MALTA

# QORTI CIVILI, PRIM AWLA
# MALTA

## ONOR. IMHALLEF
## DEPASQUALE FRANCO K.C., B.A., LL.D.

Seduta ta' 08 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 3519/1996/1

**Joseph Micallef**

**Vs**

**P. Buffa and Company Limited;**
**U Mid-Med Bank Limited**
**u permezz ta' nota ta' l-10 ta' Marzu 1998 il-Qorti giet infurmata li l-isem tas-socjeta` inbidel ghal Mid-Med Bank plc**

**Il-Qorti,**

Rat l-att tac-citazzjoni ta' l-attur Joseph Micallef li gie pprezentat fl-20 ta' Dicembru 1996 fejn gie premess:-

Illi s-socjeta` P. Buffa and Company Limited obb1igat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-attur li accetta u obbliga

ruhu li jixtri u jakkwista l-appartament internament immarkat 4 li jinsab fl-ewwel sular u fuq in-naha tal-lemin inti u thares lejn l-blokk, liema blokk huwa minghajr numru u ghandu l-isem COVO D’AQUILA fi Triq gdida bla isem li taghti ghal Nursing Sisters Street, San Giljan limiti ta’ Sliema u dan taht dawk l-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju tal-11 ta’ Jannar 1994 li gie prorogat sat-30 ta’ Novembru 1997 b’dan li mill-prezz ghad baqa’ bilanc ta’ Lm16200;

Illi l-konvenut venditur interpellat sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt ta’ trasferiment tal-propjeta` libera u franka u hielsa minn kull piz u obbligazzjoni baqa’ inadempjenti;

Illi l-Bank konvenut isostni li ghandu favur tieghu privilegg/ipoteka/kawzjoni bhala garanzija ghall-obbligi assunti mill-konvenut l-iehor, li del resto ghandu propjeta` ohra sabiex taghmel tajjeb ghal dan l-obbligu;

Talab ghaldaqstant l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut Paolo ossija P. Buffa and Company Limited sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt ta’ trasferiment ta’ l-imsemmija propjeta’ a tenur tal-konvenju fuq imsemmi u sabiex il-konvenut l-iehor jirrilaxxja l-istess propjeta’ mill-effetti ta’ l-ipoteki/garanziji/privileggi/kawzjonijiet li setghu talvolta gew registrati kif fuq inghad taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni fir-rigward;

2. Tiffissa l-gurnata hin u lok sabiex isir il-kuntratt opportun u tinnomina n-Nutar Marco Farrugia li kien hejja l-konvenju sabiex jippubblika l-att opportun u tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti minnu esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tat-30 ta’ April 1997 tal-konvenut P. Buffa and Company Limited fejn gie eccepit:-

Illi huwa qatt ma rrifjuta kif fil-fatt mhux qed jirrifjuta llum (nonostante li l-konvenju skada fl-20 ta’ Novembru 1996) biex jersaq immedjatament ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

Illi ghalhekk, l-ispejjez ghandu jbatihom l-attur;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikata;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonjiet tal-5 ta’ Mejju 1997 tal-konvenut l-iehor il-Mid Med Bank fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talbiet attrici fil-konfront tieghu huma legalment insostenibbli u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

2. Illi huwa kreditur tas-socjeta` konvenuta P. Buffa and Company Limited fis-somma ta’ Lm521,210 oltre l-imghaxijiet legali u l-propjeta` in kwistjoni hija fost il-garanziji mehtiega biex jaghmlu tajjeb ghall-hlas lura tal-kreditu dovut lill-bank eccipjenti;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-PL Nicholas Briffa ghall-Mid Med Bank u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Illi l-fatti kronologici ta’ din il-kawza huma s-segwenti:-

 Fid-9 ta’ Novembru 1993 sar kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu bejn iz-zewg konvenuti li permezz tieghu is-socjeta` P. Buffa and Company Limited ikkostitwixxiet ruhha bhala debitrici tal-Mid-Med Bank fl-ammonti hemmhekk indikati;

 Fil-11 ta’ Jannar 1994 sar konvenju bejn is-socjeta` konvenuta P. Buffa and Company Limited u l-attur rigward il-fond in kwistjoni u cioe` l-appartament internament numerat (4) li jinsab fl-ewwel sular f’blokk bl-isem ta’ Covo d’Aquila fi triq gdida bla isem li taghti ghal Nursing Sisters Street, San Giljan;

 Fil-21 ta’ April 1995, il-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu gie rez ezekuttiv permezz ta’ ittra ufficjali;

 Fis-16 ta’ Awissu 1995 sar rikors ghall-bejgh fis-subasta ta’ diversi propjetajiet immobbli tas-socjeta` konvenuta, inkluz il-fond in kwistjoni;

 Fis-17 ta’ Marzu 1998 il-kawza giet ceduta fil-konfront tal-Mid Med Bank plc;

 Fl-10 ta’ Dicembru 1998 il-fond gie akkwistat mis-socjeta` konvenuta Mid-Med Bank plc *“animo compensandi”;*

 Fl-udjenza tas-7 ta’ Lulju 2000 id-difensur ta’ l-attur spjega li in segwitu l-attur kien akkwista l-propjeta` in kwistjoni mill-Bank, pero` bi prezz superjuri; u ghalhekk ghalkemm il-kawza giet ceduta fil-mertu, l-attur zamm ferm il-kap ta’ l-ispejjez u ikkontenda li dawn ghandhom jigu sopportati mis-socjeta` P. Buffa and Company Limited;

Illi din il-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-l ta’ Marzu 2002 pero` l-Qorti ma kinitx f’posizzjoni li tghaddi ghas-sentenza peress li kien hemm xi nuqqasijiet;

Illi l-kawza odjerna hija bbazata fuq il-konvenju tal-11 ta’ Jannar 1994, liema konvenju jirrizulta li kien gie imgedded. Pero` l-Qorti osservat li hemm diskrepanzi dwar id-data ta’ skadenza tieghu. Skond il-premessi tac-citazzjoni il-konvenju kien jiskadi fit-30 ta’ Novembru 1997, filwaqt li fid-dikjarazzjoni guramentata annessa ma’ l-istess citazzjoni id-data ta’ skadenza hija indikata bhala t-30 ta’ Novembru 1996. Fl-eccezzjonijiet tieghu, il-konvenut jghid li l-konvenju skada fl-20 ta’ Novembru 1996, imbaghad fid-dikjarazzjoni guramentata jghid li skada fit-30 ta’ Novembru 1996. Il-konvenju kif imgedded qatt ma kien gie esebit;

Illi l-Qorti osservat ukoll li lanqas ma kienet giet esebita l-ittra ufficjali li l-attur allegatament interpella lis-socjeta` konvenuta biha;

Illi ghalhekk fl-1 ta’ Marzu 2002 flok ghaddiet ghas-sentenza, il-Qorti ordnat li jigu kjarifikati id-diskrepanzi msemmija u tigi esebita l-ittra ufficjali;

Illi permezz ta’ nota pprezentata fit-18 ta’ Marzu 2002 l-attur esebixxa kopja tal-konvenju, pero` il-Qorti tosserva li din hija l-istess kopja li diga` giet esebita u tinsab a fol 4 u 5 tal-process **u mhux kopja tal-konvenju kif imgedded!** Fl-istess nota l-attur kkjarifika li l-konvenju skada fit-30 ta’ Novembru 1996 u mhux fit-30 ta’ Novembru 1997. Esebixxa ukoll kopja ta’ ittra mibghuta mill-avukat ta’ l-attur, Dr Peter Borg Costanzi, lis-socjeta` konvenuta u fiha hemm ukoll riferenza ghad-data ta’ skadenza tal-konvenju li hija indikata bhala *t-30* ta’ *Novembru 1996.* Esebixxa ukoll kopja ta’ l-ittra ufficjali relattiva li biha interpella lis-socjeta` konvenuta tersaq ghall-kuntratt ta’ bejgh, liema ittra giet ipprezentata fit-22 ta’ Novembru 1996. Esebixxa ukoll kopja tar-riferta negattiva peress li l-istess ittra ufficjali kienet “unclaimed”;

Illi dwar id-data ta’ l-iskadenza tal-konvenju ghalhekk, ghad m’hemm ebda prova cara li tindika ezattament meta kienet ladarba l-ebda wiehed mill-kontendenti ma esebixxa kopja tal-konvenju kif imgedded. Il-Qorti, in vista tal-fatt li ghalkemm is-socjeta` konvenuta allegat li l-

konvenju skada fl-20 ta' Novembru 1996, baqghet ma pprezentat ebda prova dwar dan, u di piu`, fid-dikjarazzjoni taghha iddikjarat li d-data ta' skadenza kienet it-30 ta' Novembru 1996, ser toqghod fuq id-dikjarazzjonijiet ta' l-attur, kemm dik guramentata kif ukoll dik fin-nota tieghu, u tassumi li d-data ta' l-iskadenza tal-konvenju kienet effettivament it-30 ta' Novembru 1996;

Illi ghalhekk jidher li l-ittra ufficjali ipprezentata fit-22 ta' Novembru 1996 ippreveniet il-konvenju milli jiskadi skond art. 1357(2) tal-Kodici Civili. Il-fatt li s-socjeta` konvenuta ma gietx notifikata b'tali ittra huwa irrilevanti;

Illi l-kawza odjerna giet istitwita fl-20 ta' Dicembru 1996, u ghalhekk fi zmien it-tletin jum mid-data ta' l-iskadenza tal-konvenju, kif rikjest mill-istess artiklu 1375(2);

Illi ghalhekk il-konvenju li fuqu hi bazata l-kawza ghadu validu. L-attur fl-ahhar mill-ahhar irnexxhielu jakkwista l-propjeta` imsemmija fl-istess konvenju, pero` dan mhux ghax is-socjeta` konvenuta ressqet ghall-kuntratt definittiv, izda, kif diga` gie spjegat, ghax irnexxilha takkwistah minghand il-bank u dan bi prezz superjuri, u kien ghalhekk li giet ceduta l-kawza fil-mertu;

Illi dwar l-ispejjez, dawn ghandhom jigu sopportati mis-socjeta` konvenuta P. Buffa and Company Limited minhabba li din il-kawza giet istitwita peress li l-istess socjeta` konvenuta naqset milli tersaq ghall-kuntratt kif obbligat ruhha li taghmel fil-konvenju relattiv, liema konvenju ma skadiex.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Wara li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici, stante li hemm cessjoni; tordna lis-socjeta` konvenuta P. Buffa and Company Limited thallas l-ispejjez ta' din il-kawza.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur