

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA**

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

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 2057/1995/1

Bank of Valletta Limited

Vs

**Joseph u Rosina mizzewgin Cassar, u
Polidano Brothers Limited, u
B'digriet ta' l-4 ta' Marzu 1998, tinnomina lill-Avukat
Joseph Mario Sammut u lill-Prokuratur Legali Gerald
Bonello bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw
lill-imsiefer Joseph Cassar.**

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih is-socjeta` attrici premessi d-
dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti
opportuni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Premess illi b'sentenza tas-7 ta' Ottubru 1991 ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fl-ismijiet "P.L. Joseph Zammit ghan-nom u in rapprezentanza tal-Bank of Valletta Limited vs Joseph Cassar" (Citazz. Nru. 793/91JDC) l-attur gie awtorizzat jesegwixxi s-sentenza precedenti tas-26 ta' Frar 1987 fl-ismijiet "Avukat Grazio Mercieca ghan-nom u in rapprezentanza tal-Bank of Valletta Limited vs Joseph Cassar" (Citazz. numru 685/86JH) ghas-somma ta' tmienja u erbghin elf, mija u ghoxrin liri Maltin, wiehed u hamsin centezmu u hames millezmi (Lm48,120.51,5) salv imghaxijiet ulterjuri mill-21 ta' Settembru 1985 sad-data ta' l-effettiv pagament (Dok A);

Premess illi l-attur jinsab munit b'ipoteki li jippregradwaw dawk ta' terzi u permezz ta' rikors fl-atti tas-subasta numru 20/90 fl-ismijiet "Joseph M Formosa ghan-nom u in rapprezentanza tal-Lohombus Corporation Limited vs Joseph Cassar" huwa talab li jaghmel offerti "*animo compensandi*" skond id-dispost tal-Artikolu 334 tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili fil-Bejgh tal-fond maghruf bhala "Cassar Yard" konsistenti f'zewg imhazen u "*office block*" konsistenti f'erbat ikmamar ta' kejl superficjali ta' 1930 metri kwadri sitwat f'Gudja Road, Tarxien (Dok.B);

Premess illi permezz ta' Liberazzjoni tat-22 ta' Gunju 1994 l-imsemmi fond gie definittivament liberat ghaf-favur ta' l-imsemmija socjeta` konvenuta "Polidano Brothers Limited" versu l-prezz ta' tnejn u hamsin elf liri maltin (Lm52,000) (Dok. C);

Premess illi s-socjeta` konvenuta "Polidano Brothers Limited" bi vjolazzjoni cara ta' l-artikolu 328 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet naqsu li jeffettwaw il-hlas skond il-ligi u ghalhekk b'Digriet tat-28 ta' Settembru 1994 l-Onorabbli Qorti tal-kummerc ordnat il-bejgh in subasta ta' l-imsemmi fond ai termini ta' l-Artikolu 329 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet u ffissat il-jum ta' l-4 ta' Novembru 1994 ghall-bejgh (Dok. D);

Kopja Informali ta' Sentenza

Premess illi permezz ta' liberazzjoni ta' l-4 ta' Novembru 1994 l-imsemmi fond gie liberat definittivament favur is-socjeta` "L. & D. Attard Company Limited" versu l-prezz ta' disgha u tletin elf u hames mitt lira Maltin (Lm39,500) (Dok. E);

Premess illi ghalhekk ai termini l-artikolu 329 (2) tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghal tad-differenza bejn is-somma minnha offerta ta' Lm52,000 u dik versu liema gie effettivament liberat il-fond sussegwentement u cioe` Lm39,500, liema differenza tlahhaq is-somma ta' tnax-il elf u hames mitt lira Maltin (Lm12,500);

Premess illi kif gia msemmi l-attur jinsab munit b'ipoteki li jippregradwaw dawk ta' kredituri ohra l-attur ghandu l-interess guridiku necessarju sabiex jitlob - in via surrugatorja - din id-differenza ta' Lm12,500 flimkien ma' l-imghax legali mid-data ta' liberazzjoni u cioe` 23 ta' Gunju 1994, minghand is-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Limited;

Premess illi l-attur gab il-premess a formali konjizzjoni tal-konvenuti Polidano Brothers Limited u interpellhom sabiex fi zmien jumejn ihallsuh is-somma ta' tnax-il elf u hames mitt lira Maltin (Lm12,500) flimkien ma' l-imghax legali mit-23 ta' Gunju 1994 sal-jum tal-pagament effettiv permezz ta' protest gudizzjarju pprezentat fis-26 ta' Mejju 1995 (Dok. F) izda dawn baqghu inadempjenti;

Talbet ghalhekk is-socjeta` attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Limited responsabbli ghall-hlas tas-somma ta' tnax-il elf u hames mitt lira Maltin flimkien ma' l-imghax legali mit-23 ta' Gunju 1994 bhala id-differenza fl-offerti fis-subasta numru 20/90 ghall-immobbli "Cassar Yard", Gudja Road. Tarxien liberat minn din il-Qorti fit-22 ta' Gunju 1994;

2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Limited thallas lill-attur nomine is-somma ta' tnax-il elf u hames mitt lira Maltin flimkien ma' l-imghax legali mit-23 ta' Gunju 1994 sal-jum tal-pagament effettiv ghar-ragunijiet premessi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju pprezentat fis-26 ta' Mejju 1995 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess socjeta` attrici, il-lista tax-xhieda minnha indikati, kif ukoll l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta illi fiha gie exceptit:-

1. Illi preliminarjament il-kunsens tas-socjeta` eccipjenti fl-Atti tas-Subasta 20/90 fl-ismijiet "Joseph M. Formosa ghan-nom u in rappresentanza tal-Lohombus Corporation Limited vs Joseph Cassar" kien vizzjat u is-socjeta` eccipjenti qed tipprocedi sabiex timpunja tali offerta li kienet saret fl-Atti ta' dik is-subasta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-liberazzjoni fis-subasta tillibera il-fond minn l-poteki jew privileggi jew gravami ohrajn u ghalhekk l-azzjoni hija insostenibbli;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, id-dritt pretiz u l-Artikolu 329 invokat mill-attur jispetta biss lill-kreditur esekutat: l-artikolu jiddisponi illi "(1) Ix-xerrej illi jonqos li jiddeposita l-prezz jista' fuq talba ta' l-esekutant jew ta' l-esekutat, b'citazzjoni jigi kkundannat ghall-arrest tal-persuna; u (2) minbarra dan f'kull kaz bhal dan il-hwejjeg maghmula jistghu fuq talba ta' l-esekutant jew ta' l-esekutat, jergghu jingiebu fl-irkant a spejjez tax-xerrej; u meta jsir dan, jekk l-offerti jkunu icken, ix-xerrej jibqa' jwiegeb ghad-differenza; u jekk l-offerti jkunu oghla id-differenza tmur favur l-esekutat." Fil-kaz in ezami l-esekutant kien il-Lohombus Corporation Limited li kien pjenament soddisfatt u ghalhekk ma tinghata ebda azzjoni lill-kreditur li kien gie ammess joffri "*animo compensandi*";

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Ghamel ukoll riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess socjeta` konvenuta u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat li l-konvenuta Rosina Cassar, ghalkemm debitament notifikata, baqghet ma pprezentatx in-nota ta' l-eccezzjonijiet taghha;

Rat li l-konvenut zewgha Joseph Cassar, li kien imsiefer, jinsab rapprezentat mill-Kuraturi deputati l-Avukat Joseph Mario Sammut u l-P.L. Gerald Bonello li pprezentaw in-nota ta' l-eccezzjonijiet u fiha huma ddikjaraw:-

1. Illi huma ma kienux edotti mill-fatti u jirrizervaw li jecepixxu ulterjorment eccezzjonijiet ohra;

2. Illi huma talbu lill-attur jghidilhom il-post fejn ikunu jistghu jikkomunikaw mal-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess kuraturi deputati u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-noti pprezentati mid-difensuri;

Rat l-atti kollha tal-process;

Semghet lid-difensuri;

Ikkonsidrat:-

Illi din il-kawza giet intavolata mill-Bank of Valletta bhala kreditur tal-konvenut Cassar u talab li s-socjeta` konvenuta thallas id-differenza bejn il-prezz li bih l-istess

kumpanija kienet giet lilha liberata l-proprjeta` mibjugha, u l-prezz li eventwalment gie imhallas wara li rega' sar bejgh gudizzjarju iehor; din it-talba l-Bank of Valletta ghamilha peress li s-socjeta` konvenuta kienet naqset li tottempera ruhha ma' l-offerta li kienet originarjament ghamlet fl-ewwel subasta;

Illi s-socjeta` attrici pprezentat diversi dokumenti relattivi ghas-subasta in kwistjoni u ghal dan il-fini oltre l-esebizzjoni tad-diversi dokumenti ressqet ukoll lill-ufficcjal tal-Qorti inkarigat mis-subbasta u wara bosta ricerki gew ipprezentati d-dokumenti opportuni;

Illi Vincent Attard, l-imsemmi ufficcjtal tal-Qorti meta ssejjah biex jaghti x-xhieda tieghu stqarr illi "niftakar li l-art in kwistjoni kienet inbighet favur certu Marcel Cassar ghan-nom ta' Polidano Brothers u l-ammont kien madwar Lm52,000, pero' l-istess Polidano naqas li jaghmel id-depozitu mehtieg u dan peress li lili qalli li ma kienx awtorizza lill-imsemmi Marcel Cassar biex jaghmel tali offerta, ghalkemm ghandi nghid li fil-process li jiena qed infittex hemm ukoll il-prokura espressa minn Polidano Brothers favur l-imsemmi Cassar.";

Illi mid-dokumenti esebiti jidher li l-konvenut Joseph Cassar kien gie kkundannat b'sentenza tas-7 ta' Ottubru 1991 ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' Lm48,069 oltre l-interessi mill-21 ta' Settembru 1985 u illi fl-atti tas-subasta in kwistjoni l-Bank of Valletta kien ipprezenta rikors biex ikun jista' joffri *animo compensandi*; ir-rikors tas-subasta kien gie propost mill-Lohombus Corporation Limited u fit-22 ta' Gunju 1994 il-proprjeta` li kienet tappartjeni lill-konvenut Joseph Cassar giet liberata definittivament favur Polidano Brothers Limited u skond id-dokument esebiti il-prezz kien ta' Lm52,000;

Illi jirrizulta mill-istess dokumenti illi meta s-socjeta` Polidano Brothers Limited ma effettwatx id-depozitu, il-Qorti, fuq rikors tal-kreditur Lohombus Corporation, permezz ta' digriet tas-26 ta' Settembru 1994 ordnat li jkun hemm subasta ohra fl-4 ta' Novembru 1994; u f'din id-data l-proprjeta` in kwistjoni giet definittivament liberata

Kopja Informali ta' Sentenza

favur is-socjeta` L & D Attard Company Limited bil-prezz ta' Lm39,500; il-Bank of Valletta pprezenta protest gudizzjarju kontra Polidano Brothers Limited fejn talab id-differenza li qed tigi msemmija fic-citazzjoni odjerna;

Illi giet ukoll esebita d-dokumentazzjoni mehtiega dwar id-debiti ta' l-istess Joseph Cassar u anki kopji tar-registrazzjonijiet ipotekarji;

Illi oltre kopja tal-liberazzjoni definitiva eventwali favur L & D Attard Company Limited fl-4 ta' Novembru 1994, hemm ukoll prokura maghmula mis-socjeta` Polidano Brothers Limited favur Marcellino Cassar illi kien il-persuna li kien tefa' l-offerta ghan-nom ta' din is-socjeta` fl-ewwel subasta li kienet inzammiet;

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghha s-socjeta` konvenuta taghmel referenza ghall-allegazzjoni taghha illi l-kunsens moghti fl-imsemmija subasta kien ivvizzjat u dwar dan il-punt id-direttur tas-socjeta` konvenuta Charles Polidano pprezenta wkoll affidavit; il-Qorti fliet bir-reqqa d-dicitura akkurata uzata fl-imsemmi affidavit fejn huwa rrefera b'mod esplicitu ghal firma li kien hemm fuq id-dokument li kien gie pprezentat il-Qorti minn Marcellino Cassar; meta huwa rrefera ghall-firma li hemm f'dik ir-resolution Charles Polidano qaghad attent li huwa qatt ma cahad li dik il-firma ma kienetx tieghu pero` cahad li hu qatt ghamel rizoluzzjoni simili u gharaf iwaddab dubju fuq l-istess firma;

Illi jrid jigi rilevat illi din ir-rezoluzzjoni tal-kumpanija konvenuta ma kienx xi dokument li hareg tul dawn il-proceduri tal-kawza odjerna anzi din ir-rezoluzzjoni ilha fl-atti tal-kaz sa mill-bidu nett tas-subasta; il-Qorti tifhem li Charles Polidano kien ilu jaf mill-bidu nett li kienet saret dik l-offerta u kien hemm dik ir-resolution allegatament iffirmata minnu izda ma jidhirx li huwa ha passi dwar dan; in fatti fit-22 ta' Lulju 1994 ir-Registatur tal-Qorti kien kiteb lill-istess Charles Polidano biex jitolbu jiddepozita s-somma ta' Lm52,000 u ma jidhirx li kien hemm ebda risposta ghal din l-interpellanza - kieku l-posizzjoni kienet

kif qed jallega Charles Polidano, certament kien almenu jikkontrolla dak li fil-fatt kien gara;

Illi inoltre jigi rilevat li skond l-istess Charles Polidano, Marcellino Cassar kien gab skuza b'huh pero` l-Qorti tosserva li fl-ebda stadju ma saret talba biex dan Marcellino Cassar jitharrek quddiem il-Qorti u jispjega l-iskuza imsemmija minn Polidano, u dan nonostante l-fatt li l-istess Marcellino Cassar kien wiehed mill-persuni elenkati fil-lista tax-xhieda;

Illi fin-nota finali tas-socjeta` konvenuta hemm imnizzel li l-kunsens ta' l-istess socjeta` attrici kien ivvizzjat u "is-socjeta` esponenti qed tipprovdi sabiex timpunja tali offerta li kienet saret fl-atti ta' dik is-subasta"; l-istess haga tidher illi stqarrha l-istess Polidano meta pprezenta n-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu fejn insibu li gie ddikjarat "is-socjeta` eccipjenti qed tipprocedi sabiex timpunja tali offerta li kienet saret fl-atti ta' dik is-subasta"; fuq din in-nota ta' l-eccezzjonijiet u l-affidavit ta' Charles Polidano ghaddew aktar minn hames snin izda l-Qorti ma giet infurmata bl-ebda azzjoni simili; ma jistax ma jigix rilevat illi anki l-istess Polidano meta gie rinfaccjat bil-firma fuq l-istess dokument originali ammetta li kienet tixbah hafna lill-firma tieghu;

Illi ghaldaqstant il-Qorti ma tarax li ghandha tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta;

Illi dwar it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet sollevati, ghalkemm il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta li fond mibjugh b'subasta gudizzjarja jghaddi ghand l-offerent kompratur liberat minn ipoteki u privileggi, dan ma jistax ifisser li tkun qed tippregudika lill-kredituri l-ohra minn kull azzjoni li tista' tkun tispetta lilhom biex jissalvagwardaw l-interessi taghhom fuq l-assi tad-debitur;

Illi d-disposizzjonijiet tal-Ligi ta' l-Artikolu 329 oltre li jikkontemplaw fl-ewwel subinciz is-sanzjonijiet kontra minn ikun mar lura mill-obbligu tieghu, huma intenzjonati wkoll (subinciz 2) biex jissalvagwardaw id-drittijiet ta' terzi li jista' jkollhom interess; il-ligi tikkontempla x'jigri "jekk l-

Kopja Informali ta' Sentenza

offerti jkunu icken" u ma tghidlekx jekk l-offerti jkunu icken mid-debitu ta' l-ezekutant. Dan ifisser li tali azzjoni tispetta wkoll lil min, bhas-socjeta` attrici odjerna, ikollu interess li jithallas ghall-krediti debitament registrati; billi ma ttiehdux il-passi ghall-arrest kontemplati fl-ewwel subinciz, ma jfissirx li "ix-xerrej li jonqos li jiddepozita l-prezz" ma jkollux x'jaqsam izjed;

Illi s-socjeta` attrici odjerna pprezentat id-dokumenti kollha mehtiega biex tipprova li ghandha l-iskrizzjonijiet ipotekarji minnha imsemmija u li dawn ippogguha f'posizzjoni li kull ammont iehor li seta' jigi ottenut mill-bejgh tal-proprjeta` tad-dibitur Joseph Cassar, ikun ghaliha disponibbli sa l-ezawriment tad-debitu;

Minn dawn l-atti kollha quddiemha, il-Qorti tifhem li s-socjeta` attrici rnextielha tipprova t-tezi taghha.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Wara li tichad l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` konvenuta, u wara li tillibera lill-konvenuti Joseph u Rosina mizzewgin Cassar anki kif debitament rapprezentati mill-osservanza tal-gudizzju;

Tilqa' it-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Limited, tiddikjaraha responsabbli ghall-hlas tas-somma ta' tnax-il elf u hames mitt lira Maltin (Lm12,500) flimkien ma' l-imghax legali mit-23 ta' Gunju 1994 u tikkundanna lill-istess socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici dan l-ammont bl-interessi kif mitluba.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Limited.

Kopja Informali ta' Sentenza

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur