FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI.

IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Frar, 2002.

Numru: 15

Citazzjoni Nru. 600/96GV

Doc. 208-02

Bank of Valletta p.l.c.

vs

Da Vinci Limited u Cool Operators Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi s-socjeta' attrici tinsab kreditrici tas-socjeta' konvenuta Da Vinci Limited fis-somma ta' sitta u tletin elf, erba' mija u erbgha u sittin liri maltin u wiehed u hamsin centezmu (Lm36,464.51,0) bilanc ghad-debitu fl-"*Overcraft account*" ta' l-istess socjeta' debitrici mas-socjeta' esponenti flimkien ma' l-imghaxijiet ulterjuri mill-1 ta' April, 1995 sal-jum tal-kawza deciza fis-27 ta' Novembru, 1995 (Citazzjoni numru 1277/95GV);

Premess illi dan il-kreditu ta' l-istess socjeta' konvenuta huwa kawtelat *inter alia* permezz ta' ipoteka specjali iskritta fir-Registru Pubbliku bin-numru volum ittra "I" wiehed, wiehed, sebgha, sebgha, hamsa tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin

(I.11775/1992) – Dok AA – fuq il-lukanda maghrufa bhal "*Da Vinci Hotel*" li ggib in-numru 48, gewwa Ball street, Paceville, limiti ta' San Giljan;

Premess illi in forza ta' bejgh in subbasta mizmum mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-5 ta' Gunju 1995, il-fond fuq imsemmi gie mibjugh lis-socjeta' Cool Operators Limited versu l-prezz ta' tliet mija u hmistax-il elf liri maltin (Lm315,000) u dan minghajr ma sar dak li hu mehtieg mill-ligi sabiex il-proprjeta' tinheles mid-drittijiet ipotekarji tas-socjeta' attrici;

Premess illi permezz ta' protest ipotekarju pprezentat fis-17 ta' Novembru, 1995 li kopja tieghu qed tigi hawn esebita u markata Dokument BB is-socjeta' attrici interpellat lis-socjeta' konvenuta Da Vinci Limited biex thallas id-debitu fuq imsemmi u lis-socjeta' konvenuta Cool Operators Limited bhala terz possessur sabiex thallas l-istess dejn jew tirrilaxxa l-fond minnha akkwistat kif fuq intqal, izda is-socjetajiet konvenuti baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti biex:

1 Tordna l-vendita gudizzjarja tal-lukanda maghrufa bhal '*Da Vinci Hotel*" li ggib in-numru 48, gewwa Ball Street, Paceville, limiti ta' San Giljan bid-drittijiet u pertinenzi kollha ta' l-istess immobbli kif deskritt bin-numru volum ittra "I" wiehed, wiehed, sebgha, sebgha, hamsa tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (I. 11775/1992) – Dok AA sabiex l-attur nomine jkun jista' mir-rikavat jithallas id-debitu dovut lilu li jaggrava l-imsemmi immobbli;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-protest gudizzjarju tas-17 ta' Novembru 1995 kontra is-socjetajiet konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Cool Operators Limited a fol. 18 tal-process fejn gie eccepiet:

Illi d-dritt vantat mis-socjeta' attrici hija inezistenti billi d-dispozizzjonijiet tal-Ligi illi fuqhom hija bazata l-azzjoni odjerna gew introdotti wara illi sar il-bejgh b'subbasta tal-immobbli mertu tal-kawza.

Illi is-socjeta' eccipjenti ma tinsabx fil-pussess ta' l-immobbli mertu tal-kawza.

Illi t-tieni talba tas-socjeta' attrici hija insostenibbli billi l-istess socjeta' attrici qeghda prezentement tikkonkorri ma' kredituri ohra tas-socjeta' konvenuta l-ohra Da Vinci Limited fid-distribuzzjoni tar-rikavat tal-bejgh b'subbasta imsemmi fic-citazzjoni attrici.

Illi l-bejgh b'subbasta illi bih s-socjeta' eccepjenti akkwistat l-immobbli in parola sar validament u l-prezz illi ghalih giet liberata l-imsemmija mmobbli kien gust u reali.

Salv kull eccezzjoni ulterjuri spettanti lill-eccipjenti.

Rat li l-konvenuti Da Vinci Ltd baqghu kontumaci;

Rat il-verbal a fol. 69 (u fol. 211) li bih Dr. Thake irtira t-tieni eccezzjoni;

Rat il-verbal a fol. 211 fejn Dr. Thake ghall Cool Operators u Joseph Vassallo Gatt ghal Da Vinci Ltd (ghalkemm din ta' l-ahhar hi kontumaci) qablu li tigi ordnata s-subbasta sperimentali;

Rat in-nota a fol. 308;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

TALBA

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tordna l-vendita gudizzjarja tal-lukanda maghrufa bhala Da Vinci Hotel li ggib in-numru 48, gewwa Ball Street, Paceville, limiti ta' San Giljan, bid-drittijiet u pertinenzi kollha ta' l-istess immobbli kif deskritt fl-ipoteka specjali iskritta fir-Registru Pubbliku bin-numru ittra "I" wiehed, wiehed, sebgha, sebgha, hamsa tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (I.11775/1992) Dok AA sabiex l-attur nomine jkun jista' mir-rikavat jithallas id-debitu dovut lilu li jaggrava l-imsemmi mmobbli.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti Da Vinci Ltd baqghu kontumaci.

Il-konvenuti Cool Operators Ltd eccepew li:

1. Illi d-dritt vantat mis-socjeta' attrici huwa inezistenti billi d-disposizzjonijiet tal-ligi li fuqhom hija bazata l-azzjoni odjerna gew introdotti wara illi sar il-bejgh b'subasta tal-immobbli mertu tal-kawza;

2. Illi s-socjeta' eccipjenti ma tinsabx fil-pussess tal-immobbli mertu tal-kawza (Dina l-eccezzjoni giet irtirata).

3. Illi t-tieni talba tas-socjeta' attrici hija insostenibbli billi l-istess socjeta' attrici qeghda prezentement tikkonkorri ma kredituri ohra tas-socjeta' konvenuta l-ohra Da Vinci Ltd fid-distribuzzjoni tar-rikavat tal-bejgh b'subasta msemmi fic-citazzjoni attrici;

4. Illi l-bejgh b'subbasta illi bih is-socjeta' eccipjenti akkwistat l-immobbli sar validament u l-prezz illi ghalih giet liberata l-imsemmija mmobbli kien gust u reali.

PROVI

L-atturi ppremettew li huma kredituri tas-socjeta' Da Vinci Ltd fis-somma ta' Lm36,464.51.0 bilanc ghad-debitu ta' *overdraft account* flimkien ma imghaxijiet ulterjuri u li dana l-kreditu hu kawtelat b'ipoteka specjali fuq il-lukanda Da Vinci Hotel, Paceville. Kien sar bejgh in subbasta fil-5 ta' Gunju, 1995 u dan il-fond kien gie mibjugh lis-socjeta' Cool Operators Ltd bil-prezz ta' Lm315,000.00 u dan minghajr ma sar dak li hu mehtieg biex il-proprjeta' tinheles mid-drittijiet ipotekarji tas-socjeta' attrici. L-atturi kienu pprezentaw protest ipotekarju fejn interpellaw lis-socjeta' Da Vinci Ltd biex thallas id-debitu fuq imsemmi u lis-socjeta' Cool Operators bhala terz possessur biex thallas l-istess dejn jew tirrilaxxa l-fond minnha akkwistat, izda s-socjetajiet konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Fil-kors tal-kawza l-konvenuti qablu li ssir dina s-subbasta sperimentali basta jigu koperti l-ispejjez taghhom.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-konvenuti Cool Operators Ltd fl-ewwel eccezzjoni taghhom kienu eccepew li d-dritt vantat mis-socjeta’ attrici huwa inezistenti billi d-disposizzjonijiet tal-ligi li fuqhom hija bazata l-azzjoni odjerna gew introdotti wara illi sar il-bejgh b’subbasta tal-immobbli mertu tal-kawza.

Illi skond sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet J. Formosa noe vs Raymond Agius et deciza fit-28 ta’ April, 2000 dik il-Qorti iddecidiet li possibilita’ li tigi ezercitata s-subbasta sperimentali minn kreditur ipotekarju kienet tezisti fil-ligi Maltija qabel l-Att XX1V tal-1995 u li bl-introduzzjoni tal-artikolu 356 tal-Kap 12 il-posizzjoni giet definittivament u statutorjament stabbilita’. Il-Qorti ssottolinejat li l-ligi kif inhi illum ma saritx biex tirrikonoxxi l-azzjoni li pproponiet is-socjeta’ attrici (ara art. 2072 Kap 16) imma biex tipprovdi fid-dettal il-modalitajiet u t-termini li fiha setghet tigi proposta u lil min kienet tikkompeti.

Fit-tielet eccezzjoni taghha s-socjeta’ Cool Operators Ltd eccepiet li t-tieni talba tas-socjeta’ attrici (fil-fatt l-atturi ghandhom talba wahda biss) hija insostenibbli billi l-istess socjeta’ attrici qeghda prezentement tikkonkorri ma kredituri ohra tas-socjeta’ konvenuta l-ohra Da Vinci Ltd fid-distribuzzjoni tar-rikavat tal-bejgh b’subbasta msemmi fic-citazzjoni attrici.

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. F’dan il-kaz anke min akkwista qed jaqbel li ssir is-subbasta sperimentali.

Is-socjeta' Cool Operators qed teccepixxi ukoll li l-bejgh b'subbasta illi bih is-socjeta' eccipjenti akkwist l-immobbli sar validament u l-prezz illi ghalih giet liberata l-imsemmija mmobbli kien gust u reali. Dwar dawn il-punti jigi rilevat li l-ligi tipprevedi l-possibilita' li tigi ezercitata s-subbasta sperimentali minn kreditur ipotekarju li ma jkunx gie b'xi mod involut jew notifikat bil-proceduri tas-subasta. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza Clifton vs Abela tad-9 ta' Ottubru, 1885: *"La vendita in pubblica subasta non e' di ostacolo all'esercizio dell'azione ipotecaria competente a qualunque creditore sia anteriore, sia posteriore al creditore esecutante."*

B'verbal a fol. 211 Dr. Cassar u Dr. Thake bi qbil ma' Joseph Vassallo Gatt ghal Da Vinci Ltd qablu li tigi ordnata s-subbasta sperimentali u li fis-sentenza taghha l-Qorti tqis li l-eventwali liberazzjoni ssir biss taht dawk il-kondizzjonijiet li bihom jigu koperti s-sorte, l-imghax u l-ispejjez li nkorriet s-socjeta' Cool Operators.

L-atturi ma qablux li dawn l-ispejjez u imghax ghandhom jigu koperti imma li l-prezz biss ghandu jigi kopert. Huma ghamlu riferenza ghall-gurisprudenza nostrali (ara nota taghhom a fol. 308) fejn gie diversi drabi ritenut x'ghandu jigi kopert sabiex ikun hemm subbasta sperimentali.

Illi mis-sentenzi li saret riferenza ghalihom hemm zewg kondizzjonijiet biex tigi ezercitata s-subbasta sperimentali u cioe' l-ewwel li meta l-Qorti tilqa' t-talba ghall-bejgh tal-fond gja mibjugh bis-subasta <u>ma' tistax tippermetti l-liberazzjoni tieghu bi prezz inferjuri ghas-somma li sservi biex jigu sodisfatti l-krědituri bi drittijiet aqwa minn dawk tal-kreditur subbastant</u> u t-tieni li din il-procedura mhix moghtija lil dawk il-krědituri li kienu hadu sehem fil-proceduri tas-subbasta precedenti.

Per ezempju f'sentenza moghtija fit-22 ta' Ottubru, 1869 fl-ismijiet Mallia vs Gatt il-Qorti kienet iddecidiet li fil kaz li ssir is-subbasta sperimentali *le offerte saranno a superare l-ammontare dei crediti anteriori a quello ..secondo la consuetudine vigente nei nostri tribunali in casi di questa specie*. Il-Qorti ghamlet riferenza ghall Codici Franciz li kellu disposizzjoni simili, u fejn kien hemm provdut li "*il creditore dia cauzione di fare valere il fondo piu di quanto viene apprezzato, e di pagare le spese, danni ed interessi che egli puo cagionare con una procedura frustratoria* (ara Troplong delle Ipoteche No:805) imma l-Qorti kompliet tghid li "*la quale cauzione non e' necessaria presso di noi, stante il rimedio piu semplice ed egualmente efficace, riconosciuto nel nostro foro, di non permettere la liberazione, se non nel caso che le offerte saranno a superare I crediti anteriori o priviliegiati e le spese come di legge.*"

Huma dawn u xejn aktar li jridu jigu koperti. L-atturi ghandhom dritt bil-ligi biex jipprocedu ghas-subbasta sperimentali u ghalhekk m'humiex obbligati li jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez li ghamlu l-akkwirenti precedenti la darba li meta huma xtraw ma qghadux attenti li jaraw li fl-isbank tal-flus minnhom depozitati jigu surrogati dawk il-kredituri ipotekarji pozjuri.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talba attrici u tordna l-vendita' gudizzjarja tal-lukanda maghrufa bhala Da Vinci Hotel li ggib in-numru 48, gewwa Ball Street, Paceville, limiti ta' San Giljan, bid-drittijiet u pertinenzi kollha ta' l-istess immobbli kif deskritt fl-ipoteka specjali iskritta fir-registru pubbliku bin-numru ittra "I" wiehed, wiehed, sebgha, sebgha, hamsa tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (I.11775/1992) sabiex l-attur nomine jkun jista' mir-rikavat jithallas id-debitu dovut lilu li jaggrava l-imsemmi mmobbli.

Bl-ispejjez ta' dina l-kawza ghall-atturi stante li dina l-azzjoni qeda ssir biex l-attur nomine jesplora l-possibilita' li l-fond igib prezz superjuri ghall dak ottenut fl-ewwel subbasta u dana a riskju tieghu billi jista' jaghti l-kaz li dina l-procedura tkun saret inutilment.

U b'digriet tal-20 ta' Marzu, 2002, fuq rikors tas-socjeta' attrici tal-15 ta' Marzu, 2002, il-Qorti ordnat li jizdiedu l-kliem: liema spejjez l-attur nomine jkun jista' jithallas lura flimkien mad-debitu dovut lilu mir-rikavat ta' l-eventwali Subbasta, meta ssir.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
Deputat Registratur