MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2017

Rikors Maħluf Numru 1066/15LM

Tarros S.p.a. ġia magħrufa bħala Tarros International S.p.a., rappreżentata mill-mandatarju speċjali tagħha Avukat Louis Cassar Pullicino (K.I. 441061M)

vs.

Valletta Freight Services Limited (C 3478) u Deljay Holdings Limited (C 19544)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-11 ta' Novembru, 2015 mis-soċjetà attriċi **Tarros S.p.a.** (minn issa 'l quddiem "is-soċjeta' attriċi"), u maħluf mill-mandatarju speċjali tagħha l-Avukat Louis Cassar Pullicino, li jgħid kif ġej:

1. *Illi b'sentenza mogħtija minn dina l-Qorti fl-4 ta' Ġunju, 2010 konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 2010 fil-kawża fl-ismijiet "Dr. Renato Cefai nomine vs. Valletta Freight Services Limited" (Ċitaz. Nru 1321/1996) is-soċjetà rikorrenti ġiet kanonizzata kreditur tas-soċjetà intimata fis-somma ta' mija u*

tmenin elf sitt mija u erbgħa u sebgħin Euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€180,674.00), oltre l-imgħax legali li beda jiddekorri mid-29 ta' Jannar, 1996 u l-ispejjeż ġjudizzjarji;

2. *Illi in segwitu tal-imsemmija proċeduri, is-soċjetà attriċi skriviet ipoteka ġenerali ġudizzjarja numru I 1070/2011 fis-19 ta' Jannar, 2011 segwita b'iskrizzjoni ta' ipoteka speċjali iskritta fit-2 ta' Frar, 2011 bin-numru 1516/2011*[1] *u riferibbilment għall-fond numru ħamsa u disgħin (95), disgħa u disgħin (99) u mija u tlieta (103) magħrufa bħala Pinto House, Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa, liema proprjetà kienet oriġinarjament magħrufa bin-numru tmienja u tletin (38), erbgħin (40) u tnejn u erbgħin (42), Triq Pinto, Marsa, kif ukoll biċċa art tal-kejl ta' ċirca tlettax punt tmienja 913.8 metri kwadri formanti parti mill-garaxx ġjà enumerati tlieta u erbgħin (43) fi Triq Pinto, illum Xatt l-Għassara tal-Għeneb, il-Marsa, konfinanti minn Nofsinhar mit-taraġ tal-fond numru mija u tlieta (103) hawn fuq deskritt, mil-Lvant u Punent bi proprjetà tas-soċjetà Marina Milling and Grain Handling Company Limited, liema proprjetà tinsab deskritta aħjar fil-kuntratt tal-akkwist relattiv fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tad-29 ta' Ottubru, 1987;*

3. *Illi wara eżekuzzjoni tal-istess sentenza, illum is-soċjetà attriċi għad baqalha bilanċ li kalkolat bl-imgħax sal-31 ta' Diċembru, 2014 jammonta għal €194,556.26 salvi imgħaxijiet ulterjuri;*

4. *Illi s-soċjetà attriċi għalhekk għadha tippretendi l-ħlas tal-kreditu dovut lilha liema kreditu huwa kawtelat bl-iskrizzjoni tal-ipoteka speċjali numru I 1516/2011;*

5. *Illi permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Mejju, 2013 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, is-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited biegħet u ttrasferiet a favur tas-soċjetà konvenuta l-oħra Deljay Holdings Limited il-proprjetà hawn fuq deskritta;*[2]

6. *Illi skont il-liġi u nonostante t-trasferiment ta' proprjetà gravata b'ipoteka speċjali, is-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited tibqa' obbligata li tħallas id-dejn li għandha fil-konfront tas-soċjetà attriċi filwaqt li s-soċjetà konvenuta l-oħra Deljay Holdings Limited hija bħala terz possessur legalment obbligata li tħallas dak li huwa dovut lis-soċjetà attriċi minn Valletta Freight Services Limited jew fin-nuqqas titlaq il-proprjetà minnha akkwistata.*

7. *Illi permezz ta' protest ipotekarju ppreżentat fit-22 ta' Jannar, 2015*[3] *is-soċjetà attriċi interpellat lis-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited sabiex*

[1] *A fol.* 12 sa 14.
[2] *A fol.* 9 sa 11.
[3] *A fol.* 5 sa 8.

tħallas s-somma bilanċjali dovuta dakinhar ta' EUR194,556.42, liema ammont ikkomprendi l-imgħax akkumulat sal-31 ta' Diċembru, 2014, oltre l-imgħaxijiet ulterjuri sal-pagament effettiv, u lis-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited bħala terz pussessur sabiex tħallas l-istess dejn jew titlaq il-proprjetà minnha akkwistata kif fuq intqal, iżda is-soċjetajiet konvenuti baqgħu inadempjenti;

Għaldaqstant jgħidu s-soċjetajiet konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tordna l-bejgħ ġudizzjarju tal-immobbli magħrufa bħala Pinto House, Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa, liema proprjetà kienet oriġinarjament magħrufa bin-numru tmienja u tletin (38), erbgħin (40) u tnejn u erbgħin (42), Triq Pinto, Marsa, kif ukoll biċċa art tal-kejl ta' ċirca tlettax punt tmienja 913.8 metri kwadri formanti parti mill-garaxx ġja enumerati tlieta u erbgħin (43) fi Triq Pinto, illum Xatt l-Għassara tal-Għeneb, il-Marsa, konfinanti minn Nofsinhar mit-taraġ tal-fond numru mija u tlieta (103) hawn fuq deskritt, mil-Lvant u Punent bi proprjetà tas-soċjetà Marina Milling and Grain Handling Company Limited, liema proprjetà tinsab deskritta aħjar fil-kuntratt tal-akkwist relattiv fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tad-29 ta' Ottubru, 1987, sabiex is-soċjetà attriċi tkun tista' mir-rikavat titħallas id-debitu dovut lilha li jaggrava l-imsemmi immobbli.*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-protest ġudizzjarju tat-22 ta' Jannar 2015 kontra s-soċjetajiet konvenuti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetajiet konvenuti **Valletta Freight Services Limited** u **Deljay Holdings Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetajiet konvenuti") ippreżentata fl-10 ta' Diċembru, 2015 u maħlufa minn David Jones fil-kariga tiegħu ta' direttur u rappreżentant ġudizzjarju taż-żewġ soċjetajiet konvenuti, fejn eċċepew:

1. *Illi preliminarjament l-Avukat Louis Cassar Pullicino jeħtieġ li jeżebixxi kopja oriġinali tal-prokura li permezz tagħha huwa nħatar mandatarju speċjali tas-soċjetà attriċi Tarros S.p.a. ġjà magħrufa bħala Tarros (International) S.p.a., u dan sabiex huwa jkun jista' skont il-liġi jaġixxi fil-proċeduri ġudizzjarji fil-Qrati ta' Malta għan-nom tal-istess soċjetà attriċi;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni attriċi hija preskritta skont l-Artikolu 356 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost is-soċjetà attriċi tilfet u ddekadiet mill-jedd tagħha li titlob il-bejgħ tas-subbasta;*

4. *Illi sussidjarjament ukoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT is-soċjetajiet esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi.

Rat ir-rikors tas-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited tas-17 ta' Mejju, 2017 fejn talbet li tiġi awtorizzata tressaq eċċezzjoni ulterjuri fis-sens li ma kinitx ġiet notifikata bil-protest ġudizzjarju *ai termini* tal-artikolu 2072 tal-Kap. 16[4] u li għaldaqstant il-kawża odjerna hi irrita u nulla.[5]

Rat ir-risposta tas-soċjetà attriċi li għamlet referenza għall-kontrorisposta tas-soċjetajiet konvenuti[6], inkluż ta' Deljay Holdings Limited, u li għalhekk ma kienx neċessarju n-notifika lilha tal-protest ipotekarju.[7]

---

[4] Ara riferti negattivi tal-protest ipotekarju *a fol.* 6.

[5] Sar riferiment għas-sentenza tal-Q.A., fl-ismijiet **Adrian Borg *noe et vs.* John Leone Ganado *et***, 06.09.2010 li aċċettat tali eċċezzjoni għalkemm mhux mogħtija formalment b'eċċezzjoni fir-risposta u laqgħet l-appell għar-rigward l-irritwalità u nullità tal-proċeduri abbażi tal-artikolu 2072 tal-Kap. 12 minħabba nuqqas ta' notifika tal-protest ipotekarju.

[6] *A fol.* 214 u 215.

[7] Sar riferiment għas-sentenza tal-Q.A. fl-ismijiet **Antoinette Vella *et vs.* Kummissarju tal-Artijiet *et***, 13.07.2001 fejn ġie deċiż illi meta jiġi ippreżentat att b'risposta għal att ġudizzjarju ieħor mhux formalment notifikat, dan jitqies bħala li l-parti tkun tat ruħha b'notifikata b'dak l-att ġudizzjarju.

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Mejju, 2017 fejn ċaħdet it-talba stante li s-soċjetajiet konvenuti naqsu milli jaduċu raġunijiet validi għalfejn qegħdin proprju f'dan l-istadju avvanzat tal-kawża jitolbu li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri u għaliex dawn l-eċċezzjonijiet ma setgħux jitressqu flimkien mal-eċċezzjonijiet l-oħrajn fir-risposta maħlufa tagħhom.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Lulju, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

B'sentenza li hija *res judicata* s-soċjetà attriċi ġiet kanonizzata bħala kreditriċi tas-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited fis-somma ta' €180,674.00, oltre l-imgħax legali li beda jiddekorri mid-29 ta' Jannar, 1996 u l-ispejjeż ġudizzjarji. Is-soċjetà attriċi qiegħda permezz tal-*actio ipotecaria*

taġixxi kontra terz pussessur ta' immobbli li huwa gravat b'ipoteka speċjali favur is-soċjetà attriċi sabiex mir-rikavat tal-bejgħ ġudizzjarju tal-istess immobbli jitħallas l-imsemmi bilanċ li għadu allegatament dovut lis-soċjetà attriċi mis-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited. Din il-proprjetà kienet diġà nbiegħet permezz ta' subbasta biex mir-rikavat tħallas parti mid-dejn u kienet ġiet mixtrija mill-istess Valletta Freight Services Limited. Is-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited kienet eventwalment biegħet il-proprjetà inkwistjoni lis-soċjetà konvenuta l-oħra Deljay Holdings Limited li kellha l-istess diretturi ta' Valletta Freight Services Limited. Il-kawża odjerna għalhekk saret ukoll kontra s-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited abbażi tad-*diritto di seguito* li tgawdi l-ipoteka speċjali li biha hija gravata l-proprjetà inkwistjoni. Is-soċjetà attriċi qiegħda titlob mill-ġdid il-bejgħ ġudizzjarju tal-proprjetà inkwistjoni biex mir-rikavat jitħallas il-bilanċ allegatament dovut.

Is-soċjetajiet konvenuti, apparti il-kontestazzjoni dwar il-bilanċ allegatament dovut, qegħdin jeċċepixxu l-preskrizzjoni taħt l-artikolu 356 tal-Kap. 12 u qegħdin jikkontendu wkoll li t-terz pussessur tal-proprjetà, ċjoè s-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited, ma ġietx notifikata bil-protest ipotekarju skont il-liġi u għalhekk qed jallegaw li l-azzjoni attriċi hi nulla.

Din il-kawża hi waħda minn sensiela ta' kawżi oħrajn li saru bejn il-partijiet dwar l-istess mertu, b'waħda minnhom li għadha pendenti fl-istadju ta' appell. Dawn il-kawżi saru essenzjalment biex min-naħa tas-soċjetà attriċi din titħallas il-bilanċ ta' sorte kannonizzat, flimkien mal-ispejjeż u l-imgħax li għadu jiddekorri sal-lum u min-naħa tas-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services

Limited biex tiġi attakkata l-legalità ta' azzjonijiet li diġà kienu ttieħu mis-soċjetà attriċi.

Provi u riżultanzi

Meta xehed l-**avukat Dr Louis Cassar Pullicino**[8], dan spjega li permezz tas-sentenza fl-ismijiet **Dr Renato Cefai *noe vs.* Valletta Freight Services Limited**[9] is-soċjetà attriċi ġiet kanonizzata kreditriċi tas-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited fis-somma ta' €180,674, apparti l-imgħax legali dekorribbli mid-29 ta' Jannar, 1996 u l-ispejjeż ġudizzjarji. Dr Louis Cassar Pullicino jgħid li mbagħad is-soċjetà attriċi iskriviet ipoteka ġenerali ġudizzjarja. Fit-2 ta' Frar, 2011 is-soċjetà attriċi iskriviet ipoteka speċjali bin-numru I 1516/2011[10] fuq il-fondi 95, 99 u 103, Pinto House, Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa u fuq biċċa art adjaċenti ta' ċirka 913.9 m.k.

Dr Cassar Pullicino jispjega li wara l-eżekuzzjoni tas-sentenza, il-bilanċ li kien fadal kien ta' €194,556.26 bl-imgħax sal-31 ta' Diċembru, 2014, oltre imgħax ulterjuri wara dik id-data, li s-soċjetà attriċi tippretendi huwa kawtelat bl-imsemmija ipoteka speċjali. Ix-xhud jgħid ukoll illi minn riċerki li għamel, irriżultalu li fil-14 ta' Mejju, 2013 il-proprjetà inkwistjoni kienet inbiegħet lis-soċjetà konvenuta Deljay Holdings limited.[11] Dr Louis Cassar Pullicino jgħid illi kien ġie pprezentat protest ipotekarju fit-22 ta' Jannar, 2015[12] fejn is-soċjetà

[8] Affidavit *a fol.* 24 sa 26.
[9] P.A. 04.06.2010 u kkonfermata mill-Q.A., 03.12.2010 *a fol.* 153 sa 159 u 160 sa 176 rispettivament.
[10] *A fol.* 12 sa 14.
[11] Kuntratt *a fol.* 9 sa 11.
[12] *A fol.* 5 sa 8.

konvenuta Valletta Freight Services Limited ġiet interpellata sabiex tħallas s-somma bilanċjali dovuta dakinhar ta' €194,556.42, liema ammont jikkomprendi l-imgħax akkumulat sal-31 ta' Diċembru 2014, oltre l-imgħaxijiet ulterjuri sal-pagament effettiv, u s-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited bħala terz pussessur ġiet interpellata sabiex tħallas l-istess dejn jew titlaq il-proprjetà minnha akkwistata kif fuq intqal, iżda s-soċjetajiet konvenuti baqgħu inadempjenti.

Dr Louis Cassar Pullicino ppreżenta wkoll prospett aġġornat[13], u ġiet ippreżentata wkoll mis-soċjetà attriċi kopja tal-prokura lill-avukat Cassar Pullicino bħala mandatarju tal-istess soċjetà.[14]

In kontroeżami l-avukat Cassar Pullicino kkonferma[15] li ma kien għamel ebda riċerki fuq is-soċjetà Deljay Holdings Limited *stante* li ma kienx jinteressah jekk din kellhiex xi debiti oħra anki ipotekati fuq l-istess proprjetà favur ħaddieħor għax dan ma kienx jaffettwa l-istat tal-kawża odjerna.

In kontroeżami l-avukat Cassar Pullicino meta ġie rinfaċċjat bl-*audited accounts* tas-soċjetà attriċi tal-31 ta' Diċembru, 2009[16], partikolarment fejn *a fol.* 109 jingħad li:

> *"...grazie anche al risultato positivo della causa per il ricupero del credito vs la società Valletta Freight di Malta (credito €205,302.49 che precedentemente si dava per perente per una somma pari a €82,121.00).[17]"*

---

[13] *A fol.* 27 u 28 fejn jingħad illi l-ammont dovut sal-31 ta' Mejju, 2014 huwa €185,144.02 wara li kien sar żbank ta' depożitu fis-somma ta' €219,640.06 u pagament akkont ta' €65,595,15. Dan l-ammont tela' għal €209,288.52 bl-imgħax li iddekorra mill-14 ta' Mejju, 2014 sal-31 ta' Diċembru, 2015.
[14] *A fol.* 33 u 34.
[15] *A fol.* 41 sa 44 u 122 sa 125.
[16] *A fol.* 71 sa 111.
[17] *A fol.* 109.

u allura kien mistoqsi li mhux talli d-dejn tħallas kollu iżda saħansitra kien tħallas aktar minn dak dovut, l-avukat Cassar Pullicino jispjega li minħabba li ma kien sar liberament ebda ħlas minn Valletta Freight Services Limited, iżda kellha dejjem is-soċjetà attriċi titħallas permezz ta' proċeduri kontriha, darba bit-teħid tal-garanzija bankarja fis-somma ta' €65,595,15 u darb'oħra bi żbank ta' ċedola ta' depożitu ta' 'l fuq minn €200,000 wara subbasta, l-imgħax u spejjeż baqgħu jitilgħu kif spjegat fil-prospett aġġornat li hu kien ippreżenta. Dr Cassar Pullicino kkonferma li dan il-prospett kien għamlu huwa stess stante li kien dejjem segwa mill-bidu l-proċeduri kollha fil-Qrati. Dr Louis Cassar Pullicino jgħid li ma kien hemm ebda ammont ieħor ta' €205,302.49 li tħallas li mhux imsemmi fil-prospett li hu ppreżenta.[18] Mill-prospett jirriżulta li bl-ispejjeż u l-imgħaxijiet mill-1996 sal-11 ta' Frar, 2011, l-ammont allegatament dovut minn sorte ta' €180,674.57 kien tela' għal €410,829.49. Wara l-ħlas ta' €65,595.15 tal-garanzija bankarja, dan l-ammont niżel għal €345,234.34. Bl-imgħax u spejjeż tas-subbasta sat-13 ta' Mejju, 2014 l-ammont allegatament dovut tela' għal €404,784.08. Wara l-ħlas mir-rikavat tas-subbasta, bl-iżbank tal-ammont depożitat b'ċedola numru 388/2013 ta' €219,640.06, l-ammont allegatament dovut niżel għal €185,144.02. Bl-imgħax sal-31 ta' Diċembru, 2014 l-ammont allegatament dovut tela' għal €194,556.42, li huwa l-ammont mitlub fir-Rikors Maħluf odjern. Bl-imgħax ulterjuri sal-31 ta' Diċembru, 2015 l-ammont allegatament dovut żdied bl-ammont ta' €14,811.52 għal €209,288.52. Iżda x-xhud għamilha ċara li hu ma kienx qed ifittex li jikkanonizza l-ammont għax dan kien diġà ġie kanonizzat. Kien qed isegwi l-

[18] Din jirriżulta mill-kontroeżami li kien sar mill-avukat Cassar Pullicino ta' David Jones, rappreżentant tas-soċjetà Valletta Freight Services Limited fi proċeduri oħra 1067/13JZM, *a fol.* 46 sa 70 tal-proċess.

ammont li kien munit b'ipoteka speċjali fuq proprjetà, li għalhekk issegwi dik il-proprjetà.

Fit-tieni kontroeżami li sar lill-istess avukat Cassar Pullicino, sar riferiment għas-sentenza deċiża mill-Onor. Imħallef Zammit McKeon għall-istralċ tal-kumpannija Valletta Freight Services Limited mogħtija fil-mori ta' dawn il-proċeduri u kkonferma li s-somma li qed tittenta tirkupra s-soċjetà attriċi hi l-istess somma hemm imsemmija, però f'din il-kawża hemm miżjuda l-imgħaxijiet ulterjuri. Rigward żewġ kawżi oħra deċiżi mill-Onor. Imħallef Meli[19] dwar bejgħ b'subbasta, fejn ġiet revokata l-istess subbasta għax ma kinitx saret skont il-proċeduri li titlob il-liġi, Dr Cassar Pullicino kkonferma li r-rikavat mis-subbasta kien ġie żbankat mis-soċjetà attriċi bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti u bla oppożizzjoni min-naħa konvenuta, kif fil-fatt ġie indikat fil-prospett li huwa ppreżenta.[20] Huwa jgħid ukoll li s-soċjetà attriċi kienet appellat minn dawn iż-żewġ sentenzi mogħtija mill-Onor. Imħallef Meli. Dr Cassar Pullicino jsostni li d-deċiżjoni dwar l-istralċ tas-soċjetà Valletta Freight Services Limited ma tfissirx li l-ammont m'għadux dovut u din il-kawża għandha titkompla.

Is-soċjetajiet konvenuti tellgħu jixhed lil **Alberto Musso**[21], li ilu jokkupa l-kariga ta' president u amministratur delegat tas-soċjetà attriċi mill-2008, li kkonferma li l-avukat Cassar Pullicino kien ġie delegat bil-prokura fl-1993 meta bdiet il-kwistjoni u d-dokument esebit *a fol.* 33 u 34 hija d-delega ffirmata minnu stess fl-2012. Ix-xhud jgħid li hu awtorizza li tiġi istitwita din il-kawża sabiex jiġu rkuprati parti minn djun li jmorru lura għall-1991. Is-soċjetà kienet

[19] *A fol.* 178 sa 182 u 183 sa 190 fl-ismijiet **Valletta Freight Services Limited *vs.* Tarros International S.p.a. illum magħrufa Tarros S.p.a.,** Rikors Maħluf Nru 1217/2013SM u Rikors Maħluf Nru 629/2012SM.
[20] *A fol.* 27 u 28.
[21] *A fol.* 135 sa 138.

diġà tħallset xi ammonti u din il-kawża kienet għall-bilanċ. Ix-xhud ikkonferma li jaf bil-prospett ippreżentat mill-avukat Cassar Pullicino *a fol.* 27 u 28 tal-proċess. Alberto Musso kkonferma wkoll l-*audited accounts* tas-soċjetà għall-2009 u li *a fol.* 109 tal-proċess jirriżulta li s-soċjetà attriċi kienet għamlet kontinġenza għad-dejn allegatamet dovut mis-soċjetà konvenuta u fejn jissemma li kien ser ikun hemm eżitu favorevoli ta' kawża iżda mhux li s-soċjetà attriċi sa dak iż-żmien kienet daħħlet xi flus minnha.

Ġie prodott ukoll bħala xhud mis-soċjetajiet konventi **Giovanni Braggi**[22], li ddeskriva ruħu bħala *"revisore dei conti"* li tfisser l-awditur legali tas-soċjetà attriċi, li għalkemm jitħallas minnha, mhux impjegat tagħha. Braggi jikkonferma l-*audited accounts* tal-2009 li saru minnu.[23] Ix-xhud ikkonferma li d-dejn tas-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited kien ilu pendenti mill-1996 u fl-2009 huwa semma fl-*audited accounts* l-eżitu favorevoli tal-kawża għax fil-fehma tiegħu dan kien ifisser li kien aktar probabbli l-inkass ta' dan il-kreditu. Id-dokument ma kienx biss prospett dwar id-dħul u l-ħruġ imma kien ukoll dwar prospettivi li seta' jkun hemm. Ix-xhud ikkonferma li dak li ssemma fl-*audited accounts* kien dwar probabbilità ta' rkupru u mhux li kien hemm irkupru tad-dejn sa dak iż-żmien.

Fl-aħħar nett xehed **David Jones**[24], li spjega li hu direttur tas-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited flimkien ma' ibnu u direttur ta' Deljay Holdings Limited flimkien ma' martu u ibnu. Ix-xhud jikkonferma li għar-rigward tal-protest ipotekarju, kif jirriżulta mir-riferta a *fol. 6* tal-proċess

---

[22] *A fol.* 139 sa 140.
[23] *A fol.* 106 sa 109.
[24] *A fol.* 142 u 143 u 145 sa 152 u affidavit *a fol.* 220.

kienet ġiet notifikata bil-protest is-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited, imma s-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited ma kinitx ġiet notifikata. Hu jispjega li kien għamel offerta li jħallas id-dejn kanonizzat bis-sentenza tal-4 ta' Ġunju, 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 2010 bi ħlas ta' €10,000 fix-xahar, però minflok bdew jirċievu l-mandati. L-istess xhud b'riferiment għall-*audited accounts* fejn jissemma li s-soċjetà rebħet kawża[25], jallega saħansitra li fl-2009 is-soċjetà attriċi kienet taf bl-eżitu tal-kawża meta fil-verità l-kawża kienet ġiet deċiża fl-2010. Ix-xhud jikkonferma li l-proprjetà inkwistjoni inbiegħet b'subbasta u reġgħet xtratha Valletta Freight Services Limited stess fl-1 ta' April, 2013, kif jirriżulta mill-atti.[26] Ix-xhud jgħid li b'żewġ sentenzi deċiżi mill-Onor. Imħallef Meli[27], ġiet annullata s-subbasta Nru 2/2011 u ġiet ordnata r-rifużjoni tas-somma żbankata, iżda dawn is-sentenzi għadhom pendenti fl-appell u allura dawn is-sentenzi ma setgħux jiġu eżegwiti. David Jones ippreżenta wkoll traduzzjoni magħmula mill-Professur Licari tal-annotamenti fl-*audited accounts* tas-soċjetà attriċi li huma bil-lingwa Taljana.[28]

David Jones fix-xhieda tiegħu jgħid ukoll li meta s-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited xtrat lura l-proprjetà inkwistjoni fis-subbasta, din ħaditha lura libera u franka u s-soċjetà attriċi m'għandhiex dritt tippretendi li titħallas xi ammont ieħor *tramite* l-ipoteka speċjali li kienet tiggrava l-imsemmija proprjetà. Ix-xhud esebixxa wkoll kuntratt[29] fejn il-proprjetà inkwistjoni ġiet gravata b'ipoteka speċjali in garanzija ta' self mill-Bank of Valletta lis-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited.

[25] *A fol.* 109.
[26] *A fol.* 177.
[27] *Ibid,* nota ta' qiegħ il-paġna 19.
[28] It-traduzzjoni tinstab *a fol.* 191 u 192.
[29] *A fol.* 221 sa 230.

Kunsiderazzjonijiet legali

Illi l-Qorti l-ewwel mhija ser tagħmel huwa li tagħti rendikont tas-sentenzi u proċeduri li kien hemm u li għad hemm pendenti dwar din il-vertenza. Id-dejn li kien ilu dovut mill-1996 ġie kanonizzat b'sentenza tal-Prim'Awla fl-ismijiet **Dr Renato Cefia *noe vs.* Valletta Freight Services Limited**[30] u li ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell[31] għal ħlas tas-sorte ta' €178,006.71 u ħlas ta' nofs l-ispejjeż arbitrali ta' €2,667.86. Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri li telgħu għal €12,830.65 u ħlas tal-imgħax mid-data meta dawn l-ammonti kienu dovuti, u ċjoè mid-29 ta' Jannar, 1996 sal-11 ta' Frar, 2011, is-somma komplessiva dovuta telgħet għal €410,829.49.

Illi fil-11 ta' Frar, 2011 sar ħlas billi ġiet żbankata mis-soċjetà attriċi garanzija bankarja fis-somma ta' €65,595.15 u għalhekk kien fadal bilanċ ta' €345,234.34. Illi wara baqgħu jiddekorru l-imgħaxijiet fuq il-bilanċ mit-12 ta' Frar, 2011 sal-31 ta' Diċembru, 2013 fis-somma ta' €41,698.68. Eventwalment l-proprjetà inkwistjoni kienet inbiegħet b'subbasta u r-rikavat mill-bejgħ ġudizzjarju ġie depożitat il-Qorti b'ċedola ta' depożitu numru 388/2013. Mal-bilanċ dovut, żdiedu l-ispejjeż tas-subbasta fis-somma ta' €12,604.06 u l-imgħax ulterjuri mill-1 ta' Jannar, 2014 sat-13 ta' Mejju, 2014 fis-somma ta' €5,247 biex il-bilanc dovut tela' għal €404,784.08. Fit-13 ta' Mejju 2014 sar żbank mis-soċjetà attriċi tas-somma depożitata biċ-ċedola nurmru 388/2013 ta' €219,640.06 u għalhekk kien għad fadal bilanċ ta' €185,144.02.

---

30 P.A., 04.06.2010.
31 Q.A., 03.12.2010.

Is-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited intavolat żewġ kawżi kontra s-soċjetà attriċi li kienu deċiżi fit-18 ta' Novembru, 2015, fejn fl-ewwel kawża (Rikors Maħluf Numru 629/2012SM) ġie ddikjarat illi minħabba li l-irkant nru 2/2011 kien ilu wieqaf għal aktar minn sena, is-subbasta kienet nulla. Fit-tieni sentenza (Rikors Maħluf Numru 1217/2013SM) ġie ordnat il-ħlas lura lil Valletta Freight Services Limited tas-somma żbankata mis-soċjetà attriċi. Dawn iż-żewġ sentenzi però ġew appellati mis-soċjetà attriċi odjerna u l-appelli għadhom pendenti.

Mas-somma dovuta ta' €185,144.02, *stante* li sal-lum rigward l-ammont żbankat mis-soċjetà attriċi ta' €219,640.06 għad ma hemmx deċiżjoni finali tal-Qorti tal-Appell, żdied l-imgħax mill-14 ta' Mejju, 2014 sal-31 ta' Diċembru, 2014 fis-somma ta' €9,333.28 u mgħax ulterjuri mill-1 ta' Jannar, 2015 sal-31 ta' Diċembru, 2015 fis-somma ta' €14,811.52 biex is-somma komplessiva dovuta sal-aħħar tas-sena 2015 telgħet għal €209,288.52.[32]

Is-soċjetà Valletta Freight Services Limited intavolat ukoll proċeduri ġudizzjarji biex jiġi ddikjarat null il-mandat ta' sekwestru maħruġ kontriha mis-soċjetà attriċi odjerna in kawtela tal-kreditu li kellha, iżda din it-talba ġiet miċħuda[33] u din id-deċiżjoni kienet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell[34], fejn ġie deċiz illi l-prospett ipprezentat mis-soċjetà attriċi odjerna bl-inklużjoni tal-imgħaxijiet kif ikomputati mis-soċjetà attriċi odjerna, kienet aktar konformi mar-realtà.[35]

[32] Dan huwa sa fejn jasal il-prospett ippreżentat mis-soċjetà attriċi, *a fol.* 27 u 28.
[33] P.A., (LSO), 06.02.2014.
[34] Datata 30.05.2014.
[35] Ara *fol.* 118.

Min-naħa tagħha anki s-soċjetà attriċi odjerna intavolat proċeduri ġudizzjarji fejn talbet l-istralċ tas-soċjetà Valletta Freight Services Limited, liema talba ġiet milqugħa[36], però din id-deċiżjoni ġiet appellata mis-soċjetà konvenuta odjerna Valletta Freight Services Limited u dan l-appell għadu pendenti.

L-azzjoni attriċi odjerna kif diġà ngħad, hi l-azzjoni ipotekarja regolata bl-artikolu 2072 tal-Kap. 16, li jippreskrivi fl-ewwel żewġ sub-artikoli tiegħu:

> "**2072.** (1) Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew il-ħwejjeġ mobbli jew ma jħallasx id-dejn li ġa għalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgħ tal-immobbli jew tal-ħwejjeġ mobbli suġġetti għal ipoteka, wara li jkun sejjaħ bi protest lid-debitur biex iħallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex iħallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli.
>
> (2) Din it-talba ma tistax issir qabel ma jgħaddu tletin ġurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz pussessur."

Fis-sentenza fl-ismijiet **The General Soft Drinks Company Limited *vs.* Joseph Pace *et***[37]ingħad li l-azzjoni ipotekarja:

> "....taf l-għejjun tagħha fid-Dritt Ruman, iżda mal-medda taż-żmien, l-istess *actio hypothecaria*[38] twessgħulha l-għan u l-firxa tagħha b'mod li serviet biex tilħaq l-għan li tagħti rimedju lil kull kreditur ipotekarju dwar ġid tad-debitur.[39] L-istess azzjoni li jipprovdi dwarha l-Kodiċi Ċivili tagħna[40], iżda, tingħata biss fil-każ fejn il-ġid tad-debitur ikun għadda jew waqa' f'idejn terza persuna: b'dan il-mod, it-terza persuna ma ssirx id-debitriċi tal-kreditur, imma jkollha titlaq minn idejha l-ġid fuq talba tal-kreditur ipotekarju, jew inkella jagħżel li jħallas il-kreditu

[36] P.A.(JZM), 29.09.2016.
[37] P.A., 30.06.2015.
[38] Magħrufa wkoll bħala l-*Actio Serviana* (*super invectis et illatis*) *VII Justininans De Actionibus, Lib. IV, Tit. VI.*
[39] Ara *R.W. Lee, Elements of Roman Law (4th Edit, 1956)* pġ. 177, n.2, fejn bdiet tissejjaħ ukoll *Actio hypothecaria vel quasi-Serviana.*
[40] L-artikoli 2069 u 2072 tal-Kap. 16.

direttament. Kemm hu hekk, din l-azzjoni hija mfissra bħala "*that action whereby the creditor demands judicially as against the third party in possession of an immovable charged with a privilege or hypothec in favour of the creditor, that the immovable be sold under the authority of the Court. The demand must be preceded by a protest directed against the debtor and the third party in possession, and calling upon the former to discharge the debt or to surrender the immovable*";[41]

Illi għal żmien twil ma kien hemm l-ebda dubju jekk kreditur li kien imħares b'ipoteka ġenerali fuq ġid tad-debitur kellux il-jedd li jressaq l-azzjoni ipotekarja kontra t-terz li f'idejh ikun għadda dak il-ġid. Dan jinsab imfisser f'sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna li jgħidu li l-azzjoni hija miftuħa "*a favore di qualunque creditore ipotecario contro il terzo possessore, il quale non avesse reso libero il fondo mediante l'adempimento delle formalità prescritte dalla legge: e non può il terzo possessore pretendere di ritenere il fondo ed opporsi alla sua vendita giudiziaria, quantunque avesse talvolta delle ipoteche anteriori a quelle del creditore, che volesse domandare tale vendita giudiziaria ...*".[42]

Madankollu sal-1976, l-ipoteka ġenerali kienet tgawdi d-dritt li timxi mal-ġid immobbli, ukoll jekk dak il-ġid ikun ħareġ mill-kontroll tad-debitur.

Dan ma baqax aktar il-każ bil-bidliet tal-liġi f'dik is-sena. Ta' min jgħid li bidiliet li saru fil-Kodiċi Ċivili fl-1976 ma messew l-ebda waħda mid-dispożizzjonijiet li jirrigwardaw l-azzjoni ipotekarja sperimentali, u kien biss fl-2008[43] li saru bidliet f'bosta minn dawk id-dispożizzjonijiet imma dan biex iwessa' l-applikabilità tal-azzjoni nnifisha għal ħwejjeġ mobbli;

Illi min-naħa l-oħra, minħabba li l-azzjoni ipotekarja tista' ssir biss meta l-ġid ikun għadda f'idejn terz, kien hemm dejjem il-fehma li din l-azzjoni hija marbuta ma' sura ta' rabta ipotekarja jew privileġġ li jkun igawdi d-*droit de suite*. Kemm hu hekk, kien meqjus li l-qofol kollu tal-jedd tal-kreditur biex jista' jinqeda bl-azzjoni ipotekarja sperimentali kien dan l-effett tad-*droit de suite*[44], u li din is-sura ta' saħħa ipotekarja kienet

---

[41] *Caruana Notes on Civil Law: 'Privileges & Hypothecs'*, pp. 861 - 2.
[42] Ara, b'eżempju, P.A. 21.5.1870 fil-kawża fl-ismijiet **Attard *vs.* Muscat *et*** (Kollez. Vol: V.343).
[43] Bis-saħħa tal-Att XV tal-2008.
[44] *Caruana Notes on Civil Law: 'Privileges & Hypothecs'*, pp. 859.

saħansitra element essenzjali u kostitutiv tal-jedd għall-imsemmija azzjoni.[45].......

Illi, min-naħa l-oħra, tajjeb li wieħed iqis li fost id-difiżi li tista' tressaq it-terza persuna mħarrka fl-azzjoni ipotekarja, hemm id-difiża tal-benefiċċju tal-eskussjoni[46]. Issa l-liġi tgħid li din l-eċċezzjoni ma tistax tingħata fejn il-kreditur (attur) ikun igawdi minn privileġġ jew ipoteka speċjali.[47] Din id-dispożizzjoni tqanqal il-mistoqsija jekk allura l-liġi taħsibx għall-każ fejn it-terz imħarrek jistax iqajjem dik l-eċċezzjoni jekk mhux meta l-kreditur (attur) ikun igawdi minn ipoteka ġenerali. Jekk lanqas dan ma huwa l-każ, allura wieħed ikollu jqis li d-difiża tal-benefiċċju tal-eskussjoni ma tista' tingħata taħt l-ebda ċirkostanza – u li l-artikolu 2074 tal-Kodiċi Ċivili qiegħed hemm għalxejn – jekk il-kriterju biex tista' titressaq azzjoni ipotekarja sperimentali jitlob li l-attur ikun kreditur imħares b'ipoteka li timxi mal-ġid ipotekat, jiġifieri ipoteka speċjali jew privileġġ speċjali. Minbarra dan, ipoteka ġenerali ma tintemmx għaliex il-ġid li jkun qiegħed jiggarantiha jgħaddi għand terza persuna. Kemm hu hekk, din mhijiex waħda mill-erba' raġunijiet li l-liġi ssemmi bħala mod kif l-ipoteka tispiċċa[48];"

L-eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti

Illi kwantu għall-ewwel eċċezzjoni tal-soċjetajiet konvenuti li jeħtieġ li titressaq prova li l-avukat Louis Cassar Pullicino ġie maħtur bħala mandatarju speċjali tas-soċjetajiet konvenuti, din ġiet sorvolata bid-dokument prodott mill-istess Avukat Cassar Pullicino *a fol.* 34 u 35 tal-proċess, kif ukoll bil-konferma mogħtija mix-xhud Alberto Musso, president u amministratur delegat tas-soċjetà attriċi.

---

[45] Ara J. Gambin, *The Actio Hypothecaria* (Teżi LL.D., 1981) Kap. II, pp. 14 - 27.
[46] Art. 2073 tal-Kap. 16.
[47] Art. 2074 tal-Kap. 16.
[48] Art. 2084 tal-Kap. 16.

Illi kwantu għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti li l-azzjoni attriċi hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 356 tal-Kap. 12, l-artikolu 2086 tal-Kap. 16 jipprovdi li:

> "**2086.** Għall-beni fil-pussess ta' terza persuna, il-preskrizzjoni tiġi akkwistata favur din it-terza persuna bl-egħluq ta' għaxar snin minn dak in-nhar li tkun akkwistat dawk il-beni, ukoll jekk il-kreditur ma kienx jaf li dawn il-beni għaddew fil-pussess ta' terza persuna."

L-artikolu 356 tal-Kap. 12 fl-ewwel żewġ sub-artikoli jgħid li:

> "**356.** (1) Iż-żmien maħsub fl-artikolu 2086 tal-Kodiċi Ċivili, dwar proprjetà liberata f'bejgħ fl-irkant, għandu jkun ta' sentejn li jibdew jgħaddu mid-data tal-insinwa tal-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku.
>
> (2) Iż-żmien ta' sentejn imsemmi għandu jitnaqqas għal erba' xhur mid-data tan-notifika permezz ta' att ġudizzjarju ta' kopja tal-att ta' liberazzjoni, jew ta' kopja tan-nota tal-insinwa tal-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku, u dan fir-rigward biss ta' kreditur ipotekarju jew privileġġat li jiġi hekk notifikat."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Stanley Castillo *et vs.* Joseph Friggieri *et***[49] jingħad:

> "Illi, filwaqt li l-Qorti tifhem il-qagħda frustranti li jinsabu fiha l-atturi kredituri fir-rigward tal-ġbir tal-kreditu dovut lilhom, ma tistax taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tagħhom dwar it-tifsir u t-tħaddim xieraq tal-liġi f'dan ir-rigward.
>
> Dan qiegħed jingħad għal żewġ raġunijiet: l-ewwel waħda hija għaliex jidher ċar li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2072 tal-Kodiei Ċivili huma subordinati għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 356 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili. Dan joħroġ wisq ċar mill-kliem li bihom jiftaħ l-artikolu 356(5):
>
> "Minkejja d-dispożizzjonijiet tas-sub-artikolu (2) tal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili....".

[49] P.A., 05.11.2009.

> It-tieni hija għaliex iż-żminijiet imsemmija fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 356 tal-Kap 12 ma jintrabtux mad-**data tal-effettiva notifika** tal-protest ipotekarju, iżda mad-**data ta' meta dak l-att ġudizzjarju jkun tressaq**.[50] Għalhekk, in-nuqqas ta' notifika jew id-dewmien tagħha fuq xi waħda mill-partijiet **fil-każijiet fejn il-ġid ipotekarju jkun għadda bis-saħħa ta' bejgħ b'irkant ġudizzjarju** (bħalma ġara fil-każ tal-lum) hija fattur irrilevanti għall-ħtieġa li l-kreditur jibda l-azzjoni ipotekarja sperimentali fiż-żmien speċifiku preskritt mil-liġi, b'differenza mill-każ fejn il-ġid ikun għadda lil terz pussessur b'mod ieħor ta' trasferiment;".

Illi fil-kawża odjerna jirriżulta mill-provi in atti li l-proprjetà inkwistjoni tabilħaqq għaddiet lis-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited bis-saħħa tal-bejgħ ġudizzjarju, però fir-rigward tat-terz pussessur il-proprjetà inkwistjoni ġiet trasferita b'kuntratt ta' bejgħ[51] u għaldaqstant ma japplikax dan is-subartikolu fir-rigward tat-terz pussessur iżda tapplika hawnhekk il-preskrizzjoni ta' għaxar (10) snin ai termini tal-artikolu 2086 tal-Kap. 16, liema terminu ma kienx iddekorra.

Illi kwantu għat-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti illi s-soċjetà attriċi tilfet u ddekadiet mid-dritt li titlob bejgħ b'subbasta, din l-eċċezzjoni ġiet sussegwentement iċċarata mill-avukati difensuri tas-soċjetajiet konvenuti permezz ta' nota datata 3 ta' Marzu, 2016[52], fis-sens li din l-eċċezzjoni hija effettivament konnessa mat-tieni eċċezzjoni dwar l-applikabbilità tal-artikolu 356 tal-Kap. 12. Fit-trattazzjoni finali l-avukat difensur tas-soċjetajiet konvenuti spjegat illi jekk ma jiġux segwiti id-dispożizzjoniet tal-artikolu 356 tal-Kap. 12, dan jista' jaffettwa id-drittijiet tas-soċjetà Valletta Freight Services Limited li akkwistat lura l-proprjetà inkwistjoni permezz ta' bejgħ b'subbasta.

---

[50] Ara art. 356(4) u 356(5) tal-Kap 12.
[51] *A fol.* 9 sa 11 tal-proċess, kuntratt datat 14 ta' Mejju, 2013.
[52] *A fol.* 35.

Tqis illi din is-sottomissjoni hija legalment bla bażi *stante* li s-soċjetà Valletta Freight Services Limited ġiet iċċitata f'dawn il-proċeduri bħala debitriċi u l-artikolu 356 tal-Kap. 12 kif marbut mal-artikolu 2086 tal-Kap. 16, jittratta proprjetà fil-pussess ta' terzi persuni, f'dan il-każ hija s-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited. Tqis għalhekk illi l-perijodu preskrittiv fir-rigward tas-soċjetà Deljay Holdings Limited huwa ta' għaxar snin u fir-rigward tad-debitur, il-perijodu preskrittiv huwa dak tad-debitu inkwistjoni, liema preskrizzjoni però ma ġietx sollevata mis-soċjetajiet konvenuti.

Illi kwantu għar-raba' eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti li l-azzjoni attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt, din l-eċċezzjoni tolqot il-mertu nnifsu tal-kawża. Tqis illi ġie sodisfaċentement ippruvat illi s-somma mitluba mis-soċjetà attriċi fir-Rikors Maħluf, hija dovuta mis-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited *ai termini* tal-prospett li jinsab in atti *a fol.* 27 u 28. Tqis bħala frivola u kompletament infondata l-kontestazzjoni tas-soċjetajiet konvenuti li notament tal-awditur tas-soċjetà attriċi fl-*audited accounts* tas-soċjetà attriċi tal-2009 li għalih sar riferiment ampju fil-mori ta' din il-kawża, għandu jiġi interpretat bħala ħlas ieħor akkont tal-kreditu dovut. Tant hu hekk jirriżulta l-kuntrarju mill-provi ppreżentati mis-soċjetajiet konvenuti nfushom, senjatament ix-xhieda tad-direttur tas-soċjetajiet konvenuti David Jones, li jallega hu stess li dan mhux xi ħlas ieħor akkont li kien sar, iżda kien hemm skont hu xi pre-avviż tas-soċjetà attriċi li kienet taf li ser tirbaħ l-kawża Ċitaz. Nru 1321/1996 li permezz tagħha ġie kkanonizzat il-kreditu. Wara kollox li kieku kien hemm xi ħlas akkont li sar mis-soċjetajiet konvenuti, dawn kienu fl-obbligu tagħhom li jipproduċu prova ta' tali ħlas u dan fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li min jallega jrid jipprova hu dak li jallega, jew *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif

wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12. Is-soċjetajiet konvenuti ma jistgħux jibbażaw id-difiża tagħhom fuq possibbilitajiet ta' ħlas ibbażati fuq insinwazzjonijiet jew supposizzjonijiet. Ma tressqu ebda provi f'dan is-sens da parti tas-soċjetajiet konvenuti u din il-Qorti ma tistax tibbaża l-konklużjonijiet tagħha fuq sempliċi insinwazzjonijiet. Is-soċjetajiet konvenuti meta tellgħu bħala xhud lil Giovanni Braggi l-awditur tas-soċjetà attriċi, dan spjega li dawn l-ammonti msemmija fl-*audited accounts* tal-2009 u ċjoè *"credito €205,302.49 che precedentemente si dava per perente per una somma pari a €82,121.00"* kienu *provisions* għal *bad debts* li tiżdied il-probabbilità għall-irkupru tagħhom skont il-possibilitajiet li jkun hemm li jistgħu jiġu rkuprati. It-traduzzjoni litterali tal-Professur Licari li pproduċew s-soċjetajiet konvenuti ma tagħmilx prova ta' ebda djun imħallsa.

Illi permezz ta' rikors ippreżentat mis-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited fis-17 ta' Mejju, 2017, hija talbet li tiġi awtorizzata tressaq eċċezzjoni ulterjuri fis-sens li ma kinitx ġiet notifikata bil-protest ġudizzjarju *ai termini* tal-artikolu 2072 tal-Kap. 16[53] u li għaldaqstant il-kawża odjerna hi irrita u nulla. Permezz ta' digriet mogħti fl-24 ta' Mejju, 2017 din il-Qorti ċaħdet din it-talba tas-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited stante li s-soċjetajiet konvenuti naqsu milli jaduċu raġunijiet validi għalfejn qegħdin proprju f'dan l-istadju avvanzat tal-kawża jitolbu li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri u għaliex dawn l-eċċezzjonijiet ma setgħux jitressqu flimkien mal-eċċezzjonijiet l-oħra fir-risposta maħlufa tagħhom.

Illi għandu jingħad illi fi kwalunkwe każ, anki li kieku s-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited ġiet awtorizzata tippreżenta l-imsemmija eċċezzjoni

[53] Ara riferti negattivi tal-protest ipotekarju *a fol.* 6.

ulterjuri tagħhom, finalment din kienet tiġi miċħuda. Illi wieħed mir-rekwiżiti tal-azzjoni ipotekarja huwa li d-debitur irid jiġi notifikat bi protest ipotekarju flimkien mat-terz pussessur Fis-sentenza fl-ismijiet **Auto Sales Limited *vs.* Peter Paul Abela *et***[54] jingħad illi n-nuqqas ta' tali notifika iġib miegħu n-nullità, anki jekk ikun hemm żewġ debituri u wieħed minnhom jiġi notifikat:

> "Il-liġi ma tagħmilx distinzjoni bejn debitur wieħed jew ħafna. Issemmi biss li d-debitur irid jiġi notifikat. Issa jirriżulta illi fil-kuntratt mertu tal-kawża odjerna hemm żewġ debituri marbutin flimkien u billi l-liġi ma tgħidx li jista' jiġi notifikat biss debitur wieħed, il-kelma 'debitur' għandha tittieħed fis-sens litterali tagħha u tinkludi kull debitur responsabbli għal ħlas. Inoltre, avolja jidher mill-atti illi d-debituri huma konjuġi però ai termini tal-artikolu 185 tal-Kapitolu 12 fejn att għandu jiġi notifikat lil tnejn jew aktar persuni, anki jekk igħixu flimkien, kull wieħed irid jiġi notifikat bl-att.
>
> Tant il-liġi tħares b'serjetà lejn din il-formalità neċessarja li tippreċedi azzjoni ipotekarja illi anke f'każ ta' garanti solidali, il-Qrati tagħna irritenew li qua garanti solidali għandu jitqies qisu ko-debitur u għandu jiġi notifikat bil-protest ġudizjarju qabel tiġi ittentata l-azzjoni (ara **Adrian Borg noe *et vs*. Leone Ganado *et***, App Ċiv 06.09.2010).
>
> Ma nġiebet ebda prova mis-soċjetà attriċi illi d-debitur Rosa Abela ġiet notifikata bi protest ġudizjarju ai termini tal-artikolu 2072 tal-Kapitolu 16."

Illi fil-każ odjern huwa it-terz pussessur, is-soċjetà konvenuta Deljay Holdings Limited, li kif jirriżulta mill-atti[55], ma kinitx debitament notifikata bil-protest ġudizzjarju. Madankollu meta ġie ppreżentat il-kontro-protest[56], dan ġie ppreżentat f'isem kemm is-soċjetà Valletta Freight Services Limited u s-soċjetà Deljay Holdings Limited u dan ifisser li din kienet qiegħda tagħti ruħha

[54] P.A., 01.12.2011.
[55] *A fol.* 6.
[56] *A fol.* 214 u 215.

b'notifikata bil-protest ġudizzjarju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Vella *vs.* Kummissarju tal-Artijiet *et***[57] kien intqal illi:

> "Jekk mill-atti jkun jirriżulta illi l-persuna notifikanda kienet attwalment irċeviet l-att u kienet ipproċediet biex tikkontestah permezz ta' risposta skont il-liġi, l-att tan-notifika nnifsu isir għall-fini tal-proċess għal kollox irrilevanti. Dan proprju għaliex il-preżentata tar-risposta tkun tekwivali u kellha tiġi interpretata bħala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed tagħti ruħha b'notifika bl-att."

Illi għalhekk fil-każ odjern it-terz pussessur kien ta ruħu b'notifikat bil-protest ġudizzjarju.

Fit-trattazzjoni finali, l-avukat tas-soċjetajiet konvenuti ssottomettiet ukoll li fuq il-proprjetà inkwistjoni llum hemm reġistrata ipoteka speċjali I 188/2015 favur il-Bank of Valletta plc. Fi kwalunkwe każ din bl-ebda mod ma tolqot l-azzjoni odjerna għax l-ipoteka speċjali iskritta mis-soċjetà attriċi li ġġib in-numru I 1516/2011 ġiet reġistrata ferm qabel l-ipoteka speċjali bin-numru I 188/2015 iskritta mill-Bank of Valletta[58] u għalhekk għandha *prior ranking* għall-ħlas. Lanqas il-proċeduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell għar-rigward tal-istralċ, għar-rigward tar-revoka tas-subbasta preċedenti u għall-irkupru mis-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited tas-somma żbankata mis-soċjetà attriċi, m'għandhom jaffettwaw il-proċeduri odjerni. L-azzjoni għar-rigward tal-istralċ tista' tolqot l-eżistenza tas-soċjetà Valletta Freight Services Limited imma mhux tad-dejn li din għandha mas-soċjetà attriċi. Is-sentenzi dwar in-nullità tas-subbasta u dwar ir-rifużjoni tas-somma żbankata mis-soċjetà attriċi anki jekk jiġu kkonfermati fl-appell, ikollhom l-

[57] Q.A., 13.07.2001.
[58] Ara kopja tal-kuntratt esebita *a fol.* 221 sa 230.

effett li d-dejn favur is-soċjetà attriċi jkollu jiżdied bl-ammont li jkun ġie rifuż lis-soċjetà konvenuta Valletta Freight Services Limited.

__Decide__

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. **Filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetajiet konvenuti;**

2. **Tilqa' it-talba attriċi u tordna l-bejgħ ġudizzjarju tal-immobbli magħrufa bħala Pinto House, Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa, liema proprjetà kienet oriġinarjament magħrufa bin-numru tmienja u tletin (38), erbgħin (40) u tnejn u erbgħin (42), Triq Pinto, Marsa, kif ukoll biċċa art tal-kejl ta' ċirca tlettax punt tmienja (13.8) metri kwadri formanti parti mill-garaxx ġja enumerat tlieta u erbgħin (43) fi Triq Pinto, illum Xatt l-Għassara tal-Għeneb, il-Marsa, konfinanti min-Nofsinhar mit-taraġ tal-fond numru mija u tlieta (103) hawn fuq deskritt, mil-Lvant u Punent bi proprjetà tas-soċjetà Marina Milling and Grain Handling Company Limited, liema proprjetà tinsab deskritta aħjar fil-kuntratt tal-akkwist relattiv fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tad-29 ta' Ottubru, 1987, sabiex is-soċjetà attriċi tkun tista' mir-rikavat titħallas id-debitu dovut lilha li jaggrava l-imsemmi immobbli;**

3. **Tordna lir-Reġistratur jinnomina perit tekniku li lilu jmiss it-turn, biex jagħmel rapport b'deskrizzjoni u stima tal-immobbli msemmi kif titlob il-liġi.**

4. **Tordna lir-Reġistratur sabiex jagħti data u ħin ta' meta għandu jsir il-bejgħ bl-irkant, liema bejgħ għandu jsir fil-bini tal-Qorti. F'dan ir-rigward għandhom jinħarġu l-avviżi kollha kontemplati mil-liġi.**

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċedimenti, inkluż tal-protest ġudizzjarju tat-22 ta' Jannar, 2015 u tal-perit tekniku, kontra l-istess soċjetajiet konvenuti *in solidum* bejniethom. Tordna li kopja ta' din is-sentenza għandha tiġi notifikata lir-Reġistratur.

Moqrija.