MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2008

Avviz Numru. 170/2007

St. George's Bay Hotel Limited

Vs

Noel Borg

Il-Qorti:-

Rat li r-rikorrenti pprezenta rikors fir-Registru ta' din il-Qorti fejn talab lil din l-istess Qorti tordna l-biegh in subbasta tal-garaxx B (9B) fi Triq Mikelang Borg, Lija proprjeta tal-intimat, u dan a tenur ta' l-artikolu 2071(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16) tal-Ligijiet ta' Malta.

Iddikjara li din it-talba kienet qed issir peress illi din il-proprjeta kienet giet ipotekata favur is-socjeta rikorrenti minn Victor u Maria Victoria Borg in kawtela ta' keditu ta' hamet elef lira Maltin (LM5,000) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel datat tnax (12) ta' Dicembru 2001, liema kuntratt gie rez ezegwibbli permezz

ta' ittra ufficcjali tat-tnejn (2) ta' Lulju 2004 peress illi l-istess kreditu ma giex saldat. Minkejja din l-ipoteka specjali favur is-socjeta rikorrenti, l-intimat xtara w akkwista minghand il-konjugi Borg, l-imsemmi garaxx skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Anne Fenech Adami tal-ewwel (1) t'Ottubru 2002. Illi ghalkemm l-intimat, flimkien mal-konjugi Victor u Maria Victoria konjugi Borg gew interpellati bi protest ipotekarju prezentat fit-tlettax (13) ta' Marzu 2007 (kopja legali esebita fl-atti) a tenur ta' l-artikolu 2072(2) tal-Kodici Civili, il-kreditu tas-socjeta rikorrenti ghadu dovut.

Rat it-twegiba tal-intimat prezentata fl-atti nhar l-erbatax (14) ta' Settembru 2007 fejn huwa wiegeb is-segwenti:-

1. Illi l-intimat qed jitlob is-sejha fil-kawza tad-debituri Victor u Maria Victoria konjugi Borg.

2. Illi l-intimat eccepixxa l-irritwalita tal-protest gudizjarju mressaq mis-socjeta rikorrenti u mitlub mill-ligi u dana stante illi s-sejha kontenenti fl-imsemmi protest ma sarx skond dak mitlub mill-Artikolu 2072(1) tal-Kap 16. tal-Ligijiet ta' Malta. Konsegwenza ta' din l-irritwalita ghalhekk l-intimat eccepixxa n-nullita tal-procedura hekk kif maghmula mis-socjeta intimata b'mod shih, inkluz il-kawa odjerna.

3. Illi fi kwalunkwe kaz is-socjeta attrici trid l-ewwel lok iggib prova tal-kreditu li hija ghandha fil-konfront tad-debituri, fit-tieni lok, prova li dan id-debitu ma giex saldat u fit-tielet lok, tal-ipoteka specjali gravanti l-fond in kwistjoni;

4. Illi l-pretensjoni attrici fi kwalunkwe kaz hija wahda nfondata fil-fatt u fid-dritt.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esebiti fosthom il-kuntratt redatt minn Nutar Dottor Anne Fenech Adami datat l-ewwel (1) t'Ottubru 2002 fejn il-konjugi Victor u Maria Victoria Borg bieghu lil Noel Borg garaxx bin-numru disgha (9) ittra B

(9B) sitwat fi Triq Mario Agius, Hal Lija taht il-kundizzjonijiet u pattijiet hemm indikati.

Rat il-Protest Gudizzjarju prezentat fir-Registru ta’ din il-Qorti mis-socjeta attrici nhar it-tlettax (13) ta’ Marzu 2007 fejn esponiet is-segwenti:-

“Illi permezz ta’ kuntratt pubbliku tat-tnax (12) ta’ Dicembru 2001 fl-Atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel, Victor u Maria Victoria konjugi Borg ikkostitwew ruhhom debituri tas-socjeta St. George’s Hotel Limited fis-somma ta’ hamest elef lira Maltin (LM5,000).

“Illi fl-istess kuntratt Victor u Maria Victoria konjugi Borg iggarantew dan id-dejn permezz t’ipoteka specjali fuq il-garaxx 9B fi Triq Mikelang Borg, Hal Lija.

“Illi Victor u Maria Victoria konjugi Borg ma hallsux dan id-dejn u skond l-istess kuntratt l-imsemmi huma kienu obbligaw ruhhom li jhallsu dan id-dejn fi zmien sena mit-tnax (12) ta’ Dicembru 2001 u bl-imghax.

“Illi wara li s-socjeta istanti bdiet proceduri kontra l-imsemmija Victor u Maria Victoria konjugi Borg u giet appuntata s-subbasta tal-garaxx imsemmi, sar maghruf illi l-intimat, Noel Borg kien akkwista dan il-garaxx b’kuntratt tal-ewwel (1) t’Ottubru fl-atti tan-Nutar Anne Fenech Adami. Dan huwa l-istess garaxx li jaghmel tajjeb ghad-dejn ta’ Victor u Maria Victoria konjugi Borg favur is-socjeta istanti.

“Illi s-socjeta istanti ghadha tippretendi l-hlas tal-kreditu dovut lilha;

“Illi skond il-ligi u nonostante t-trasferiment ta’ proprjeta gravata b’ipoteka specjali, l-intimati Victor u Maria Victoria konjugi Borg jibqghu tenuti li jhallsu d-dejn li ghandhom fil-konfront ta-socjeta istanti filwaqt li l-intimat l-iehor Noel Borg huwa bhala terz posessur legalment obbligat li jhallas dak li huwa dovut lis-socjeta istanti mill-konjugi Borg jew fin-nuqqas, jitlaq il-fond minnu akkwistat.

“Ghaldaqstant in vista tal-premess s-socjeta protestanti filwaqt li iggib il-premess a formali konjizzjoni taghkom, tpoggihom in mora, culpa u dolo ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, tinterpellakom sabiex fi zmien gimgha minn notifika ta’ dan l-att thallsu lis-socjeta protetanti s-somma ta’ hamest elef lira oltre l-imghax bit-tmienja fil-mija mit-tnax (12) ta’ Dicembru 2001 sad-data tal-hlas effettiv u fin-nuqqas javzakom illi ser jipprocedi a tenur tal-artikolu 2072(1) tal-Kap. 16 biex jitlob il-biegh tal-fuq imsemmi garaxx b’ordni tal-Qorti.”

Rat is-sentenza preliminari moghtija minnha nhar is-sitta (6) ta’ Novembru 2007 fejn cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat u kienet ordnat il-prosegwiment tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tat-tnax (12) ta’ Dicembru 2007 fejn l-avukat tal-attur talab li jigu allegati l-atti tas-subbasta numru 137/2004 fl-ismijiet premessi.

Rat illi l-intimat kien irrimetta ruhu ghad-decisjoni taghha.

Rat id-digriet taghha tat-istess jum fejn akkordat it-talba sabiex l-atti jigu allegati.

Semghet lil **Alfred Galea** Direttur tas-socjeta attrici jixhed nhar it-tmintax (18) ta’ Frar 2008. Dan stqarr li jiftakar li kien mar ghandu Victor Borg u kien talbu jselliflu s-somma ta’ hamest elef lira Maltin (LM5,000). Jispjega li dan Victor Borg kien jahdem mieghu w ghalhekk ipprova jghinu. Meta gie muri il-kuntratt redatt minn Nutar Gerald Zammit Maempel tat-tnax (12) ta’ Dicembru 2001, ix-xhud gharaf l-ipoteka li kien hemm inskritta fuq il-garaxx.

Jghid li dan Victor Borg kien wieghdu li ser ihallsu, izda qatt ma hallsu nonostante d-diversi interpellanzi tieghu. Mistoqsi jekk hax passi kontra dan Victor Borg, jghid li ha u sab li l-garaxx li fuqu kien hemm l-ipoteka, gie trasferit lil haddiehor u cioe lill-intimat Noel Borg. Sa llum l-ammont misluf ghadu dovut.

Ikkunsidrat:-

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti isostni li huwa ma thallasx is-somma ta' hamest elef lira Maltin (LM5,000) li kien silef lil Noel Borg u li ghalhekk kellu jghamel din il-kawza sabiex il-Qorti tordna is-subbasta tal-garaxx imsemmi fir-rikors promotur bil-ghan li jithallas tal-kreditu tieghu.

Issa hi fil-fatt gurisprudenza pacifika li min jallega l-pagament ghandu jipprovah ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti (Vol**.XL1X p11 p 776**). Fid-dubbju u fin-nuqqas ta' ricevuta, ghandha tipprevali l-presunzjoni li d-dejn ma thallasx (**Vol.XXXV11 p1 p 525**), jekk ma jigix pruvat – kif del resto ma sarx f'dan il-kaz – b'mezzi ohra li l-attur huwa sodisfatt (**Vol. XXXV p 111 p 604; <u>Desmond Mizzi noe vs Patrick Filletti pro et noe</u>**, Appell, 28 ta' Jannar 2000).

Naturalment is-socjeta attrici li tallega d-debitu ghandha fl-ewwel lok u dejjem l-obbligu li tipprova l-kreditu minnha vantat. Inkella fin-nuqqas li taghmel dan, jibqa jimpera l-principju '*actor non probante reus absolvitur'.*

Kif gie ritenut fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc nhar is-sitta w ghoxrin (26) ta' Jannar 1976 fl-ismijiet **<u>Avv. John Buttigieg noe vs Joseph Porteli noe</u>**

"*Il-piz tal-prova tal-pagament hu fuq id-debitur li jallegah. Prova din li hi jista jaghmel b'kull mezz billi l-produzzjoni ta' ricevuta mhiex dispensabbli u jistghu jingiebu provi ohra konvincenti."*

M'hemmx dubbju li l-oneru tal-prova tad-debitu jibqa fuq is-socjeta attrici mill-bidu sa l-ahhar tal-kawza ghax hi qed tallega d-debitu u kulhadd ghandu jipprova l-allegazzjoni tieghu.

Kif gie ritenut fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar is-sebgha w ghoxrin (27) ta' Mejju 1970 fl-ismijiet **<u>Manuel zerafa vs Nazzareno Muscat Scerri</u>** u konfermat fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri per Onor. Imhallef Philip Sciberras)

nhar id-dsatax (19) ta' Mejju 2004 fl-ismijet **<u>Maltacom p.l.c vs Kurt Galea Pace:</u>**

"*F'kaz ta' konflitt serju bejn il-kontendenti fuq il-provi nkombenti rispettivament lilhom, cioe l-attur l-esigibilita' u l-konvenut is-soluzzjoni tad-debitu, in-nuqqas tat-tieni ma tikkolmax il-lakuna probatizja tal-ewwel u jibqa dejjem jimpera l-principju actore non probante reus absolvitur. L-attur li jallega d-debitu ma jistax jiskarta l-oneru tieghu fuq il-principju l-iehor reus in excipiendo fit actor, ghax jerga jinghad***,** *l-oneru centrali tal-akkuza jiqa' fuqu. Altrimenti f'kull kaz ta' konflitt ikun facli ghall-attur jirbah avolja l-Qorti tibqa sospiza fi stat ta' dubju jekk hemmx debitu."*

Illi minn ezami tal-atti tas-subbasta jirrizulta li nhar it-tnejn (2) ta' Lulju 2004, Victor Borg u martu Maria Victoria Borg kienu ipprezentaw ittra ufficjali kontra s-socjeta rikorrenti sabiex jigi rez titolu esekuttiv il-kuntratt fuq imsemmi redatt minn Nutar Gerard Spiteri Maempel.

Rat li gie esebit il-kuntratt in kwistjoni u minn ezami tieghu jirrizulta li nhar it-tnax (12) ta' Dicembru 2001 giet iskritta ipoteka specjali numru I 18923/2001 favur is-socjeta rikorrenti fuq il-garaxx immarkat internament 9B, formanti parti minn *garage complex* fi Triq Mikelang Borg, Hal Lija.

Ir-rikorrenti ressaq lil **Alfred Galea jixhed** ghan-nom u fl-interess tas-socjeta attrici u jikkonferma li d-debitu ta' hamest elef lira (LM5,000) ghadu dovut.

Mill-atti tas-subbasta jirrizulta li verament kien hemm ipoteka specjali registrata favur is-socjeta rikorrenti.

Illi minn naha tieghu l-konvenut m'ghamel ebda tentattiv sabiex jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li s-somma pretiza m'ghandiex dovuta. Jghid biss fit-trattazzjoni tieghu li r-rikorrenti naqas li jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li verament is-somma ta' Lm5,000 hija dovuta u fit-tieni lok li ma hemmx esebit l-kuntratt fl-atti w ghalhekk il-Qorti hija sprovvista mill-ahjar prova dwar l-esistenza o meno tal-ipoteka specjali.

Bir-rispett kollu l-Qorti ma taqbel xejn ghar-ragunijiet fuq imsemmija ma dak li rrileva l-avukat tal-intimat.

Ghaldaqstant il-Qorti qieghda tilqa it-talba rikorrenti u tordna l-biegh in subbasta tal-garaxx numru disgha (9B) fi Triq Mikelang Borg, Hal Lija, proprjeta tal-intimat.

L-ispejjez taz-zewg sentenzi u l-imghaxx legali ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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