MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Ċitazzjoni Numru. 2345/2000/1

MAC LIMITED, Paul Żerafa, is-soċjeta' Metarica Properties Limited, Doris armla minn George Żerafa, Josephine mart Carmel Grech, Carmen mart Joseph Mamo, Maximillian Żerafa, Joseph Żerafa, Mary mart Joseph Said u l-istess Joseph Said, Antida mart Paul Savona u l-istess Paul Savona, u Marthese mart Martin Bonniċi dawn kollha aħwa Żerafa ulied l-imsemmija Doris Żerafa u l-mejjet George Żerafa

vs

SAID INTERNATIONAL LIMITED u b'Degriet tas-6 ta' Marzu, 2001, intervjena fil-kawża *in statu et terminis* l-HSBC Bank Malta p.l.c.

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-26 t'Ottubru, 2000, li bih l-atturi ippremettew:

Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 21 t’April 1986, l-atturi kkonċedew b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa lis-soċjeta’ konvenuta, li aċċettat bl-istess titolu, *the tenement used as a shop, situated on the ground floor of the block of buildings having its entrance at number forty three (43) Zachary Street, Valletta*, ai termini u taħt il-kondizzjonijiet ta’ l-imsemmi kuntratt ta’ enfitewsi perpetwa (Dok. “A”);

Illi ai termini tal-klawsola numru 1 ta’ l-imsemmi kuntratt il-konċessjoni t’enfitewsi perpetwa saret *in consideration of the payment of an annual and perpetual groundrent of two thousand maltese liri (Lm2,000.00) payable as to six monthly in advance with effect from the first day of April of this year 1986, which ground rent shall be increased every five years from the said date by an amount equivalent to seven and one half (7½%) per cent of the ground rent payable at the end of each of the preceeding five year period;*

Illi llum l-atturi huma kredituri tas-soċjeta’ konvenuta fl-ammont komplessiv ta’ sitt elef disa’ mija tlieta u tletin liri maltin u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm6,933.75) rapprezentanti arretrati ta’ ċens għas-segwenti skadenzi mill-1 t’April 1998 sat-30 ta’ Settembru 1998; mill-1 t’Ottubru 1998 sal-31 ta’ Marzu 1999; mill-1 t’April 1999 sat-30 ta’ Settembru 1999; mill-1 t’Ottubru 1999 sal-31 ta’ Marzu 2000; mill-1 t’April 2000 sat-30 ta’ Settembru 2000; mill-1 t’Ottubru 2000 sal-31 ta’ Marzu 2001, bir-rata ta’ Lm2311.25 ċens fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi nonostante diversi interpellazzjonijiet għall-ħlas, inkluzi żewġ ittri uffiċjali datati 22 ta’ Ottubru 1999 u 2 t’Ottubru 2000, is-soċjeta’ konvenuta baqgħet inadempjenti u ma ħallsitx;

Illi s-soċjeta’ konvenuta naqset milli tħallas lill-atturi is-somma komplessiva ta’ sitt elef disa’ mija tlieta u tletin liri maltin u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm6,933.75), liema ammont hu ekwivalenti għal tlett snin ċens;

Għaldaqstant l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex għar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-atturi huma kredituri tas-soċjeta' konvenuta fl-ammont komplessiv ta' sitt elef disa' mija tlieta tletin liri maltin ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm6,933.75) rapprezentanti arretrati ta' ċens fuq il-fond 43 Zachary Street, Valletta, għas-segwenti skadenzi mill-1 t'April 1998 sat-30 ta' Settembru 1998; mill-1 t'Ottubru 1998 sal-31 ta' Marzu 1999; mill-1 t'April 1999 sat-30 ta' Settembru 1999; mill-1 t'Ottubru 1999 sal-31 ta' Marzu 2000; mill-1 t'April 2000 sat-30 ta' Settembru 2000; mill-1 t'Ottubru 2000 sal-31 ta' Marzu 2001, bir-rata ta' Lm2311.25 ċens fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjeta' konvenuta hi moruza fil-konfront ta' l-atturi fil-ħlas ta' l-iskadenzi ta' ċens hawn fuq indiakti, li huma ekwivalenti għal tlett snin ċens mill-1 t'April 1998 sal-31 ta' Marzu 2001;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi li minħabba tali morozita fil-ħlas taċ-ċens lill-atturi kif premess, is-soċjeta' konvenuta ddekadiet mill-benefiċċji derivanti lilha mill-konċessjoni ta' enfitewsi perpetwa tal-ħanut f'43 Zachary Street, Valletta, ai termini tal-kuntratt datat 21 t'April 1986, u dana kif tikkontempla l-istess liġi fl-Artikolu 1517 tal-Kapitolu 16;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-imsemmi konċessjoni t'enfitewsi perpetwa ai termini tal-kuntratt datat 21 t'April 1986, hija terminata u rexissa ai termini tal-preċitat artikolu tal-Liġi;

5. Tiffissa żmien qasir u perentorju entro liema s-soċjeta' konvenuta għandha tirrilaxxja favur l-atturi l-imsemmi ħanut f'43 Zachary Street, Valletta, bil-miljoramenti talvolta eżistenti fih;

6. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex entro ż-żmien hekk prefiss minn din l-Onorabbli Qorti ai termini

tas-sitt talba ta' l-atturi, tirrilaxxja l-ħanut f'43 Zachary Street, Valletta, bil-miljoramenti talvolta eżitenti fih;

7. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-Att ta' rilaxx relattiv, fil-ġurnata, ħin u lok li tiddetermina din l- Onorabbli Qorti;

8. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

9. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta, ai termini ta' l-Artikolu 1519 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tħallas lill-atturi l-imsemmija somma komplessiva ta' sitt elef disa' mija tlieta u tletin liri maltin u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm6,933.75);

Bl-ispejjeż inkluzi dak taż-żewġ ittri uffiċjali datati 22 t'Ottubru 1999 u 2 t'Ottubru 2000 rispettivament, u bl-imgħax legali dekorribbli mid-dati tar-rispettivi skadenzi sa' l-effettiv pagament, kontra s-soċjeta' konvenuta rapprezentanti ta' liema minn issa nġunti għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa fis-6 ta' Frar, 2001, li biha l-kumpannija mħarrka Said International Limited eċċepiet:

1. Fl-ewwel lok, il-konvenuta soċjeta' għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, stante illi s-soċjeta' attriċi MAC Limited ma kienitx waħda mill-konċedent taċ-ċens kif jirriżulta mill-att anness maċ-ċitazzjoni Dok. "A", u għalhekk qed tħarrek ħażin lill-konvenuta soċjeta' li m'għandha, kif qatt ma kellha, ebda relazzjoni ġuridika magħha;

2. Illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-1 ta' Lulju, 1999, kopja informi annessa Dok. "SS1", l-atturi odjerni talbu u ottjenew sentenza kontra s-soċjeta' konvenuta għall-ħlas ta' Lm2,311.24 "rappreżentanti żewġ

skadenzi ta' sitt xhur ***kera*** 'l waħda għall-perjodu 1 ta' Lulju, 1998 sal-31 ta' Diċembru, 1998, u għall-perjodu 1 ta' Jannar 1999, sat-30 ta' Ġunju, 1999, relattivament għall-ħanut f'numru ***43*** Zachary Street, Valletta", cioe' l-istess ħanut li għalih qed jintalab il-ħlas taċ-ċens bil-kawża presenti;

3. Għalhekk, anke fil-mertu, l-ammont reklamat m'huwiex kollu dovut, u għalhekk it-talbiet kollha tal-attturi għandhom jiġu miċħuda, u dan billi l-ammont dovut m'huwiex wieħed suffiċjenti kif kontemplat fl-Art. 1517 tal-Kap. 16;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija mħarrka, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat id-Degriet tagħha tas-6 ta' Marzu, 2001[1], li bih u fuq talba magħmula b'rikors imressaq fit-2 ta' Marzu, 2001, l-H.S.B.C. Bank Malta p.l.c. tħalla jidħol fil-kawża *in statu et terminis*;

Rat in-Nota mressqa fit-2 ta' Marzu, 2001, li biha l-Bank intervenut eċċepixxa:

1. Illi l-mertu ta' din il-kawża hekk kif kontenut fit-talbiet attriċi huwa eżawrit u dina l-Onorabbli Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni iżjed tat-talbiet attriċi peress illi l-kreditu li l-atturi premettew li kien dovut lilhom, flimkien ma' l-imgħax relattiv, ġie depożitat fir-Reġistru ta' din l-Onorabbli Qorti mill-eċċipjent HSBC Bank Malta p.l.c. permezz ta' ċedota ta' depożitu numru 156/2001, fejn il-Bank intervenut ħallas is-somma ta' sitt elef disa' mija tlieta tletin lira maltin u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm6933.75) rapprezentanti l-arretrati ta' cens dovuti flimkien mal-imgħaxijiet relattivi sal-15 ta' Frar 2001 li kienu jammontaw għal disa' mija u żewġ liri maltin u

[1] Paġ. 46 tal-proċess

sebgħa u disgħin ċenteżmu (Lm902.97), u flimkien ma' Lm124.49c spejjeż tal-imsemmija ċedola, li komplessivament kienu jammontaw għal Lm7,836.72 u dana skond kif jirriżulta mill-anness Dok. "X";

2. Ili l-Bank intervenut ma għandux jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż tal-kawża odjerna;

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-Bank intervenut, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat id-Degriet tagħha tat-22 ta' Marzu, 2001, li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu Noti ta' Sottomissjonijiet dwar l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-Bank intervenut;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fl-10 ta' Mejju, 2001[2], dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet, flimkien mal-erba' (4) dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota ta' Tweġiba mressqa mill-Bank intervenut fit-18 ta' Ġunju, 2001[3], dwar l-istess eċċezzjonijiet;

Rat in-Nota ta' Replika mressqa mill-atturi fit-18 ta' Lulju, 2001[4];

Rat in-Nota ta' Replika mressqa mill-Bank intervenut fit-18 ta' Jannar, 2002[5], flimkien mad-dokument magħha mehmuż;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet tal-Bank intervenut;

Rat id-Degriet tagħha tas-27 ta' Settembru, 2002[6], fuq talba tal-Bank intervenut b'rikors tiegħu tat-18 ta' Ġunju,

[2] Paġġ. 50 sa 60 tal-proċess
[3] Paġġ. 72 sa 81 tal-proċess
[4] Paġġ. 85 sa 92 tal-proċess
[5] Paġġ. 98-9 tal-proċess
[6] Paġġ. 107-112 tal-proċess

2001, u dan ukoll wara li kienet semgħet trattazzjoni fit-tul dwaru mill-abbli difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-5 ta’ Diċembru, 2002[7], li fih il-Qorti ġiet mgħarrfa li l-fond mertu tal-kawża ġie liberat definittivament favur il-Bank intervenut f’atti ta’ subbasta;

Rat id-Degrieti tagħha tas-27 ta’ Settembru, 2002, tas-16 ta’ Jannar, 2003, tat-8 ta’ Mejju, 2003, u tal-5 ta’ Ġunju, 2003, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-Bank intervenut;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni li biha l-atturi, bħala sidien ta’ post kummerċjali mogħti lill-kumpannija mħarrka b’titolu ta’ ċens, qegħdin jitolbu l-kundanna tal-kumpannija mħarrka għall-ħlas tal-arretrati ta’ ċens u l-ħall tal-għotja enfitewtika minħabba li ċ-ċenswalista naqset li tħallas iċ-ċens miftiehem għal żmien li jaqbeż it-tlitt (3) snin;

Illi għal din l-azzjoni l-kumpannija mħarrka laqgħet billi eċċepiet li għandha tinħeles milli tibqa’ fil-kawża billi m’għandha l-ebda rabta ġuridika ma’ waħda mill-atturi; eċċepiet il-ġudikat; u eċċepiet ukoll li t-talbiet attriċi m’għandhomx jintlaqgħu, għaliex l-ammont ta’ ċens b’lura dovut ma jammontax għall-ammont ta’ snin imsemmi fl-artikolu 1517 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-Bank intervenut laqa’ billi qal li l-mertu tal-azzjoni attriċi ntemm għaliex hu ħallas l-ammont mitlub mill-atturi u għadda biex jiddepożitah taħt l-awtorita’ tal-Qorti, u għalhekk il-Qorti għandha tieqaf milli tqis iżjed it-talbiet attriċi;

---

[7] Paġ. 114 tal-proċess

Illi din is-sentenza qegħda tingħata dwar l-imsemmija eċċezzjoni ewlenija tal-Bank intervenut;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-kumpannija mħarrka Said International Limited (rappreżentata dak iż-żmien minn Godwin Said) kienet ingħatat b'titolu ta' enfitewsi għal dejjem b'effett mill-ewwel (1[el]) t'April, 1986, il-ħanut numru 43, Triq Żakkarija, Valletta, bil-kundizzjonijiet hemm miftehma, u dan wara li l-istess kumpannija kienet kisbet self mill-Korporazzjoni Lohombus fuq l-istess att nutarili[8]. Fis-sena 1998, il-kumpannija mħarrka waqfet tħallas iċ-ċens, u l-atturi ħarrkuha quddiem din il-Qorti. Ingħatat sentenza kontra l-kumpannija mħarrka fl-1 ta' Lulju, 1999[9]. Il-kumpannija mħarrka hija debitriċi ipotekarja tal-Bank intervenut. Wara li nfetħet din il-kawża, il-Bank intervenut offra lill-atturi li jħallashom is-somma minnhom mitluba fiċ-Ċitazzjoni, u jiġi surrogat fil-jeddijiet tagħhom kontra l-kumpannija mħarrka debitriċi tiegħu. Dan sar kemm b'ittra interpellatorja u kif ukoll b'atti ġudizzjarji[10]. L-atturi ma laqgħux l-offerta, u l-Bank intervenut għadda biex qiegħed is-somma mitluba mill-atturi fiċ-Ċitazzjoni, flimkien mal-imgħaxijiet li kienu nġemgħu fuq dik is-somma sa dak inhar, taħt l-awtorita' tal-Qorti permezz ta' Ċedola ta' Depożitu fl-14 ta' Frar, 2001[11], jiġifieri madwar erba' (4) xhur wara li kienet inbdiet il-kawża, imma ġimgħa qabel l-ewwel smigħ tagħha;

Illi l-Bank intervenut jgħid li d-depożitu magħmul minnu nissel surroga *ipso jure* fil-konfront tal-kumpannija mħarrka bis-saħħa ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1166(a) tal-Kodiċi Ċivili. Min-naħa tagħhom, l-atturi jisħqu li d-depożitu magħmul mill-Bank intervenut wara li nbdiet din il-kawża ma jservix biex ixejjen il-ksur tal-obbligi tal-kumpannija mħarrka taħt il-kuntratt ta' enfitewsi, u għalhekk iħalli għal kollox bla mittiefes il-jedd tagħhom li jitolbu l-ħall tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika. Din hija l-qofol tal-kwestjoni li din is-sentenza għandha tqis u tiddeċiedi;

---

8 Dok "A", f'paġġ. 5 sa 18 tal-proċess
9 Ċitazz. Nru. 1266/99GC, Dok "SS1", f'paġġ. 26-9 tal-proċess
10 Dokti "MAC2" u "MAC3", f'paġġ. 62-4 tal-proċess
11 Dok "X", f'paġġ. 35-8 tal-proċess

Illi l-mira tal-eċċezzjoni taħt eżami hija dik li jiġi dikjarat li l-azzjoni attriċi spiċċat fix-xejn billi l-mertu tagħha jinsab eżawrit. Mela biex tali eċċezzjoni titqies kif imiss irid jintwera li l-jedd tal-azzjoni attriċi ntefa b'xi għamil li għandu s-saħħa jxejjen dak id-dritt. Ladarba l-qofol tal-azzjoni attriċi huwa msejjes fuq allegat ksur ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali (min-naħa tal-kumpannija mħarrka), wieħed irid jara jekk dak il-ksur jistax jiġi rimedjat u jekk dak it-twettiq jistax isir minn terza persuna li jkollha interess. L-aħħar li jrid jiġi studjat huwa jekk dak li wettaq il-Bank intervenut jammontax għal twettiq tal-obbligazzjoni li l-ksur tagħha wassal lill-atturi jiftħu l-kawża;

Illi jidher xieraq ukoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-azzjoni attriċi hija fis-sewwa magħmula minn żewġ azzjonijiet: l-ewwel waħda maħsuba biex tistabilixxi li l-kumpannija mħarrka hija moruża fil-ħlas ta' skadenzi ta' ċens u għall-kundanna tagħha biex tħallashom (talbiet 1, 2 u 9); it-tieni waħda, u subordinata għall-ewwel azzjoni, hija dik li l-għan tagħha huwa x-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika minħabba l-imsemmi nuqqas u t-tneħħija tal-kumpannija mħarrka mill-fond tal-atturi (talbiet 3 sa 8). Minn dak li jidher mill-atti, l-atturi jagħtu iżjed siwi lit-tieni azzjoni tagħhom, għaliex l-għan primarju tagħhom huwa li jieħdu lura f'idejhom il-post mogħti b'ċens, għalkemm jagħrfu wkoll li dik l-azzjoni hija dipendenti minn kemm iseħħilhom iwasslu b'suċċess l-ewwel azzjoni ;

Illi biex tintwieġeb l-ewwel mistoqsija, jiġifieri <u>jekk il-liġi taħsibx li nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jista' jiġi rimedjat</u>, wieħed irid jiftakar li l-liġi taħseb għall-każ fejn persuna li tonqos li tagħmel il-parti tagħha taħt ftehim tista' tiġi mġegħla twettaqha. Dan ifisser li n-nuqqas ta' twettiq (f'waqtu) ta' obbligazzjoni ma jġibx fix-xejn dik ir-rabta, imma, għall-kuntrarju, jħalli lok li tista' tintalab l-eżekuzzjoni tagħha. Għalhekk, sakemm il-ftehim ma jkunx sar fih patt ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa li meta sseħħ iġġib fix-xejn il-kuntratt b'mod li lanqas il-Qorti

ma tista' ttawwal iż-żmien lid-debitur għall-eżekuzzjoni[12], il-fatt li jkun sar ftehim bilaterali bejn tnejn min-nies jew iżjed jista' joħloq il-preżunzjoni li tingħadd li saret fih il-kundizzjoni riżoluttiva taċita f'każ li waħda mill-istess partijiet tonqos li twettaq il-parti tagħha. Imma din il-kundizzjoni ma ġġibx fi tmiemha *ipso jure* l-obbligazzjoni (għajr fil-kuntratti kummerċjali), u hija mogħtija lill-Qorti mil-liġi s-setgħa li tagħti lid-debitur żmien xieraq u skond iċ-ċirkostanzi biex jagħmel dak li kien intrabat[13]. Il-liġi trid li, għal dak li jirrigwarda konċessjonijiet ta' enfitewsi, lanqas fil-kuntratti kummerċjali ma jista' jitqies li l-kundizzjoni riżoluttiva taċita twassal għall-ħall tal-kuntratt *ipso jure*[14];

Illi r-rimedju għat-twettiq ta' obbligazzjoni huwa l-eżekuzzjoni tagħha. Waħda mill-għamliet ta' eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni u li jġib it-tmiem tagħha huwa l-ħlas[15]. Il-ħlas ta' obbligazzjoni jimplika erba' (4) elementi ewlenin li jridu jirriżultaw biex jista' jingħad li l-ħlas jiswa: dawn huma, (i) l-eżistenza tal-obbligazzjoni, (ii) il-fehma li ttemm dik l-obbligazzjoni, (iii) is-sehem ta' l-persuna li tħallas u dak ta' dik li titħallas, u (iv) it-twettiq ta' dak li huwa dovut[16].

Illi fost ir-regoli li ssemmi l-liġi dwar il-ħlas hemm dawk li jgħidu li l-ħlas irid isir lill-kreditur jew lil xi persuna li jkollha mingħandu[17] u li l-kreditur ma jistax jiġi mġiegħel li jaċċetta jekk mhux **il-ħlas kollu** li jkun dovut[18]. Jista' jiżdied jingħad ukoll li ladarba min jonqos li jwettaq obbligazzjoni huwa passibbli għad-danni[19], u ladarba f'obbligazzjoni bi żmien in-nuqqas ta' twettiq tagħha jitnissel bis-sempliċi dewmien[20], id-danni fil-każ ikunu jikkonsistu fl-imgħaxijiet fuq is-somma li jkollha tingħata[21]. Dawn l-imgħaxijiet, komputati bir-rata li ssemmi l-liġi, jingħaddu mal-ammont tal-kreditu ewlieni li l-ħlas tiegħu

[12] Art. 1067 tal-Kap 16
[13] Art. 1068 tal-Kap 16
[14] Artt. 117 tal-Kap 13 u 1519(3) tal-Kap 16
[15] Art. 1146 tal-Kap 16
[16] Caruana Galizia Law of Obligations, (Revised Edit. 1978), paġġ. 343-354
[17] Art. 1152 tal-Kap 16
[18] Art.1156 tal-Kap 16
[19] Art. 1125 tal-Kap 16
[20] Art. 1130(1) tal-Kap 16
[21] Art. 1139 tal-Kap 16

huwa mistenni li jsir lill-kreditur, l-iżjed jekk l-istess kreditur kien sejjaħ lid-debitur tiegħu għall-ħlas b'att ġudizzjarju[22];

Illi l-liġi trid li d-depożitu tal-ammont dovut lill-kreditur jiswa daqs il-ħlas[23], sakemm tali depożitu jkun sar wara li s-somma tkun ġiet offerta lill-kreditur u dan irrifjutaha[24], u sakemm dik l-offerta tħares il-kundizzjonijiet tassativament maħsuba fl-artikolu 1175 tal-Kodiċi. B'żieda ma' dan, biex depożitu jkun jiswa daqs il-ħlas, huwa kompitu tad-depożitant li jipprova suffiċjentement li tali depożitu kien wieħed magħmul b'ħarsien tal-liġi wara li l-ħlas ikun ġie validament offert lill-kreditur[25];

Illi dwar il-fatt li d-depożitu sar wara li l-atturi kienu fetħu l-kawża din il-Qorti ma taħsibx li dan jista' jkun ta' xkiel għas-siwi tal-eċċezzjoni taħt eżami. Fl-ewwel lok, huma bosta d-drabi fejn talbiet għal ħlas f'atti ta' Ċitazzjoni jitwettqu wara li jkunu nbdew il-kawżi relattivi: il-ħlas tardiv ma jitlifx is-siwi tiegħu, għalkemm jinċidi fuq il-kwestjoni tal-ispejjeż tal-kawża. Fit-tieni lok, hija l-liġi nnifisha li, fil-każijiet fejn is-sid dirett jista' jitlob il-ħall tal-kuntratt taċ-ċens minħabba d-dewmien tal-utilista li jħallas il-*canone*, tagħti żmien lid-debitur saħansitra wara l-għoti tas-sentenza biex iġib f'posthom il-ħlasijiet tal-istess *canone*. Fit-tielet lok, fil-każ partikolari, jirriżulta li l-offerta tal-ħlas da parti tal-Bank intervenut ġiet rifjutata mill-atturi;

Illi l-atturi jinsistu li qatt ma saritilhom offerta valida, u għalhekk jgħidu li d-depożitu li sar mill-Bank intervenut ma jgħoddx bħala ħlas. L-atturi jżommu din il-fehma għaliex jgħidu li l-ammont offert ma kienx jinkludi s-somma kollha dovuta lilhom billi ma sar l-ebda depożitu biex jagħmel tajjeb għal xi spejjeż likwidi jew għal spejjeż illikwidi jew somma li tista' tkun tonqos. L-atturi ma jfissrux x'inhuma dawn l-ammonti li huma jgħidu li ma ġewx magħduda mal-ammont depożitat biċ-ċedola, iżda min-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[26], jidher li qegħdin jirreferu għall-ispejjeż tal-kawża;

[22] Artt. 1140-1 tal-Kap 16
[23] Art. 1173(1) tal-Kap 16
[24] Art. 1174 tal-Kap 16
[25] Kumm. **3.1.1990** fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana vs Feliċe noe*** (Kollez. Vol: **LXXIV.iv.550**)
[26] Ara par. 9 f'paġġ. 54-5 tal-proċess

Illi l-atturi jinsistu li ladarba l-Bank intervenut kien jaf bil-kawża (tant li jsemmiha fl-atti ġudizzjarji li ressaq qabel ma għadda għad-depożitu u saħansitra fl-istess Ċedola ta' Depożitu) ma jistax jibqa' jemmen li wettaq il-ħlas ta' kulma kien dovut lill-atturi ladarba ma iddepożitax ukoll l-ispejjeż tal-kawża. Dwar dan l-argument, il-Bank intervenut itenni li l-insistenza tal-atturi li jmissu iddepożita wkoll l-ispejjeż tal-kawża ma hijiex sostnuta mil-liġi. Il-Qorti jkollha tgħid li, sfortunatament, il-partijiet iddedikaw ħafna mis-sottomissjonijiet tagħhom fuq argumenti li jmissu iżjed l-espedjenza li l-Qorti tagħti żmien biex isir il-ħlas taċ-ċens, milli dwar l-eċċezzjoni taħt eżami nnifisha;

Illi dwar il-kwestjoni <u>jekk in-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni tistax tirrimedja għalih terza persuna</u> jingħad l-liġi tagħna tħalli li l-ħlas jista' jsir mhux biss minn kull persuna li jkollha interess fl-obbligazzjoni[27], imma wkoll minn kull persuna li, għalkemm ma jkollhiex interess fl-obbligazzjoni, tħallas għall-benefiċċju tad-debitur[28], f'liema każ il-kreditur ma jistax jirrifjuta l-ħlas[29]. Dan kollu jfisser li terza persuna tista' tirrimedja għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni min-naħa tad-debitur. Bħalma tista' wkoll tidħol f'rabta kuntrattwali f'isem ħaddieħor biex twettaq l-obbligazzjonijiet ta' dik il-persuna[30]. Dan jgħodd kemm jekk it-terza persuna tħallas bl-għarfien tad-debitur u kif ukoll jekk il-ħlas isir minn wara dahru. Jidher li l-leġislatur ħoloq eċċezzjoni waħda [31]għal dan il-prinċipju, fejn l-obbligazzjoni tkun waħda "*di fare*" u l-kreditur jkollu interess li l-obbligazzjoni titwettaq mid-debitur u t-terza persuna ma tkunx intalbet mid-debitur biex tħallas[32];

Illi fil-każ preżenti, l-atturi jressqu l-fehma li dak li għamel il-Bank intervenut ma sarx fl-interess tal-kumpannija mħarrka (id-debitur) imma fl-interess tiegħu biss, u

[27] Art. 1148(1) tal-Kap 16
[28] Art. 1148(2) tal-Kap 16 u
[29] Art. 1149(1) tal-Kap 16
[30] Kumm. **27.4.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Ċilia noe vs Scicluna*** (Kollez. Vol: **LXXVI.iv.673**)
[31] Art. 1149(2) tal-Kap 16
[32] Ara Caruana Galizia *op. cit.* , paġ. 345 dwar l-għejjun ta' din id-dispożizzjoni

għalhekk ma setgħux jiġu mġegħlin jaċċettaw l-offerta, lanqas kieku kienet waħda valida[33];

Illi fil-każ preżenti intwera b'mod ċar li l-Bank intervenut kellu kull interess li jħallas il-kreditu, u dan minħabba li l-ġid li kien ingħata b'ċens lill-kumpannija mħarrka kien sewwasew il-ġid li fuqu huwa kellu jeddijiet ipotekarji għal self li huwa ta lill-kumpannija mħarrka. Dan l-interess jissokta jekk wieħed iqis il-preġudizzju li l-Bank kien isib ruħu fih bħala kreditur ipotekarju kieku l-konċessjoni enfitewtika kellha tintemm u l-post jgħaddi lura għand l-atturi[34];

Illi minbarra dan, fl-istitut tal-enfitewsi hemm dispożizzjonijiet preċiżi[35] u partikolari li jħallu lil xi kreditur tal-enfitewta li mhux biss jidħol fil-kawża imma wkoll li jitħalla jħallas kull arretrati ta' ċens li jista' japplika għalihom l-artikolu 1519 tal-Kodiċi;

Illi dwar <u>jekk id-depożitu magħmul mill-Bank intervenut jammontax għat-twettiq tal-obbligazzjoni fis-sens li estingwietha</u> l-Qorti tibda biex tgħid li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula jidher li l-Bank intervenut jqis li mhux biss wettaq l-obbligazzjoni tad-debitur tiegħu, imma li saħansitra qatel dik l-obbligazzjoni u daħal fil-jeddijiet tal-atturi bis-saħħa ta' surroga *ipso jure* li nħolqot bil-fatt tal-ħlas lill-atturi bħala kredituri privileġġjati[36]. Bl-akbar rigward lejn is-sottomissjonijiet tal-Bank intervenut, il-Qorti hija tal-fehma li l-ebda waħda minn dawn iż-żewġ ipoteżijiet ma għandha mis-sewwa;

Illi fl-ewwel lok, li kieku l-ħlas magħmul mill-Bank intervenut bil-meżż taċ-ċedola kellu jitqies bħala wieħed li jiswa, l-obbligazzjoni ma kinitx tinġieb fix-xejn. Dan kien ikun l-effett kieku tali eżekuzzjoni kienet tkun waħda "normali" jew kieku l-Bank għażel li jwettaq il-ħlas b'liberalita'. L-ebda waħda minn dawn ix-xenarji ma tapplika għall-każ. Għall-kuntrarju, bil-fatt li l-Bank

[33] Ara P.A. **20.1.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana vs Bonello et noe*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.681**) għal tifsira tajba ta' l-kunċett ta' ħlas minn terz "fl-interess tad-debitur" u ta' "terza persuna interessata"
[34] Art. 1522 tal-Kap 16
[35] Art 1520(1)(2) tal-Kap 16
[36] Art. 1166(a) tal-Kap 16

intervenut qiegħed jgħid li seħħet is-surroga *ipso jure* qiegħed f'nifs wieħed jistqarr li l-obbligazzjoni għadha fis-seħħ u li huwa ħa l-pożizzjoni ta' kreditur fil-konfront tal-kumpannija mħarrka;

Illi fit-tieni lok, jidher li l-atturi għandhom raġun jgħidu li l-offerta ma tiswiex u li l-ħlas imwettaq bid-depożitu ma jiswiex lanqas. Il-Bank intervenut jisħaq li dak li offra lill-atturi u dak li għadda biex iddepożita huwa dak kollu li l-liġi teħtieġ biex jista' jitqies li tħallas il-*canone* dovut[37]. Imma, kif sewwa josservaw l-atturi fin-Noti tagħhom, l-applikazzjoni ta' dik id-dispożizzjoni tal-liġi kienet tgħodd li kieku, fiż-żmien li saret l-offerta u fiż-żmien li sar id-depożitu, il-Bank intervenut kien diġa' parti fil-kawża. Fiċ-ċirkostanzi attwali, dan ma kienx il-każ għaliex kemm l-offerta u kif ukoll id-depożitu seħħew qabel ma l-Bank tħalla jintervjeni fil-kawża bis-saħħa tad-Degriet tas-6 ta' Marzu, 2001;

Illi, minbarra dan, filwaqt li l-Bank jisħaq ħafna li kull skadenza ta'ċens tikkostitwixxi kreditu distint u sħiħ, il-fatt li huwa għadda biex minbarra li iddepożita dak li kien dovut bħala *canone*, iddepożita wkoll l-imgħaxijiet dovuti u, fuq kollox, iddepożitahom f'somma waħda li tikkorrispondi eżatt mal-ammont sħiħ mitlub mill-atturi, juri li l-istess Bank kien bejn ħalltejn liema linja messu ħa. Din iċ-ċirkostanza twassal lill-Qorti biex tifhem li dak li għamel il-Bank intervenut kien nofs leħja bejn li jżomm sħiħ ma' dak li qiegħed jissottometti issa, u dak li huwa mistenni mil-liġi li jsir minn kull min irid iwettaq l-obbligazzjoni ta' ħlas sħiħ;

Illi kif sewwa wkoll jissottomettu l-atturi, il-Bank intervenut fl-ebda waqt ma offra li jħallas lill-atturi l-ispejjeż ġudizzjarji aċċessorji għall-azzjoni mibdija minnhom. Il-Bank intervenut daħal fl-istorja għax kien intebaħ li kienet saret il-kawża tal-lum u dejjem aġixxa fil-qafas ta' għarfien tal-istess kawża. Kif ingħad, l-interess ewlieni tiegħu kien li jbiegħed il-possibilita' li l-azzjoni attriċi tirnexxi bl-effetti kollha li din iġġib magħha. Il-Bank intervenut innifsu jgħid

[37] Art. 1519(4) tal-Kap 16

li, qabel wettaq id-depożitu, kien talab lill-avukati tal-atturi jindikaw x'kienu l-ispejjeż pretiżi[38]. Kieku ma kienx meħtieġ li jiġu depożitati l-imsemmija spejjeż, ma kien ikun hemm l-ebda raġuni għaliex dawn intalbu. L-ispejjeż tal-kawża messhom kienu miżjuda mal-ammont offert lill-atturi, u dan intwera li ma ġiex offert. Dan in-nuqqas, fil-fehma tal-Qorti, jirrendi ma jiswiex id-depożitu biċ-ċedola, mhux biss għaliex ma kienx jikkostitwixxi l-ħlas tal-ammont kollu, imma għaliex lanqas kien jagħmel parti mill-ammont li ġie offert lill-atturi, u b'hekk lanqas jista' jingħad li kien hemm offerta valida[39];

Illi għall-finijiet ta' l-eċċezzjoni taħt eżami, il-Qorti m'hijiex qegħda tqis bħala determinanti t-tagħrif li ngħatat mill-avukat tal-Bank intervenut fis-sens li l-post illum għadda f'idejn l-istess Bank. Apparti li dan ma ġiex ippruvat b'dokument xieraq, is-siwi ta' dawk il-proċeduri ma jistax ikun jagħmel parti mill-kawża li għandha quddiemha l-Qorti, u qiegħed jitħalla impreġudikat kull jedd ta' azzjoni li xi parti f'din il-kawża tista' tqis xieraq li tieħu f'istanza oħra;

Illi wara li saru dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti tħoss li trid tqiegħed l-eċċezzjoni taħt eżami fil-perspettiva xierqa tagħha. Li kien għall-Bank intervenut, din il-Qorti m'għad fadlilha xejn iżjed x'tagħmel ħlief li tieqaf milli tkompli tisma' l-kawża. Dan ma jistax ikun, għaliex ukoll kieku din il-Qorti waslet għall-fehma li d-depożitu magħmul mill-Bank intervenut kien jiswa bħala ħlas ma kienx b'daqshekk iġib fix-xejn il-mertu kollu tal-azzjoni attriċi. Jolqotha f'partijiet estensivi tagħha imma ma joqtolhiex. Għall-kuntrarju, il-fatt li sar id-depożitu jservi biex jikkonferma kemm kienet mistħoqqa t-talba tal-atturi biex jiġi dikjarat li huma kredituri tal-kumpannija mħarrka, u kemm daqstant mistħoqqa kienet u għadha t-talba ta' warajha. Ir-rikors min-naħa tal-Bank intervenut biex l-ewwel offra l-ħlas lill-atturi u mbagħad għadda biex jiddepożitah taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti jtenni l-fehma li wħud mit-talbiet attriċi baqgħu attwali u viġenti minkejja tali depożitu;

[38] Nota ta' Osservazzjonijiet f'paġ. 78 tal-proċess
[39] P.A. **27.4.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri et vs Caruana Soler et*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.878**)

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Bank intervenut fil-kawża, bl-ispejjeż kontrih, billi ma tirriżultax mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u billi ma jistax jingħad li d-depożitu mwettaq minnu kien tal-ammont kollu dovut u lanqas kien sar wara offerta kif trid il-liġi; u

Tordna li ssir it-trattazzjoni tal-kawża fuq il-punti li fadal.

Moqrija

< Sentenza In Parte >

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