MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 1127/1997/1

E.T. Investments Limited u b'digriet tat-13 ta' Marzu, 2002 l-atti gew trasfuzi f'isem "Maltese Cross Co. Ltd."

Vs

Joseph u Rosina konjugi Cassar u L & D Attard Company Ltd. u b'digriet tas-6 ta' Marzu, 1998 giet kjamata in kawza s-socjeta' "Silver Craft Limited" u b'digriet tal-10 ta' Lulju, 2002 l-isem tas-socjeta' gie mibdul ghal "Silver Craft Products Ltd."

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-15 ta’ Dicembru, 1994 is-socjeta’ attrici kienet xtrat u akkwistat minghand Marcel Cassar il-kreditu fl-ammont ta’ tlettax-il elf lira Maltija (Lm13,000) li l-imsemmi Marcel Cassar kellu kontra l-konvenut Joseph Cassar (ara dokument “JB1”);

Premess illi allura, kif jirrizulta mill-imsemmi kuntratt s-socejta’ attrici kienet giet issurrogata fid-drittijiet kollha ta’ Marcel Cassar *inter alia* b’ipoteka specjali fuq il-kumpless bla numru “Cassar Yard” f’Gudja Road fil-limiti tal-Gudja u kif ahjar deskritta l-imsemmija proprjeta’ immobbiljari fil-kuntratt fuq imsemmi;

Premess illi permezz ta’ bejgh bl-irkant mizmum taht l-Awtorita’ tal-Qorti (dakinhar Il-Qorti tal-Kummerc) ta’ l-4 ta’ Novembru, 1994 il-fond immobbiljari fuq deskritt gie lliberat favur is-socjeta’ konvenuta.

Premess illi *ciononostante* dan l-akkwist tas-socjeta’ konvenuta, s-socjeta’ attrici pprezentat id-debiti protesti gudizzjarji kontra l-konvenuti u dan ai termini ta’ l-artikolu 2071 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta liema protesti gew notifikati lill-konvenuti skond il-ligi;

Premess illi kif ser jirrizulta mill-provi fil-kawza, t-terz pussessur, f’dan il-kaz is-socjeta’ konvenuta ma telqitx minghajr riserva l-immobbli u lanqas ghazlet li thallas id-dejn ipotekarju skond il-ligi;

Premess illi ghalhekk is-socjeta’ attrici ghandha d-dritt, una volta li gie notifikat il-protest gudizzjarju sudett lill-konvenuti kollha fil-kawza, li terga’ titlob lil din il-Qorti li dan il-fond immobbiljarju jerga’ jingieb fl-irkant bis-subbasta;

Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici talbet lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tordna li l-immobbli maghrufa bhala “Cassar Yard” f’Gudja Road, Tarxien tal-kejl superficjali ta’ elf disa’ mija

u tletin metri kwadri, konfinanti mill-punent ma' beni ta' Carmelo Cassar jew l-*aventi causa* tieghu, mit-tramuntana ma' Gudja Road u mil-lbic ma' proprjeta' ta' John Dalli soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' ghoxrin liri Maltin (Lm20) jingieb mill-gdid ghall-bejgh bis-subbasta u dan billi ghall-offerti jithallew terzi oblaturi jaghmlu l-offerti taghhom.

Bl-ispejjez u bil-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta** a fol. 14 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok iridu jigu kjamati fil-kawza l-proprjetarji attwali tal-lum.

2. Illi fit-tieni lok l-akkwist tal-kreditu mis-socjeta' attrici hija irrita u nulla billi ma gietx segwita l-procedura preskritta bil-ligi.

3. Illi fit-tielet lok it-talba tas-socjeta' attrici hija irritwali billi l-kawza ma setghetx issir wara dak iz-zmien kollu u wara li l-istess socjeta' tmur biex toffri hija wkoll fis-subbasta.

4. B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta kjamata fil-kawza** a fol. 34 tal-process fejn eccepiet;

1. Illi preliminarjament il-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 356(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. (Dina l-eccezzjoni giet irtirata fol. 134/5)

2. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 356(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-proceduri odjerni huma nulli fejn dawn jikkoncernaw is-socjeta' kjamata fil-kawza Silvercraft Limited stante li dawn qatt ma gew notifikati bil-protest imsemmi fl-artikolu 2071 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi minghajr pregudizzju wkoll is-socjeta' attrici trid tipprova li hija ghandha ipoteka specjali fuq il-proprjeta' immobbli mertu ta' din il-kawza.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

KONSIDERAZZJONIJIET

Is-socjeta' attrici ghamlet dina c-citazzjoni bhala rizultat ta' kreditu favur taghha fl-ammont ta' Lm13,900 fuq liema ammont ghandha ipoteka specjali fuq il-kumpless bla numru " Cassar Yard", f' Gudja Road, limiti tal-Gudja, liema kumpless gie liberat bil-procedura tas-subasta fl-4 ta' Novembru, 1994 favur is-socjeta' konvenuta L & D Attard Co.Ltd. Is-socjeta' attrici issa qed titlob li l-immobbli msemmi jingieb mill-gdid ghall-bejgh bis-subbasta.

Eccezzjonijiet konvenuti

Illi s-socjeta' konvenuta qed teccepixxi li l-kawza ma setghetx issir wara dak iz-zmien kollu (subasta fil-1994 u kawza giet prezentata fil-1997) u wara li l-istess socjeta' kienet hija wkoll offriet fis-subbasta.

Dwar it-tieni parti ta' dina l-eccezzjoni fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Gunju, 1918 fil-kawza fl-ismijiet "Mariano Busuttil et versus Dr. Roberto Naudi noe et" (Koll: Vol 23 pI- pag. 600) il-Qorti qalet li:-

"*Giusta sentenza della Prim'Awla della Corte Civile di Sua Maesta' del 9 ottobre 1895, in re "Clifton versus Abela" Collez. Vol XV pag. 229 e sulla scorta delle decisioni ivi citate, 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; soltanto la corte nell'accordare la vendita del fondo gia subastato non puo' permetterne la liberazione, per un prezzo inferiore alla somma che avesse servito a dimettere creditori aventi diritti poziori a quelli del creditore subastante; che pero' l'esercizio dell'Azione Ipotecaria, non e' accordato a quei creditori i quali avessero avuto parte nelle procedure di subasta perche' per tali creditori la legge presume che il prezzo ricavato sia il giusto prezzo e la legge loro accorda altre azioni ed altri rimedi in cautela dei loro diritti e pel soddisfacimento di tali diritti."

Illi kif jirrizulta mis-sentenza citata hemm zewg kondizzjonijiet importanti biex tigi ezercitata s-subasta sperimentali u cioe' (1) li meta l-Qorti tilqa' t-talba ghall-bejgh tal-fond ga' mibjugh bis-subasta ma tistax tippermetti l-liberazzjoni tieghu bi prezz inferjuri ghas-somma li sservi biex jigu sodisfatti l-kredituri bi drittijiet aqwa minn dawk tal-kreditur subastant u (2) li din il-procedura mhix moghtija lil dawk il-kredituri li kienu hadu sehem fil-proceduri tas-subasta precedenti.

Dan l-insenjament gie konfermat u accettat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza Joseph M. Formosa et vs Raymond Agius et deciza fit-28 ta' April, 2000.

Fil-kaz in ezami jirrizuta mill-provi, ara dokumenti ezibiti a fol. 108 *et seq* u xhieda ta' Vincent Attard a fol. 88 li Joseph Borg u Marcellino Cassar in rapprezentanza ta' Polidano Brothers Ltd kienu offrew fis-subasta li saret f'Novembru 1994. Imbaghad fil-15 ta' Dicembru, 1994, wara l-liberatorja, kien sar il-kuntratt ezibit a fol. 5 u 6 fejn Marcel Cassar kien biegh lil Joseph Borg ghall-E.T. Investments Ltd il-kreditu ta' Lm13,900 bl-imghax.

L-atturi ghalhekk bhala l-kredituri li kienu hadu sehem fil-proceduri tas-subasta precedenti huma ma jistghux jipprevalixxu ruhhom minn din il-procedura tas-subasta sperimentali. L-attur kien diga ezercita d-drittijiet tieghu u ma jistax jerga' jezercitahom issa b'dina l-azzjoni.

Inoltre biex l-atturi setghu jagixxu, bhala cessjonarji ma setghux in kwantu ghal terzi jezercitaw il-jeddijiet taghhom hlief wara li dina c-cessjoni tigi mgharrfa lid-debitur b'att gudizzjarju. (Ara Artikolu 1471 tal-Kap. 16). Kien jispetta lill-atturi juru (haga li m'ghamlux) li dawn il-formalitajiet saru. Minflok f' Jannar 1995 l-atturi pprezentaw protest kontra Joseph u Rosina konjugi Cassar u Lawrence Attard ghal L & D Attard, a fini tal-artikolu 2071 tal-Kap. 16 fejn talbu li l-protestati jew ihallsu s-somma tal-kreditu cedut, jew inkella jcedu minghajr riserva l-immobbli soggett ghall-ipoteka. Dana l-protest pero' ma jistax iservi ghal skopijiet ta' notifika ta' debitu b'att gudizzjarju kif rikjest l-artikolu 1471. Inolre dana l-protest qatt ma gie mibghut lill-kjamati fil-kawza Silvercraft. Imbaghad f'Mejju 1997 l-atturi pprocedew bl-azzjoni ipoterkarja prezenti.

Ghalhekk l-atturi ma setghux jipprocedu b'dina s-subasta sperimentali ghaz-zewg ragunijiet fuq indikati, u konsegwentemnt it-talba taghhom ma tistax tigi milqugha.

Preskrizzjoni

Il-kjamati fil-kawza qed jeccepixxu l-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 356(1) tal-Kap 12 bid-dekors ta' sentejn. Is-socjeta' kjamata fil-kawza qed tissottometti li la darba dina l-kawza giet prezentata wara li ghaddew sentejn mid-data ta' l-insinwa ta' l-att ta' liberazzjoni u f'dawn is-sentejn is-socjeta' imsejha fil-kawza qatt ma giet interpellata b'att gudizzjarju (fil-fatt jirrizulta li hi qatt ma giet notifikata bil-protest) allura l-azzjoni hija preskritta fil-konfront tas-socjeta' kjamata fil-kawza.
Is-socjeta' attrici qed tirritejni li l-introduzzjoni tal-emendi ghall-Kodici ta' Procedura fil-1995 ma tippreskriviex li l-emendi ghandhom japplikaw ghal negozji giuridici antecedenti ghall-introduzzjoni ta' l-istess emendi. Is-socjeta' attrici qed tippretendi li bil-protest li ghamlet f'Jannar 1995 hija kienet wettqet att ta' preservazzjoni tal-azzjoni taghha.

Jigi rilevat li fil-konfront tas-socjeta' kjamata fil-kawza zgur li ma jistax jinghad li gie prezentat xi protest. Lanqas ma jistax jinghad li ghax giet notifikata s-socjeta' konvenuta

kull riskju li kien hemm ghadda minghand is-socjeta’ konvenuta ghal ghand is-socjeta kjamata fil-kawza.

Is-socjeta’ attrici qed tippretendi li hija kellha ghaxar snin zmien biex tesperimenta l-azzjoni u mhux is-sentejn li gew introdotti bl-emendi tal-1995. L-emendi gew introdotti fil-1995 u s-subasta originali kienet saret fil-1994 u ghalhekk skond l-emendi tal-1995 is-socjeta’ attrici kienet ghadha in terminu biex tesperimenta l-azzjoni billi s-sentejn ma kienux ghaddew. Fil-1995 is-socjeta’ attrici kienet diga pprezentat il-protest kontra s-socjeta’ konvenuta u setghet tagixxi kontra taghha. Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li f’dana l-kaz billi d-drittijiet tas-socjeta’ konvenuta ma kienux gew lezi bil-ligi l-gdida imma kieku riedet is-socjeta’ attrici setghet tagixxi, il-Qorti tikkonkludi li f’dan il-kaz l-emendi l-godda kienu japplikaw ghas-socjeta’ attrici u l-azzjoni fil-konfront tas-socjeta’ kjamata fil-kawza hija preskritta.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tichad t-talba attrici
bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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