



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 773/2005

Lay Lay Company Limited (C-4534).

vs.

Nicholas Falzon bhala likwidatur tas-socjeta` Alsan Enterprises Company Limited C-17683 skont nota ta' assunzjoni datata 2 ta' Novembru 2011 li biha assuma l-atti tal-kawza tal-istess socjeta'; B.D. Limited C-7281; Modern Design Properties Limited (C-14871); Polidano Holdings Limited (C-15143).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 22 ta' Awwissu 2005 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn gie premiss:-

Illi s-socjeta` attrici akkwistat l-villa maghrufa bhala "Xlukkajra" kif ukoll bicca art adjacenti mal-istess villa, mis-socjeta` Golden Panther Limited bis-sahha ta' kuntratt datat 17 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Mangion (Dok "A").

Illi kemm il-villa hawn fuq indikata kif ukoll art adjacenti maghha kienu u ghadhom aggravati b'Ipoteka Specjali.

Illi din l-Ipoteka Specjali kienet giet irregistrata sabiex jigi garantit il-pacifiku pussess ta' art li s-socjetajiet konvenuti, Alsan Enterprises Limited, B.D. Limited u Modern Design Properties Limited, kienu xtraw minghand is-socjeta` Golden Panther Limited (Dok "C").

Illi l-pacifiku pussess tal-art hawn fuq indikata (Dok "C") kienet in dubju peress illi meta s-socjeta` Golden Panther Limited originarjament akkwistat l-istess art din kienet soggetta ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni ta' terzi (Dok "D").

Illi dan id-dritt ta' uzu u abitazzjoni gie terminat permezz ta' att notarili (Dok "E" u Dok "E 1") kif ukoll minhabba l-fatt li d-dar meritu tad-dritt ta' uzu u abitazzjoni hija demolita kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza.

Illi s-socjetajiet konvenuti gew interpellati sabiex jikkancellaw l-ipoteka specjali peress illi l-pacifiku pussess ma baqax in dubju u b'hekk l-iskop tal-ipoteka specjali gie ezawrit (Dok "F").

Illi minkejja l-interpellanza hawn fuq indikata s-socjetajiet attrici baqghu inadempjenti u qed jirrifjutaw li jikkancellaw l-ipoteka specjali (Dok "G").

Illi ghalhekk l-istess socjeta` attrici talbet lis-socjetajiet konvenuti jew min minnhom jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Prevja kull dikjarazzjoni li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti fic-cirkostanzi, tiddikjara li l-iskop originali tal-ipoteka specjali numru 16927 tal-1995 a favur

Kopja Informali ta' Sentenza

Alsan Enterprises Limited, B.D. Limited u Modern Design Properties Limited, liema ipoteka giet irregistrata fit-30 ta' Ottubru 1995 gie ezawrit.

2. Tordna lis-socjetajiet konvenuti sabiex jikkancellaw tal-ipoteka specjali numru 16927 tal-1995 *stante* li l-iskop tal-istess ipoteka specjali gie ezawrit, u dan entro terminu stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

3. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att ta' kancellament relattiv.

4. Tahtar kuraturi deputati biex jirrappresentaw l-eventwali kontumacja fuq dan l-att.

Bl-ispejjez u s-socjetajiet konvenuti ngunti in subbizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta` attrici a fol. 3 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti eseбити a fol. 4 sa fol 39 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-17 ta' Novembru 2005.

Rat in-nota ta l-eccezzjonijiet tas-socjeta` Modern Design Properties Limited C-14871 datata 7 ta' Ottubru 2005 a fol. 44 tal-process fejn gie exceptit:-

Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-esponenti u dan ghas-segwentu ragunijiet:

1. Illi s-socjeta` attrici kienet ben konsapevoli meta xtrat il-proprjeta` li l-istess proprjeta` hija suggett ghall-ipoteka specjali mertu ta' din il-kawza u ghalhekk ma tistax issa tippretendi l-kancellament taghha.

2. Illi skont l-**artikolu 2013 (1) tal-Kodici Civili**, l-effetti tal-ipoteka specjali jghaddu fil-pussess ta' terzi u ghalhekk

is-socjeta` attrici ghandha tibqa' soggetta ghal dik l-ipoteka specjali *stante* li s-sidien ta' qablu kienu qablu li ghandha ssir dik l-ipoteka specjali sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet tas-socjeta` konvenuta Modern Design Properties Limited.

3. Illi l-ghan tal-ipoteka specjali ghadu hemm u cioe` sabiex jigi salvagwardjat il-pacifiku pussess tal-villa u art li huma xtraw bil-kuntratt tas-26 ta' Awwissu 1995 minghand l-istess sidien li sussegwentement u cioe` disa' snin wara xtrat is-socjeta` attrici u dan *stante* li s-sidien originali u cioe` l-konjugi Bonello u binthom minuri rritenew id-dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici u tas-socjeta` konvenuta *stante* li originarjament dawn kienu gew mibjugha lis-sid precedenti u cioe` lis-socjeta` Golden Panther Limited f'daqqa permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Gafa. (Dok. mac-citazzjoni).

4. Illi jekk il-konjugi Bonello u binthom irrinunzjaw mid-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-proprjeta` tas-socjeta` attrici dawn ghadhom ma ghamlux l-istess mas-socjeta` konvenuta u ghalhekk l-iskop li ghalih giet iskritta l-ipoteka specjali ghadu hemm u mhux veru li gie ezawrit.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. Illi s-socjeta` konvenuta Modern Design Properties Limited m'ghandhiex tbatu spejjez.

Rat id-dikjarazzjoni flimkien mal-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol. 45 u 46 tal-process.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` Polidano Holdings Limited C-15143 datata 17 ta' Novembru 2005 a fol 49 tal-process fejn eccepiet:-

Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-esponenti u dan ghas-segwentu ragunijiet:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi s-socjeta` attrici kienet ben konsapevoli meta xtrat il-proprjeta` li l-istess proprjeta` hija suggett ghall-ipoteka specjali mertu ta' din il-kawza u ghalhekk ma tistax issa tippretendi l-kancellament taghha.

2. Illi skont l-**artikolu 2013 (1) tal-Kodici Civili**, l-effetti tal-ipoteka specjali jghaddu fil-pussess ta' terzi u ghalhekk is-socjeta` attrici ghandha tibqa' soggetta ghal dik l-ipoteka specjali *stante* li s-sidien ta' qablu kienu qablu li ghandha ssir din l-ipoteka specjali sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet tas-socjeta` konvenuta Polidano Holdings Limited.

3. Illi l-ghan tal-ipoteka specjali ghadu hemm u cioe` sabiex jigi salvagwardjat il-pacifiku pussess tal-villa u art li huma xtraw bil-kuntratt tas-26 ta' Awwissu 1995 minghand l-istess sidien li sussegwentement u cioe` disa` snin wara xtrat is-socjeta` attrici u dan *stante* li s-sidien originali u cioe` l-konjugi Bonello u binthom minuri rritenew id-dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici u tas-socjeta` konvenuta *stante* li originarjament dawn kienu gew mibjugha lis-sid precedneti u cioe' lis-socjeta` Golden Panther Limited f'daqqa permezz ta' kuntratt tad- 29 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Gafa`.

4. Illi jekk il-konjugi Bonello u binthom irrinunzjaw mid-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-proprjeta` tas-socjeta` attrici dawn ghadhom ma ghamlux l-istess mas-socjeta` konvenuta u ghalhekk l-iskop li ghalih giet iskritta l-ipoteka specjali ghadu hemm u mhux veru li gie ezawrit.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

6. Illi is-socjeta` konvenuta Polidano Holdings Limited m' ghandhiex tbatu spejjez.

Rat id-dikjarazzjoni flimkien mal-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta Polidano Holdings Limited a fol 50 – 51 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-18 ta' Novembru 2005 quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn il-kawza giet differita ghan-notifika tas-socjeta` konvenuta B. D. Limited.

Rat in- nota tal-ezzezzjonijiet ta' Alsan Enterprises Co Ltd u B.D. Limited datata 29 ta' Novembru 2005 a fol. 54 tal-process fejn eccepew:-

(1) Illi fl-ewwel lok huma assenjaw id-drittijiet taghhom fir-rigward tal-ipoteka specjali imsemmija fl-att tac-citazzjoni lis-socjeta` Polidano Holdings Limited b'kuntratt tal- 24 ta' Jannar 1997 fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja (Dok "A").

(2) Illi fit-tieni lok l-ipoteka specjali ittiehdet in-garanzija tal-pacifiku pussess u ghalhekk ghandha tibqa' fis-sehh ghal perijodu kollu li dak il-pacifiku pussess jehtieg li jibqa' garantit u ghalhekk m' hemmx lok li dik tithassar.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' Alsan Enterprises Co. Ltd.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument esebit (Dok "A") a fol 56 - 63 tal-process.

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici datata 23 ta' Jannar 2006 a fol 156 tal-process fejn l-istess socjeta` talbet lill-Qorti joghgobha *ai termini* tal-**artikolu 175 tal-Kap tal-Ligijiet ta' Malta** tawtorizza s-segwenti korrezzjonijiet fic-citazzjoni tal-kawza odjerna:-

1. billi fit-tieni premessa l-kliem "moghtija mis-socjeta` Golden Panther Limited lis-socjetajiet konvenuti" jigi mhassar;
2. billi fit-tielet premessa l-kelma "inghatat" tigi ssostitwita bil-kliem "giet irregistrata";
3. billi l-ewwel talba tac-citazzjoni tigi korretta billi l-kliem "mahruga minn Golden Panther Limited" jigi mhassar.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposti relattativi u digriet tat-2 ta' Mejju 2006 (fol. 165) fejn il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjonijiet rikjesti b'dan li l-istess citazzjoni kif korretta tigi notifikata mill-gdid lis-socjetajiet konvenuti jew konvenuti skont il-kaz.

Rat in-nota tas-socjeta` kummercjali Lay Lay Company Limited datata 4 ta' Lulju 2007 a fol 266 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-21 ta' Novembru 2006 quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr. Marco Ciliberti u ordnat lill-istess Perit Legali biex wara t-terminu tal-affidavits tal-konvenuti jiffissa zewg seduti ghal kull parti konvenuta ghall-kontinwazzjoni tal-provi tal-konvenuti, kollox fil-mori ta' dan id-differiment u wara l-istess il-Perit Legali gie awtorizzat li jirrileta, a spejjez provvizorjament attrici.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Marco Ciliberti, bix-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti esebiti.

Rat ir-rikors tas-socjetajiet konvenuti hemm indikati datat 6 ta' Gunju 2007, ir-risposti relattivi u d-digriet datat 11 ta' Lulju 2007 (fol. 263).

Rat ir-risposta ulterjuri tas-socjeta` konvenuta Modern Design Properties Limited (C14871) u tas-socjeta` konvenuta Polidano Holdings Limited (C15143) datata 6 ta' Gunju 2007 a fol 260 tal-process fejn ecceppew:-

(1) Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda wkoll *stante* li l-kuntratt esibit mis-socjeta` attrici u markat Dok. "E" u Dok "E 1" huma nulli u dan ghas-segweni ragunijiet:-

a) li Dr. Clarence Busuttil ma kellux mandat validu fil-ligi mill-konjugi Borello *stante* li tali mandat irid ikun espress u specjali tal-istess konjugi u dan kif ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna (**Fieri vs Dingli**, 17 ta' Mejju 1963 Appell Per Prim Mhallel Mamo).

b) li d-digriet tas-Sekond'Awla 481/2004 imsemmi fl-istess kuntratt liema digriet jinsab esibit bhala Dok "E 1", ma kienx jawtorizza lil Dr. Clarence Busuttil ibiegh tali proprjeta` izda biss li jikkancella d-dritt ta' uzu u abitazzjoni fil-konfront ta' Michael Axisa personalment u mhux fil-konfront ta' Lay Lay Company Limited, is-socjeta` attrici.

c) li ghalhekk Dr Clarence Busuttil ma setgha jikkonkludi ebda negozju mas-socjeta` attrici.

d) li l-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta` attrici esebit u markat Dok "A" huwa null u bla effett *stante* li Dr. Clarence Busuttil la kellu mandat espress u specjali mill-konjugi Borello u binthom u lanqas kien awtorizzat mis-Sekond'Awla fid- digriet 481/2004 li jbiegh tali proprjeta`;

e) Id-digriet tas-Sekond'Awla 481/2004 imsemmi fl-istess kuntratt u esibiti Dok "E 1", huwa null *stante* li meta sar irrikors minn Dr. Clarence Busuttil ghan-nom tal-konjugi Borello u binthom, dawn ma kienux joqghodu Malta u lanqas kienu prezenti Malta fizikament meta saru dawk il-proceduri kif inhu tassativament rikjest fl-**artikolu 742 u 745 (a) tal-Kap. 12.**

Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta` konvenuta Modern Design Properties Limited (C14871) u tas-socjeta` konvenuta Polidano Holdings Limited (C15143) datata 17 ta' Lulju 2007 a fol 271 tal-process fejn ecceppew:-

(1) Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda wkoll *stante* li l-kuntratt esibit mis-socjeta` attrici u d-dokumenti annessi mieghu u markat Dok "E" u Dok "E 1" huma nulli u dan ghas-segwenti ragunijiet:-

a) li Dr. Clarence Busuttil ma kellux mandat validu fil-ligi mill-konjugi Borello *stante* li tali mandat irid ikun espress u specjali tal-istess konjugi u dan kif ritenut diversi drabi

mill-Qrati taghna (**Fieri vs Dingli** 17/5/63 Appell Per Prim Imhallef Mamo).

b) li d-digriet tas-Sekond' Awla 481/2004 imsemmi fl-istess kuntratt liema digriet jinsab esibit bhala Dok "E 1", ma kienx jawtorizza lil Dr. Clarence Busuttil ibiegh tali proprjeta` izda biss li jikkancella d-dritt ta' uzu u abitazzjoni fil-konfront ta' Michael Axisa personalment u mhux fil-konfront ta' Lay Lay Company Limited, s-socjeta` attrici.

c) li ghalhekk Dr. Clarence Busuttil ma seta` jikkonkludi ebda negozju mas-socjeta` attrici.

d) li l-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta` attrici esibit u markat Dok "A" huwa null u bla effett *stante* li Dr. Clarence Busuttil la kellu mandat espress u specjali mill-konjugi Borello u binthom u lanqas kien awtorizzat mis-Sekond'Awla fid- digriet 481/2004 li jbiegh tali proprjeta`.

e) Id-digriet tas-Sekond'Awla 481/2004 imsemmi fl-istess kuntratt u esibit Dok "E 1", huwa null *stante* li meta sar irrikors minn Dr. Clarence Busuttil ghan-nom tal-konjugi Borello u binthom, dawn ma kienux joqghodu Malta u lanqas kienu prezenti Malta fizikament meta saru dawk il-proceduri kif inhu tassativament rikjest fl-**artikolu 742 u 745 (a) tal-Kap. 12.**

Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjetajiet konvenuti Modern Design Properties Limited (C14871) u ta' Polidano Holdings Limited (C15143) datata 14 ta' Jannar 2009 a fol 493 tal-process fejn eccipew:-

(1) Illi preliminarjament huma qed jaghtu ruhhom notifikati bid-digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Novembru 2008 li permezz tieghu hija awtorizzathom jipprezentaw nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri dwar il-preskrizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

(2) Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda *stante* li huma preskritti *ai termini* tal-**artikolu 1224 tal-Kodici Civili**.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici datat 25 ta' Lulju 2007 ghar-revoka *contrario imperio* tad-digriet datat 11 ta' Lulju 2007 u r-risposti u l-atti kollha relattivi u d-digriet datat 4 ta' Marzu 2009 fejn cahdet it-talba (fol. 283).

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici datata 28 ta' Mejju 2007 u d-digriet datat 3 ta' Ottubru 2007 (fol.300).

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici datata 23 ta' Jannar 2008 u d-digriet datat 15 ta' April 2008 (fol. 441).

Rat ir-rikors datat 27 ta' Ottubru 2008 u d-digriet datat 18 ta' Novembru 2008 (fol. 481)

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tas-socjeta` attrici Lay Lay Company Limited datata 23 ta' Gunju 2009 a fol 558 tal-process.

Rat in-nota responsiva tas-socjetajiet konvenuti Modern Design Properties Limited u Polidano Holdings Limited datata 31 ta' Lulju 2009 a fol 572 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Marco Ciliberti pprezentat fis-26 ta' Ottubru 2009 u mahluf *seduta stante* fl-1 ta' Dicembru 2009 (fol. 606).

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici datat 9 ta' Frar 2010 (fol. 659), r-risposti relattivi u d-digriet ta' din il-Qorti datat 6 ta' Mejju 2010 (fol. 656).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti inkluzi dik tas-6 ta' Mejju 2010 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Anna Mallia ghas-socjetajiet Modern Design Ltd. u Stephen Caruana ghall-istess u ghal Polidano Holdings Ltd., u Dr. Edward Zammit Lewis u Dr. Jose` Herrera ghas-socjeta` attrici. Dr. Zammit Lewis talab jirregola ruhu

peress li gie a konnoxxenza tal-fatt li s-socjeta` konvenuta Alsan Enterprises Company Limited giet *struck off*. Sadanittant id-difensuri prezenti tal-partijiet qablu li l-Qorti tista' xorta tiddegreta r-rikors tas-socjeta` attrici tad-9 ta' Frar 2010, u fil-fatt hekk sar fejn il-Qorti cahdet it-talba kontenuta fir-rikors tas-socjeta' attrici datat 9 ta' Frar 2010, u tat zmien hemm indikat sabiex il-partijiet jipprezentaw in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Ottubru 2010.

Rat in-nota ta' kritika tas-socjeta` attrici Lay Lay Company Limited (C-4532) ghar-rapport tal-Perit Legali Dr. Marco Ciliberti datata 7 ta' Lulju 2010 a fol. 695 tal-process.

Rat in-nota responsiva tas-socjetajiet intimati Modern Design Properties Limited u Polidano Holdings Limited datata 30 ta' Settembru 2010 a fol 704 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-28 ta' Ottubru 2010 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Edward Zammit Lewis u Dr. Jose` Herrera ghas-socjeta` rikorrenti, Michael Axisa prezenti u Dr. Anna Mallia ghas-socjeta` Modern Design Limited u Polidano Holdings. *In vista* tar-rikors tas-socjeta` attrici tas-27 ta' Awwissu 2010 il-Qorti ssuspendiet il-prolazzjoni tas-sentenza sabiex jigi ttrattat l-istess rikors. Il-kawza giet differita ghat-trattazzjoni fuq dan il-punt, trattazzjoni, u occorrendo informazzjoni ulterjuri ghas-7 ta' Dicembru 2010.

Rat il-verbali tas-7 ta' Dicembru 2010, 8 ta' Frar 2011, 16 ta' Marzu 2011, u 17 ta' Mejju 2011 fejn il-kawza baqghet differita ghall-informazzjoni ulterjuri u kontinwazzjoni sakemm il-proceduri li ssemew sabiex giet sospiza l-prolazzjoni ta' din is-sentenza, quddiem din il-Qorti diversament presjeduta jigu konkluzi, u l-verbal tal-4 ta' Ottubru 2011 fejn il-Qorti giet infurmata li jonqos li ai termini tas-sentenza tas-7 ta' Lulju 2011 fl-ismijiet "**Lay Lay Company Limited vs Peter Paul Darmanin noe**" (Rikors Numru 715/2010 JZM) Peter Paul Darmanin jassumi l-atti tal-kawza bhala stralcarju tal-kumpanija Alsan Enterprises Company Limited , liema stralcarju

Kopja Informali ta' Sentenza

talab lill-Qorti kompetenti li jigi sostitwit minn Nicholas Falzon.

Rat in-nota ta' Nicholas Falzon (306863M) datata 2 ta' Novembru 2011 a fol 746 tal-process li biha bhala likwidatur tas-socjeta` Alsan Enterprises Company Limited assumma l-atti tal-kawza premessa f'isem l-istess socjeta` u dan peress li fil-15 ta' Ottubru 2011 huwa gie appuntat likwidatur tal-istess socjeta' Alsan Enterprises Company Limited (C 17683) u dan wara r-rezenja tal-likwidatur l-iehor Peter Paul Darmanin kif jirrizulta mid-Dokumenti "NF 1" u "NF 2".

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2011 meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Anna Mallia ghas-socjetajiet konvenuti Polidano Holdings Ltd u Modern Design Properties Ltd, u Dr. Edward Zammit ghas-socjeta` Lay Lay Company Limited, rapprezentata minn Michael Axisa prezenti. *In vista* tan-nota ta' Nicholas Falzon datata 2 ta' Novembru 2011 il-Qorti ordnat li fl-okkju tal-kawza jizdied il-kliem "Nicholas Falzon bhala likwidatur tas-socjeta` Alsan" skont nota tal-assunzjoni datata fit-2 ta' Novembru 2011. Id-difensuri qablu li l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghas-6 ta' Dicembru 2011.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-azzjoni mressqa quddiem din il-Qorti permezz ta' din il-kawza hija ghall-kancellament ta' ipoteka specjali ezistenti favur tliet socjetajiet konvenuti minn erbgha u

cioe` favur Alsan Enterprises Company Limited, B.D. Limited u Modern Design Properties Limited. Permezz talbiet taghha, is-socjeta` attrici qieghda titlob li din il-Qorti tiddikjara li l-iskop originali tal-ipoteka specjali numru 16927 tal-1995 (Dok. "B" a fol. 10) a favur tal-tliet socjetajiet imsemmija gie ezawrit. Qieghda titlob ukoll illi din il-Qorti tordna lis-socjetajiet konvenuti kollha, inkluz ir-raba' socjeta` konvenuta Polidano Holdings Limited, jikkancellaw l-ipoteka msemmija.

Illi s-socjeta` attrici qieghda tibbaza t-talbiet taghha fuq l-vantazzjoni li hija akkwistat il-villa maghrufa bhala u porzjoni diviza ta' art adjacenti mal-istess villa minghand is-socjeta` Golden Panther Limited, liema mmobbli huma aggravati bl-ipoteka specjali mertu ta' din il-kawza. Skont is-socjeta` attrici, din l-ipoteka giet irregistrata bl-iskop illi jigi ggarantit il-pacifiku pussess ta' art li t-tliet socjetajiet konvenuti Alsan Enterprises Limited, B.D. Limited u Modern Design Properties Limited kienu xtraw minghand is-socjeta` Golden Panther Limited. Is-socjeta` attrici ssostni illi l-pacifiku pussess tal-art mixtrija kien in dubju peress illi meta s-socjeta` Golden Panther Limited originarjament akkwistat l-istess art, din kienet soggetta ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni ta' terzi – il-konjugi Borello flimkien ma' binthom . Is-socjeta` attrici ssostni illi peress illi dan id-dritt ta' uzu u abitazzjoni gie terminat permezz tal-kuntratt tas-17 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (Dok. "E" a fol. 26 *et seq*) u permezz tad-digriet bin-numru 481/04 (Dok. "E 1" a fol. 33) kif ukoll id-dar meritu tad-dritt ta' uzu u abitazzjoni hija llum demolita, l-iskop ghal din l-ipoteka m'ghadux jezisti. Skont is-socjeta` attrici, l-iskop tal-ipoteka specjali gie ezawrit peress illi l-pacifiku pussess m'ghadux in dubju u ghalhekk din ghandha tigi mhassra.

Illi min-naha taghhom, is-socjetajiet konvenuti jikkontestaw it-talbiet attrici u in kwantu ghas-socjetajiet konvenuti Alsan Enterprises Limited (illum kif rapprezentata) u B.D. Limited li ressqu l-eccezzjonijiet taghhom flimkien qeghdin jibbazaw id-difiza taghhom fuq zewg eccezzjonijiet u cioe` illi fl-ewwel lok huma assenjaw id-drittijiet taghhom fir-rigward tal-ipoteka specjali lis-

socjeta` Polidano Holdings Limited u fit-tieni lok l-ipoteka specjali ittiehdet in garanzija tal-pacifiku pussess u ghalhekk ghandha tibqa' fis-sehh ghall-perjodu kollu li dak il-pacifiku pussess jehtieg li jibqa' garantit. Isostnu ghalhekk illi m' hemmx lok li dik tithassar.

Illi min-naha taghhom, is-socjetajiet konvenuti Modern Design Properties Limited u Polidano Holdings Limited laqghu ghat-talbiet attrici kull wiehed ghal rasu izda ressqu l-istess eccezzjonijiet u cioe` illi t-talbiet m'ghandhomx jintlaqghu peress illi s-socjeta` attrici kienet taf li l-proprjeta` hija suggett ghall-ipoteka specjali u ghalhekk ma tistax issa tippretendi l-kancellament taghha. Dawn il-konvenuti jinwokaw l-**artikolu 2013 (1) tal-Kodici Civili** li tipprovdi dwar l-effetti tal-ipoteka specjali u cioe` li dawn jghaddu mal-proprjeta` anke` meta tkun fil-pussess ta' terzi. Isostnu illi ghalhekk il-proprjeta` tas-socjeta` attrici ghandha tibqa' soggetta ghal dik l-ipoteka specjali peress li l-awtrici tas-socjeta` attrici, Golden Panther Limited, kienet qablet li ghandha ssir dik l-ipoteka specjali sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet taghhom. Jecepixxu in oltre illi l-ghan tal-ipoteka ghadu hemm peress illi l-pacifiku pussess ghadu jrid jigi ssalvagwardjat. Illi jekk il-konjugi Borello u binthom irrinunzjaw mid-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-proprjeta` tas-socjeta` attrici dawn ghadhom ma ghamlux l-istess mas-socjeta` Modern Design Properties Limited jew ma' Polidano Holdings Limited u ghalhekk l-iskop li ghalih giet iskritta l-ipoteka specjali ghadu hemm u mhux veru li gie ezawrit. In oltre, dawn iz-zewg socjetajiet konvenuti, permezz tal-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri, iressqu sett ta' eccezzjonijiet primarjament rigwardanti l-mandat li kellu l-Avukat Dr Clarence Busuttil ghal konjugi Borello, awturi fit-titolu tal-proprjetajiet in kwistjoni. Isostnu illi dan ma kellux mandat validu fil-ligi mill-konjugi Borello peress li tali mandat kellu jkun espress u specjali. Jaghmlu referenza ghas-sentenza fl-ismijiet "**Fleri vs Dingli**" (A.C. – 17 ta' Mejju 1963). F'dan ir-rigward isostnu wkoll illi d-digriet tas-Sekond' Awla 481/2004 (Dok "E 1") ma kienx jawtorizza lill-Avukat Dr. Clarence Busuttil ibiegh proprjeta` f'isimhom izda biss li jikkancella d-dritt ta' uzu u abitazzjoni fil-konfront ta' Michael Axisa personalment u mhux fil-konfront tas-

socjeta` attrici. Ghalhekk Dr. Clarence Busuttil ma seta` jikkonkludi ebda negozju mas-socjeta` attrici. Isostnu wkoll illi l-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta` attrici (Dok. "A") huwa null u bla effett peress illi l-Avukat Busuttil ma kellux mandat validu biex ibiegh il-proprjeta`. Jallegaw ukoll li d-digriet tas-Sekond'Awla 481/2004 imsemmi fl-istess kuntratt huwa wkoll null peress li meta sar ir-rikors minn Dr. Clarence Busuttil ghan-nom tal-konjugi Borello u binthom, dawn ma kinux joqghodu Malta u lanqas kienu prezenti Malta fizikament meta saru dawk il-proceduri kif inhu tassativament rikjest fl-**artikolu 742 u 745 (a) tal-Kap. 12** Iressqu wkoll eccezzjoni ulterjuri ohra fis-sens illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda *stante* li huma preskritti *ai termini* tal-**artikolu 1224 tal-Kodici Civili**.

Illi tenut kont tat-talbiet attrici u tal-kontestazzjoni da parti tas-socjetajiet konvenuti, mill-atti jirrizultaw is-segwent i fatti saljenti:-

Illi originarjament Mauro Borello u martu Angela Sabato li kellhom zewg proprjetarjiet, *ossia* zewg vilel u cioe` Villa Ciciotta u Villa Xlukkara kif ukoll art adjacenti b'titolu ta' sub-emfitewsi perpetwu, trasferew d-drittijiet taghhom fuq tali proprjeta` lis-socjeta` Golden Panther Limited permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa (Dok. "A1" a fol. 21 *et sequitur*).

Illi sussegwentement is-socjeta` Golden Panther Limited, mhux parti f'din il-kawza, bieghet wahda mill-vilel u cioe` Villa Ciciotta lis-socjetajiet konvenuti Alsan Enterprises Limited, B.D. Limited u Modern Design Properties Limited permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Awissu 1995 fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman (Dok. "B" a fol. 10 *et sequitur*).

Illi fil-30 ta' Ottubru 1995, it-tliet socjetajiet konvenuti Alsan Enterprises Limited, B.D. Limited u Modern Design Properties Limited iskrivew ipoteka specjali bin-numru 16927/1995 (Dok. "B" a fol. 10 *et sequitur*), mertu ta' din il-kawza, fuq il-Villa Xlukkara u art adjacenti maghrufa bhala "Ta' Zakmar" f'dak iz-zmien proprjeta` tas-socjeta` Golden Panther Limited.

Illi sussegwentement Golden Panther Limited bieghet il-Villa Xlukkajra b'art adjacenti maghha lis-socjeta` attrici Lay Lay Company Limited permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (Dok. "A" a fol. 5 *et sequitur*) lima porprjeta' kienet ghadha ipotekata bl-ipoteka specjali mertu ta' din il-kawza. Fl-istess gurnata, l-Avukat Dr. Clarence Busuttil ghan-nom tal-konjugi Borello irrevoka, ikkancella u rrinunzja d-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-Villa Xlukkajra (Dok. "E" - fol. 26).

Illi sadanittant, permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar 1997 (fol. 57) fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, is-socjetajiet Alsan Enterprises Limited u B.D. Limited bieghu nofs indiviz l-arti fejn kienet mibnija Villa Ciccioia li kienet tikkonsisti f'area ta' cirka 2,250 m. k. u prozjoni diviza ta' art maghrufa Ta' Zakmar b'kollox ta' cirka 1,946 m.k. lis-socjeta` konvenuta Polidano Holdings Limited, b'dan illi l-art kollha hekk trasferita giet tappertjeni in komunjoni bejn is-socjeta` Polidano Holdings Limited u Modern Design Properties Limited f'ishma ta' nofs indiviz kull wiehed. Jirrizulta illi illum kemm Villa Ciccioia u kemm Villa Xlukkajra gew imwaqqa' u demoliti.

Illi tenut kont ta' dawn il-fatti tax-xhieda mressqa, il-Qorti ser tghaddi biex taghmel is-segweni osservazzjonijiet:-

Illi fuq bazi preliminari, is-socjetajiet konvenuti Modern Design Properties Limited u Polidano Holdings Limited eccepew il-preskrizzjoni ai termini tal-**artikolu 1224 tal-Kap 16**, liema eccezzjoni giet irtirata fin-nota responsiva tas-socjetajiet konvenuti Modern Design Properties Limited u Polidano Holdings Limited datata 31 ta' Lulju 2009 (fol. 591) u ghalhekk mhux ser isiru osservazzjonijiet f'dan ir-rigward.

Illi fil-mertu, jinghad illi l-analizi li jehtieg li ssir minn din il-Qorti hija dwar xi skop kellha l-ipoteka specjali mertu ta' din il-kawza. Hekk biss il-Qorti tista' tasal ghall-konkluzjonijiet taghha dwar jekk fil-fatt l-iskop taghha giex ezawrit jew le u di konsegwenza jekk ghandhiex tordna il-kancellament taghha jew le.

Illi qabel dan, il-Qorti tosserva illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tas-socjetajiet konvenuti Modern Design Properties Limited u Polidano Holdings Limited, dawn il-kumpanniji jecepixxu illi s-socjeta` attrici kienet ben konsapevoli meta xtrat il-proprjeta` li l-istess proprjeta` hija suggett ghall-ipoteka specjali mertu ta' din il-kawza u ghalhekk ma tistax issa tippetendi l-kancellament taghha. Ghalhekk il-ligi stess tippermetti illi jsir kancellament gudizzjarji tal-ipoteki, tant lui l-**artikolu 2064 tal-Kodici Civili** jipprovdi li *“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.”*, u dan huwa oneru tas-socjeta` attrici li tipprova f'dan il-kaz.

Illi jinghad illi ipoteka kemm dik generali u kemm dik specjali hija dak il-jedd li jigi kkostitwit fuq il-beni tad-debitur jew ta' terza persuna, favur il-kreditur, biex jaghmel tajjeb ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni (**artikolu 2011 (1) tal-Kodici Civili**). Fil-kaz in ezami, skont in-nota tal-insinwa, l-ipoteka in kwistjoni saret favur it-tliet socjetajiet konvenuti Alsan Enterprises Limited, B.D. Limited u Modern Design Properties Limited kontra Golden Panther Limited fuq il-proprjeta` li illum l-gurnata hija fil-pussess tas-socjeta` attrici, Lay Lay Company Limited.

Illi f'dan il-kuntest jinghad li minkejja dak li inghad fic-citazzjoni attrici jirrizulta li tali ipoteka Specjali kienet registrata fuq l-immobbli akkwistati mis-socjeta` attrici bil-kuntratt tan-Nutar Carmelo Mangion datata 17 ta' Gunju 2004, u dan minkejja li qed jinghad li l-iskop tal-istess ipoteka specjali spicca ghaliex dan kien qed iservi biss sabiex jissalvagwardja kontra id-dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq l-istess immobbli li allegatament kellhom (jew ghandhom) fuq l-istess propjeta` l-konjugi Borello, u dan ukoll minkejja li f'paragrafu 4 tal-istess kuntratt jinghad *“vendor nomine warrants and guarantees that the said property is being transferred with vacant possession, and the property transferred is free from privileges, hypothecs and from rights of passage or use in favour of third*

parties”

Minkjejjja dan l-istess immobbi kienu gravati bl-Ipoteka Specjali Numru 16927/1995 kemm fuq il-Villa u kemm fuq l-art adjacenti u ma hemmx spjegazzjoni ghaliex, la darba s-socjeta' attrici qed isostni li dak li qed isostni fic-citazzjoni attrici din ma kkancellatx l-istess ipoteka specjali, speċjalment meta qed tghid li l-iskop li ghalha kienet saret kien dak in-nhar stess ezawrit.

Illi hawn ser jigi trattat il-punt għall liema obbligazzjoni din l-ipoteka qieghda tagħmel tajjeb għaliha, u dwar dan il-punt hija l-kontestazzjoni principali bejn il-partijiet fil-kawza. Ghalkemm il-partijiet jaqblu u ma hemmx dubju li din saret in garanzija għal pacifiku pussess *ai termini* tal-**artikolu 1408 tal-Kodici Civili**, izda minn l-oħra s-socjeta' attrici permezz ta' din il-kawza qed issostni illi l-iskop ta' din l-ipoteka kien fil-fatt in kawtela tal-pacifiku pussess tal-Villa Ciccotta in kwantu l-awturi fit-titolu tagħha u cioe` l-konjugi Borello u binthom kellhom dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq l-istess villa, dritt li skont s-socjeta' attrici illum gie estint u għalhekk m'ghadx hemm l-iskop ta' tali ipoteka; dan mhux qed jigi accettat mis-socjetajiet konvenuti li qed jsostnu li din l-ipoteka qieghda hemm għall-pacifiku pussess in generali ta' Villa Ciccotta u l-art magħha trasferita lilhom mhux limitament minhabba id-dritt li kien hemm tal-konjugi Borello.

Illi din il-Qorti tinnotta ix-xhieda kunfliggenti f'dan ir-rigward u għalkemm qieghda tiehu kont taz-zewg verzjonijiet, izda jirrizulta car mill-provi prodotti li bejn il-partijiet hemm kwistjoni dwar l-estensjoni tal-artijiet rispettivi akkwistati minnhom u partikolarment dwar it-titolu ta' proprjeta' tal-*plots* 6 u 7 illum ezistenti fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok. "AMA 7" fejn is-socjeta' attrici qed tipptrendi li dawn huma tagħha, mentri s-socjetajiet l-oħra, u partikolarment is-socjeta' Modern Design Properties Limited u s-socjeta' Polidano Holdings Limited (li llum huma attwalment successuri fit-titolu ta' dik li kienet Villa Ciccotta) qed jippretendu li hija tagħhom u din il-konfligenza tohrog cara mix-xhieda kollha prodotta tal-konvenuti nkluz dik ta' Stephen Carauna (24 ta' April 2007), Sandro Chetcuti (24 ta' April u 17 ta' 2007 – fol. 219/240), Charles Polidano

(17 ta' Mejju 2007 – fol. 245), u tal-Perit Alfred Briffa (31 ta' Mejju 2007 – fol. 248) u wkoll mix-xhieda ta' Michael Axisa, direttur tas-socjeta' attrici datata 14 ta' Marzu 1997 (fol. 193). Illi ma dan jinghad li l-Qorti fuq kollox ma tistax tinjora t-termini tan-nota ta' insinwa innifsa u d-dicitura taghha illi tipprovdi hekk u cioe` illi l-ipoteka qieghda issir:-

“...in warranty of the peaceful possession and true enjoyment of the immovable property as per deed in the records of Notary John Hayman of the twenty-sixth day of August of the year one thousand nine hundred and ninety-five (26.8.1995).”

Illi jidher ghalhekk car illi kif tajjeb ukoll ikkonkluda l-perit legali, l-ipoteka mertu tal-kawza saret in salvagwardja tal-pacifiku pussess in generali u mhux b'mod limitat biex taghmel tajjeb f'kaz ta' molestja minhabba d-dritt ta' uzu u abitazzjoni li kellhom l-konjugi Borello u binthom (ara f'dan is-sens **“Francis Portelli vet vs Stanislav Pisani et”** (P.A. - 2 ta' Ottubru 2001; **“Calleja vs Gatt”** (P.A. – 8 ta' gunju 1949) u **“Brinx Limited vs Francis Said et”** (A.I.C. (PS) – 23 ta' Novembru 2005 li elaboraw dwar il-garanzija tal-pacifiku pussess). Jinghad f'dan is-sens illi l-dicitura tan-nota hija wahda cara u ma taghti l-ebda lok ghal interpretazzjoni.

Illi whud mill-konvenuti fl-osservazzjonijiet taghhom irreferew ghall-**artikolu 992 et sequitur tal-Kodici Civili** b'mod partikolari dawk id-disposizzjoni illi jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti. Jaghmlu wkoll referenza ghall-kazistika f'dan is-sens u fost ohrajn isemmu d-decizjonijiet fl-ismijiet **“George Portanier noe vs Charles Bezzina et”** (P.A. – 3 ta' Ottubru 2003); u **“Nazzareno Vella noe vs Joseph Abela noe”** (A.C. – 14 ta' Jannar 2002). Filwaqt li din il-Qorti tinnota illi tali disposizzjonijiet japplikaw ghall-istitut tal-kuntratti u n-nota ta' insinwa fiha innifisha hija att unilaterali u ghaldaqstant ma tistax titqies bhala ftehim bejn zewg partijiet, din il-Qorti xorta issib illi ma tistax tinjora att in iskritt li kien ezistenti meta sar il-kuntratt mis-socjeta' attrici ghall-akkwist tal-art taghha u minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta' attrici ma kienitx konxja tieghu. Ma dan jizdied

jinghad li mill-kumpless tal-provi jirrizulta li kien hemm u ghad hemm diversi kwistjonijiet dwar l-estensjonijiet tal-art akkwistati mill-partijiet f'din il-kawza, li t-tnejn akkwistaw minghand is-socjeta' Golden Panther Limited, u ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li tali ipoteka specjali giet iskritta sabiex tiggarrantixxi l-garanzija ghal pacifiku pussess tal-immobbli u l-art akkwistata minn uhud mis-socjetajiet konvenuti u llum proprjeta' tas-socjetajiet Modern Design Properties Limited u Polidano Holdings Limited.

Illi l-Qorti f'dan ir-rigward issib ukoll konfort fl-**artikolu 2016 tal-Kap. 16** li saret referenza ghalih fil-nota ta' insinwa stess (Dok. "B" a fol. 10 et seq.) li jipprovdi illi:-

"Il-kreditur ta' dejn suggett ghall-ipoteka generali u li l-jeddijiet tieghu ma jkunux digà xort'ohra garantiti b'mod xieraq, ikollu, u jista' jgieghel li tigi registrata, bhala garanzija izjed ta' l-istess kreditu, ipoteka specjali fuq dawk mill-beni immobbli u mobbli tad-debitur li jkunu tax-xorta msemmija fl-artikolu 2012 u li jkunu ta' valur bizzzejjed biex il-kreditu jkun garantit kif provdut fl-artikolu 2063." [enfazi mizjuda]

Illi ghalhekk jidher car minn dan kollu u partikolarment mill-ipoteka specjali mertu tal-kawza li saret ai termini ta' dan l-artikolu, li din saret b'zieda mal-ipoteka generali li l-partijiet kontraenti fil-kaz partikolari digà` kellhom originarjament u li kienet in-garanzija tal-pacifiku pussess in generali u mhux limitatata ghal xi dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-konjugi Borello u binthom. Il-Qorti ghalhekk tikkondividi l-hsieb tal-perit legali f'dan is-sens illi fil-fatt l-ipoteka mertu ta' din il-kawza ma saritx biss u unikament bhala salvagwardja ghad-drittijiet li kellhom il-konjugi Borello u binthom izda in-garanzija tal-pacifiku pussess tal-istess mobbli in vendita in generali u f'dan il-kuntest il-vantazzjoni u l-pretensjoni tas-socjeta' attrici ma tistax tigi accettata.

Illi ghalhekk la darba l-iskop li ghalih giet iskritta l-ipoteka specjali bhala garanzija ghall-pacifiku pussess ghadu jsehhi hija korretta is-sottomissjoni tas-socjetajiet Alsan Enterprises Limited u B.D. Limited, li din il-garanzija

Kopja Informali ta' Sentenza

ghandha tibqa' fis-sehh ghall-perjodu kollu li l-pacifiku pussess jehtieg li jibqa' garantit u ghalhekk m'hemmx lok li din tithassar.

Illi f'dan il-kuntest jinghad li skond **I-artikolu 1368 tal-Kodici Civili** jinghad illi l-bejjiegh ghandu l-obbligu li jikkunsinna u li jiggarantixxi l-haga mibjugha, filwaqt li **I-artikolu 1408** jiddisponi ulterjorment illi:-

“Il-garanzija li l-bejjiegh ghandu jaghti lix-xerrej, hija ghall-pussess pacifiku tal-haga mibjugha u ghad-difetti li ma jidhrux ta' dik il-haga”

Illi huma naturalment relevanti wkoll **I-artikoli 1409 et sequitur** li jirrigwardaw b'mod partikolari l-garanzija tal-pacifiku pussess.

Illi dwar din in l-garanzija, **Laurent** jghid illi:-

“Il venditore deve la gananzia perche' l'evizione prova che egli non ha adempito l'obligazione che gli incombe di trasferire la proprjeta' della cosa venduta”.

Illi kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **“Francis Portelli et v. Stanislav Pisani et.”** (P.A. (RCP) – 2 ta' Ottubru 2001) il-protezzjoni naxxenti minn dan l-artikolu ghalhekk hija:-

*“Illi dak li fil-fatt qed jigi protett skond l-istess artikolu hija evizzjoni parzjali jew totali, servitujiet u pizijiet imposti fuq il-fond li l-venditur ma jkun qal xejn dwarhom lill-istess kompratur, liema pizijiet jikkomprenđu ipoteki imposti fuq il-fond tant li fis-sentenza **“Calleja vs Gatt”** (P.A. 8 ta' Gunju 1949 - XXXIII.ii.397) inghad li:-*

“Piz gravanti fuq il-fond ma jikkostitwixxix vizzju okkult dwar l-immobbli li fuqu jiggrava; u kwindi, mhumieq applikabbli dwaru r-regoli li jirrigwardaw il-vizzji okkulti, imma huma applikabbli r-regoli li jirregolaw il-garanzija tal-pacifiku pussess.”

“Illi l-effett tal-garanzija huwa li l-kompratur jkollhu protezzjoni mill-atti stess tal-venditur u wkoll mill-atti ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

terza persona li jnaqssulu l-godiment rejali jew dritt ta' proprjeta' fuq l-oggett in vendita'."

Illi l-Qorti f'din is-sentenza ziedet tghid is-segwenti :

*"Illi fil-fatt l-istess **Pacifici-Mazzoni** fil-**"Codice Civile Italiano"** f'pagna 426 tal-istess trattat tieghu jsostni li:-*

"E di vero la garanzia presuppone che il venditore non abbia sodisfatto alla sua obbligazione di trasferire al compratore tutta la cosa venduta, e perche' cio' si verifichi, e' indispensabile che nel tempo della vendita facesse in lui difetto il diritto indispensabile all'adempimento di quella obbligazione. Come dall'altro canto, se ha adempito esattamente tale sua obbligazione, certo e' che non esisteva causa di evizione."

u riteniet illi f'kazijiet bhal dan huwa ta' massimu mportanza sabiex qabel xejn jigi stabbilit x'inhu l-oggett preciz mertu tal-kuntratt ta' bejgh:-

"stante li fuq dan jiddependi n-natura tad-dritt ta' proprjeta' trasferit lill-kompratur u allura l-estensjoni ghalih ta' garanzija ta' pacifiku pussess kontemplata mill-ligi"

Illi hawn issir wkoll referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Brinx Limited v. Francis Said u martu Enoe Calleja Said"** (A.I.C. (PS) – 23 ta' Novembru 2005 fejn gie ritenut illi:_

"huwa konkordi fil-gurisprudenza illi meta fond li wahda mill-partijiet tkun weghdet li titrasferixxi jkun soggett ghall-perikolu, anke in parte, ta' molestja, ix-xerrej ghandu motiv gust biex jirtira mill-impenn tieghu jekk jipprova "di avere un giusto motivo di temere di poter essere attualmente o in futuro molestato nel pacifico possesso della cosa stessa"

Illi ghalhekk applikat dan il-principju ghall-kaz odjern, fil-kaz li l-kumpraturi jipprovaw il-biza' ta' molestja attwali jew futura, ghandu jigi ritenut gust li l-kumpraturi, sabiex jigarantixxu l-jeddijiet tagghom li mhumiex xort'ohra

garantiti, jirriducu l-ipoteka generali espressament pattwita sabiex tiggartixxi l-pacifiku pussess, ghal wahda ta' natura specjali. Wiehed f'dan il-kaz ma jistax jinjora certu fatturi, fosthom il-fatt illi s-socjeta' Golden Panther Limited setghet ittrasferiet lis-socjeta' attrici Lay Lay Company Limited proprjeta' li kienet gia giet mibjugha snin qabel lis-socjetajiet konvenuti, u li llum hija wkoll mertu ta' proceduri gudizzjarji *ad hoc*.

Illi f'dan il-kuntest is-socjeta' attrici ssostni fin-nota taghha illi m'hemmx htiega ta' ipoteka specjali sabiex jigi garantit il-pacifiku pussess u wkoll illi hafna mill-*plots* illum jinsabu kostruwiti u mibjugha lil terzi. Din il-Qorti thoss li ma tistax taqbel ma' dawn is-sottomissonijiet ghaliex fl-ewwel lok, jirrizulta li ghalkemm il-prassi hija li l-pacifiku pussess jigi garantit b'ipoteka generali, fil-kaz odjern is-socjetajiet konvenuti hassew in-necessita` li jiggarantixxu d-drittijiet taghhom xorta ohra, u ghalhekk ezercitaw il-fakolta' ghar-riduzzjoni li tippermettilhom il-ligi. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li l-ezercizzju ta' dan id-dritt huwa xi wiehed li jista' jigi klassifikat bhala abuziv u illegali u fic-cirkostanzi tal-kaz jidher li kif gja inghad iktar il-fuq hemm kontestazzjoni fuq l-art akkwistata mill-partijiet rispettivi. Fit-tieni lok, anke jekk xi whud mill-*plots* formanti parti minn Villa Ciciotta llum gew zviluppata u mibjugha, hemm uhud ohra li mhumiex hekk zviluppata u mibjugha, dan oltre l-fatt li kwalunkwe molestja li tista' ssehh fil-konfront tas-socjetajiet konvenuti minn terzi tirispondi ghalihom Golden Panther Limited bhala l-awtrici fit-titolu u Lay Lay Company Limited li akkwistat l-propjeta' suggett ghal din l-ipoteka specjali. Dan huwa iktar sinifikanti meta hija l-istess socjeta' attrici li qed tippretendi li hemm xi *plots*, in partikolari dawk immarkati bin-numri 6 u 7, li qed tghid li hija taghha mentri s-socjetajiet konvenuti qed isostnu li dawn kienu gew akkwistati minnhom. Dan kollu huwa llum msahhah mill-fatt li l-istess socjeta' attrici istitwiet proceduri ohra kontra s-socjetajiet konvenuti proprju sabiex tghid li ma setghetx issir din l-ipoteka specjali kif jidher minn kopja tal-istess atti a fol. 660 tal-process (dan minkejja l-principju *selecta una via non datur recorsum ad alteram* – fol. 692).

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi huwa proprju dan l-iskop tal-ipoteki kif jidher mill-**artikolu 2011 tal-Kodici Civili** li jipprovdi li:-

“L-ipoteka hija jedd li jigi kkostitwit fuq il-beni tad-debitur jew ta’ terza persuna, favur il-kreditur, biex jaghmel tajjeb ghall-esekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni”

Illi fost l-istess hemm allura l-obbligazzjonijiet tal-bejjiegh naxxenti ai termini tal-**artikolu 1368 tal-Kap. 16**, u dan oltre li l-ipoteka tista’ tkun jew ta’ xorta generali li tolqot il-beni kollha li ghandu u li ghad ikollu d-debitur, jew altrimenti ta’ xorta specjali li tolqot biss wiehed jew izjed minn immobbli partikolari (**artikolu 2012 tal-Kap. 16**).

Illi l-**artikolu 2013 tal-Kap. 16** jipprovdi li :

(1) *“Ipoteka specjali tibqa’ mghaqqda ma’ kull immobbli jkun suggett ghaliha, kif imfisser fl-artikolu 2012(1)(a) u ma’ kull mobbli li jkun suggett ghaliha skond is-subartikolu (1)(b) ta’ l-istess artikolu allavolja dak l-immobbli jew mobbli jkun ghadda f’idejn haddiehor”.*

(2) *“Ipoteka generali tibqa’ mghaqqda mal-beni li jkunu suggetti ghaliha sakemm daww il-beni ma jghaddux f’idejn it-terzi”.*

Illi applikati dawn id-disposizzjonijiet ghall-kaz odjern jinghad li dan huwa relevanti ghaliex jirrizulta mill-atti ta’ din il-kawza illi Golden Panther Limited ma kellix bi propjeta’ taghha ghajr il-propjeta’ immobiljari mibjugha lis-socjetajiet konvenuti u dik mibjugha lis-socjeta’ attrici, oltre l-fatt li din is-socjeta’ kienet ser tigi kkancellata minn fuq ir-registru tal-kumpaniji, u ghalhekk l-effett ta’ l-ipoteka generali espressament pattwita u garantita ma kien ikollha l-ebda effett li kieku s-socjetajiet konvenuti ma rriducewx l-istess ipoteka generali ghal wahda specjali, dan naturalment salv kunsiderazzjonijiet legali li gia gew trattati; ma dan jizdied jinghad li s-socjeta’ attrici kienet ben konxja tal-fatt – rizultanti mir-ricerki - illi l-propjeta’ minnha akkwistata kienet gravata b’ipoteka specjali in garanzija tal-pacifiku pussess u dan certament ma kienx limitat ghad dritt ta’ uzu u abitazzjoni imsemmi fic-

citazzjoni attrici. F'dan il-kuntest jinghad li s-socjetajiet Alsans Enterprises Company Limited u B.D. Limited iggarantew l-pacifiku pussess ta' l-immobbli jew s-sehem taghom mill-istess li huma ttrasferew lis-socjeta' Polidano Holdings Limited u ghalhekk ghandhom interess li l-istess ipoteka specjali mertu tal-kawza odjerna tibqa' veljanti.

Illi in kwantu ghat-talbiet attrici fil-konfront ghas-socjetajiet Modern Design Properties Limited u Polidano Holdings Limited jinghad illi din sal-lum dawn huma proprjetarji ta' l-art jew almenu parti minnha li qabel kienet Villa Cicciotta u l-art l-ohra minnha appistata u fil-fatt ghadha fil-pussess tal-istess u jidher li dan huwa l-kaz fir-rigward tal-plots fuq imsemmija li jidher li hemm kontestazzjoni dwarhom bejn is-socjeta' attrici u s-socjetajiet konvenuti.

Illi fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet maghmula iktar 'il fuq dwar jekk l-ipoteka kinitx in garanzija tal-pacifiku pussess in generali jew saritx biss minhabba id-dritt ta' uzu u abitazzjoni illi kellhom il-konjugi Borello u binthom, la darba gie konstatat li din bl-ebda mod ma hija limitata u saret in garanzija tal-pacifiku pussess generali, jirrizulta li fid-dawl tal-fatt li kemm il-mandat ta' Dr. Clarence Busutil li qamet kwistjoni dwaru kif ukoll il-kuntratt u d-digriet relattivi jirrigwardaw id-dritt ta' uzu u abitazzjoni illi kellhom il-konjugi Borello u binthom, il-kwistjoni dwar in-nullita` o meno ta' dawn l-atti ma baqghalix wisq relevanza in kwantu din il-Qorti mhijiex ssejjes il-konkluzzjonijiet taghha fuq tali atti izda u fuq fatti u rizultanzi ohra marbutin mal-pacifiku pussess.

Illi izda jinghad li dwar dan l-allegat dritt ta' uzu u abitazzjoni u jekk dan effettivament giex terminat din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-perit legali u l-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar l-istess, kif jidher minn pagni 26 sa fol. 32, tal-istess li din il-Qorti taghmel taghha.

Illi din il-Qorti tirrileva wkoll li l-kuntratt tas-17 ta' Gunju 2004 saret rinunzja ghal tali dritt ta' usu u abitazzjoni minn Dr. Clarence Busutil bhala mandatarju ta' Mauro Borello u Angela Sabato, u minn Alessandra Borello

personalment fil-konfront biss tal-proprjeta' trasferita lis-socjeta' Lay Lay Company Limited u ghall dan ghadda korrissettiv ta' Lm28,000. Dan sar minkejja li fil-kuntratt datat 5 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro (Dok. "PH 3" – fol. 388) jirrizulta li kien deher Paul Piscopo ghas-socjeta' Golden Panther Limited u Alfred Piscopo ghan-nom ta' Mauro Borello u Angela Sabato (izda mhux il-minuri) u dan ta' l-ahhar fil-kwalita' tieghu premessa (apparti li ceda id-drittijiet hemm indikati naxxenti mill-ipoteka numru 6386/94 fuq Villa Ciciotta u l-art maghha) ceda d-dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq l-art kollha li kellhom indikati fil-kuntratt datat 29 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Carmelo Gafa (Dok. "A1" – fol. 328) favur is-socjeta' Golden Panther Limited (fo. 391). Dan kellu ifisser li tali dritt ta' uzu u abitazzjoni ghadda ghand l-istess socjeta' Golden Panther Limited, u allura il-prezenza kemm ta' Dr. Clarence Busuttil ghan-nom ta' Mauro Borello u Angelo Sabato u l-prezenza ta' Alessandra Borello fuq il-kuntratt tas-17 ta' Gunju 2004 hija fl-ahjar ipotesi superflua u ambigwa la darba huma kien irrinunzjaw ghall-istess dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq il-proprjeta' kollha li kellhom indikata (inkluzja dik trasferita lis-socjeta' Lay Lay Company Limited) fil-kuntratt precitat tal-5 ta' Lulju 1994. Dan jirrendi r-rikors fl-atti tas-Sekond'Awla tal-Qorti Civili pprezentat minn Mauro Bonello et nomine datat 16 ta' April 2004 inkorrett, ghaliex tali dritt ta' uzu u abitazzjoni ma kienx izjed jispetta lilhom izda kien tas-socjeta' Golden Panther Limited; dan jidher li huwa kkonfermat mill-fatt li fil-kuntratt datat l-1 ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono (Dok. "AMA 2" – fol. 204) kienet is-socjeta' Golden Panther Limited li rrinunzjat ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni ghall *plots* hemm indikati a favur is-socjeta' Modern Designs Properties Limited.

Illi dan appartu li l-istess rikors quddiem is-Sekond Awla tal-Qorti Civili sar mill-genituri ghan-nom tal-minuri u l-kuntratt datat 17 ta' April 2004 dehret fuqu l-istess Alessandra Borello personalment; fl-ahharnett dak li gie awtorizzat fid-digriet imsemmi kien trasferiment favur Michael Axisa u mhux is-socjeta' Lay Lay Company Limited (fol. 411). Konsiderazzjonijiet ohra relattivi huma li

Kopja Informali ta' Sentenza

Alessandra Borelolo qatt ma rrinunzjat għall-ebda jeddijiet fuq Villa Ciciotta u l-art adjacenti (vide fol. 646).

Illi fid-dawl tal-premess it-talbiet attrici qed jigu michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni abbazi tal-**artikolu 1224 tal-Kap. 16** u dan stante c-cessjoni tagħha kif jidher min-nota ta' osservazzjonijiet tal-31 ta' Lulju 2009 (fol. 591), tilqa' l-eccezzjonijiet l-oħra tas-socjetajiet konvenuti kontenuti fin-noti ta' eccezzjonijiet u fin-noti ta' eccezzjonijiet ulterjuri tagħhom rispettivament, biss in kwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-ragunijiet hawn decizi.**

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----