MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 1835/1998/1

Bank of Valletta p. l. c.

vs

Dr. Veronica Aquilina u l-PL Veronica Rossignuad u b' digriet tal-11 ta' Mejju 1999 gew nominati kutraturi biex jirrapprezentaw lil Arredo Casa Limited, u Dottor Joseph Schembri nominat b'digriet bhala Kuratur Deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Guerrino Giuseppe Barbirato

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 16 ta' Settembru 1999 ipprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjdeuta fejn esponiet:-

Illi permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Mejju 1995 in atti Dottor Victor John Bisazza, is-socjeta` attrici kkoncediet lis-socjeta` "Arredo Casa Limited" facilitajiet bankarji u in kawtela tal-hlas ta' kull bilanc dovut lis-socjeta` attrici, is-socjeta` konvenuta u l-konvenut *nomine* ikkostitwew Ipoteka Generali fuq gidhom kollu prezenti u futur u *di piu`* l-konvenut Dottor Schembri *nomine* ikkostitwixxa Ipoteka Specjali fuq l-appartament *Flat* numru sittax (16) u l-ispazju tal-garaxx sottostanti fil-Blokk ta' *Flats* f' Ta' Sliema, Tower Road bin-numru ufficjali sebghin (70) liema ipoteki gew registrati fir-Registru Pubbliku bin-numru progressiv I.7810 tas-sena 1995; (*vide* Dok A).

Illi s-socjeta` konvenuta "Arredo Casa Limited" illum hija debitrici tas-socjeta` attrici fis-somma ta' sitta u sittin elf, disa' mija u tmin liri Maltin u centezmu (Lm66,908.01) salv imghax ulterjuri mill-1 ta' April 1996 sad-data tal-effettiv pagament kif gie deciz minn din l-Onorabbli Qorti permezz ta' sentenza tal-4 ta' Lulju 1997 (citazz. numru 2870/9601/FC)

Illi b'att notarili tal-20 ta' Mejju 1996 in atti Nutar Dottor Victor Bisazza- li kopja tieghu qed tigi annessa u markata Dokument C, bi zball da parti tas-socjeta` attrici, u minghajr ebda gusta kawza fil-ligi, l-Ipoteki Generali u Specjali fuq imsemmija gew ikkancellati u ghalhekk is-socjeta` attrici soffriet pregudizji serji fi drittijiet ghall-hlas illi hija ghandha kontra l-istess konvenuti.

Illi in forza ta' digriet moghti minn din l-Onorabbli Qorti fit-30 ta' Gunju 1998 fuq rikors tal-attrici- Mandat numru 4861/96- il-konvenut Dottor Schembri *nomine* gie inibit milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta` u b'mod partikolari l-imsemmi appartament *Flat* numru sittax (16) u l-ispazju tal-garaxx sottostanti fil-Blokk ta' *Flats* f'Ta' Sliema, Tower Road bin-numru ufficjali sebghin (70) (Dok. D).

Illi *di piu* indipendentement mill-ipoteki fuq imsemmija fil-kuntratt originali tal-10 ta' Mejju 1995 il-konvenut Dottor Schembri *nomine* kien dahal garanti ghad-debitu tas-

socjeta` konvenuta u ghalhekk anke fin-nuqqas tal-ipoteki huwa dejjem jibqa’ garanti tas-socjeta` konvenuta.

Illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati permezz ta' zewg Protesti Gudizzjarji tat-2 ta' Ottubru 1996 (Dok E u F) sabiex jirriprestinaw u jirrikostitwixxu l-imsemmija Ipoteki Generali fuq gidhom kollu prezenti u futur kif ukoll Ipoteka Specjali fuq l-appartament *Flat* numru sittax (16) u spazju ta' garaxx sottostanti fil-blokk ta' *Flats* f’ Ta' Sliema, Tower Road, bin-numru ufficjali sebghin (70) in kawtela tal-bilanc dovut mis-socjeta` "Arredo Casa Limited" fuq imsemmi u jhallsu lis-socjeta` protestanti s-somma ta' sitta u sittin elf, disa' mija u tmin liri Maltin u centezmu (Lm66,908,01) flimkien mal-imghax legali mill-1 ta' April 1996 sal-jum tal-pagament effettiv il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex Din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-Ipoteka Generali fuq gidhom kollu prezenti u futur kif ukoll l-Ipoteka Specjali fuq l-appartament *Flat* numru sittax (16) u l-ispazju tal-garaxx sottostanti fil-Blokk ta' *Flats* f’Ta’ Sliema, Tower Road bin-numru ufficjali sebghin (70) proprjeta` tal-konvenut Dottor Schembri *nomine* liema ipoteki gew registrati fir-registru Pubbliku bin-numru progressiv I.7810 tas-sena 1995 gew kancellati b'att notarili tal-20 ta' Mejju 1996 in atti Nutar Dottor Victor Bisazza- li kopja tieghu qed tigi annessa u markata Dokument C, bi zball da parti tas-socjeta` attrici, u minghajr ebda gusta kawza fil-ligi.

2. Tikkundanna ghalhekk lill-konvenuti sabiex jirriprestinaw u jirrikostitwixxu l-imsemmija Ipoteki Generali fuq gidhom kollu prezenti u futur kif ukoll Ipoteka Specjali fuq l-appartament *Flat* numru sittax (16) u spazju ta' garaxx sottostanti fil-blokk ta' *Flats* f’Ta' Sliema, Tower Road, bin-numru ufficjali sebghin (70) in kawtela tal-bilanc dovut mis-socjeta` "Arredo Casa Limited" fuq imsemmi.

3. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att rikostituttiv tal-ipoteki u kuratur ghall-eventwali kontumaci.

4. Tiffissa jum hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess att
notarili.

5. Tikkundanna lill-konvenut Dottor Schembri *nomine* bhala garanti solidali, ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' sitta u sittin elf, disa' mija u tmin liri Maltin u centezmu (Lm66,908.01) bilanc ghad-debitu fl-Overdraft Account tas-socjeta` konvenuta Arredo Casa Limited mas-socjeta` attrici mill-1 ta' April 1996 sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez inkluzi dawk taz-zewg Protesti Gudizzjarji datati 2 ta' Ottubru 1996 kontra l-konvenuti ngunti minn issa sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-23 ta' Marzu 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Dr Joseph A Schembri *nomine* datata 12 ta' Marzu 1999 (fol 33) fejn espona :-

1. Preliminarjament illi l-garanzija allegatament offerta mill-esponenti mhix vinkolanti fuqu ghal zewg ragunijiet u cioe` (1) ghax tmur kontra d-disposizzjonijiet tal-artiklu 1931 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta- l-esponenti mhux domiciljat f'Malta- u (2) subordinatament *inoltre stante* li l-esponenti huwa ragel mizzewweg u l-mara tieghu mhix firmatarja fuq il-kuntratt in kwistjoni.

2. Subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, illi kwantu jirrigwarda l-ewwel erba' domandi attrici dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes *stante* li mhux minnu illi l-kancellament tal-ipoteka specjali minn fuq il-proprjeta` tal-esponenti saret bi zball da parte tas-socjeta` attrici u minghajr ebda gusta kawza fil-ligi, u dan kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi *ai termini* tal-artiklu 2084 [b] tal-Kapitolu 16 l-ipoteka specjali ma tibqax veljanti fuq rinunzja tal-kreditur stess. Fil-fatt kien l-istess kreditur li rrinunzja ghall-ipoteka specjali fuq il-proprjeta` tal-konvenut esponenti.

3. Minghajr pregudizzju ghall-premess, anke jekk, ghall-grazzja tal-argument, kellu jigi accettat li dan sar bi zball, *una volta* li ma kien hemm ebda qerq perpetrat mill-esponenti ghall-istess kancellament tal-iskrizzjoni ipotekarji l-kreditur ma jistax jitlob lill-istess iskrizzjonijiet ipotekarji jigu repristinati u rikostitwiti, bhallikieku ma gara xejn u l-kuntratt tal-kancellament qatt ma sar.

4. Illi kwantu ghall-hames domanda, jista' jirrizulta ammont dovut mis-socjeta` debitrici lis-socjeta` attrici. L-esponenti ma kienx parti fil-kawza msemmija u cioe` cittazzjoni numru 2870/96/FGC. Wiehed irid jistabbilixxi bi preciz x'inhu l-ammont principali dovut u x'inhu l-ammont ta' imghax li skada u huwa dovut, li mhux necessarjament jigi mitlub mis-socjeta attrici.

5. Salvi eccezzjonijet ohra.

Rat ir-rikors ta' Dr. Dominic Cassar datata 12 ta' April 1999 a fol 38 tal-process fejn talab lill-Qorti joghgobha tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lis-socjeta` kummercjali Arredo Casa Limited; u l-Qorti kif diversament presjeduta nnominat bhala kuraturi deputati lil Dr. Veronica Aquilina u lill-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud kif jidher bid-digriet moghti fil-11 ta' Mejju 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Av. Dott. Veronica Aquilina u l-PL Veronica Rossignaud bhala Kuraturi Deputati nominati b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex jirrapprezentaw lis-socjeta' Arredo Casa Limited datata 11 ta' Ottubru 1999 (fol 51) fejn esponiet:-

1. Illi sad-data tal-prezentata ta' dan l-att, huma mhumiex edotti mill-fatti tal-kaz odjern u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt taghhom li jeccepixxu fi stadju ulterjuri.

2. Illi jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha tordna illi s-socjeta' attrici ghandha tghaddilha dik l-informazzjoni necessarja sabiex huma jkunu jistghu jikkomunikaw mas-socjeta' attrici minnhom rapprezentata.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Marzu 2000 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fuq talba tal-partijiet il-Qorti halliet il-kawza ghall-15 ta' Mejju 2000 u fil-frattemp jigi allegat kopja tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 4861/96 degretat fit-30 ta' Gunju 1998.

Rat in-nota tas-socjeta` bankarja Bank of Valletta p.l.c. datata 26 ta' April 2000 a fol 61 tal-process li permezz taghha esebixxa kopja tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 4861/96 (Dok A).

Rat in-nota konguntiva datata 30 ta' Mejju 2001 a fol 155 tal-process li permezz taghha huma qablu illi x-xhieda moghtija fil-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 4861/96 fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. vs Dr. Joseph A Schembri *nomine*" ghandhom jghoddu u jikkostitwixxu prova wkoll f' din il-kawza.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Dr Veronica Aquilina u l-PL Veronica Rossignaud kuraturi tas-socjeta` konvenuta Arredo Casa Limited datata 6 ta' Settembru 2004 a fol 174 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' April 2005 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw ulterjorment filwaqt li ghamlu referenza ghall-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni degretat fit-30 ta' Gunju 1998 u talbu lill-Qorti thalli l-kawza ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2005; u l-verbali l-ohra kollha, nkluz dak tad-29 ta' Novembru 2013 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Marzu 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn il-kawza giet differita ghall-15 ta' Ottubru 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz tal-prezenti kawza, Bank of Valletta p.l.c. qed jitlob li jigu rikostruwiti ipoteki generali u ipoteka specjali kontra l-intimati debituri, bhala debitur principali u garanti solidali rispettivament, liema ipoteki, skont il-Bank, kienu gew ikkancellati bi zball u minghajr kawza gusta skont il-Ligi, permezz ta' att Notarili tal-20 ta' Mejju 1996 (**Dok.C)**.[1]

Kontra dan l-intimat Dr. Joseph Schembri ghan-nom tal-garanti Guerrino Giuseppe Barbirato, eccepixxa li l-garanzija m'ghadhiex veljanti kontra l-assenti li mhuwiex domiciljat f'Malta u li huwa mizzewweg, bl-applikazzjoni tal-artikolu **1931** tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. *Inoltre* issolleva diversi eccezzjonijiet fosthom li mhux minnu li l-ipoteki gew kancellati bi zball, u, *inoltre,* invoka l-applikazzjoni tal-artikolu **2084(b)** tal-Kap 16; eccepixxa wkoll li ma tistax issir talba mill-kreditur ghar-ripristinar tal-iskrizzjoni fl-assenza ta' qerq da parti tad-debitur; u li s-sentenza ottjenuta mill-Bank kienet tirrigwarda kawza li fiha, l-assenti ma kienx gie citat bhala parti. (*Bank of Valletta Ltd. v Arredo Casa Limited).*

Il-Kuraturi nominati biex jirraprezentaw lis-socjeta' Arredo Casa Limited illimitaw ruhhom biex jghidu li ma kienux edotti mill-fatti izda ghamlu diversi sottomissjonijiet fl-istadju finali tal-kawza fejn ikkontestaw it-talbiet kollha bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Is-socjeta' ***Arredo Casa Limited*** kienet giet koncessa facilitajiet bankarji konsistenti f'self ta' Lm50,000 b'att tan-Nutar Dottor Victor J. Bisazza, tal-ghaxra (10) ta' Mejju 1995 (**Dok.A)**[2]. Din is-somma telghet ghall-bilanc indikat fic-citazzjoni ta' Lm66,908.01, salv imghaxijiet ulterjuri u spejjez kif mitluba

[1] Esebit a fol. 14 tal-process.
[2] Esebit a fol. 7 tal-process

fl-atti tal-kawza[3]. Il-kreditu msemmi gie kanonizzat b'sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tal-4 ta' Lulju 1997 moghtija fil-kawza fl-ismijiet "***Bank of Valletta p.l.c. v Arredo Casa Limited"*** (Esebita a fol.10 tal-process bhala **Dok."B")**.

Bhala garanzija ghas-somma indebita u spejjez ohra ancillari, id-debituri kkostitwew favur il-Bank kreditur Ipoteki Generali fuq il-gid kollha taghhom, kif ukoll ipoteka specjali fuq il-proprjeta` tal-garanti solidali, l-assenti Guerrino Giuseppe Barbirato, cioe' l-appartament fit-tielet sular internament immarkat bin-numru sittax (16), kif ukoll l-ispazju tal-garaxx sottostanti, internament immarkat bin-numru sittax (16) ittra "A", kif ahjar deskritt fil-kuntratt **(Dok.A)**, formanti parti mill-blokk ufficjalment enumerat sebghin (70), fi Triq it-Torri, Tas-Sliema.

L-ipoteki generali u l-ipoteka specjali gew debitament iskritti fir-Registru Pubbliku bin-numru progressiv ta' 78910/95[4] kontra *Arredo Casa Limited* bhala debitur principali u Barbirato bhala garanti solidali. Dawn l-Ipoteki gew ikkancellati b'att tan-Nutar Victor J. Bisazza tal-20 ta' Mejju 1996 (**Dok.C)**.

Il-Bank kreditur ipproceda b'interpellazzjonijiet anke permezz ta' Protest Gudizzjarju[5] u bil-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati (Mandat Numru 4861/96[6] fl-ismijiet "*Bank of Valletta p.l.c. v. Dottor Joseph A. Schembri noe."*) kif ukoll ottjenew sentenza ta' kanonizazzjoni tal-kreditu komplessiv fl-ammont ta' Lm66,908.01, kontra Arredo Casa Limited, (Citazz 2870/96FS fuq imsemmi.) Din is-somma kienet tkopri l-ammont originali u imghaxijiet u spejjez sa dik id-data kif jirrizulta mis-sentenza esebita bhala **Dok.B**. *Nonostante* dan, l-intimati baqghu inadempjenti fil-hlas. Jinghad li s-

[3] Din is-somma giet kanonizzata b'sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tal-4 ta' Lulju 1997 fl-ismijiet ***Bank of Valletta p.l.c. v Arredo Casa Limited"*** (Esebita a fol.10 tal-process bhala **Dok."B").**

[4] Esebit a fol.184 tal-process.

[5] Esebiti a fol. 20 et.seq.(**Dokti.E u F** rispettivament**).**

[6] Mahrug fit-30 ta' Gunju 1998. Esebit a fol.16

socjeta' intimata kienet ammettiet it-talbiet fil-proceduri ta' kanonizzazzjoni tal-kreditu imsemmija.

<u>Provi Migbura</u>

Gew esebiti l-atti tal-Mandat Numru 4861/96[7] u gie verbalizzat b'nota ulterjuri[8] li x-xhieda moghtija fl-Att tal-Mandat imsemmi ghandhom jghoddu u jikkostitwixxu prova wkoll f'din il-kawza.

Fix-xhieda li nghatat fil-proceduri ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni gie kkonfermat minn **Norman Rossignaud,** *Manager* tal-fergha ta' San Gwann tal-BOV p.l.c.,[9] li l-kont tas-socjeta' *Arredo Casa Limited* kien originarjament gestit fil-fergha tal-Balluta u sussegwentement gie trasferit ghall-fergha tal-Bank f'San Gwann fuq talba tad-debitur li saret f'Mejju 1995. It-talba ghall-kancellament tal-ipoteki saret mal-fergha ta' Balluta. Il-kont kien gie trasferit f'Lulju 1995. Il-fergha bankarja ta' Balluta ikkonfermawlu li kienu hargu ittra ta' kancellament. Dan gie kkonfermat minn **Leo Vassallo Cesareo,** Direttur tas-socjeta' intimata[10] fl-istess proceduri. Hu qal li biddel il-fergha peress li seta' jikseb facilitajiet ahjar inkluz zieda f'*overdraft* li kellhom. Qal li l-kont ta' Balluta kien thallas b'cekk mahrug fuq Mid-Med Bank Limited "*fuq ordni tal-Manager tal-fergha tal-BOV ta' San Gwann."* Qal li l-*Manager* tal-fergha ta' San Gwann ma riedx juri lill-*Manager* tal-fergha ta' Balluta li kien ser jehodlu klijent. Biex hareg dan ic-cekk mill-Mid Med Bank plc, il-Bank of Valletta f'San Gwann kien hariglu cekk pagabbli lill-Mid Med Bank. Ma ftakarx jekk kienx ircieva *cancellation form* ghar-rigward tal-garanziji li kellhom mal-BOV ta' Balluta. Kien imsiefer ghall-perjodu in kwistjoni u meta rritorna gie nfurmat mill-Avukat Schembri, li kien il-konsulent legali tieghu, li l-garanziji li kien hemm mal-BOV kienu gew kkancellati. Hu ma nkariga ebda nutar biex jaghmel dawn il-kancellamenti u difatti malli gie nfurmat kien gharraf lil Norman Rossignaud b'dak li gara. Dan ma

[7] Nota fol. 61 et seq.
[8] Datata t-30 ta' Mejju 2001 a fol. 155 tal-process.
[9] Seduta tal-4 ta' Novembru 1996 a fol. 82 tal-process.
[10] Xhieda fol. 99 et seq.

kien jaf b'xejn. Il-facilita' twaqqfet u l-kumpanija minn dak iz-zmien giet *dormant.*

Xehed **Pio Vella,** *Manager* tal-fergha ta' Balluta tal-B.O.V. u qal li Leo Vassallo Cesareo ghan-nom tas-socjeta` konvenuta, kien ha *overdraft facility* li zdiedet ghal Lm50,000 qabel ma sar il-kuntratt mal-Bank. Kien ukoll iffirma ghall-garanzija personali ghall-istess facilita' fl-ammont ta' Lm20,000 (fuq il-formola bankarja *LegO1).* F'Lulju 1995 saritlu talba biex il-facilita' tizdied li hu ma accettax. Fil-15 ta' Lulju 1995 l-ammonti dovuti gew imhallsa permezz ta' cekk mahrug fuq il-Mid-Med Bank plc u ghalhekk "*il-kont relattiv gie maghluq."* Qal ukoll li "*Leo Vassallo Cesareo insista li jiehu lura d-dokument LEG01"* Il-*Manager* qal li solitament din il-formola kienet tinzamm fil-*file* u jiktbu l-kelma '*cancelled*' fuqu. Izda "*din id-darba peress li nsista Vassallo Cesareo, din giet konsenjata lilu."*

Jumejn wara, cioe` fis-17 ta' Lulju 1995, bghatu ittra fejn gharrfu lid-Diretturi tas-socjeta' intimata li setghu jigu kkancellati l-ipoteki peress li l-kont kien inghalaq. Kopja ta' din l-ittra intbaghtet lid-Dipartiment Legali tal-Bank u kopja ohra kellha tigi ritornata bil-firem tad-Diretturi bhala ricevuta tal-ittra stess. Huma qatt ma rcevew din ir-ricevuta.

Din l-ittra hija esebita a fol. 109 u tghid hekk:

"*As you have settled your liability with this bank, it will be in order for you to cancel the hypothecary charges registered in the bank's favor over Flat 16, including 1 garage space, at 70 Tower Road Sliema....Kindly sign and return the enclosed duplicate of this letter in acknowledgment of the above"* u giet iffimata minn P.Vella, *Manager*.

Fis-seduta tal-24 ta' Frar 1997 fl-atti tal-Mandat[11] Dr Schembri kien iddikjara li huwa kien inkariga lin-Nutar

[11] Esebit a fol 113 tal-process odjern,

Victor J Bisazza biex jaghmel il-kancellament tal-ipoteka in kwistjoni.

L-Avukat **Dottor Joseph Schembri** xehed[12] li kien ircieva istruzzjonijiet mill-klijent tieghu Giuseppi Barbirato biex jara jekk jistax johrog l-appartament li kellu mill-ipoteka mal-Bank. Hu kkuntattja lil Dr. Patricia Zarb li hija l-legali tal-Bank u wara li vverifikat dwar din it-talba, qaltlu li dan seta' isir. Hu staqsiha jekk kenitx certa b'dan peress li kellu suspett li d-debitur principali ma kienx ghalaq il-kont. Hi regghet ivverifikat u cemplitlu lura u kkonfermat li seta' isir. Hu ghalhekk inkariga lin-Nutar Bisazza biex jikkomunika mal-Avukat Zarb biex jaghmel il-kancellament tal-ipoteka. Hu xehed li ma kellu ebda konoxxenza jekk id-debitu mal-Bank kienx thassar u lanqas seta' jaf jekk il-klijent tieghu kellux din il-konoxxenza. Hu kien sorpriz meta Dr. Zarb qaltlu li l-kancellament jista' isir u difatti talabha biex terga' taghmel il-verifiki taghha.

Dr. Patricia Zarb[13] ikkonfermat li kien ikomunika maghha Dr. Joseph Schembri biex jottjeni nformazzjoni dwar il-bilanc li kien ghadu dovut minn *Arredo Casa Limited* peress li ma kienux jafu l-fergha fejn kien hemm il-kont. Hi vverifikat li l-kont kien issejjah lill-fergha tal-Balluta u kkuntattjat lil Pio Vella. Dan gharrafha li ma kien hemm dovut ebda bilanc peress li l-kont thallas u kkonfermat id-data tal-hlas. Rega’ ikkomunika maghha Dr. Joseph Schembri u talabha biex isiru l-kancellamenti. Il-fergha ta' Balluta gharrfuha li l-ittra ghall-kancellament kienet gja tlestiet.

Mix-xhieda tal-P.L. **Joseph Zammit**[14] jirrizulta li ma kienx hemm pagamenti fil-mori u zdiedu l-interessi fuq il-bilanc imsemmi fl-att ta' citazzjoni.

Mix-xhieda tan-**Nutar Dottor Victor John Bisazza**[15] spjega li l-att ta' kancellament isir unilateralment mill-Bank u n-Nutar jimxi fuq l-istruzzjonijiet li jkollu fl-ittra ta'

[12] Fol 123 et.seq.tal-process.

[13] Xhieda a fol. 128 tal-process odjern.

[14] Seduta tal-11 ta' Marzu 2002 a fol. 159 et. seq. tal-process

[15] Seduta tal-5 ta' Meju 2004 a fol. 170 et.seq. tal-process.

kancellament. Fil-kaz odjern ikkonferma li kien hemm rikjesta ghall-kancellament u kien infurmah Dr. Schembri b'dan bil-miktub. Kien ha din l-ittra ghand Dr Zarb.

Provi ohra Dokumentarji

Ikkonsidrat li minn provi esebiti, jirrizulta li b'att tal-11 ta' Gunju 1997 (esebit a fol.178) u ppubblikat min-Nutar Dottor Patrick Critien, il-Bank, wara li ppremetta *inter alia* li l-att ta' kancellament ippubblikat minn Nutar V. J. Bisazza ma kienx gie nsinwat, irrexxinda l-istess kancellament u konsegwentement "*the said Note of Hypothec (I7810/1995) is being revived."* Dan l-att gie registrat b'nota ta' referenza numru 3899 datata t-12 ta' Gunju 1997 a fol 180 tal-process.

Irrizulta izda li l-att ta' kancellament tal-20 ta' Mejju 1996 kien gie iskritt b'nota ta' referenza numru 3323/1996 (a fol. 185 tal-process) kontrarjament ghal dak dikjarat fl-att tal-11 ta' Gunju 1997.

Konsiderazzjonijiet Legali

L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari tal-konvenut Barbirato

Il-konvenut Barbirato eccepixxa li l-garanzija offerta minnu mhix vinkolanti ghaliex hu mhuwiex domiciljat f'Malta b'riferenza ghall-**artikolu 1931 tal-Kap 16** ta' Malta, kif ukoll li hu ragel mizzewweg u martu mhix firmatarja tal-kuntratt in kwistjoni.

Riferibbilment ghall-ewwel raguni moghtija, l-**artikolu 1931 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jiddisponi li :

"**1931.** *Id-debitur li jkun obbligat li jġib garanti għandu jġib persuna kapaċi li tikkuntratta, li jkollha beni biżżejjed biex tagħmel tajjeb għall-oġġett tal-obbligazzjoni, u li jkollha d-domiċilju tagħha f'Malta."*

Din il-materja giet trattata mill-Qorti tal-Kummerc f'sentenza taghha fl-ismijiet "***Giuseppe Cristiano v***

***Raimondo Losco*"** dec. fid-9 ta' Ottubru 1894[16], fis-sens li jekk kreditur jaccetta persuna bhala garanti ma jistax imbaghad jilmenta li dan ma kellux il-kwalifiki necessarji rikjesti mil-Ligi u jirrepudjah. Dan intqal b'riferenza ghall-kreditur. *Multo magis* ghandu jigi kkonfermat fejn il-garanti offra ruhu biex jiggarantixxi d-dejn ta' haddiehor, u gie accettat mill-kreditur li, abbazi ta' tali garanzija, ikkonceda facilita' ta' self.

Il-Qorti tifhem b'dan l-artikolu li persuna li ma jkollux il-kwalifiki mitluba m'ghandux jigi offrut mid-debitur izda xejn ma jzomm lill-kreditur milli jaccetta tali persuna.

Din il-Qorti ghalhekk mhix qed taccetta din l-ewwel parti tal-eccezzjoni sollevata mill-konvenut Dr. J. Schembri *nomine*.

Riferibbilment ghall-eccezzjoni li l-garanzija mhix vinkolanti in kwantu mhux iffirmata minn mart il-konvenut, presumibbilment, b'dan qed jirreferi ghall-**artikolu 1322 tal-Kodici Civili** li jelenka l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja tal-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-mizzewgin u ghall-**artikolu 1326 tal-Kodici Civili** li jaghti l-fakolta' lil dik il-konsorti li ma tkunx tat il-kunsens taghha ghall-att straordinarju li jannulla dak l-att kemm-il darba dak l-att ikun dwar it-trasferiment jew il-holqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjeta' immobbli; meta dak l-att ikun dwar proprjeta' mobbli, dan jista' jkun annullat biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu nghataw b'titolu gratuwitu.

Izda fil-kaz odjern din il-Qorti m'ghandha ebda prova li bejn Barbirato u martu kienet giet stabbilita l-komunjoni tal-akkwisti bhala r-regim patrimonjali taghhom. Id-difensur tieghu jghid li lanqas hu domiciljat f'Malta u allura l-Qorti ma tistax tipprezumi, f'dawn ic-cirkostanzi, li tali komunjoni twaqqfet bejn il-konjugi Barbirato. Ghalhekk id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili ta' Malta li jirregolaw dan ir-regim patrimonjali ma japplikawx u per konsegwenza, m'ghandhomx jigu nvokati.

[16] Rapportat f' *The Word of the Court,* tal-Avukat Dottor Philip Farrugia Randon, Vol.12 p 130-131.

Anke, ghall-grazzja tal-argument, li kien jirrizulta li bejn il-konjugi hija veljanti r-regim tal-komunjoni tal-akkwisti, il-Qorti hi tal-fehma li din l-eccezzjoni, kif dedotta, m'ghandhiex tigi akkolta. Kif gie ribadit mill-Qrati taghna, ma jfissirx li l-att unilateralment assunt huwa null, imma biss annullabbli *ad istanza* tal-konsorti li ma kienx ta l-kunsens tieghu/taghha. (Ara ad es. ***"Angela Demarco v David Demarco et " -*** dec. PA (TM) fid-9 ta' Ottubru 2003 u l-iskorta ta' gurisprudenza hemm citata). Skont din il-gurisprudenza aktar recenti, l-att kostituttiv jorbot il-beni tal-parti li tkun tat il-kunsens u ma torbotx il-komunjoni tal-akkwisti jew il-beni parafernali tal-konsorti l-iehor.

Ghalhekk din it-tieni parti tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Dr. J. Schembri *nomine* qed tigi wkoll respinta.

L-Ewwel Talba Attrici

Permezz ta' din it-talba, s-socjeta' attrici qed titlob li l-Ipoteka Generali u Ipoteka Specjali, mertu ta' din il-kawza, gew ikkancellati bi zball bl-Att tan-Nutar Bisazza tal-20 ta' Mejju 1996.

L-att in kwistjoni kienet giet iffirmata minn Dr. Patricia Zarb ghan-nom tal-Bank of Valletta plc. Hija att unilaterali fejn hemm stipulat li : "*In virtue of this deed the Bank gives its consent for the cancellation of note of hypothec number I 7810/1995 inscribed against Arredo Casa Limited as principal debtor and Guerrino Barbirato as Surety and arising from a deed in my records of the 10th May 1995.”*

Il-Qorti ghandha ghalhekk taghmel valutazzjoni jekk il-kunsens moghti fuq l-att tal-kancellament minn Dr Patrica Zarb bhala rapprezentant tal-Bank kreditur kienx vizzjat bi zball sostantiv.

Illi l-**artikolu 976 (1)** jipprovdi hekk:-

“L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita’ tal-kuntratt hlief meta jaqa’ fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim.”

Il-principji li jirregolaw l-izball sostantiv huma assodati fil-gurisprudenza taghna *(ara Sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-30 ta' Marzu 1936 fl-ismijiet "**Alessandro Portanier vs Paolo Dalli**").*

Issir riferenza ghal dak li jinghad mill-awtur Franciz **Laurent** (**Vol XV, p 455)** li fuq dan il-kuncett qal hekk: *'Pothier ci dira` cio` che bisogna intendere per errore sulla sostanza della cosa. L'errore annulla che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa. L'errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita`, ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale; bisogna che esso cada su di una qualita` principale, ed e` l'intenzione delle parti quello che deve decidere se una qualita` e` o no principale. E' il caso di applicare il principio di Domat:' Le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano; l'errore sara` sostanziale".* ("**Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et**" – P.A. (AJM) 10 ta' Marzu 1997- Vol LXXXI.III.44). Illi infatti, fis-sentenza **"Sacerdot C. Caruana et vs M.Bugeja"** (A. C. 5 ta' April 1922 – Vol.XXVE.ii.81) illi *"...per invalidare una transazione per errore sull'oggetto, pertanto, l'errore deve aver avuto tanto peso subiettivo sull'animo del contraente, da rendere certo che questi, in difetto di quell'errore, non sarebbe intervenuto..."*

Izda biex zball jannulla l-att, irid ikun skuzabbli. Fuq dan il-punt gie ribadit fis-sentenza **"Onorato Pisani vs Negte. Joseph Mamo noe"** (A.K. 7 ta' Novembru 1933 – Vol.XXVIII.i.1218) intqal li *"…La dottrina da accettarsi nella soggetta materia e' quella secondo cui l'errore non puo' addursi quando e' l'effetto di grande negligenza, per cui il contraente avrebbe potuto accorgersi dell'errore anche con lieve diligenza, perche' in tale caso e' da applicarsi la massima 'qui sua culpa damnum sentit, non videtur damnun sentire'. Ed in applicazione di tale dottrina, la Corte di Appello di Sua Maesta', il di' 28 marzo 1909, in re* ***Axisa vs Aquilina (Collez. Vol.XVII.i.108)*** *ritenne che: 'una dichiarazione di un fatto inserto in un contratto non si puo' impugnare per causa d'ignoranza o*

di errore, quando colui che la impugna non poteva, nel momento di tale dichiarazione, trovarsi in istato di tale ignoranza od errore." Skont din il-fehma l-aktar akkurata, mhux logiku li t-traskuragni tigi ppremjata. Anzi hija d-diligenza u l-vigilanza li ghandhom jigu premjati fuq l-iskorta tal-massima '*vigilantibus jura prosunt*.'

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, il-Qorti mhix tal-fehma li l-mandanti tal-Bank Dr. Patricia Zarb, agixxiet bi traskuragni (*culpa lata*) meta akkonsentiet ghall-att ta' kancellament tal-ipoteki.

Il-fatti li johorgu mit-testimonjanzi li gew moghtija fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni huma pjuttost cari u mhux kontradetti. Ma' l-ewwel daqqa t'ghajn jirrizulta li wiehed mill-*Managers* (tal-fergha ta' BOV f'San Gwann) iddecieda li jestendi l-facilitajiet ta' self/*overdraft,* moghtija lil *Arredo Casa Limited*, meta tali estensjoni kienet giet rifjutata mill-*Manager* li kien qed jamministra dan il-kont (fil-fergha tal-Balluta). Biex ghamel hekk, u biex ma jidhirx li kien qed jikser regolamenti interni tal-Bank, eskogita pjan fejn il-klijent, *Arredo Casa Limited*, deher li kien qed ihallas il-kont li kellu mal-BOV b'cekk mahrug fuq Mid Med Bank.

Dan ic-cekk gie pprezentat lil Pio Vella (Balluta) li gustament gie ndott biex jahseb li l-kont thallas. Dan il-*Manager* agixxa korrettement billi anke ipprepara u baghat ittra ta' kancellament ta' ipoteki lill-klijent. Ma jirrizultax li Pio Vella kien infurmat li c-cekk mahrug fuq Mid Med Bank kien effettivament kopert b'cekk iehor mahrug mill-fergha tal-BOV ta' San Gwann. Dan ic-cekk difatti, kien biss *fumus* ta' hlas u l-bazi ta' *messa in xena* li Leo Vassallo Cesareo xjentement ippartecipa fiha.

Hawnhekk il-Qorti trid tirrimarka li johrog mix-xhieda ta' Pio Vella, mhux ikkontestat b'ebda mod, li Vassallo Cesareo kien insista mieghu li jikkonsenjalu l-formola ta' garanzija personali, LEG 01, li dan kien iffirma bhala garanti ghad-dejn tas-socjeta' debitrici. Vella qal li din il-formola normalment tinzamm fil-*file* tal-Bank, bil-kliem *cancelled* fuqu, izda jghid li kkonsenjah fuq l-insistenza ta'

Vassallo Cesareo. Ma kien hemm ebda spjegazzjoni offrut minn Vassallo Cesareo ghaliex ghamel hekk, u bhala effett, hu rrenda lill-Bank sprovvist anke minn din il-garanzija personali. Dan jinduci lill-Qorti biex tifhem li Vassallo Cesareo ma kienx ghal kollox inkonsapevoli tal-effetti tal-gheluq tal-kont bankarju tant li assigura li anke l-garanzija tieghu tigi kkancellata allavolja kien jaf li baqa' bid-dejn mal-Bank. Ukoll ghalkemm konvenjentement jghid li ma ftakarx li rcieva l-ittra ta' kancellament mill-Bank. Il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn ma taghtix piz lill-verzjoni ta' Vella, li kien preciz meta xehed li baghat din l-ittra tal-kancellament lil Vassallo Cesareo u esebixxa kopja datata 17 ta' Lulju 1995. Madanakollu, u b'riferenza partikolari ghat-tielet eccezzjoni tal-konvenut Barbirato, din il-Qorti m'ghandhiex provi bizzejjed ta' qerq prattikat intenzjonalment bl-iskop li jirreka hsara kontra l-Bank da parti tal-intimati Vassallo Cesareo u /jew Barbirato.

Anzi riferibbilment ghall-Avukat Schembri, li kien il-mandatarju ta' Giuseppe Barbirato, jirrizulta anke kkonfermat minn Dr. Zarb li prudentement insista maghha li hi tivverifika s-sitwazzjoni ghal darba darbtejn. Ma hemm ebda prova li Barbirato kien jaf li l-kont kien ma kienx thallas. Anzi l-komunikazzjoni li sehhet bejn Dr. Schembri u Dr. Zarb kienet fis-sens li kien qed jitlob informazzjoni dwar l-istat tal-facilita' ta' self ta' Arredo Casa Ltd.

Sal-mument li ffirmat l-att ta' kancellament, ma jirrizulta ebda prova li Dr. Zarb kellha xi nformazzjoni differenti minn dak li qalilha Pio Vella li kkonfermalha li l-kont thallas u kien hareg ittra ta' kancellament relattiv, u li kopja taghha ntbaghtet lil Dr. Zarb (ittra esebita a fol. 109 tal-process).

Dr. Zarb agixxiet b'mod professjonali skont il-prassi tal-Bank ghaliex irrivolgiet lejn il-*Manager* tal-fergha indikat mir-*records* tal-Bank fejn l-kont kien qed jinzamm. Jekk il-*Manager* ta' San Gwann ghazel li jzomm kollox mistur, hija kwistjoni li tesorbita minn din l-indagni. Bizzejjed li l-Qorti tghid li Dr. Zarb ma agixxietx bi traskuragni. *Inoltre* l-Qorti m'ghandha ebda dubju li l-uniku raguni ghaliex Dr. Zarb tat il-kunsens ghall-kancellament tal-iskrizzjoni

ipotekarja kienet il-fehma akkurata taghha li l-kont kien inghalaq minhabba hlas. Mir-rizultanzi tal-kaz, il-Qorti jidhrilha li dan kien kaz ta' malintiz minhabba l-agir irregolari tal-*Manager* tal-fergha ta' San Gwann - kaz ta’ - "*the right hand not knowing what the left hand is doing"* da parti tal-ufficjali tal-Bank, li taghha Dr. Zarb ma kellha ebda konoxxenza u lanqas setghet tipprevedi tali akkadut.

Ghaldaqstant il-Qorti ssib li din l-ewwel talba ghandha tigi milqugha.

It-Tieni Talba Attrici - Ripristinazzjoni tal-Ipoteki u t-talbiet konsegwenzjali (it-tielet u r-raba` talbiet).

Riferibbilment ghal din it-talba u ghat-talbiet l-ohra attrici, il-konvenut Barbirato invoka d-dispost tal-artikolu **2084(b) tal-Kap 16** senjatament li "*l-ipoteka specjali ma tibqax veljanti fuq rinunzja tal-kreditur stess. Fil-fatt kien l-istess kreditur li rrinunzja ghall-ipoteka specjali fuq il-proprjeta` tal-konvenut esponent."*

Inoltre fit-tielet lok eccepixxa li "*anke jekk, ghall-grazzja tal-argument, kellu jigi accettat li dan sar bi zball, una volta li ma kien hemm ebda qerq perpetrat mill-esponenti, ghall-istess kancellament tal-iskrizzjoni ipotekarji, il-kreditur ma jistax jitlob li l-istess iskrizzjonijiet ipotekarji jigu ripristinati u rikostitwiti, bhallikieku ma gara xejn u l-kuntratt tal-kancellament qatt ma sar."*

Dawn l-eccezzjonijiet jesprimu l-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet kollha. Stabbilit li, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-kunsens tal-Bank kien vizzjat bi zball, u stabbilit ukoll, kif anke suespost, li ma kienx hemm qerq perpetrat mill-intimati, tinkombi fuq din il-Qorti tezamina jekk l-att tal-kancellament tal-iskrizzjoni jista' jigi annullat u, b'effett ta' tali annullament, jekk l-iskrizzjoni ipotekarja kkancellata tista’ tigi ripristinata *come se nulla fosse.*

Illi hu pacifiku li "*L'ipoteca e' un diritto reale di garanzija, che attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca e' costituita (ius distrahendi) e di essere*

soddisfatto con preferenza (ius praelationis) sul prezzo ricavato dall'espropriazione L'ipoteca, in virtu' della sua natura di diritto realie, attribuisce al titolare di essa il diritto di sequela."[17]

Skont l-Artikolu 2033 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta "(1) *L-ipoteka legali, ġudizzjali, jew konvenzjonali, m'għandhiex effett jekk ma tiġix imniżżla fir-Reġistru Pubbliku, u ma tieħux grad ħlief minn dakinhar tal-iskrizzjoni*." Ftehim ta' kostituzzjoni ta' ipoteka taghti lill-kreditur il-jedd li jottjeni l-iskrizzjoni tal-ipoteka u huwa b'effett ta' dan li jiehu l-grad tieghu fost il-kredituri l-ohra tal-istess debitur. Skont l-awturi "*la pubblicita' ipotecaria"* hija karatteristika ta' ipoteki u privileggi[18] u din il-pubblicita' tigi attwata medjanti l-atti ta' iskrizzjoni, annotazzjoni, rinnovament u kancellament. Il-pubblicita' li tinghata permezz ta' iskrizzjoni ipotekarja hija mehtiega fl-interessi ta' terzi sabiex ikunu jistghu jottjenu l-informazzjoni mehtiega dwar *beni in vendita'* jew dwar l-istat patrimonjali ta' persuna partikolari.

Dawn l-iskrizzjonijiet jistghu "*jiġu mnaqqsa jew imħassra għal kollox bil-kunsens tal-kreditur mogħti b'att pubbliku, jew bis-saħħa ta' sentenza tal-qorti kompetenti."* (**Art 2060(1) C.C)**. Il-kreditur jista' ghalhekk jikkancella l-iskrizzjoni b'att unilaterali.

Dwar l-effetti ta' tali kancellament **l-artikolu 2084 tal-Kodici Civili** jiddisponi li:

"2084. Il-privileġġi u l-ipoteki jispiċċaw-

(*a*) meta tispiċċa l-obbligazzjoni prinċipali;

(*b*) bir-rinunzja tal-kreditur għall-privileġġ jew għall-ipoteka;

[17] ***Andrea Torrente*** *"Manuale di Diritto Privato" pg 445.*
[18] Torrente ob.cit. pg 446.

(*ċ*) billi jsiru l-proċeduri meħtiġin taħt it-Titolu II tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi ta'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

(*d*) bil-preskrizzjoni.

Mhuwiex kontrastat li bl-att tal-20 ta' Mejju 1996 sehh il-kancellament tal-iskrizzjoni, izda mhux tal-kreditu fih innifsu. Id-dejn u anke l-garanzija personali baqghu jissussistu peress li l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' self u garanzija ma giex rexiss.

Jibqa' ghalhekk il-kwistjoni jekk l-iskrizzjoni, galadarba kancellata, tista' tigi ravvivata specjalment *in visto* ta' dak prefiss mill-**artikolu 2084(b) tal-Kap.16**.

F'din it-tema l-Qorti rrikorriet ghall-insenjament ta' ***Baudry Lacantinerie***[19] li jidhol fid-dettal fuq din il-kwistjoni. L-awtur jiddistingwi bejn il-kaz fejn (a) il-kreditur jirrevoka l-att unilaterali tal-kancellament li jkun ghamel; u (b) fejn dak l-att hu annullat minhabba vizzju tal-kunsens konsistenti fi zball, qerq jew vjolenza.

Fl-ewwel kaz, l-awtur jghid li l-ligi tippermetti iskrizzjoni mill-gdid li, izda tiehu l-grad taghha mid-data tal-iskrizzjoni gdida, filwaqt li, fit-tieni lok, l-iskrizzjoni originali hija ripristinata fid-data originali taghha.
Fil-ligi taghna l-iskrizzjoni mhix kondizzjoni essenzjali ghall-ezistenza ta' privilegg u ta' ipoteka, imma hija essenzjali biex ikollhom effett bhala dritt reali fuq il-beni ipotekati munit bid-*droit de suite.*

Meta izda, l-att ta' kancellament jigi annullat minhabba zball, qerq jew vjolenza "skont il-*Baudry, "non sara necessario richiedere una nuova iscrizione poiche' l'annulamento della cancellazione ristabilisce l'iscrizione originaria."*

---

[19] *Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile- Vol. XXVII* "Del pegno, Dei Privilegi, Delle Ipoteche e Della Espropriazione Forzata" para 1892 et seq. pp 171 et seq.

Hu jispjega li dan jista' isir facilment b'annotament iehor: "*bisogna rendere pubblico l'annullamento della cancellazione e il ristabilimento dell'iscrizione indebitamente cancellata; il che si fara' mediante un' annotazione in margine...l'annotazione di cancellazione viene soppressa ed i terzi saranno informati degli avvenimenti che possa interessargli.*"[20]

Jghid ukoll li f'tali kaz, l-effett ikun qisu l-kancellament qatt ma sar. "*L'iscrizione restaurata non e' una nuova iscrizione, ma e' l'iscrizione antica ristabilita nei suoi effetti."*

Ghal kjarezza, jinghad li l-effetti ta' ipoteka jkunu estinti bl-att ta' kancellament. Isegwi li min iskriva ipoteka wara l-iskrizzjoni tal-kancellament ma jkunx konsapevoli li l-att kien annullabbli u ghalhekk m'ghandux jigi pregudikat. Ghalhekk f'tali kaz, il-kredituri li iskrivew ipoteki kontra d-debitur wara l-kancellament imma qabel l-iskrizzjoni tal-annullament ma jigux pregudikati.

Bhala fatti jirrizulta li, (a) il-Bank irrevoka l-att ta' kancellament b'att iehor tal-11 ta' Gunju 1997 u iskriva annotazzjoni li tghid li "*the said Note of Hypothec (I7810/1995) is being revived",* datata t-12 ta' Gunju 1997. Jirrizulta wkoll li l-att ta' kancellament tal-Iskrizzjoni I.7810/95 kien gja gie iskritt b'nota ta' referenza numru 3323/1996 datat it-23 ta' Mejju 1996.

Din pjuttost tohloq stat ta' konfuzjoni fil-kaz in ezami. Madanakollu fuq l-iskorta tal-principji hawn enuncjati, li din il-Qorti ma tarax li mhumiex konformi mad-dispozizzjonijiet u principji legali li japplikaw fis-sistema guridika taghna, l-iskrizzjoni tal-att revokatorju tal-11 ta' Gunju 1997 ghandha jkollha l-effett taghha mid-data tal-iskrizzjoni cioe', mit-12 ta' Gunju 1997 peress li din l-iskrizzjoni, kontrarjament ghas-sentenza odjerna, hija att ta' revoka unilaterali.

---

[20] Baudry-Lacantinerie- p.cit. pp 172-173

Drittijiet ta' Terzi

L-iskrizzjoni ta' din is-sentenza li ser tannulla l-att ta' kancellament tal-20 ta' Mejju 1996 ser ikollha, izda, l-effett li tirraviva l-iskrizzjoni originali bin-numru I 7810/1995 u tirripristinaha *ai* finijiet u effetti kollha tal-Ligi, salv ghad-drittijiet tal-kredituri li iskrivew ipoteka kontra d-debitur u/jew il-garanti u hadu l-grad taghhom bejn l-iskrizzjoni tal-att ta' kancellament, li qed jigi annullat, u l-iskrizzjoni ta' din is-sentenza, salv drittijiet ohra akkwistati mill-istess socjeta' attrici biex terga' tidhol fil-grad taghha bl-iskrizzjoni tal-att revokatorju insinwat fit-12 ta' Gunju 1997 (b'nota numru 3899/97 a fol.185A).

Il-Hames Talba Attrici

B'din it-talba, is-socjeta` attrici qed titlob il-kundanna tal-konvenut *nomine*, bhala garanti solidali mad-debitur principali, tal-hlas tal-ammont tad-debitu. L-abbli difensur tal-konvenut eccepixxa li ma kienx partecipi fil-kawza *Bank of Valletta plc v Arredo Casa Limited* u ghalhekk ghandu jigi stabbilit precizament l-ammont dovut.

Dwar dan xehed fil-qosor il-**PL Joseph Zammit** rapprezentant tal-Bank li kkonferma l-ammont imsemmi fic-citazzjoni u zied jghid li l-imghaxijiet baqghu jiddekorru anke wara l-prezentata tac-citazzjoni peress li ma sarux pagamenti. Huwa minnu li galadarba l-konvenut *nomine* ma kienx parti fil-kawza li saret kontra Arredo Casa Limited, bhala garanti, kellu nteress li jsegwi l-kaz u anke jintervjeni biex jistabbilixxi l-ammont ezatt. Din il-Qorti m'ghandha ebda raguni ghaliex ghandha tiddubita mill-kalkoli li saru minn din il-Qorti diversament presjeduta, f'sentenza li llum ghaddiet in gudikat. Ix-xhieda tal-PL Zammit ma giet ikkontrastata b'ebda mod u l-Qorti ser toqghod fuq il-kontenut tieghu.

Ghalhekk anke l-hames talba attrici qed tigi milqugha.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa'** it-talbiet kollha attrici billi:

1. Tilqa l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-Ipoteka Generali kif ukoll l-Ipoteka Specjali fuq l-appartament *Flat* numru sittax (16) u l-ispazju tal-garaxx sottostanti fil-Blokk ta' *Flats* f’Ta’ Sliema, Tower Road bin-numru ufficjali sebghin (70) proprjeta` tal-konvenut Dottor Joseph Schembri *nomine* registrati fir-Registru Pubbliku bin-numru progressiv I.7810 tas-sena 1995 gew kancellati bi zball da parti tas-socjeta` attrici, u minghajr ebda gusta kawza fil-ligi; u

2. Tilqa' t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti biex jirripristinaw u jirrikostitwixxu l-imsemmija ipoteki Generali fuq gidhom kollha prezenti u futuri kif ukoll Ipoteka Specjali premessi, salv id-drittijiet ta' terzi kif jirrizulta mill-paragrafu ntitolat "Drittijiet ta' Terzi" fuq rapportata li ghandha titqies ukoll bhala parti dispozittiva ta' din is-sentenza; u

3) Tilqa' t-tielet talba attrici u tinnomina lin-Nutar Dottor Henri Vassallo sabiex jippubblika l-att rikostituttiv tal-ipoteki imsemmija u lill-Avukat Dottor Anna Mallia u lill-Avukat Dottor Rachael Bonello bhala kuraturi tas-socjeta' konvenuta u tal-assenti Guerrino Giuseppe Barbirato rispettivament; u

4) Tilqa' r-raba' talba attrici u tordna li l-att rikostituttiv jigi ppubblikat fil-bini tal-Qrati Superjuri, Triq ir-Repubblika l-Belt Valletta, fil-5 ta' Novembru 2013 f'nofsinhar; u

5) Tilqa' il-hames talba attrici u **tikkundanna** lill-konvenut Dottor Joseph Schembri *nomine* bhala garanti solidali, sabiex ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' mija u hamsa u hamsin elf, tmien mija u tlieta u hamsin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€155,853.73) (gja Lm66,908.01) bilanc dovut ghad-debitu fl-*overdraft account* tas-socjeta` *Arredo Casa Limited* mas-socjeta'

attrici, flimkien mal-imghaxijiet ulterjuri mill-1 ta' April 1996 sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti fi kwoti ndaqs bejniethom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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