KANCELLAMENT TA' PRIVILEGG SPECJALI – DANNI

ART 2060 – KAP 16

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 24 t'April 2001

Kawza Numru: 6
Citazzjoni Numru: 1148/95/RCP

George Zammit bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-societa Ocean Way Company Limited

vs

John Azzopardi

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 13 ta' Gunju 1991 (Dok A hawn anness) l-attur nomine xtara d-dar bl-arja libera taghha bl-isem "Holywood" bin-numru sebgh u tlettin (37) f'Sir Adrian Dingli Street Sliema.

Illi l-bejgh sar ghal prezz ta' erbgha u erbghin elf u hames mitt lira (Lm44,500) mill-liema prezz kienet thallset is-somma komplessiva ta' Lm19500 sad-data tal-imsemmi kuntratt u l-bilanc ta' hamsa u ghoxrin elf (Lm35,000) kellu jithallas sa zmien sentejn u nofs mis-sitta u ghoxrin (26) ta' Frar 1991 minghajr imghax.

Illi ghal bilanc relattiv il-konvenut irriserva l-privilegg specjali spettanti lilu skond il-ligi.

Illi fis-27 ta' Gunju 1991 l-konvenut irregistra privilegg specjali fuq id-dar fuq imsemmi (Dok 'B').

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Mejju 1995 l-attur nomine kien interpella lil konvenut sabiex minnufih jaccetta l-hlas tal-bilanc ta' Lm25000 dovuti taht l-imsemmi kuntratt bl-imghax mis-26 ta' Awissu 1993 u fl-istess hin jersaq ghall-kancellament tal-privilegg specjali riservat favur tieghu in kawtela tal-pagament.

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Mejju 1995 l-konvenut John Azzopardi rrifjuta l-hlas u rrifjuta ukoll li jersaq ghall-kancellament tal-privilegg.

Illi tali rifjut minn naha tal-konvenut sar minghajr gusta kawza u ghalhekk l-attur nomine permezz ta' cedola ppresentata fil-15 ta' Gunju 1995 (Dok 'C') ddeposita taht l-awtorita` tal-Qorti s-somma ta' Lm28,605 rappresentanti l-bilanc dovut lill-konvenut bl-imghax relattiv u dan sabiex din is-somma tigi liberament moghtija lill-intimat a saldu tal-bilanc tal-prezz u l-imghax relattiv fuq l-imsemmi kuntratt.

Illi fil-15 ta' Gunju 1995 l-attur nomine ippresenta ittra ufficjali ohra fejn talab lill-konvenut jaccetta l-bilanc dovut u jersaq ghal kancellament tal-privilegg specjali relattiv.

Illi b'ittra ufficjali ohra datata 4 ta' Lulju 1995 il-konvenut rega irrifjuta li jaccetta l-pagament u jersaq ghal kancellament tal-privilegg (Dok D).

Illi minhabba dan ir-rifjut da parti tal-konvenut, l-attur nomine sofra danni kbar billi kull darba li jipprova ibiegh wiehed mill-flats, (sadanitant mibnija fil-post fejn kien hemm id-dar in kwistjoni) l-bejgh jisfratta minhabba l-privilegg specjali fuq imsemmi registrat fuq id-dar in kwistjoni.

L-istess attur nomine talab li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li permezz tac-cedola ta' depositu ppresentata fil-15 ta' Gunju 1995 (Dok 'C') l-attur

nomine hallas lill-konvenut il-bilanc tal-prezz fuq il-kuntratt datat 13 ta' Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon (Dok 'A') ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi.

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut jersaq fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti, ghall-kancellament tal-privilegg specjali registrat fuq is-sit precedentement maghruf bhala "Holywood", 37 f'Sir Adrian Dingli Street, Sliema, liema privilegg gie registrat fir-Registru Pubbliku fis-27 ta' Gunju 1991.

3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att ta' kancellament u kuraturi sabiex jidhru ghan-nom tal-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv tal-kancellament.

4. Tiddikjara li r-rifjut tal-konvenut li inehhi l-privilegg specjali in kwistjoni qieghed jikkaguna danni lil attur nomine.

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur nomine minhabba l-agir ingustifikat tal-konvenut, anki b'opera ta' periti nominandi.

6. Tikkundanna l-konvenut sabiex ihallas d-danni hekk likwidati lil attur nomine liema danni huma risultat tar-rifjut tal-konvenut sabiex inehhi privilegg specjali meta dak l-ammont dovut lilu gie debitament offert

lilu u sussegwentement ddepositat kontra tieghu fil-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-2 ta’ Mejju 1995, ittra ufficjali tal-15 ta’ Gunju 1995, cedola ta’ depositu tal-15 ta’ Gunju 1995 u tal-mandat ta’ impediment ta’ partenza u mandat ta’ sekwestru ppresentati kontestwalment ma’ din ic-citazzjoni u tal-Mandat ta’ Qbid Nru 3036/95 JV kontra l-konvenut li jibqa’ minn issa ngjunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 5 u 6 tal-process;

Rat il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 7 sa 15 tal-process;

Rat ir-rikors ta’ George Zammit tal-31 ta’ Awissu 1995 u d-digriet tal-Qorti tal-4 ta’ Settembru 1995 fejn rat ir-rikors u billi objettivament ma tezisti l-ebda raguni biex il-kawza tinstema’ bl-urgenza ghaliex il-kwistjoni li tiforma l-mertu tal-kawza hija wahda li tirrizolvi ruhha fil-hlas tad-danni jekk l-attur jirrizulta li ghandu ragun u, anki fil-kaz tat-terzi, dawn ukoll ikollhom id-dritt ghar-rizarciment tad-danni, cahdet it-talba.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut tal-25 ta’ Settembru 1995 a fol 22 u 23 tal-process fejn gie eccepit:

1. Illi, minbarra l-kuntratt ta' bejgh datat 13 ta' Gunju 1991 (Dok. A anness mac-citazzjoni), fl-istess data ta'

dan il-kuntratt sar konvenju bejn l-attur u l-konvenut fejn 'inter alia' l-attur wieghed lill-konvenut li jbieghlu u jittrasferilu wiehed mill-flats li kellu jinbena fil-post fejn kien hemm id-dar in kwistjoni u li sadanittant inbena izda dan il-bejgh u trasferiment ma' sarx minhabba n-nuqqas u r-rifjut ta' l-attur minghajr gusta kawza li jidher ghall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv ghall-konvenju datat 13 ta' Gunju 1991 (u li dwaru hemm zewg kawzi pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc - citaz. 1262/93AM fl-ismijiet "John Azzopardi v. Zammit noe." u citaz. 1265/93AM fl-ismijiet "John Azzopardi v. George Zammit") liema konvenju jinsab hawnhekk esebit u anness bhala "Dokument F".

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ewwel talba hi nfondata, fil-fatt u fid-dritt stante li l-bilanc tal-prezz imsemmi fil-kuntratt ta' bejgh datat 13 ta' Gunju 1991 ghandu jigi kompacut mal-prezz ta' l-arja u appalt tal-flat li kellu jinbena u jigi trasferit lill-konvenut skond l-imsemmi konvenju.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-tieni u t-tielet talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ghad hemm bzonn il-privilegg specjali biex jikkawtela d-drittijiet tal-konvenut stante li t-trasferiment tal-flat li sadanittant inbena fil-post fejn kien hemm id-dar in kwistjoni ma' sarx minhabba n-nuqqas u r-rifjut ta' l-attur li jidher

ghall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv ghall-konvenju datat 13 ta' Gunju 1991.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-raba', il-hames u s-sitt talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi hemm gusta kawza ghaliex il-privilegg specjali ghadu ma giex kancellat (ara kopja ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Mejju 1995 li qed tigi hawnhekk annessa u mmarkata “Dokument G” u ara ukoll “Dokument D” anness mac-citazzjoni).

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol 23 u 24 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti hemm esebiti (fol 25 sa 34 tal-process).

Rat in-nota ta’ John Azzopardi tat-28 ta’ Settembru 1995 (fol 35 tal-process) fejn permezz taghha esebixxa protest ipprezentat fl-istess gurnata.

Rat il-verbal tat-2 t’Ottubru 1995 fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m’ghandhomx provi dokumentali ohra hlief li Dr Mizzi ghall-attur jaghmel referenza ghall-Mandat ta’ Inibizzjoni Nru 3674/94 fl-ismijiet “Josephine Azzopardi pro et noe vs George Zammit noe”. Dr Mizzi ddikjara li m’ghandux provi orali. Dr Emily Camilleri ghall-konvenut iddikjarat li xtaqet tipproduci x-xhieda tal-konvenut bil-

procedura tal-affidavit. Il-Qorti laqghet it-talba u ddifferiet il-kawza ghall-14 ta' Frar 1995 ghall-kontro-ezami tal-konvenut.

Rat in-nota tal-konvenut tat-30 t'Ottubru 1995 fejn permezz taghha esebixxa l-affidavit tieghu stess (fol 40 sa 50 tal-process).

Rat il-verbal tal-14 ta' Frar 1996 fejn xehed in kontro-ezami l-konvenut, u l-kawza giet differita ghat-2 t'Ottubru 1996 ghall-kontinwazzjoni tal-kontro-ezami tal-konvenut.

Rat in-nota tal-konvenut tat-2 t'Ottubru 1996 fejn permezz taghha esebixxa dokument (fol 57 u 58).

Rat il-verbal tat-2 ta' Ottubru 1996 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li l-mertu taz-zewg kawzi ndikati fid-dikjarazzjoni tal-konvenut jincidu fuq dak tal-kawza odjerna u ghalhekk qablu wkoll li din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu ta' dawn iz-zewg kawzi. Il-kawza giet differita ghal-14 ta' Marzu.

Rat in-nota tal-konvenut tas-16 ta' Ottubru 1996 (fol 61 sa 69 tal-process).

Rat il-verbali tal-14 ta' Marzu 1997 fejn Dr Joseph Borg iddikjara li qed jassumi l-patrocinju tal-istess konvenut minflok Dr Emily Camilleri, tal-10 ta' Novembru 1997, tal-25 ta' Frar 1998, tal-21 ta' Ottubru 1998, tat-3 ta' Mejju

1999, tad-19 ta' Novembru 1999, tas-27 ta' Marzu 2000, tad-19 ta' Mejju 2000 fejn din il-kawza bdiet tigi mismuha minn din il-Qorti kif prezentament ippresjeduta, tal-5 t'Ottubru 2000 u tal-14 ta' Dicembru 2000, fejn peress li din il-kawza kienet qed tistenna l-esitu ta' kawza ohra kienet differita ghal dan l-iskop.

Rat il-verbal tas-6 ta' Dicembru 2000 fejn Dr Philip Manduca ghall-atturi u Dr Joseph Borg ghall-konvenut qablu li l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Marzu 2001.

Rat il-verbal tal-14 ta' Marzu 2001 fejn peress li l-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza, l-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghall-24 t'April 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi jirrizulta li l-ewwel konvenju li ghamlu l-atturi kien dak datat 26 ta' Frar 1991, redatt minn Nutar Pierre Falzon u esbit bhala Dok. JA1 a fol. 44 tal-process, a bazi ta' liema l-istess konvenut obbliga ruhhu li jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta' Intown Estates Limited "id-dar bl-arja libera taghha bl-isem Hollywood, f'numru sebgha u tletin (37) gia numru

tnejn u sittin (62) f'Sir Adrian Dingli Street, Sliema, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha".

Illi jirrizulta ukoll fl-istess konvenju illi inghad illi, *"jigi premess illi l-istess dar ser titwaqqa' u minflokha ser jinbena blokk ta' sitt flats b'basement sottostanti u l-venditur qieghed ghalhekk jirriserva favur tieghu l-arja kollha li ser isservi ghall-bini tal-flat fit-tielet sular kif jidher delineat bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument "A", u bir-riserva ukoll tal-uzu tal-common parts indikati fl-istess pjanta u bl-ispecifications kif indikati fil-lista li qeghda tigi hawn annessa dokument bl-ittra B, l-istess venditur jirriserva ukoll l-ispazzju li isservi bhala carport ghaz-zewg karozzi, f'dik il-parti ukoll immarkata bl-ahmar fl-istess pjanta gia' annessa".*

Illi fl-istess konvenju jidher li l-istess socjeta' obbligat ruhha li tibni l-istess appartament skond l-i*specifications* hemm indikati, u *di piu'* l-*carports* hemm indikati, u dan fi zmien sentejn u nofs mill-istess data tal-konvenju.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta, li l-istess socjeta' Intown Estates Limited bieghet lis-socjeta' attrici d-drittijiet li hija kellha fuq l-istess konvenju, b'dan li l-konvenut biegh lill-attur nomine permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Pierre Cassar datat 13 ta' Gunju 1991, l-fond Numru 37, Dingli Street, Sliema, verso il-prezz ta' Lm44,500, li minnhom Lm19,000 thallsu sad-data tal-kuntratt, u Lm25,000 kellhom jithallsu sa sentejn u nofs mis-26 ta' Frar 1991, b'dan li *"l-venditur irreserva l-privilegg specjali*

spettanti lilu skond il-ligi, liema privilegg jista' jigi pospost favur bank lokali sabiex il-kumpanija tiehu self jew overdraft" u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt esebit bhala Dokument "A" a fol. 8 tal-process.

Illi kontestwalment mal-istess kuntratt sar konvenju wkoll datat 13 ta' Gunju 1991, fejn l-attur nomine obbliga ruhhu li jitrasferixxi "*l-flat ossia l-arja li ser tigi okkupata mill-flat li ser ikun internament immarkat bin-numru tnejn (2) fis-second floor, li ser ikun jifforma parti minn blokk ta' sitt flats (6) b'basement sottostanti liema arja ser tkun tezisti fuq l-art li llum tinsab okkupata mid-djar bin-numri sitta u tlettin (36) u tlieta u sebghin (37) f'Dingli Street, Sliema, liema arja u flat lilha okkupanti ser ikunu skond il-pjanta li qed tigi immarkata bhala Dok. A, kif ukoll is-sehem pro rata tal-uzu tal-common parts tal-istess blokka u l-arja li ser issiervi bhala carport ghall-zewg karozzi f'dak il-parti indikata bl-ahmar fl-istess pjanta annessa, libera u franka"* u dan *"verso il-prezz ta' hamsa u ghoxrin elf lira maltija(Lm25,000) liema prezz jigi kompacut mal-prezz tal-appalt a tenur tal-paragrafu 6 f'dan il-ftehim",* u l-istess skrittura wkoll kellha validita' sa sentejn u nofs mis-26 ta' Frar 1991. (Dok 'F' fol 26 tal-process).

Illi il-pjanta tal-istess appartament u *carports* tinsab esebita a fol. 32 tal-process, u l-i*specifications* indikati jinsabu esebiti a fol. 30 tal-process.

Illi mela allura jirrizulta li l-konvenut illum wara l-iskrittura tat-13 ta' Gunju 1991, ghandu relazzjoni dwar l-istess mas-

socjeta' attrici, ghaliex jidher car li s-socjeta' l-ohra Intown Estates Limited harget mix-xena.

Illi l-kwistjoni odjerna hija relatata biss mal-kwistjoni tal-kancellament tal-privilegg li gie iskritt favur il-konvenut konsegwenti ghall-kuntratt tat-13 ta' Gunju 1991 bejn il-partijiet, liema privilegg gie registrat kif jinsab indikat f'Dok 'B' a fol 11 tal-process fuq "id-dar bl-arja libera taghha bl-isem "Hollywood" bin-Numru 37 qabel numru 62 f'Adrian Dingli Street, Sliema".

Illi mill-provi jirrizulta li originarjament il-konvenut kien ghamel konvenju mas-socjeta Intown Estates Limited skond konvenju datat 26 ta' Jannar 1991 fejn skond klawsola 1 tal-istess il-bilanc ta' Lm25,000 mill-prezz, allura dovut lill-konvenut kellu jithallas fi zmien sentejn u nofs mid-data tal-istess konvenju u kellu jkun kawtelat bi privilegg specjali favur il-konvenut. Illi fl-istess konvenju l-istess socjeta` obbligat ruhha li tikkostruwixxi flat bil-*common parts* u *car port* fl-arja riservata ghalih, liema xoghol kellu jitlesta fl-istess terminu ta' sentejn u nofs, u skond klawsola 9 l-istess ammont tal-valur tal-appalt ta' Lm25,000 kellu jigi kkompensat mal-bilanc tal-prezz fl-istess ammont dovut lill-konvenut ghall-bejgh tal-fond *de quo*.

Illi pero` jirrizulta illi s-socjeta` attrici assummiet l-obbligi tas-socjeta` Intown Estates Ltd u dahlet f'relazzjoni diretta mal-konvenut b'dan li kienet hija s-socjeta` li xtrat il-fond *de quo* mill-poter tal-konvenuti permezz tal-kuntratt precitat

tat-13 ta' Gunju 1991 fejn gie iskritt li l-privilegg fejn gie riservat il-privilegg mertu tal-kawza odjerna, iskritt kif indikat, u fl-istess operazzjoni dahlet f'konvenju mal-konvenut ghall-bejgh tal-flat indikat, mertu tal-kawza l-ohra fl-ismijiet inversi (Cit Nru 1263/93/RCP) u dwar l-istess privilegg inghad is-segwenti:

"*Fuq il-kuntratt finali, l-venditur, jobbliga ruhu illi jikkostitwixxi favur il-kompratur li jaccetta ipoteka specjali fuq l-arja okkupata mill-flat numru 3 li jifforma parti mill-blokk fuq indikat u f'dan il-kaz il-kompratur John Azzopardi jkun tenut li jikkancella l-privilegg specjali tal-lum li ser jigi rregistrat favurih in forza ta' kuntratt ta' bejgh tal-fond Nru 37 Dingli Street, Sliema, u dan fil-kaz li l-flat ikun ghadu mhux komplut b'kollox, kemm il-darba l-flat ikun komplut b'kollox isir il-kancellament totali tad-drittijiet kollha ipotekarji u privilegjali registrati favur il-kompratur John Azzopardi.*

Liema ipoteka u privilegg jigu posposti u jew ridotti fuq il-flats l-ohra kollha f'kull zmien hlief ghall-ipoteki flat Nru 3."

Illi meta wiehed jikkompara l-konvenju datat 13 ta' Gunju 1991 bejn il-partijiet odjerni u l-konvenju bejn il-konvenut u s-socjeta` Intown Estates Ltd wiehed jinnota li l-klawsola Numru 9 fl-ahhar imsemmi konvenju tas-26 ta' Frar 1991 ma gietx riportata fil-konvenju tat-13 ta' Gunju 1991 bejn il-partijiet.

Illi l-istess klawsola 9 (fol 46) kienet tghid li:

"Il-partijiet jiddikjaraw li l-valur globali tax-xogholijiet riferiti jammonta ghall-hamsa u ghoxrin elf lira u jintrabtu li tali somma ghandha tigi kumpensata mal-bilanc tal-prezz indikat fl-ewwel paragrafu bil-patt li x-xoghol jitlesta fl-intier fit-terminu preskritt mid-dekadenza da parti tal-kumpanija tad-dritt li jircievi kompensazzjoni f'dak ta' inadempjenza".

Illi peress li din il-klawsola ta' kompensazzjoni ma gietx inkluza fil-konvenju bejn il-partijiet odjerni, tqum il-kwistjoni jekk il-bilanc tal-prezz ghall-bejgh tal-fond mill-konvenut lis-socjeta` attrici kellux jigi kkompensat mat-trasferiment tal-flat mertu tal-konvenju bejn il-partijiet tat-13 ta' Gunju 1991, jew kellux jithallas il-bilanc.

Illi mill-provi prodotti kemm f'din il-kawza u kemm fil-kawza l-ohra bl-ismijiet inversi (Citaz Nru 1262/93/RCP), jidher car li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-istess ammont bilancjali tal-prezz dovut mis-socjeta` attrici lill-konvenut abbazi tal-kuntratt tat-13 ta' Gunju 1991 kellu jigi kkompensat permezz ta' trasferiment tal-flat mertu tal-konvenju bejn il-partijiet tat-13 ta' Gunju 1991 u mhux permezz ta' hlas effettiv tal-istess bilanc tal-Lm25,000. Dan press li mix-xhieda tal-istess **George Zammit** jirrizulta li huwa sostna kategorikament li huwa dahal fil-posizzjoni li kellha s-socjeta` Intown Estates Limited u ghalhekk kellu jonera u fil-fatt assuma l-istess obbligi li l-istess socjeta` kellha mal-konvenut.

Illi mhux hekk biss izda mix-xhieda ta' **Edmond Mugliette** li kien prezenti waqt l-iffirmar tal-kuntratt u tal-konvenju bejn il-partijiet dan sostna wkoll b'mod skjett u preciz li l-bilanc dovut fuq it-trasferiment tal-immobbli mill-konvenut lis-socjeta` attrici ma kellux jithallas izda minflok kellu jsir it-trasferiment tal-flat mertu tal-konvenju tat-13 ta' Gunju 1991.

Illi fil-fatt l-istess Edmond Mugliett bhala Financial Controller tas-socjeta` attrici fix-xhieda tieghu moghtija fil-kawza l-ohra fuq indikata bl-ismijiet inversi (Cit Nru 1260/93/RCP) sostna:

"Flok ma hallasna parti mill-prezz li ftehmna ma Intown, ghax ahna kellna prezz globali tal-progett kollu, qalulna l-ammont, li minghalija kien Lm25,000 li dak ma naghtuhomx u nidhlu f'konvenju li qed inbieghu flat minnhom lis-Sinjuri Azzopardi u b'hekk skontajna Lm25,000 milli kellna naghtuhom lil Intown tal-kuntratt kollu". (Fol 144 tal-process indikat).

L-istess xhud kompla jghid:

"Fil-fatt ahna sirna nafu wara li l-flat taghhom numru 3 kellu jigi finished differenti minn kuntratt t'Appalt li kellna ahna ghall-bqija tal-blokk. Ghalina ma jaghmel differenza xejn x'kien l-ispiza li ser issir f'dan il-flat. Ahna konna miftehmin li l-ammont kollu ta' Lm25,000 ma naghtuhomlomx u dak il-flat ser nghadduh lis-Sinjuri Azzopardi kif ftehmu." (Fol 144 tal-istess process).

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-intenzjoni tal-partijiet odjerni kienet in verita li l-istess ammont ta' Lm25,000 bilanc tal-prezz tal-immobbli trasferita lis-socjeta` attrici kellu jigi kkumpensat mal-valur tal-prezz tal-flat li kellu jigi trasferit mis-socjeta` attrici lill-konvenut *ai termini* tal-konvenju tat-13 ta' Gunju 1991.

Illi din ghandha relevanza wkoll ghall-kwistjoni odjerna u dan peress li l-istess konvenut abbazi tal-kuntratt tat-13 ta' Gunju 1991 ippreskriva l-privilegg specjali ghall-bilanc tal-istess prezz, pero` skond il-konvenju iffirmat bejn il-partijiet jidher car li *ai termini* tas-6 paragrafu tal-artikolu 6 tal-istess konvenju kellu jsir kancellament tal-istess privilegg u tal-ipoteka specjali, li kellha tigi iskritta fuq il-kuntratt in esekuzzjoni tal-istess konvenju, f'kaz biss li tali flat mertu tal-konvenju premess ikun kompletat u trasferit.

Illi minn dan isegwi l-istante li l-istess flat bl-accessorji tieghu sallum la gie kompletat u lanqas gie trasferit mela allura tali privilegg *ai termini* tal-konvenju precitat kellu jibqa' veljanti sakemm tinghata esekuzzjoni tal-istess konvenju.

Illi *di piu`* jirrizulta li skond l-istess konvenju tali eventwali ipoteka u privilegg setghu jigu posposti u ridotti hlief ghal flat numru 3 fuq indikat, pero` mill-provi prodotti quddiem din l-Qorti ma jirrizultax li s-socjeta` attrici talbet ghal tali posponiment izda jidher biss li s-socjeta` attrici talbet ghall-kancellament totali tal-istess privilegg in vista tal-hlas

minnha tal-ammont bilancjali tal-prezz dovut fuq l-immobbli mertu tal-kuntratt tat-13 ta' Gunju 1991 li sar biss permezz ta' cedola ta' depositu tal-15 ta' Gunju 1995 Dok 'C'.

Illi ovvjament abbazi tat-termini tal-istess konvenju dan is-socjeta` attrici ma setatx taghmlu stante li jirrizulta car mill-intenzjoni tal-partijiet li tali kancellament tal-privilegg premess kellu jsir biss mat-trasferiment tal-flat *de quo*, u l-ammont bilancjali qatt ma kellu jithallas izda biss kompensat mal-prezz pattwit tal-istess flat. Fuq dan il-partijiet flimkien ma Edmond Mugliette jinsabu fi qbil komplet.

Illi in kwantu jirrigwarda t-talbiet attrici li l-konvenut abbazi tal-ittri ufficjali minnhom indikati fic-citazzjoni jirrizulta wkoll li skond l-istess ittri ufficjali is-socjeta` attrici talbet il-kancellament tal-istess privilegg specjali u mhux ghall-posponiment u riduzzjoni tieghu skond l-istess klawsola 6 fuq riferita tal-konvenju iffirmat bejn il-partijiet kontestwalment mal-kuntratt tal-istess data, u ghalhekk il-konvenut kien fid-dritt tieghu li jirrifjuta li jaghmel tali kancellament.

Illi mhux hekk biss izda stranament jirrizulta li t-tali privilegg specjali gie "kancellat" permezz ta' nota ta' referenza iskritta fir-registru pubbliku numru 10682/1991 (Nru ta' referenza 8074) a fol 67 tal-process (Dok 'F') abbazi ta' dikjarazzjoni ta' pagament ippubblikata min-Nutar Antoine Agius fit-28 ta' Novembru 1995 (Dok 'G' a fol 68) u permezz ta' kuntratt ta' kancellament tal-istess data esebit

bhala Dok 'H' a fol 69 tal-process, fejn fl-istess nota ta' referenza jinghad li "*John Azzopardi ta' l-kunsens tieghu ghall-kancellament ta' din in-Nota*".

Illi pero` minn imkien ma jirrizulta li l-istss konvenut ta' il-kunsens tieghu ghal tali kancellament anzi mir-risposti ghall-ittri ufficjali tas-socjeta` attrici u wkoll minn ittri legali mibghuta ghan-nom tal-istess konvenut jirrizulta proprju l-kuntrarju apparti li fl-atti tat-28 ta' Novembru 1995 lanqas biss jidher li l-istess konvenut kien prezenti ahseb u ara hemm inghata l-kunsens sabiex isir tali kancellament, u certament li n-nota ta' referenza mdahhla fir-Registru Pubbliku min-Nutar Antoine Agius thalli hafna dubji ta' kif saru l-affarijiet mill-istess Nutar.

Illi dan huwa aktar gravi meta wiehed jikkonsidra li *ai termini* tal-**artikolu 2060** tali iskrizzjonijiet ta' privileggi jew ipoteki jista' jsir biss jew bil-kunsens tal-kreditur moghti b'att pubbliku jew bis-sahha ta' sentenza ta' Qorti kompetenti, li f'dan il-kaz certament ma kienx hemm, la wahda u lanqas l'ohra.

Illi apparti dak premess jirrizulta wkoll li s-socjeta` attrici ma rnexxiliex tipprova li hija sofriet xi danni in vista tar-rifjut tal-konvenut li jikkancella l-privilegg specjali premess, anzi mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjeta` attrici xorta hadet facilitajiet bankarji ta' self jew *overdraft* ghall-istess progett u mhux hekk biss izda wkoll irnexxiela titrasferixxi lil terzi l-appartamenti kollha u l-ambjenti kwazi kollha formanti parti mill-istess blokk ta' appartamenti li flat minnhom kien il-

mertu tal-konvenju bejn il-partijiet u ghalhekk anke f'dan l-isfond it-talbiet ghad-danni mis-socjeta` attrici fil-konfront ta-konvenut ghandhom jigu michuda.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** tichad it-talbiet attrici stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kollha a karigu tas-socjeta` attrici.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
24 ta' April 2001.

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
24 ta' April 2001.