-istess konklużjoni li ladarba l-kambjali ġew ritornati lil min kien ħariġhom, dan iffisser li d-dejn kollu

kien ġie mħallas u għalhekk qabel li l-imsemmi privileġġ speċjali bin-numru 4610/1985 għandu jiġi kkanċellat.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet tas-soċjetajiet attriċi:

1) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-obbligazzjoni tal-pagament li kienet iggarantita bil-privileġġ speċjali bin-numru 4610/1985, li kien iskritt mis-soċjetà Northside Company Limited a favur tas-soċjetà konvenuta ġiet estinta, proprju għaliex kwalsiasi ammont dovut lill-istess soċjetà konvenuta ġie mħallas;**

2) **Tordna konsegwentement illi l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali bin-numru 4610/1985 għandha tiġi kkanċellata għalkollox;**

3) **Tinnomina lin-Nutar Elisa Falzon sabiex tippubblika l-att ta' kanċellament u lill-Avukat Martin Fenech bħala kuratur sabiex jidher għan-nom tas-soċjetà konvenuta fuq l-att relattiv tal-kanċellament.**

Bl-ispejjeż kollha tal-kawża kontra s-soċjetajiet attriċi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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