QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum l-Erbgha 18 ta` April 2018

Rik. Nru. 298/17 JZM

Fl-atti tal-bejgh bl-irkant bin-numru 20/2010 fl-ismijiet:

Raymond Zammit (I.D. no. 250659M), Silvana Zammit (690061M) u Ray Auto Dealer Limited (C9850)

kontra

Rosario Tabone (I.D. no. 0408967M);

Dr Leontine Calleja u P.L. Madeline Firman li b`digriet tal-5 ta` Ottubru 2017 gew appuntati kuraturi deputati biex jirraprezentaw lil Jason Sammut; u b`digriet tad-19 ta` Ottubru 2917 il-P.L. Madeline Firman giet sostitwita bil-P.L. Liliana Buhagiar

Il-Qorti :

Rat ir-rikors prezentat minn Raymond Zammit, Sylvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited fl-1 ta` Marzu 2018, flimkien mad-dokumenti li kienu annessi mar-rikors.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta` Marzu 2018.

Rat ir-risposti ta` l-kuraturi deputati Av. Dr. Leontine Calleja u l-P.L. Liliana Buhagiar tas-7 ta` Marzu 2018, ta` Barclays Bank plc tad-9 ta` Marzu 2018, ta` Carmelo Pisani tat-12 ta` Marzu 2018, ta` Johann Schembri tat-12 ta` Marzu 2018, u ta` Mary Rose Chircop u Kendrick Chircop flimkien tas-6 ta` April 2018.

Rat l-atti l-ohra ta` din il-kawza.

Ikkunsidrat :

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex, ghar-rigward tas-somma ta` EUR 448,200 depozitata wara s-subbasta nru. 20/2010, tissospendi t-tqassim ta` dik is-somma fost il-kredituri konkorrenti, sakemm tkun determinata b`mod finali l-kawza fl-ismijiet *Raymond Zammit et vs Johann Schembri et : Rik. Gur. Nru. 840/2015 LSO.*

Jirrizulta illi l-kawza fl-ismijiet *Raymond Zammit et vs Johann Schembri et Rik. Gur. Nru. 840/2015 LSO* ghadha pendenti fl-ewwel istanza. Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-kundanna ta` l-intimati ghall-hlas ta` s-somma ta` EUR 241,480 bhala sorte, u imghaxijiet sal-ahhar ta` Lulju 2015, oltre kwalsiasi imghaxijiet ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv, flimkien ma` l-ispejjez tas-subbasta nru. 20/2010. Fin-nuqqas, l-intimat Johann Schembri jigi ordnat jirrilaxxja l-fond li akkwista bl-irkant tas-6 ta` Novembru 2014. L-azzjoni saret abbazi tal-Art 2069 *et sequitur* tal-Kap 16 u tal-Art 356 tal-Kap 12.

L-azzjoni li saret hija l-*actio ipotecaria.*

Huwa pacifiku illi bejgh bis-subbasta mhux wiehed mill-mezzi ta` kif l-ipoteki jigu estinti, izda huwa forma ohra ta` bejgh bil-konsegwenza li ma jservix biex jillibera fond mill-ipoteka li taggravah. Kumpratur fis-subbasta jixtri bir-riskju ghalih ghax il-Qorti ma tiggarantix titolu jew pacifiku pussess bhal ma jaghti venditur lil xerrej fil-kuntratt ta` vendita hekk kif regolat bil-Kap 16.

Cremona fir-**Raccolta Della Giurisprudenza sul Codice del Procedura Civile** : Vol I : fol 649 et seq:

> *"La vendita giudiziale non estingue il diritto di ipoteca competente sull`immobile venduto al creditore il quale non provoco` la subasta e non ne fu intimato degli atti della stessa. Nel diritto Romano la remission dell`ipoteca, nelle vendite giudiziali, ritenevasi seguita ove i creditori presenti alla vendita, dopo esserne intimati; non vi si fossero opposti … E la patria giurisprudenza ha ritenuto che l`azione ipotecaria si potesse sempre sperimentare sul fondo ipotecato, trattandosi di vendita, sia volontaria, sia giudizale (P.A. 20 Maggio, 1890, Borg vs Scicluna, confermato in appello 19 Dicembre, 1890, Vol. XXII pag. 564). E` regola che, trattandosi della vendita di un fondo, il cui prezzo fu versato nel pagamento dei debiti anteriori dell`alienante, il creditore di grado posteriore munito d`ipoteca, possa sperimentare l`azione ipotecaria, ma la liberazione del fondo che vi e` soggetto, non viene permessa che nel solo caso in cui il prezzo all`asta pubblica sia maggiore del prezzo pagato ai creditori anteriori. (Corte Capitaniale, sentenza del 12 Giugno, 1779, Fenech vs Attard), in cui la vendita del fondo ipotecato fu autorizzata sotto la condizione "dummodo tamem oblations eccedant summam solutam creditoribus anterioribus" – confermata dal Supremo Magistrato di Giustizia di 3 Marzo, 1781, e susseguentemente dalle aule reunite della stessa Corte 24 Luglio, 1783. In senso conforme appello 22 Ottobre 1869 Mallia vs Gatt, Vol. V pg. 190 (Prima Aula 9 Ottobre, 1985 Clifton vs Abdilla, Vol. XV. 230)".*

Tajjeb jinghad illi l-Art 356 tal-Kap 12 kien introdott bl-Att XXIV ta` l-1995.

Dwar din id-disposizzjoni, il-Permanent Law Reform Committee irrileva illi :-

> *"... In particular, it is to be noted that a sale of property sold by judicial auction does not disencumber the property from any special hypothecs or burdens encumbering same. It is always possible therefore for a hypothecary or privileged creditor by exercising the actio ipotecaria against the third party in possession to have property purchased from a judicial auction resold."*

Fis-sentenza li tat fit-28 ta` April 2000 fil-kawza **Formosa noe vs Agius et** il-Qorti tal-Appell irrileva illi l-possibilita` li tigi ezercitata s-subbasta sperimentali minn kreditur ipotekarju kienet tezisti fil-ligi taghna qabel l-introduzzjoni tal-Art 356 tal-Kap 12 bl-Att XXIV tal-1995. Pero` bid-dhul fis-sehh tal-Art 356, il-posizzjoni legali kienet determinata b`mod definittiv u statutorjament. Inghad ukoll l-Art 356 jipprovdi fid-dettal il-modalitajiet u t-termini li fiha setghet tigi proposta l-azzjoni u lil min kienet tispetta.

Illi r-*ratio legis* tal-azzjoni ta` subbasta ipotekarja sperimentali hu dak biss li jassigura li kull kreditur ipotekarju jkollu l-opportunita` illi jippartecipa fil-process ta` l-bejgh gudizzjarju b`mod li jkun jista` jivverifika mhux biss il-korrettezza tal-proceduri imma wkoll li jaccerta ruhu li fihom ikun sar dak kollu li seta` jsir biex l-fond jigi rejalizzat bl-ahjar prezz, inkluza l-opportunita` li huwa stess joffri prezz ghas-sodisfazzjon tal-kreditu tieghu.

Mill-banda l-ohra, l-ghan ta` konkors ta` krédituri huwa li jistabilixxi liema kreditu jippregradwa fil-konfront ta` iehor.

Huwa rilevanti li fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2002 fil-kawza fl-ismijiet **Bank of Valletta p.l.c. vs Da Vinci Limited et**, kien inghad illi l-fatt li socjeta` kreditrici ezercitat l-*actio ipotecaria* filwaqt li kienet ukoll ikkonkorriet fil-konkors tal-krédituri, ma jfissirx li l-krédituri kienu sejrin jigu ppregudikati. Inghad :-

"Dwar dina l-eccezzjoni jigi rilevat li s-socjeta` attrici kkonkorriet fil-konkors tal-kredituri numru 69/95 JF (ara dok. a fol 168 ). Bl-azzjoni proposta minnha, meta terga ssir is-subbasta sperimentali fuq il-fond mertu ta` dina l-kawza, u jekk il-fond igib prezz akbar minn qabel, dawk li qeghdin fi grad qabel is-socjeta` attrici mhux ser jigu effettwati negattivament, imma l-aktar li jista` jigri hu li s-socjeta` attrici li qeda fi grad aktar lura tkun tista` tithallas in toto jew in parte tal-kreditu taghha. Ghalhekk jekk jingieb prezz akbar ikun ahjar ghad-debitur u ghall kreditur."

Tajjeb ikompli jinghad illi qabel l-emendi l-aktar recenti ghall-Art 356 tal-Kap 12, din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni li tat fis-27 ta` Gunju 2002 fil-**Konkors tal-Kredituri ta` Raymond Agius** esprimiet ruhha fis-sens illi ma hemm xejn x` jostakola l-prosegwiment tal-konkors tal-kredituri minkejja li tkun saret is-subbasta sperimentali. Qalet hekk :

"Illi, ghal kull buon fini, jigi rilevat illi ghalkemm l-Onorabbli Qorti ta` l Appell fil-kawza "* ***Joseph H. Formosa noe vs Raymond Agius****", deciza fit-28 ta` April, 2000, awtorizzat is-subbasta sperimentali ta` dan l-istess fond, din id-decizjoni m`ghandhiex tinfluwixxi fuq it-talbiet ghall-izbank tas-somma depozitata wara l-ewwel subbasta. Dan peress illi, f`kull kaz jekk issir il-liberazzjoni tal-fond wara t-tieni subbasta, l-ewwel kumpratur ghandu dritt jithallas mir-rikavat tat-tieni bejgh bhala surrogat fid-drittijiet ta` Joseph Caruana u dan in vista tal-fatt Ii meta r-rikavat ta` l-ewwel bejgh jingibed mill-kredituri tinghata surroga lill-akkwirent fid-drittijiet tal-kredituri hekk mhallsa. Fi kliem iehor, subbasta sperimentali ma tinnewtralizzax ir-rizultat ta` l-ewwel subbasta u l-gradwazzjoni fuq l-ewwel depozitu tista` u ghandha tkompli ssir. Dan apparti l-fatt, li din il-Qorti m`ghandha ebda talba biex tissospendi l-gradwazzjoni."

Il-posizzjoni legali kienet ulterjorment ikkjarifikata bl-Att XIV ta` l-2006 li dahhal is-subartikolu 7A ghall-Art 356 li jghid :-

"Fejn din l-azzjoni tigi ezercitata u l-bejgh isehh, it-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-haga immobbli li favur tieghu tkun giet originarjament liberata l-proprjetà, li ma jkunx ukoll l-istess persuna li fit-tieni bejgh giet liberata favur tieghu, ghandu jithallas mir-rikavat tat-tieni bejgh l-ammont tal-flus li jkun hareg flimkien mal-ispejjez involuti qabel kull kreditur iehor :

Izda meta t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-haga immobbli fit-tieni bejgh bi prezz oghla tkun l-istess persuna li favur tieghu tkun giet originarjament liberata l-proprjetà, dik it-tielet persuna tkun mehtiega li tiddepozita fil-qorti d-differenza fil-prezz biss, u mhux il-prezz shih."

Ghalhekk bis-sahha ta` din id-disposizzjoni, fl-eventwalita` li l-azzjoni ipotekarja tirnexxi u jsir it-tieni bejgh, fil-kaz li l-proprjeta` tkun giet akkwistata minn terza persuna ohra, il-persuna li favur taghha tkun giet originarjament liberata l-proprjeta`, tkun trid tithallas mir-rikavat tat-tieni bejgh qabel kull kreditur iehor.

Din il-Qorti ma tarax li jsehh xi pregudizzju bit-tkomplija ta` dan il-konkors qabel tkun deciza b`mod definittiv il-kawza Rik. Gur. Nru. 840/2015 LSO.

Dan tghidu in vista ta` l-applikazzjoni tal-Art 356(7A) kuf ukoll in vista tal-fatt li fil-kaz ta` esitu favorevoli fil-kawza Rik. Gur. Nru. 840/2015 LSO, il-proprjeta` jkollha l-potenzjal li ggib prezz ahjar minn dak li tkun inbieghet bih l-ewwel darba fl-2010 minhabba l-awment fil-valur tal-proprjetajiet tul iz-zmien.

Din il-Qorti hadet ukoll nota tal-fatt li l-persuna li akkwistat il-fond de quo bis-subbasta ma rregistrat l-ebda opposizzjoni ghall-prosegwiment ta` dan il-konkors. Tant hu hekk illi fin-nota tieghu tat-12 ta` Marzu 2018 inghad :-

"Illi l-esponenti huwa konsapevoli illi f` kaz li l-proceduri odjerni ma jigux sospizi, il-prezz minnu depozitat ser jigi

zbankat mill-kredituri u konsegwentement f` kaz li jaghzel li jirrilaxxa r-razzett huwa mhux ser ikun jista` jigi rifuz immedjatament il-prezz minnu depozitat. Madanakollu l-esponenti……ma jsib l-ebda oggezzjoni illi huwa jigi rifuz bil-prezz u bl-ispejjez minnu zborsati ghal tali akkwist, wara li ssir it-tieni liberazzjoni tal-istess razzett, diment illi huwa jkun l-ewwel persuna illi jithallas mir-rikavat tat-tieni bejgh qabel kull kreditur iehor u dan ai termini tal-artikolu 356(7A) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta."

<u>Provvediment</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tichad it-talba tar-rikorrenti Raymond Zammit, Sylvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited kif dedotta fir-rikors taghhom tal-1 ta` Marzu 2018, spejjez ghall-istess rikorrenti.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur