

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 303/2004

I.T. Properties Limited C 24644

VS

Emanuel Bonello ID No. 691336(M)

Il-Qorti

Preliminari

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha is-socjeta' attrici ippremettiet illi:

Peress illi s-socjeta' attrici kienet ffirmat kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Mangion ddatat 1 ta' Gunju 1999 li kopja

Pagna 1 minn 8

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

legali tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument IT01 li permezz tieghu fost affarijiet ohra l-istess socjeta' attrici akkwistat il-fond 'L-Orangiere' Triq l-Uqija, Swieqi.

Peress illi f'dak l-istess kuntratt gie mnizzel li l-istess socjeta' attrici kellha dejn mal-vendituri fl-ammont globali ta' sebghin elf elf liri maltin, liema dejn kellu jigi salvagwardjat billi kellha tiggrava fuq il-propjeta' 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.

Peress illi dak li kien imnizzel fl-istess kuntratt ma jirriflettiex is-sitwazzjoni ta' meta kien sar l-istess kuntratt fuq imsemmi;

Peress illi s-sitwazzjoni attwali hija tali li ghandha 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;

Peress 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-propjeta' fuq imsemmija;

Peress illi l-konvenut Emanuel Bonello baqa' inadempjenti;

Jghid ghalhekk l-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

01 Tiddeciedi li s-sitwazzjoni attwali hija li m'hemmx dejn da parti tas-socjeta' attrici fil-konfront tal-konvenut Emanuel Bonello;

Kopja Informali ta' Sentenza

02. Konsegwentement tordna sabiex l-ipoteka li ghandha tiggrava fuq il-fond 'L-Orangiere' Triq l-Uqija, Swieqi tigi kkancellata;

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

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta' attrici a fol.3 tal-process:

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Emmanuel Bonello a fol. 69 tal-process fejn 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-rexxissjoni tal-obbligazzjoni principali, liema rexxissjoni 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 ghalha 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;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet a fol 85;

Rat in-noti tal-partijiet;

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 minn naha l-ohra Emanuel u Carmen Bonello bhala vendituri. B'dan il-kuntratt il-vendituri bieghu lill First Purchaser (A M Developments Ltd) il-proprijeta' li tidher fis 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 lill Second Purchaser cjoe I.T.Properties Ltd il-proprijeta' mmarkata fis 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 fil-citazzjoni hemm premess mis-socjeta' attrici I.T.Properties Ltd illi hija fost affarijiet ohra kienet akkwistat l-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 lill Carmen Bonello billi gew trasferiti lilha b'titolu onerus is-*shares* ta' I.T.Properties Ltd.

Illi fil-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1999 hemm mnizzel 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 tispecifica 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-rexxissjoni 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 jipprovdi 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-rexxizzjoni 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. Inltre 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 il-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 minkellja li ma kienitx konxja tal-kontenut kollu tieghu u l-Avukat taghha kien qallha biex tiffirmah. Tghid li l-kuntratt gie redatt bl-Ingiliz u hi ma tafx bizzzejjed b'dik il-lingwa sabiex tkun tista tiftehm 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 messietx iffirmit 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 opposizzjoni. 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 emedi 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 kelliex tigi registrata l-ipoteka billi s-socjeta' attrici qatt ma kellha taghti lill 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. Minn 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 imbaghad li xahar wara, meta skond id-dokumenti ezibiti kien ghad hemm pendenti dawn il-pagamenti mill-

Kopja Informali ta' Sentenza

kumpraturi fosthom is-socjeta' attrici, is-*shares* ta' dina l-kumpanija gew trasferiti lill 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 is-*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.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-talba attrici
Bl-ispejjez kontra tagghom.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----