

- *Talba biex jiġi nfużat konvenju dwar appartament ipotekat*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 25 ta' Frar, 2021.

Rikors Ġuramentat Nru. 743/18 GM

Wilhelmina Stivala ID569051M

VS

Paul Azzopardi ID477166M u Michelle Maria Azzopardi ID139869M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attriċi, wara li ppremettiet :

1. Illi l-intimati obligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixxu lir-rikorrenti is-segwenti proprjeta :
 - a. *The apartment internally numbered two situated on the first floor, that is to say the floor above the floor immediately overlying the garage spaces, and forming part of a block consisting of eight apartments and one penthouse and an underlying car space complex, at number thirty eight, formerly numbered twenty six in Tigne Sea front, Sliema. Also included in*

- the prospective sale is the ownership of the box-room situated on the landing immediately outside the apartment to be transferred.*
- b. *A one care space marked number 2, situated in the communal garage which is situated at basement level of the said development, having a superficial area of approximately twelve square meters accessible from a drive-in abutting on Tigne Sea Front, Sliema, and is bounded on all compass points by property of the family Vella or its successors in title.*

u dan skond konvenju tas-6 ta' Dicembru 2016 li kopja tiegħu qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dokument A.

2. Illi skond l-imsemmi konvenju, il-prezz tal-bejgħ komplessiv tal-proprjeta' kien dak ta' seba' mija u ħmistax il-elf euro, filwaqt li l-prezz tal-bejgħ tal-mobbli kien dak ta' għoxrin elf euro. Illi minn dan il-prezz ta' €71,500 diġa ġew depositati f'idejn in-Nutar Dottor Clyde La Rosa. Il-bilanċ ser jkun qed jithallas mir-rikorrenti mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.
3. Illi hekk kif saru r-riċerki fuq dawn il-fondi, irriżulta illi kien hemm iskrittura fuqhom l-ipoteka speċjali a favur ta' Edward magħruf bħala Teddy Calleja u dan versu s-somma ta' żewġ miljun Dirhams (2,000,000), li l-partijiet kkonvertaw għas-somma ta' €357,000 liema somma kienet tirraprenta, skond dik l-ipoteka, self previ manu li l-intimati l-konjuġi Azzopardi kienu ħadu nhar l-10 ta' Frar 2008. Illi skond l-istess ipoteka, il-partijiet kienu qablu li din kienet transazzjoni kontinwa u peress illi Edward Calleja, il-kreditur, kien ser ikompli jagħmel pagamenti ulterjuri lid-debituri, id-debituri kienu obbligaw rwieħhom illi jagħtu lil kreditur riċevuti għall-pagamenti magħmula minn dakinhar il-quddiem mill-Kreditur lid-Debituri. Id-Debituri kienu obbligaw rwieħhom illi jħallsu lura s-somma msemmija f'Euro, mingħajr imgħax, sa mhux iktar tard mill-10 ta' Frar tas-sena 2013. Dan kollu jidher min-Nota ta' Iskrizzjoni ta' Ipoteka bin-numru Progressiv 12877/2008, anness u mmarkat bħala Dok B. Illi skond din in-Nota ta' Iskrizzjoni ta' Ipoteka, kienet qed tiġi reġistrata ipoteka speċjali fuq il-porzjoni diviża ta' art tal-kejl approssimattiv ta' 499 sqm, formanti parti mil-art magħrufa ta' "Il-Ġbejjen" sive "Ta' Stronka", liema porzjon ta' art kienet tinsab fuq triq privata li tagħti għal Triq il-Majjistral, il-Madliena, limiti tas-Swieqi, konfinanti mil-Lvant ma proprjeta' privata, mill-Punent ma proprjeta' li tappartjeni lill-Gvern ta' Malta

u mit-Tramuntana u min-Nofsinhar m' proprjeta' li tappartjeni lil Grove Construction Limited jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu.

4. Illi permezz tan-Nota ta' Riferenzi bin-numru 3183/2010 il-partijiet fuq dik l-Ipoteka Speċjali, filwaqt li għamlu riferenza għan-nota ta' iskrizzjoni ta' Ipoteka Speċjali imsemmija, bin-numru 12877/2008 kienu issostitwew il-garanzija mogħtija b'dik il-proprjeta' għall:
 - a. *The apartment unofficially numbered two situated on the second floor, that is to say the floor above that immediately overlying the garage spaces, and forming part of a block consisting of eight apartment and one penthouse and underlying garages, situated at number 38, formerly numbered 26, in Tigne Sea Front, Sliema, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances; and (b) the one car space marked number 2, situated in the communal garage, built in the communal garage, built in the basement of the said development, having an area of approximately twelve square meters, accessible from a drive-in abutting on Tigne' Seafront, Sliema and is bounded on all sides of property of family Tortell, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances.*
5. Illi għaldaqstant, illum il-gurnata, hemm iskitta fuq il-proprjeta' mertu tal-konvenju ipoteka speċjali għall-ammont li huwa hagna inqas mill-prezz patwit tat-trasferiment ta' dawn il-proprjetajiet immobbli.
6. Illi l-attriċi hija disposta li tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv finali ta' trasferiment ta' din il-proprjeta' dejjem salb illi l-ipoteki kollha iskritti fuq il-proprjeta' jiġu kancellati, u dan jekk hemm b'zonn wara li jsir il-ħlas relattiv tagħhom.
7. Illi dan il-konvenju skada fit-18 ta' Ġunju 2018, b'dana illi nhar l-15 ta' Ġunju, 2018, l-esponenti interpellat lill-intimati sabiex jiddivejnu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv permezz ta' ittra uffiċjali.
8. Illi għalhekk l-obbligazzjoni għat-trasferiment tal-proprjeta' għandha tiġi esegwita minnufih u mingħajr aktar dewmien.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-intimati biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv tas-segweni proprjetajiet:

- a. *The apartment internally numbered 2 situated on the first floor, that is to say the floor above the floor immediately overlying the garage spaces, and forming part of a block consisting of eight apartments and one penthouse and an underlying car space complex, at number thirty eight, formerly numbered 26 in Tigne SeaFront, Sliema. Also included in the prospective sale is the ownership of the box room situated on the landing immediately outside the apartment to be transferred.*
- b. *A one car space marked number 2, situated in the communal garage which is situated at basement level of the said development, having a superficial area of approximately 12 square meters accessible from a drive-in abutting on Tigne Sea Front, Sliema, and is bounded on all compass points by property of the family Vella or its successors in title.*

U dan lir-rikorrenti skond il-konvenju tas-6 ta' Dicembru 2016, kif debitament estiż minn żmien għal żmien, li kopja tiegħu anness u mmarkat bħala Dok A.

2. Tinnomina n-Nutar Dottor Clyde la Rosa għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv f'jum, hin u lok stabbilit minn din il-Qorti.
3. Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att.
4. Tinnomina Kuraturi Deputati sabiex jhallsu lill-Kredituri ipotekarji kollha fuq il-pubblikazzjoni tal-att, sabiex dawn jirċievu u jiddeposittaw l-ammonti indikati u l-imgħaxijiet relattivi jekk ikun il-każ sal-pubblikazzjoni tal-att finali, fl-ipoteki kollha li huma iskritti fuq il-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża, u tawtorizzahom wkoll sabiex mal-ħlas relattiv jagħtu l-kunsens tagħhom għall-kancellazzjoni ta' dawn l-ipoteki kollha.
5. Alternattivament, f'każ li l-atti finali ma jistax jiġi publikat skond il-liġi, tordna li d-depositu akkont imħallas mir-rikorrenti jiġi rifiż lilha, u tikkundanna lill-intimati għas-subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni ta' danni.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:-

1. Illi l-fatti kif dedotti fil-paragrafi wieħed (1) u tnejn (2) tar-rikors promotur mhumiex kontestati.

2. Illi fir-rigward ta' dak li jingħad fit-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) paragrafi tar-rikors promotur mhuwiex kontestat illi skond in-Nota tal-Iskrizzjoni ta' Ipoteka bin-numru Progressiv 12877/2008 jidher illi tali ipoteka speċjali a favur ta' Edward sive Teddy Calleja kienet qiegħed tiggarrantixxi self brevi manu fl-ammont ta' tlett mija u sebgħa u ħamsin elf Euro (€357,000); Lanqas ma jinsab kontestat illi skond in-Nota ta' Referenzi bin-numru 3183/2010, jirrizulta illi l-esponenti kienu, bi qbil mal-istess Calleja, issostitwew l-Ipoteka Speċjali originali b'oħra mogħtija fuq propjeta' ulterjuri, u ċioe il-propjeta' mertu tal-konvenju bejn il-partijiet;
3. Illi madanakollu jiġi ddikjarat illi minkejja dak imnizzel fl-imsemmija Nota ta' Iskrizzjoni, Nota ta' Referenzi u fil-kuntratti relattivi, fil-fatt qatt ma kien sar ebda self bejn l-esponenti u l-istess Calleja; Illi fil-fatt l-flus kollha li għadda Calleja lill-esponenti kienu għew mgħoddija biss in kwantu għal partecipazzjoni tiegħu bħala ko-investitur f' investment li huwa stess għamel bi sħab flimkien mal-esponenti in konnessjoni ma' kuntratt għall-akkwist ta' proprjeta' barra minn Malta f'The Palm, Jebel Ali, Dubai, UAE bir-referenza "PAFR-D41A";
4. Illi għalhekk il-kuntratti ppubblikati minn-Nutar Nicholas Briffa bejn il-partijiet u l-Ipoteki Speċjali relattivi, li għalihom tagħmel referenza r-rikorrenti fir-rikors promotur tagħha, huma nulli u bla effett għaliex fost affarijiet oħra ma jirriflettux il-veru ftehim interkors bejn il-partijiet u l-kunsens tal-esponenti fuq l-istess kuntratti kien vizjat bi żball; Illi fil-fatt il-kuntratti relattivi kienu intizi biss sabiex jiggaratixxu l-investment illi kien sar mill-imsemmi Calleja flimkien mal-esponenti peress illi tali investment kien sar esklussivament f'isem l-esponenti għal motivi ta' konvenjenza peress illi dak iż-żmien l-esponenti Azzopardi kienu residenti f'Dubai filwaqt illi r-rikorrent kien residenti Malta u peress illi l-kwota tal-intimati kienet ferm akbar minn dik tar-rikorrent;
5. Illi l-esponenti kellhom ukoll ftehim mal-imsemmi Calleja illi fil-kaz li r-rikorrenti jsibu l-bejgħ tal-proprjeta' ipotekata minnhom, din l-ipoteka speċjali kellha tiġi sostitwita b'oħra sabiex l-esponenti jkunu jistgħu jipproċedu bil-bejgħ relattiv għall-proprjeta' in

kwistjoni; Illi fil-fatt dan kien diga sar fil-passat kif jinsab ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħha;

6. Illi peress li l-esponenti eventwalment dahlu f'konvenju għall-bejgħ tal-proprjeta mertu tal-kawża odjerna, huma kienu avvicinaw lill-imsemmi Calleja biex tiġi sostitwita l-ipoteka suriferita fuq il-proprjeta f' tas-Sliema kif kien sar precedentement; Illi fil-fatt l-esponenti offrew li jikkostitwixxu ipoteka speċjali oħra fuq proprjeta' alternattiva favur l-intimat Calleja sabiex iħarsu s-sehem tiegħu fl-investment li sar bi sħab bejniethom bħala ko-investituri;
7. Illi madankollu l-imsemmi Calleja wera ruħu retixxenti għal tali bidla u f'Jannar tas-sena 2018 għall-ewwel darba ta x'jifhem lill-esponenti illi huwa issa kien qed jippretendi li jsir hlas lura tas-somma investita minnu mhux bħala s-sehem tiegħu mir-rikavat tal-investment surriferit, meta u jekk dan jinbiegħ, kif kien fil-fatt il-ftehim bejniethom izda bħala hlas lura tas-self kif indikat erronjament fil-kuntratti suriferiti;
8. Illi l-esponenti kienu wkoll offrew lill-imsemmi Calleja ipoteka speċjali fuq proprjeta alternattiva sabiex tiġi kkanċellata l-ipoteka speċjali fuq il-proprjeta f'tas-Sliema; madankollu huma insistew miegħu li għandu jiġi indikat b'mod ċar u inekwivoku li l-garanzija imsemmija għandha tiġi kostitwita in kawtela tas-sehem ta' Calleja fl-investment li kien sar minnu bi sħab mal-esponenti kif kien miftiehem u mhux ta' self *brevi manu*; illi madankollu l-imsemmi Calleja baqa' jinsisti li l-esponenti għandhom jikkostitwixxu ruħhom vera, ċerti u likwidi debituri *in solidum* fil-konfront tiegħu għal self *brevi manu*, liema self fil-verita' qatt ma sar; illi una volta li inkixfet il-malizja u l-malafede ta' Calleja, l-esponenti ma kinux disposti li jikkostitwixxu ruħhom vera ċerti u likwidi debituri *in solidum* fil-konfront tal-istess Calleja stante illi dak li kien qed jeżiġi Calleja ma kienx jirrispekja n-negozju ta' bejniethom li kien wiehed esklussivament ta' ko-investment u mhux ta' self; Illi mill-banda l-oħra Calleja baqa' m'acċettax is-sostituzzjoni tal-garanzija u baqa' jinsisti fuq l-iżball inkluż fil-kuntratti suriferiti, u ċioe' fuq is-self, li fil-fatt qatt ma kien sar; Illi fil-fatt Calleja interpella lill-esponenti formalment permezz ta' ittra uffiċjali tal-21 ta' Mejju 2018 fejn huwa avzathom illi kien lest jidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ relattiv għall-proprjeta in kwistjoni u jħassar l-ipoteka relattiva fil-każ biss

li jirċievi l-ħlas sħiħ li kien qed jippretendi (kopja legali tal-ittra uffċjali msemmija qed tiġi annessa u mmarkata Dok A);

9. Illi l-imsemmi Calleja effettivament baqa' ma kkanċellax l-ipoteka speċjali imsemmija fuq il-proprjeta tar-rikorrenti f' tas-Sliema u għalhekk bl-aġir tiegħu impedixxa l-bejgħ tal-proprjeta' lir-rikorrenti Stivala;

10. Illi fil-fatt l-esponenti kienu intavolaw il-proċeduri opportuni fejn talbu lil din il-Qorti kif diversament preseduta sabiex, *inter alia*:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kuntratti tat-12 ta' Awwissu 2008 u tat-13 ta' Mejju 2010 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa huma nulli u invalidi u bla effett fil-ligi u dan għar-raġunijiet premessi f'dan ir-rikors u billi ma jirriflettux il-veru ftehim interkors bejn il-partijiet u l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess kuntratti kien vizjat bi żball kif fuq ingħad;*

2. *Tordna għalhekk li l-istess kuntratti jiġu mħassra u rexissi għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;*

3. *Fil-każ illi ssib illi l-kuntratti imsemmija tat-12 ta' Awwissu 2008 u tat-13 ta' Mejju 2010 fl-atti tan-Nutar Briffa huma validi peress illi kien hemm kawża oħra għalihom, ossia l-investment bi sħab li sar bejn ir-rikorrenti u l-intimat, tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti illum il-ġurnata ma għad fadlilhom l-ebda obbligu fil-konfront tal-intimati għar-raġunijiet premessi f'dan ir-rikors u konsegwentement tordna li l-ipoteka speċjali numru 12877/2008 kif emendata u/jew sostitwita permezz tan-nota ta' referenza numru 3183/2010 tiġi kkanċellata u mħassra għall-finijiet kollha tal-ligi; [...]*

11. Illi l-fatti kif dedotti fis-sitt (6) paragrafu jinsabu kontestati fis-sens illi l-ebda ħlas m'għandu jsir għall-kanċellament tal-Ipoteka Speċjali surreferita peress illi ma sar l-ebda self u għalhekk m'hemm l-ebda ħlas li hu dovut;

12. Illi mhux kontestat illi il-konvenju *de quo* illum skada kif dedott fis-sebġha (7) paragrafu tar-rikors ġuramentat;
13. Illi l-fatti kif dedotti fit-tmien (8) paragrafu jinsabu kontestati billi l-obbligazzjoni għat-trasferiment tal-propjeta' ma setatx tiġi esegwita minhabba impediment legali li impedixxa lill-esponenti milli jagħmlu t-trasferiment relattiv qabel ma skada l-konvenju in kwistjoni; illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, illum il-ġurnata għadu jissusti dak l-impediment legali u għalhekk, fi kwalsiasi każ, it-trasferiment relattiv ma jistax isir;
14. Illi stante l-fatt illi l-konvenju imsemmi ma għadux jorbot lill-partijiet għar-ragunijiet imsemmija, u fi kwalsiasi każ l-att finali ma jistax jiġi ppubblikat, l-esponenti qatt ma kellhom l-ebda oġġezzjoni illi d-depożitu mħallas mir-rikorrenti f'idejn in-Nutar Dottor Clyde La Rosa jiġi rilaxxat u rifiż minnu lir-rikorrenti, b'dana illi s-sejha tar-rikorrenti għar-rifuzjoni kellha tiġi indirizzata lin-Nutar imsemmi li qed iżomm id-depożitu in kwistjoni, u mhux lill-esponenti;

EĊĊEZZJONIJIET

1. Illi jiġi eċċepit in linea preliminari illi r-rikors promotur huwa milqut min-nullita` in kwantu huwa neboluż u jikkontjeni talbiet konflingenti;
2. Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni attriċi hija improponibbli sew billi t-trasferiment tal-propjeta' ma setax isir fit-terminu tal-konvenju minhabba impediment legali li impedixxa lill-esponenti milli jagħmlu t-trasferiment relattiv qabel ma skada l-konvenju in kwistjoni, kif ukoll minhabba li llum il-ġurnata għadu jissusti dak l-impediment legali u għalhekk, fi kwalsiasi każ, it-trasferiment relattiv ma jistax isir;
3. Illi in linea preliminari ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-raba' (4) talba hija improponibbli in kwantu l-kuntratti bejn l-esponenti u Calleja jikkostitwixxu *res inter alios acta* fil-konfront tar-rikorrenti u għalhekk r-rikorrenti ma tista' qatt tkun hi illi titlob li

jsir xi hlas taht dawk il-kuntratti; illi *di piu'* hemm pendenti quddiem din il-Qorti, kif diversament presjeduta, proceduri fl-ismijiet “*Paul Azzopardi et vs Edward sive Teddy Calleja et*” rikors ġuramentat 591/18AF fejn qed jintalab li tiġi impunjata l-ipoteka speċjali numru 12877/2008 kif emendata u/jew sostitwita permezz tan-nota ta' referenza numru 3183/2010; illi fi kwalsiasi każ ma hemm l-ebda hlas dovut lill-imsemmi Calleja;

4. Illi fil-mertu, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma huwiex possibbli illi l-partijiet jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali peress illi, kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħha, jeżisti impediment legali, ossija ipoteka favur terzi, li qiegħed effettivament jostakola l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt finali;
5. Illi fir-rigward tal-ħames (5) talba, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti ma għandhomx jiġu kkundannati iħallsu l-imghaxijiet legali fuq id-depożitu mħallas mir-rikorrenti f'idejn in-Nutar Dottor Clyde La Rosa, fl-ewwel lok in kwantu ma kien hemm ebda nuqqas min-naħa tagħhom; u fit-tieni lok billi huma qatt ma ostakolaw lin-Nutar imsemmi milli jirilaxxa u jirrifondi id-depożitu imsemmi lir-rikorrenti;

Rat li l-konvenuti rtiraw l-ewwel eċċezzjoni tagħhom waqt l-udjenza tat-28 ta' Jannara 2021.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hija dwar konvenju li sar bejn il-partijiet sabiex il-konvenuti jbiegħu lill-attriċi l-fond numru 26, Tigne Sea Front Sliema. Irrizulta mir-riċerki li saru wara l-konvenju li l-fond kien aggravat b'ipoteka speċjali. Hemm kawża pendenti

bejn il-konvenuta u terzi dwar il-kreditu mertu tal-ipoteka.

Il-Qorti ma tistax tilqa' r-raba' talba billi ma tistax tħassar l-ipoteka iskritta favur terza persuna u çjoe` li mhix parti f'dawn il-proċeduri. M'hemmx għalfejn jingħad li sentenza tagħmel stat biss *inter partes*. Lanqas tista' tordna l-ħlas lil din it-terza persuna jekk il-konvenuti qegħdin jimpunjaw l-ipoteka.

L-attriċi qegħdha titlob l-imgħax b'effett mis-6 ta' Dicembru 2016 li hi d-data tal-konvenju. Il-konvenuti jeċepixxu li m'għandhomx ihallsu mgħax billi (i) ma kien hemm l-ebda nuqqas da parti tagħhom u (ii) qatt m'ostakolaw lin-Nutar li rrediga l-konvenju milli jirrifondi d-depożitu. Il-Qorti ma tistax issib li m'hemmx nuqqas meta kien hemm l-ipoteka li ma rnexxilhomx ineħħu. Huwa minnu li m'ostakolawx ir-rimbors tad-depożitu, iżda l-attriċi qajla setgħet tirtirah mingħajr ma twaqqas l-konvenju.

Ma jirrizultax li n-negożju kien att kummerċjali. Għalhekk **“l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejha għall-ħlas b'att ġudizzjarju”** (Art. 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili). Dan għaliex l-imgħaxijiet moratorji jibdedw jgħaddu mill-interpellazzjoni, għaliex qabel ikun hemm il-preżunzjoni illi l-kreditur ma jkunx qiegħed jinsisti għalihom; f'dan il-każ mid-data tal-ittra uffiċċjali ppreżentata mill-attriċi.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni billi giet irtirata.
2. Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet.
3. Tiċħad l-ewwel erba' talbiet.

4. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna l-konvenuti jirrifondu s-somma ta' €71,500 ammont tad-depożitu li sar mal-konvenju bl-imghax legali b'effett mill-15 ta' Ġunju 2018 – data tal-ittra ufficjali - sad-data tal-eventwali hlas effettiv.

Spejjeż nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA
IMHALLEF