MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 573/2010

Anthony u Helen konjugi Sant Portanier u Joseph Falzon

Vs

Bank of Valletta plc

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fl-4 ta’ Gunju 2010 l-atturi ppremettew li:-

Permezz ta’ konvenju datat 24 ta’ Lulju 1998 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri l-atturi intrabtu li jixtru u jakkwistaw minghand Guerrino Giuseppe Barbirato u Anna Maria

Barbirato li min-naha taghhom accettaw li jbieghu u jittrasferixxu l-appartament internament enumerat sittax (16) fit-tielet sular ta’ blokk ta’ appartamenti bin-numru sebghin (70) Tower Road, Sliema kif ukoll l-ispazju tal-garaxx sottopost ghall-istess blokk ta’ appartamenti, bl-access min-numru tlieta (3), Qui-Si-Sana Road, Sliema u mmarkat bin-numru sittax ittra “A” (16A) fuq pjanta annessa ma’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-12 ta’ Marzu, 1991, it-tnejn liberi u franki bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha, liema appartament u spazju tal-garaxx huma ahjar deskritti fl-imsemmi konvenju tal-24 ta’ Lulju, 1998, u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha indikati fl-istess konvenju;

Kemm l-appartament u kif ukoll il-garaxx fuq imsemmija huma suggetti ghal ipoteka specjali, li ghadha veljanti, iskritta fir-Registru Pubbliku b’nota numru 7810 tas-sena 1995 in atti Nutar Dr. Victor John Bisazza, li tikkawtela kreditu favur il-bank ghad-debitu fl-‘Overdraft Account’ tad-debitur principali Arredo Casa Limited flimkien ma’ l-imghaxijiet ulterjuri, ghal liema hlas ta’ debitu l-imsemmija Guerrino Giuseppe Barbirato u Anna Maria Barbirato intrabtu solidalment bejniethom bhala garanti solidali mad-debitur principali;

Illi fl-14 ta’ Dicembru 1998, wara tahditiet u negozjati li kienu saru bejn il-partijiet fil-kawza odjerna, il-bank intrabtet illi jersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att relattiv sabiex icedi d-drittijiet ipotekarji tieghu fuq l-imsemmija appartament u garaxx ghas-somma ta’ sitta u erbghin elf mitejn u hamsin Lira Maltin (Lm46,250, illum ekwivalenti ghal €107,733.51) u dana permezz ta’ l-accettazzjoni maghmula mis-socjeta’ intimata ta’ l-offerta ossia rikjesta maghmula mir-rikorrenti, datata 14 ta’ Dicembru 1998;

Wara l-istess ftehim u wara illi n-Nutar Dr. Tonio Spiteri kien ghadda kopja ta’ l-abbozz finali lill-bank, il-partijiet kif ukoll r-rapprezentant ta’ Guerrino Giuseppe Barbirato u Anna Maria Barbirato kienu ftehmu fuq gurnata, post u hin sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att tal-bejgh, f’liema att il-konvenuta kellha tiddikjara li qed iccedi d-drittijiet ipotekarji fuq imsemmija u kif ukoll li qed taghti l-kunsens

taghha ghall-kancellament tan-nota ta' ipoteka relattiva iskritta fir-Registru Pubbliku;

L-istess att baqa' ma giet qatt ippubblikat u l-bejgh baqa' ma sarx peress illi l-konjugi Barbirato baqghu inadempjenti, u difatti l-atturi ghamlu kawza sabiex il-konjugi Barbirato jigu kundannati jonoraw il-weghda ta' bejgh;

Permezz tas-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tat-3 ta' Ottubru 2008 (Cit. Nru. 691/1999/1 GC) fl-ismijiet *"**Anthony u Helen konjugi Sant Portanier u Joseph u Maria Antida konjugi Falzon vs Dr. Joseph Schembri li b' digriet tad-19 ta' April 1944 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lil assenti konjugi Guerrino Giuseppe Barbirato u Anna Maria Barbirato**"* l-istess Qorti ikkundannat lil Guerrino Giuseppe Barbirato u Anna Maria Barbirato sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh ta' l-appartament u l-garaxx fuq imsemmija fi zmien tlett (3) xhur mid-data tas-sentenza;

Permezz tad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tas-7 ta' Jannar 2009 fuq talba tal-atturi l-istess Qorti estendiet it-terminu in kwistjoni b'hames xhur, u sussegwentment regghet estendiet it-terminu din id-darba sa' l-4 ta' Gunju 2010. L-estensjoni kienet mehtiega ghaliex il-bank rrifjuta u ghadu sal-gurnata tal-lum jirrifjuta illi jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv sabiex icedi d-drittijiet ipotekarji tieghu fuq l-imsemmija proprjeta' versu d-depozitu tas-somma miftehma, u cioe' mija u sebat elef sebgha mija tlieta u tletin euro u wiehed u hamsin centezmu (€ 107,733.51);

Ghaldaqstant, in vista tar-ragunijiet premessi, l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi ai termini tal-accettazzjoni maghmula fl-14 ta' Dicembru 1998, il-bank hu marbut li jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv sabiex icedi d-drittijiet ipotekarji tieghu fuq l-appartament u l-garaxx fuq imsemmija li sejrin jigu trasferiti mill-konjugi Guerrino Giuseppe Barbirato u Anna Maria Barbirato, naxxenti

minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza tal-10 ta' Mejju 1995 u liema nota ta' ipoteka tinsab registrata fir-Registru Pubbliku bin-numru 7810/1995, u dan wara d-depozitu min-naha tal-attur lill-bank tas-somma ta' mija u sebat elef sebgha mija tlieta u tletin euro u wiehed u hamsin centezmu (€ 107,733.51);

2. Tikkundanna u tordna lill-bank jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv sabiex icedi d-drittijiet ipotekarji tieghu, fuq l-appartament u l-garaxx fuq imsemmija li sejrin jigu trasferiti mill-konjugi Guerrino Giuseppe Barbirato u Anna Maria Barbirato lir-rikorrenti, naxxenti minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza tal-10 ta' Mejju 1995 u liema nota ta' ipoteka tinsab registrata fir-Registru Pubbliku bin-numru 7810/1995, u dan wara d-depozitu tas-somma ta' mija u sebat elef sebgha mija tlieta u tletin euro u wiehed u hamsin centezmu (€ 107,733.51) entro terminu li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u dana taht kull kundizzjonijiet jew provvedimenti ohra illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha huma xierqa li timponi.

3. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippublika l-att/i opportun/i u kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att/i opportun/i.

Tweġiba Guramentata prezentata Bank of Valletta p.l.c fit-8 ta' Lulju 2010[1]:-

1. Illi, preliminarjament, ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika mal-atturi f'din il-kawza u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Jigi rilevat li l-iskrizzjoni ipotekarja numru 7810/1995 favur il-konvenuta hi ghad-drittijiet ipotekarji kontra t-terzi u mhux kontra l-atturi;

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-esponenti teccepixxi l-konnessjoni ta' din il-kawza mal-kawza (citazzjoni numru 1835/98 JRM) fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c vs Arredo Casa Limited et" pendenti quddiem

[1] Fol. 44.

din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, u differita ghas-seduta tat-30 ta’ Novembru 2010. Jigi umilment rilevat li f’dik il-kawza qed tintalab, inter alia, dikjarazzjoni gudizzjarja illi l-iskrizzjoni ipotekarja I 7810/1995, meritu ta’ din il-kawza wkoll, u l-ipoteki li johorgu minnha gew kancellati bi zball da parti tas-socjeta eccipjenti u minghajr ebda gusta kawza fil-ligi kif ukoll dikjarazzjoni sabiex jigu rikostitwiti l-ipoteka generali u specjali kontenuti fl-istess iskrizzjoni I 7810/1995. Jigi umilment sottomess ghalhekk illi d-decizjoni ta’ dik il- kawza tolqot id-decizjoni f’ din il-kawza u vice versa. Ghalhekk hemm il-lok illi z-zewg kawzi jigu mismugha flimkien;

3. Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, is-socjeta eccipjenti konvenuta teccepixxi n-nuqqas ta’ integrita’ tal-gudizzju in kwantu li qed jintalab li jigu kancellati l-ipoteki favut is-socjeta’ konvenuta pero’ mhux kontra l-atturi imma kontra t-terzi li ma humiex parti f’din il-kawza;

4. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma preskritti bil-preskrizzjoni ta’ hames snin in kwantu l-atturi qeghdin jibbazaw il-pretensjonijiet taghhom fuq ittra spedita mill-eccipjenti fl-14 ta’ Dicembru 1998 u wara l-imsemmija data, huma nterpellaw lis-socjeta konvenuta biss permezz tal-ittra ufficjali tat-28 ta’ Mejju 2009;

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, kwalsiasi rabta li setghu l-atturi dahlu fiha mat-terzi u cioe’ Giuseppe Guerrino Barbirato u Anna Guerrino Barbirato, vis a vis s-socjeta konvenuta hija *res inter alios acta* u l-esponenti bl-ebda mod ma ppartecipat f’tali kontestazzjonijiet;

6. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, kwalsiasi ftehim ta’ bejgh li seta’ sehh bejn il-konjugi Barbirato u l-atturi huwa null u invalidu fil-ligi stante li dan sar kontra l-mandat ta’ Inibizzjoni numru 1861/1996 mahrug minn din L-Onorabbli Qorti fit- 30 ta’ Gunju 1998 kontra l-istess konjugi Barbirato;

7. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, is-sentenza kkwotata u li kopja taghha qed tigi ezebita mill-atturi bhala Dok. “F”, vis a vis s-socjeta eccippjenti ma taghmilx stat u ma hijiex vinkolanti u dan peress li s-socjeta eccippjenti ma kienet bl-ebda mod parti f’dik il-kawza;

8. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma guridikament u fattwalment infondati u l-atturi ma ghandhomx dritt jintavolaw it-talbiet attrici,

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-qorti tikkundanna lill-konvenuta sabiex thassar garanzija li ghandha fuq l-appartament numru 16, blokk numru 70, Tower Road, Sliema u l-garaxx, in kwantu ssostni li b’ittra datata 14 ta’ Diembru 1998 il-bank intrabet li jhassar il-garanzija mal-pagament ta’ €107,733.52. Il-fatti huma s-segwenti:-

i. Bank of Valletta plc tat facilita bankarja lil Arredo Casa Limited, u Guerrino Giuseppe Barbirato obbliga ruhu solidalment mad-debitrici principali. Il-proprjeta fuq imsemmija nghatat b’garanzija (iskrizzjoni numru 7810/1995).
ii. Fl-24 ta’ Lulju 1998 l-atturi ghamlu konvenju ma’ Barbirato biex jixtru din il-proprjeta[2]
iii. B’ittra datata 18 ta’ Novembru 1998[3] in-nutar Spiteri gharraf lill-bank li l-konjugi Barbirato kienu ser ibieghu l-fond lill-atturi ghall-prezz ta’ Lm50,000 u talab li tithassar il-garanzija. Iddikjara wkoll li kien hemm xi kredituri li kellhom jithallsu.
iv. B’ittra datata 21 ta’ Novembru 1998[4], Charles Mifsud ghall-bank gharraf lin-nutar Spiteri li t-talba kienet milqugha b’dan li kellu jsir depozitu ta’ Lm50,000.
v. Permezz ta’ ittra datata 14 ta’ Dicembru 1998[5] il-bank accetta u ddikjara *“Kindly note that we have*

[2] Fol. 322.
[3] Fol. 10.
[4] Fol. 12.

acceded to your request to waive our hypothecary rights over the flat No. 16, at No. 70, Tower Road, Sliema against a deposit of Lm46,250.”.

vi. Jidher li kollox kien lest biex jigi ppubblikat il-kuntratt. Sahansitra n-nutar Spiteri kien hejja abbozz tal-att finali[6] fejn. Wiehed mill-partijiet kellu jkun ufficjali tal-Bank of Valletta plc sabiex il-proprjeta in kwistjoni ma tibqax milquta mill-iskrizzjoni numru 7810/1995.

vii. Fir-realta’ l-kuntratt ma giex pubblikat ghaliex Barbirato rtiraw il-prokura tal-persuna li kellha tidher ghan-nom taghhom. F’dawk ic-cirkostanzi l-atturi ghamlu kawza ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. B’sentenza li nghatat fit-3 ta’ Ottubru 2008[7] Barbirato gew ikkundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv. F’dak l-istadju l-bank irrifjuta li jirrinunzja ghall-garanziji fuq il-proprjeta skond dak li gie dikjarat fl-ittra tal-14 ta’ Dicembru 1998.

viii. Jirrizulta wkoll li fl-20 ta’ Mejju 1996 il-bank ikkancella l-ipoteka generali u l-ipoteka specjali. Il-bank qieghed ighid li ghamel hekk bi zball u fil-fatt hemm kawza pendenti fl-ismijiet **Bank of Valletta plc vs Dr Veronica Aquilina et nomine** (1835/1998)[8], fejn il-bank qieghed jitlob li l-garanzija terga’ tigi registrata. Ghalhekk fir-realta’ llum il-gurnata l-proprjeta m’hijiex milquta minn xi garanzija.

Il-qorti rat l-atti kollha nkluz in-nota ta’ sottomissjonijiet.

Bazikament l-atturi qeghdin jippretendu li ghaxar (10) snin wara l-ittra tal-14 ta’ Dicembru 1998, il-bank ghadu obbligat li jircievi l-hlas ta’ Lm46,250 u jhassar il-garanzija li hemm fuq il-fond in kwistjoni. Il-bank gie mitlub inehhi l-garanzija minn fuq l-appartament in kwistjoni sabiex ikun jista’ jsir il-bejgh. Il-qorti hi tal-fehma li bl-ittra tat-18 ta’ Novembru 1998 saret offerta mill-atturi, cjoe li mill-prezz pattwit il-bank jircievi s-somma ta’ Lm42,572. Il-qorti m’ghandix ghalfejn toqghod tiddubita li dak li sar kien bl-approvazzjoni tal-konjugi Barbirato. Fl-ewwel twegiba li ta

---

[5] Fol. 13.
[6] Fol. 14.
[7] **Anthony Sant Portanier et vs Dr Joseph Schembri nomine** (691/1999) – kopja tas-sentenza a fol. 23.
[8] Ara citazzjoni a fol. 83.

l-bank[9] iddikjara li kien accetta li jikkancella l-garanziji versu hlas ta’ Lm50,000. Sussegwentement intbaghatet l-ittra tal-14 ta’ Dicembru 1998 fejn ikkonferma li accetta li jhassar il-garanzija versu hlas ta’ Lm46,250. Fl-ittra ma jissemmix perjodu li fih kellu jsir il-hlas. Mis-sentenza li nghatat fit-3 ta’ Ottubru 2008 hu altru milli evidenti kemm kien vicin li jsir il-kuntratt. Inoltre l-konvenju kien validu sal-24 ta’ Ottubru 1998, u fis-sentenza jinghad li kien gie mgedded sal-25 ta’ Frar, 2009. Il-qorti osservat:-

“Kien inghata appuntament biex isir il-kuntratt defenittiv. Kien hemm kullhadd presenti fil-hin u fid-data mghotija biex jigi pubblikat l-istess kuntratt. ***Kien hemm presenti rappresentant tal-bank, li kellu jithallas is-somma miftiehma u li kellu jaghti l-waiver ghar-rigward tal-ipoteka li kienet iskritta favur il-bank u li kienet qed tiggrava fuq l-immobbli in kwestjoni.*** *Kien hemm presenti ukoll il-mandatarju li kellu jidher ghan-nom tal-vendituri. Il-kuntratt pero’ ma giex pubblikat stante li l-imsemmi mandatarju ddikjara li l-vendituri kienu irtirawlu l-prokura relattiva. Jekk dan kien il-kaz il-vendituri misshom jew deheru personalment jew innominaw prokuratur iehor biex jidher ghalihom u dana peress li kif gia ntqal il-vendituri kienu obbligati li jittrasferixxu l-immobbli in kwistjoni lill-atturi. Infatti ma saret l-ebda eccezzjoni f’dan ir-rigward peress li l-vendituri huma konsapevoli mill-fatt li huma ghandhom l-obbligu li jittrasferixxu lill-atturi l-beni in kwistjoni.”*[10].

Fil-fehma tal-qorti b’dak li gie dikjarat fl-ittra tal-14 ta’ Dicembru 1998 il-bank wieghed lill-atturi li mal-hlas ta’ Lm46,250 il-garanzija ma tibqax tolqot il-proprjeta li kellhom jixtru. Madankollu bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni din il-qorti ma tista’ tasal ghal xi konkluzjoni li din id-dikjarazzjoni kienet intenzjonata li tibqa’ torbot lill-bank ghal 10 snin. Jirrizulta li meta saret l-offerta mill-atturi[11], il-bank kien diga’ ha proceduri gudizzjarji kontra Arredo Casa Ltd u fil-fatt b’sentenza li

[9] Ittra tal-21 ta’ Novembru 1998.
[10] Fol. 29.
[11] Ittra tan-nutar Spiteri datata 18 ta’ Novembru 1998 (fol. 10).

nghatat fl-4 ta' Lulju 1997[12] gie kanonizzat kreditur taghha fis-somma ta' Lm66,908.01. Sahansitra b'digriet li nghata fit-30 ta' Gunju 1998 il-bank ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni[13] kontra Guerrino Giuseppe Barbirato, biex b'hekk Barbirato gie inibit milli jbiegh jew jittrasferixxi il-fond b'titolu oneruz jew gratuwitu. Fit-18 ta' Settembru 1998 il-bank ipprezenta kawza[14] fejn fost'affairjiet ohra talab li Barbirato jigi kkundannat ihallas Lm66,908.01 bhala garanti solidali ta' Arredo Casa Limited. Hu evidenti li t-tnaqqis tal-garanziji fir-rigward tal-proprjeta oggett tal-konvenju ffirmat fl-24 ta' Lulju 1998, kienet ser twassal biex il-bank jibqaghlu biss ipoteka generali. Il-qorti m'ghandix dubju li d-dikjarazzjoni li ghamel il-bank fil-konfront tal-atturi, setghet l-iktar torbtu ghall-perjodu dikjarat fil-konvenju, cjoe' 24 ta' Ottubru 1998. Mid-deposizzjoni tan-nutar irrizulta li kien baghat kopja tal-konvenju lill-ufficjali tal-bank li kien qieghed jikkomunika maghhom, u hu verosimili li l-ittra tal-14 ta' Dicembru 1998 intbaghatet wara li l-ufficjali tal-bank kkunsidraw x'kien jinghad fil-konvenju. Jidher ukoll li sahanistra l-bank accetta li l-kuntratt jigi pubblikat ftit xhur wara[15], tant li jirrizulta li r-rapprezentant tal-bank kien prezenti fid-data meta kellu jigi pubblikat l-att. Pero' l-bank m'ghandu l-ebda tort li ma sarx il-kuntratt. Jirrizulta li kienu Barbirato li fl-ahhar mumenti rtiraw il-prokura li kienu taw lill-persuna li kellu jidher ghan-nom taghhom fuq l-att. Il-qorti ma tistax tillimita ruhha li tqies dak li hemm dikjarat fl-ittra, u anzi trid tqies il-fatti kollha. Meta ntbaghatet l-ittra datata 14 ta' Dicembru 1998 ma kien hemm l-ebda hjiel ta' xi problemi bejn Barbirato u l-atturi. F'dak l-istadju m'huwiex verosimili li l-ufficjali tal-bank setghu qatt basru li Barbirato ma kienx ser jonora l-weghda fit-terminu tal-konvenju, u li l-kaz kien ser jispicca quddiem il-qrati u jdum dawk is-snin kollha pendenti. Din zgur ma setghet qatt kienet l-intenzjoni tal-ufficjali tal-bank. Sahansitra n-nutar Spiteri xehed: *"Jiena tkellimt kemm ma' Charles Mifsud u Jane Mifsud li huma*

---

[12] Bank of Valletta Ltd vs Arredo Casa Ltd (2870/96).

[13] **Bank of Valletta Ltd vs Dr Joseph A. Schembri nomine** (4861/1996).

[14] Ara citazzjoni 1835/98 a fol. 130.

[15] In-nutar Spiteri xehed: *"Kienet saret estensjoni tal-konvenju sal-15 ta' Jannar 1999, kien hemm ohra sat-22 ta' Jannar 1999 u ohra sad-29 ta' Jannar 2009."* (fol. 317).

ufficjali tal-Bank of Valletta plc. Mistoqsi mill-Qorti jekk qatt tkellimna fis-sens illi din l-offerta tal-bank u dikjarazzjoni li ghamilli l-bank bl-ittra dokument BOV4 kinitx ser tibqa' valida ghal dawn is-snin kollha, ***nwiegeb li jien zgur li qatt ma kelli dan fi hsiebi ghax jiena li fhimt hu li jsehh in-negozju fi zmien vicin u l-affarijiet ser jimxu minghajr problemi.***"[16]. F'dan ix-xenarju l-bank lanqas m'ghandu jitqieghed f'sitwazzjoni fejn jitlef il-garanzija principali li kellu u b'hekk jitqieghed f'periklu li jippregudika ammonti sostanzjali ta' kapital u imghax li ghaddew matul is-snin fejn il-valur tal-proprjeta awmenta konsiderevolment. Kif ma giex pubblikat l-att fiz-zmien li kellu jigi pubblikat, il-bank ma baqax marbut. Il-fatt li ma ssemmix terminu, ma jfissirx li d-dikjarazzjoni tal-bank baqghet torbtu indefenittivament. L-intenzjoni tal-partijiet hi altru milli evidenti, u l-qorti ma tistax tillimita ruhha ghall-kontenut tal-ittra tal-14 ta' Dicembru 1998 minghajr ma tikkunsidra c-cirkostanzi kollha rilevanti tal-kaz. Jinghad ukoll li ghal dak li jikkoncerna Barbirato, qatt ma jista' jinghad li l-ittra tal-14 ta' Dicembru 1998 tikkostitwixxi xi transazzjoni, u dan meqjus dak li jipprovdi l-Artikolu 1233 tal-Kodici Civili[17].

Ghal dak li jikkoncerna l-eccezzjoni numru wiehed (1) sa tmienja (8) li nghataw mill-bank, il-qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

1. **Relazzjoni guridika**:- Hu minnu li l-iskrizzjoni ipotekarja numru 7810/1995 inghatat minn Barbirato lill-bank, u l-atturi m'ghandhomx x'jaqsmu. Madankollu mill-kontenut tal-korrispondenza li saret riferenza ghaliha hawn fuq, hu evidenti li l-bank kien qieghed iwieghed lill-atturi li mal-hlas ta' Lm46,250 ser inehhi l-garanzija inkwantu tolqot il-proprjeta in kwistjoni.

2. Konnessjoni ta' kawzi:- Hu minnu li sa minn qabel giet prezentata l-kawza 691/99 fl-ismijiet **Anthony Sant Portanier et vs Dr Joseph Schembri nomine**, biex l-

[16] 317.

[17] "*1) Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku,* ***ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullità*** omissis *(c)* ***it-transazzjoni.***".

atturi jgieghlu lil Barbirato jwettqu l-weghda ta' bejgh, il-garanzija kienet diga' thassret mill-bank. Fit-18 ta' Settembru 1998 il-bankipprezenta kawza biex il-garanzija terga' titqieghed fis-sehh. Illum il-gurnata l-garanzija bl-iskrizzjoni numru 7810/1995 m'ghadix tezisti[18]. Ghalhekk zgur li fl-istat attwali l-bank qatt ma jista' jigi kkundannat ihassar garanzija li llum ma tezistix, ukoll jekk ghall-grazzja tal-argument l-atturi ghandhom ragun fil-meritu. Fit-teorija t-talbiet tal-atturi jiddependu mill-ezitu li jkollha l-kawza 691/99. Madankollu l-qorti_m'hijiex tal-fehma li wara li nstemghu l-provi kollha hemm xi htiega li tordna s-soprasessjoni ta' din il-kawza sakemm tinqata' l-kawza 691/99, meqjus ukoll li fil-meritu t-talbiet tal-atturi ser jigu michuda.

3. <u>Nuqqas ta' Integrita ta' gudizzju</u>:- fil-fehma tal-qorti m'hemmx htiega li Barbirato jkunu parti fil-kawza. L-ghan tal-azzjoni hi sabiex il-fond li jridu jixtru l-atturi, skond is-sentenza li nghatat fit-3 ta' Ottubru 2008, ma jkunx soggett ghall-garanziji. Il-fatt li tali garanziji nghataw minn terzi ma jfissirx li jridu jkunu parti fil-kawza. In-nutar Spiteri kiteb ghan-nom tal-atturi u l-bank baghat it-twegiba lill-istess nutar.

4. **<u>Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili</u>**[19]:- m'hemmx dubju li din l-eccezzjoni ghandha bazi. Il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi li tapplika l-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili). L-atturi bbazaw l-azzjoni fuq l-allegata obbligazzjoni li assuma l-bank[20]. Mill-provi jirrizulta li kien

---

[18] Fl-20 ta' Mejju 1996 il-bank ta l-kunsens tieghu *"....for the cancellation of note of hypothec number seven thousand eight hundred and ten of the year one thousand nine hundred and ninety-five (I. 7810/1995) inscribed against Arredo Casa Limited as principal debtor and Guerrino Barbrato as Surety and arising from a deed in my records of the tenth (10th) May of the year one thousand nine hundred and ninety-five (1995)."* (fol. 99).

[19] Permezz ta' nota prezentata fit-28 ta' Mejju 2012, il-bank ikkonferma li l-preskrizzjoni li kien qieghed jinvoka kienet ta' hames snin (Artikolu 2156[f] tal-Kodici Civili).

[20] Ara per ezempju sentenzi tal-Qorti tal-Appell **Joseph Chircop et vs Salvatore Muscat nomine** deciza fit-28 ta' April 2000 u **Pawlina Cachia vs Joseph Aquilina nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civli (Imhallef P. Sciberras) fid-9 ta' Gunju 2004, li kienu jittrattaw dwar konvenji ghat-trasferiment ta' proprjeta u fejn il-qrati applikaw l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

b'ittra ufficjali datata 28 ta' Mejju 2009 li l-atturi sejhu lill-bank ghall-ewwel darba b'att gudizzjarju biex *"....jonora l-obbligi tieghu naxxenti mill-istess ftehim, u cioe' billi jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv sabiex icedi d-drittijiet ipotekarji tieghu fuq l-appartament ....".* Certament ghalhekk irrispettivament dwar dak li nghad fil-meritu, l-azzjoni tal-atturi tfalli wkoll minhabba din l-eccezzjoni.

5. **Kull rabta bejn Barbirato u l-atturi hu *res inter alios acta***:- hu veru li l-bank ma kienx parti ghall-konvenju. Pero f'din il-kawza qieghed jigi trattat dak li sar bejn l-atturi u l-Bank of Valletta, u xejn iktar. L-atturi qeghdin sempliciment jitolbu li l-bank iwettaq l-obbligu li fil-fehma taghhom ghadu jorbot sal-lum il-gurnata. Ghalhekk din l-eccezzjoni hi minghajr bazi.

6. **Nullita ta' ftehim li sar bejn Barbirato u l-atturi minhabba l-mandat ta' inibizzjoni numru 1861/1996 mahrug fit-30 ta' Gunju 1998**:- hu veru li l-mandat inhareg qabel l-atturi u Barbirato ffirmaw il-konvenju. Madankollu l-qorti tosserva li:-

i. illum hemm sentenza tal-qorti li kkundannat lil Barbirato biex ibieghu l-fond lill-atturi;
ii. il-mandat ta' inibizzjoni kien biex Barbirato jigi inibit milli *"....inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta, u partikolari......".* Il-kitba privata ffirmata fl-24 ta' Lulju 1998 hi sempliciment **weghda** ta' bejgh u xiri.

7. **Is-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2008 ma torbotx lill-bank ghaliex ma kienx parti ghaliha**:- bla dubju is-sentenza m'hijiex stat fil-konfront tal-bank gialadarba ma kienx parti fil-kawza. Mandankollu l-bazi tal-azzjoni tal-atturi m'hijiex is-sentenza imma l-korrispondenza li giet skambjata bejn in-nutar Spiteri u l-bank, u li wasslet lill-bank biex jaccetta li jnehhi l-garanzija minn fuq il-proprjeta jekk jircievi hlas ta' Lm46,250.

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel, tieni u tielet eccezzjoni, bl-ispejjez kontra l-konvenuta.
2. Tichad il-hames, sitt, u sebgha eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuta.
3. Tilqa' r-raba' eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-atturi.
4. Ghal kull buon fini tichad ukoll it-talbiet attrici fil-meritu u b'hekk tilqa' t-tmien eccezzjoni.

Salv ghal dak li nghad hawn fuq l-ispejjez huma a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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