QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Erbgha 18 ta' Ottubru 2017

Rikors Numru : 930/2016 JPG

Kawza Numru : 8

Kevin Falzon (I.D. 259273M)

VS

Dr Martin Fenech et noe. (I.D. 536163M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' SN Properties Limited (C14550), datat fil-11 ta' Ottubru 2016, a fol 110 et seqq., li jaqra hekk;

Illi hija taghmel referenza ghall-atti tas-subbasta surriferita u ghad-digriet datat 14 ta' Settembru 2016 fejn din il-Qorti cahdet it-talba tal-esponenti li toffri 'animo compensandi' ghar-ragunijiet imressqa mill-Bank of Valletta plc fir-risposta taghha ghar-rikors imressaq mill-esponenti.

Illi l-esponenti ma taqbilx illi l-Bank of Valletta plc tippregradwa lill-esponenti u ghalhekk ressqet kawza quddiem din il-Qorti sabiex inter

alia jigi stabbilit min mill-kredituri tal-intimati jippregradwa ai fini ta' din is-subbasta.

Illi ghalhekk fid-dawl tas-suespost, l-esponenti qeghdin iressqu l-presenti rikors halli dawn il-proceduri jieqfu pendent li jkun hemm ezitu finali u definittiv fil-kawza pendent fl-ismijiet S.N Properties Ltd vs Bank of Valletta plc et Rik. Nru. 894/2006 (vide Dok. A).

Illi l-esponenti tirrileva li gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-Qorti ghandha tilqa' talb ghas-soprasessjoni meta hu spedjenti li taghmel hekk; (Vol 39 p1 p467 Galea vs Galea u App. Civ. Cassar vs Xuereb 12.3.73); meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawza pendenti quddiem Qorti ohra (Vol XLVI p2 p591); Il-Qorti m'ghandhiex tordna is-soprasessjoni jekk il-parti l-ohra tkun ser tbati pregudizzju; Is-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u ghandu jigi applikat biss jekk hu necessarju fl-amministrazzjoni tal-gustizzja. (Vol XL1 p1 p507 u Cuschieri vs On. P.M. (Kostituzzjonali 12/8/94). Minn dan johrog car illi "s-soprasessjoni hemm lok ghalija meta l-ezitu tal-kawza li tigi soprasseduta jkun jiddependi jew almenu jkun jista' jiddependi mill-ezitu ta' kawza ohra, u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalita' ta' din id-dipendenza" – "Joseph Degaetano nomine –vs- Avukat Louis Galea et noe", Appell Civili, 5 ta' Ottubru 1981.

Illi din il-Qorti ghandha tordna din is-soprasessjoni rikjesta mill-esponenti ghaliex mhux biss tezisti possibilita' ta' dipendenza izda certament li tezisti din id-dipendenza assoluta fuq il-kawza pendent quddiem din il-Qorti fl-ismijiet: S.N. Properties Ltd vs Bank of Valletta plc et Rik. Nru. 894/2006 fejn f'dik il-kawza ser tigi deciza l-gradwazzjoni tal-kredituri tal-Intimati Christopher u Cheryl Gatt u jekk hux minnu illi l-esponenti tippregradwa lill-kredituri kollha inkluz il-Bank intimat. Per konsegwenza jkun fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja li ssehh din is-soprasessjoni.

Illi ghalhekk huwa car illi jkun ta' pregudizzju irreparabbli ghall-esponenti jekk din is-subbasta titkompla qabel ma din il-Qorti tiddeciedi b'mod finali u definittiv min jippregradwa fl-imsemmija subbasta.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li, ghar-ragunijiet suesposti, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna is-soprasessjoni skont il-ligi u dana billi tordna l-waqfien ta' din is-subbasta pendenti l-ezitu finali u definittiv tal-kawza fl-ismijiet: S.N Properties Ltd vs Bank of Valletta plc et Rik. Nru. 894/2006.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' Dr. Martin Fenech et noe, datata fit-28 ta' Ottubru 2016, a fol 117A, li taqra hekk;

Illi l-eponenti jirrimettu ruhhu ghall-abbli decizjoni tal-Onorabbli Qorti.

Rat ir-risposta tas-socjeta Bank of Valletta p.l.c. (C2833) ghar-rikors tas-socjeta SN Properties Limited ipprezentat fil-11 ta' Ottubru 2016, datata fit-28 ta Ottubru 2016, a fol 122 et seqq., li taqra hekk;

Illi, l-ewwelnett u qabel kollox, it-talba "ghas-soprasessjoni" hija guridikament irrita u inammissibbli fir-rigward tal-proceduri tas-subbasta stante li l-istatut tas-soprasessjoni jirrigwarda dak bejn kawza u ohra u mhux l-atti tas-subbasta. Wiehed jifhem pero' illi bir-rikors taghha, is-socjeta SN Properties Limited qeghda tipprova tissosspendi s-subbasta ai termini tal-artikolu 326 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talba ghas-sospensjoni tas-subbasta hija mhux biss anti guridika, imma kompletamanet frivola u vessatorja. It-talba infatti hija unikament imsejjsa fuq il-premessa, totalment zbaljata, li l-kreditu tas-socjeta SN Properties Limited jippregradwa dak tas-socjeta Bank of Valletta p.l.c.. Issa mill-atti tas-subbasta jirrizulta pjenament illi s-socjeta Bank of Valletta p.l.c. ghandha favur taghha iskritta ipoteka generali (oltre dik specjali) I 13968/2002, iskritta fit-18 ta' Settembru 2002, li ai fini ta' pratticita', kopja taghha qed tigi hawn ezibita u markata bhala Dok. "BOV 01", mentri s-socjeta SN Properties Limited qeghda tistrieh unikament fuq l-ipoteka naxxenti mill-iskrizzjoni ipotekarja numru I 5943/2004 li giet registrata fl-1 ta' April 2004 fejn giet kostitwita ipoteka specjali. Kopja tal-iskrizzjoni tar-rikorrenti qed tigi ukoll hawn annessa ghall-fini ta pratticita markata Dok "SN1"; Hija l-umili sottomissjoni tal-esponenti li l-vertenza bejn il-partijiet tirrizolvi ruhha semplicement fl-ezami ta' dawn iz-zewg dokumenti;

Illi huwa risaput illi l-ipoteki (generali jew specjali ma jaghmel l-ebda differenza) jiggradwaw skont id-data tar-registrazzjoni. L-Artikolu 2012 huwa car illi ipoteka generali "tolqot il-beni kollha li ghandu u li ghad ikollu id-debitur". Ergo, l-ipoteka tal-Bank tolqot ukoll il-propjeta merita ta' din is-subbasta u huwa inutili u ta' ebda rilevanza illi s-socjeta SN Properties Limited ghandha ipoteka li hija specjali li giet registrata posterjorment ghal dik tal-bank. Il-fatt li l-ipoteka tkun specjali tfisser, fit-termini tal-Artikolu 2012, huwa li tolqot propjeta wahda jew aktar imnizzla fl-istess iskrizzjoni ipotekarja imma ma taghti l-ebda jedd jew pozjorita' fuq l-ipoteka generali. Huwa car u manifest illi l-ipoteki, sia generali u sia dawk specjali jiggradwaw skont id-data tar-registrazzjoni u mhux skont jekk wahda hijiex generali u l-ohra hijiex specjali.

Il-principju kardinali pero' jibqa illi, kif jiprovdi l-Artikolu 2092 tal-Kodici Civili – Kap. 16 tal-Ligijiet, "il-krediti ipotekarji jithallsu skont l-ordni tal-iskrizzjoni. Din maghduda mal-interpretazzjoni tal-Artikolu 2093 imbaghad twassal ghall-enuncazzjoni mill-aktar cara u limpida li l-ipoteki jiggradwaw bid-data tar-registrazzjoni u mhux jekk wahda hijiex ta' natura generali jew wahda hijiex ta' natura specjali.

Bir-rispett kollu, is-socjeta esponenti ghadha kreditrici tal-intimati subbastati f'sommom ingenti kif jirrizulta mill-atti tas-subbasta u dan wara s-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tal-20 ta' Novembru 2007 fejn l-intimati gew ikkundanati ihallsu lill-espenonti is-somma ta' €177,243.12 flimkien mal-imghax mill-31 ta' Jannar 2007 u l-ispejjez gudizzjarji. Sal-lum l-esponenti ghadha ma thallset l-ebda parti mill-istess somma kanonizzata favur taghha.

Illi di piu', subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, anke kieku, dato ma non concesso, kien minnu li l-kreditu tas-socjeta SN Properties Limited kien jippregradwa dak tas-socjeta Bank of Valletta p.l.c., din ma hijiex raguni valida biex tigi sospiza s-subbasta; Anzi bil-maqlub. Huwa fl-interess ta' kull kreditur in buona fede, sia s-socjeta SN Properties u sija s-socjeta Bank of Valletta p.l.c. u kull kreditur iehor tas-subbastati li l-propjeta in subasta tinbiegh bl-ahjar prezz sabiex jinqata' kemm jista' jkun mill-krediti dovuti. Invece, bis-sospensjoni mitluba, dan ser ikun pregudizju dirett kemm lill-istess kredituri kif ukoll anke lis-subbasti debituri ghaliex bid-dewmien tas-snin li jkunu necessarji biex tigi deciza bhal dik intavolata mis-socjeta SN Properties Limited u li tinsab differita quddiem din il-Qorti kif ppreseduta ghas-seduta tat-2 ta' Novembru 2016 – Rik. Gur. 894/2016 JPG – li jigri huwa li l-krediti ta' kull kreditur ser jibghu jizdiedu bl-imghax u dan ser jaghmel is-sitwazzjoni, kemm tal-kredituri kif ukoll tal-istess debituri subbastati, aktar prekarja ghaliex finalment hija biss il-propjeta in subbasta li ser taghmel tajjeb ghal dawn il-krediti li jibqghu jizdiedu kuljum ghad-detriment ta' kulhadd kif fuq

spjegat. Ghalekk huwa kontrosens legali li qieghda tissottometti s-socjeta SN Properties Limited, anke kieku verament il-kreditu taghha jippregradwa dak tal-kredituri l-ohra, meta qed titlob is-sospensjoni tas-subbasta jekk huja verament ghandha ineteress li tithallas il-kreditu taghha.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, huwa risaput, u l-gurisprudenza ghallmet illi t-talba ghas-sospensjoni ghandha tigi kkunsiderata b'certu cirkospezzjoni u tintlaqa biss meta tkun a vantagg tal-partijiet koncernati, partikolarment tad-debitur subbastat. F'dan il-kaz, it-talba ghas-sospensjoni detriment biss tista' tohloq ghad-debituri subbastati u ghalekk jigi umilment sottomess ukoll illi guridikament it-talba hija wahda frivola u vessatorja.

Ghar-ragunijiet suesposti l-esponenti umilment tissottometti li t-talbiet kollha tar-rikorrenti, kemm ghas-soprasessjoni u subordinatament ghal xi waqfien jew sospensjoni tas-subbasta ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta rikorrenti SN Properties limited.

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghat it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta S.N. Properties Limited, kienet prezentat rikors datat 11 ta' Ottubru 2013 fl-atti ta' din is-subbasta sabiex tigi awtorizzata taghmel offerta *animo compensandi* ghal propjeta 'Roxane', Gladjoli Street, Madliena. Din it-talba kienet giet opposta fil-21 ta' Gunju 2016 mis-socjeta Bank of Valletta p.l.c. a bazi tal-fatt illi l-kreditu taghha jippregradwa dak ta' S.N. Properties Limited. Din il-Qorti kienet cahdet it-talba ta' S.N. Properties Limited permezz tad-digriet taghha tal-14 ta' Settembru 2016, wara li

accettat l-argument tal-Bank illi l-kreditu tieghu kien jippregradwa dak ta' S.N. Properties Limited. Kien ghalhekk illi l-istess socjeta intavolat azzjoni kontra l-Bank quddiem din il-Qorti diversament presjeduta sabiex tikseb dikjarazzjoni illi l-kreditu taghha jippregradwa dak tal-bank u sabiex tigi ammessa f'din is-subbasta bhala oblatur *animo compensandi,* liema kawza ghadha pendenti. Is-socjeta S.N Properties Limited qieghda issa titlob permezz ta' dan ir-rikors illi jkun hemm is-soprasessjoni ta' din is-subbasta sakemm tigi deciza l-kawza msemmija, talba li qed tigi opposta mill-Bank.

Skont il-gurisprudenza tal-qrati Maltin,

> "*Is-soprasessjoni tista' b'mod eccezzjonali tinghata meta tali smiegh fl-istess waqt taz-zewg kawzi ma jkunx jista' jsir, izda, billi hija eccezzjoni ghar-regola generali li kull kawza ghandha tinstama' sakemm tigi maqtugha, trid tinghata dejjem taht kundizzjonijiet li ghandhom ikunu serji bizzejjed biex dan isir. Kemm hu hekk, inghad sahansitra f'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali (Lawrence Cuschieri v. Onorevoli Prim' Ministru), li l-eccezzjoni tas-soprsessjoni fis-sens li l-Qorti ghandha tieqaf milli tkompli tisma' kawza bhala tali, fis-sistema procedurali taghna, m'hijiex kontemplata ghaliex l-eccezzjoni li l-Kodici tal-Procedura Civili jikkontempla hija l-eccezzjoni maghrufa bhala lis alibi pendens u din l-eccezzjoni tipprospetta necessarjament li jkun hemm zewg kawzi ghaddejjin fl-istess waqt pendenti quddiem il-qrati li jkollhom l-istess mertu;*
>
> *Huwa minhabba f'hekk li l-Qrati jqisu s-soprasessjoni bhala provvediment ordinatorju mholli fid-dehen tal-Qorti li quddiemha titressaq talba bhal dik. Provvediment bhal dan huwa meqjus bhala wiehed interlokutorju u, ghalhekk, ma jorbotx lill-Qorti li tkun tatu jekk tqum il-htiega li tibdel il-fehma taghha aktar 'il quddiem, jekk tintwera raguni tajba biex taghmel dan;*

Ghalhekk ukoll, il-provvediment tas-soprasessjoni jitqies bhala pass mhux ordinarju li jissospendi s-smigh ta' kawza, meta n-norma hija, kif inghad, li kawza li tinbeda ghandha tinstama' sa ma tinqata'. Kemm hu hekk, il-provvediment tas-soprasessjoni tqies bhala wiehed "alejatorju" li, minhabba t-termini ebsin tal-Kodici Procedurali dwar is-smigh taghhom, jista' jwassal ghad-dezerzjoni tal-proceduri mwaqqfa. Ghal bosta snin, il-Qrati taghna sabu li t-twaqqif ta' smigh ta' kawza biex tistenna l-ezitu ta' kawza ohra li diga' tressqet jew sakemm titressaq wahda fuq punt eccezzjonali huwa rakkomandat biss fil-kaz meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tabilfors tiddependi l-kawza li sejra titwaqqaf."[1]

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Gaffarena et vs Mixer Concrete Works Limited et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Mejju 2005 intqal illi:

"*...s-soprassessjoni huwa rimedju straordinarju li l-Qorti ghandha tirrikorri ghalih biss meta hu mehtieg fl-interess tal-amministrazzjoni tal-gustizza f' kaz li tinqala' kwistjoni li d-decizjoni taghha influwixxi sostanzjalment fuq l-esitu tal-kawza, u fl-istess hin ma tistax tigi esaminata fl-istess kawza jew ikun spedjenti li tigi ezaminata f' kawza ohra separata. Is-soprassessjoni huwa ndikat ghal dawk il-kazijiet meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi necessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawza li tigi soprasseduta*."

Fil-fehma ta' din il-Qorti, u fid-dawl tal-gurisprudenza hawn fuq citata, ir-rikors ta' S.N. Properties Limited ghandu jigi milqugh. Il-Qorti tqis illi tkun qed issir ingustizzja ma' din s-socjeta jekk din il-Qorti ma taccettax li tissoprasjedi dawn il-proceduri, u dan ghaliex jekk is-subbasta tilhaq issehh qabel ma tinghata sentenza fil-kawza

1 **Valfracht Roro Line Ltd vs Kaptan Nicholas Skiadas noe,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 10 ta' April 2003.

intavola minnha kontra l-Bank, S.N. Properties Limited ser isoffri pregudizzju irrimedjabbli. Il-Qorti tqis ghalhekk li jkun ghaqli u gust li tissoprasjedi din is-subbasta sakemm tigi deciza l-kawza Rikors Numru 894/2016.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ta' S.N. Properties tal-11 ta' Ottubru 2016 u tissoprasjedi din is-subbasta sakemm tigi deciza l-kawza bin-numru 894/2016.

Spejjez rizervati ghall vertenza finali.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur