MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' April, 2006

Citazzjoni Numru. 1005/2005

**Joecar Limited (C-16195)**

**Vs**

**Bank of Valletta plc**

**Il-Qorti**

**Preliminari**

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettitiet

Peress illi b'sentenza tat-30 ta' April 1998, fil-kawza fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c. vs Brittania Catering Company Limited et, il-bank konvenut gie kanonizzat kreditur ta' l-attur fis-somma ta' Lm4,471,616.11c.

Peress illi in segwitu u sabiex jenforza s-sentenza fl-ismijiet premessi, l-konvenut fis-6 ta' Jannar 2003, innizzja proceduri tas-subbasta li jgibu n-numru 3/03 fejn intalab il-bejgh ta' propjeta' immobiljari ta' l-atturi kif ahjar deskritta fir-rikors promotorju tas-subbasta, li kopja tieghu qed jigi hawn anness bhala dokument A.

Peress illi b'digriet tal-Qorti tas-27 ta' Frar 2003, gie nominat il-Perit Albert Fenech bl-inkarigu sabiex jaghmel deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fondi in kwistjoni u dan skond il-ligi;

Peress illi r-relazzjoni peritali datata 10 ta' Lulju 2003, hija hawnhekk ezebita bhala Dokument B.

Peress illi minghajr ma gie ottenut digriet *contrario imperio* s-subbasta li ser issir fit-3 ta' Novembru ma tinkludix il-propjeta' kollha indikata fid-digriet relattiv tal-Qorti u fil-fatt ser tinbiegh biss l-arja u l-*washrooms* allavolja kien ukoll ordnat il-bejgh tal-Flat Numru 1, Fawwara Buildings, Triq Guze Fava, Sliema kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u trattazzjoni ta' din il-kawza.

Peress illi per konsegwenza stante li s-subbasta de quo mhux se ssir fit-terminu tad-digriet tal-Qorti allura l-istess procedura hija irritwali.

Jghid il-konvenut 'l ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tiddikjara l-atti tas-subbasta fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Joecar Limited 3/03, bhala iriti u nulli;

2. U tordna l-kancellament ta' l-imsemmija subbasta 3/03 fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Joecar Limited.

Bl-ispejjez kontra is-socjeta' bankarja konvenuta li hija wkoll ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta** a fol. 21 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi, preliminarjament it-talbiet attrici huma irriti, nulli u inamissibbli stante li r-rimedju mitlub huwa espressament projbit mill-Ligi illi tipprovdi illi l-istima tal-Perit ma tistax tigi attakkata.

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, dak illi qieghed jingieb in Subasta huwa elenkat fir-rikors promotur u hemm l-Ordni ta' din l-Onorabbli Qorti illi jinbiegh u ma hemm xejn irritu u null fl-atti ta' din is-Subasta.

3. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma neqsin mill-oggett u r-raguni tat-talba.

4. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-konvenuta ma ghandhiex tbati l-ispejjez ta' din il-kawza stante li l-Ligi tipprovdi li kwalsiasi zball, kieku verament dan jezisti, ghandu jigi korrett b'talba li ssir in via ta' rikors.

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

Rat in-noti tal-partijiet;

## KONSIDERAZZJONIJIET

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta.

F'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara li l-atti tas-subbasta numru 3/03 bhala iriti u nulli.

Fl-ewwel zewg eccezzjoni l-konvenuti qed jeccepixxu li l-atturi ma setghux jattakkaw l-istima tal-perit billi dana hu

projbit mill-ligi (artikolu 398 Kap 12) kif ukoll billi dak li qed jingieb in subasta gie elenkat fir-rikors promotur u l-ordni tal-Qorti kienet biex dana jinbiegh.

**Fatti**

Is-socjeta’ konvenuta kienet giet kanonizzata kreditur ta’ l-atturi b’sentenza tat-30 ta’ April 1998 fis-somma ta’ Lm447,161.11 (u mhux Lm 4,471,616.11 kif hemm erronjament indikat fic-citazzjoni). Il-konvenuti ghalhekk kienu bdew il-proceduri tas-subasta in forza tas-sentenza fuq imsemmija kif ukoll in forza ta’ kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu fis-somma ta’ Lm95,573.00 (ara fol 78). Is-socjeta’ konvenuta kienet talbet u ottjeniet degriet tal-Qorti ghal-bejgh tal-flat 4, il-penthouse, washroom u arja sovrastanti, formanti parti mill-blokk ta’ flats minghajr numru nkluz is-sehem indiviz ta’ l-entratura indipendenti u esklussiva li taghti ghall Fawwara Lane, Sliema. B’nota tat-8 ta’ Novembru 2004 is-socjeta’ konvenuta kienet irriduciet il-pretenzjoni taghha u zammitha ferma fuq il-penthouse u washroom u mhux fuq il-flat.

**Kontestazzjoni atturi**

F’dina l-kawza l-atturi qed jippretendu li s-socjeta’ konvenuta uzat il-procedura hazina meta hija pprezentat in-nota fejn irriduciet il-pretenzjoni taghha minghajr ma ottjeniet il-kunsens tal-Qorti sabiex taghmel dana, u dana billi n-nota tal-konvenuti ma setghetx tbiddel dak li kien gie ordnat mill-Qorti fuq ir-rikors promotorju. Dan, skond l-atturi, jgib in-nullita’ tal prosegwiment tal-proceduri tas-subasta. Inoltre l-atturi ssottomettew fin-nota ta’ osservazzjonijet taghhom illi s-socjeta’ konvenuta naqset li tippublika l-avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern skond id-degriet tal-Qorti. L-atturi jirritjenu li fl-avviz ma hemmx indikat is-sehem indiviz ta’ l-entratura.

**Kontestazzjoni tal-konvenuti**

Il-konvenuti qed jissottomettu li kif huma ghazlu li in esekuzzjoni tat-titoli esekuttivi li huma ghandhom jitolbu l-bejgh in subasta taz-zewg immobbli, ghalhekk bl-istess

mod li ghazlu li jitolbu li ssir is-subasta huma setghu bl-istess mod jirrinunzjaw, kemm parzjalment kemm kompletament, ghas-subasta u dana minghajr ma jkunu kkawzaw l-ebda pregudizzju ghad-debitur jew ghal xi terza persuna.

## KONSIDERAZZJONIJIET

Rinunzja b'nota

L-attur qed jippretendi li la darba l-Qorti kienet laqghet it-talba ghal bejgh b'subasta tal-flat 4, u tal penthouse, washrooms, u arja sovrastanti, il-konvenuti ma setghux icedu l-pretenzjoni taghhom fir-rigward tal-flat imma kellhom jitolbu lill Qorti biex tordna li minflok jinbieghu z-zewg immobbli jinbiegh wiehed biss.  Il-Qorti ma taqbilx ma dan ir-ragjonament ghax dan ikun ifisser li min jibda procedimenti ta' subasta ma jistghax icedihom u cjoe ma jistax jaghmel nota ta' cessjoni, anke parzjalment, jew nota ta riduzzjoni imma irid jistenna lill Qorti biex taghtih degriet li bih tikkancella l-atti tas-subasta.  Meta tigi prezentata nota ta' cessjoni jew riduzzjoni id-drittijiet li jistghu jigu pregudikati huma tal-kreditur u mhux tad-debitur jew tat terz. Fil-kaz in ezami l-konvenuti llimitaw it-talba taghhom biex minflok jinbieghu zewg immobbli ta' l-atturi jinbiegh wiehed. L-intervent tal-Qorti ma kienx mehtieg  biex jissanzjona dik in-nota ta' cessjoni jew riduzzjoni. Ghalhekk ma kien kemm xejn irritu jew null fin-nota tal-konvenuti tat-8 ta' Novembru 2004 u s-subasta tista' tkompli fuq il-bejgh ta' l-immobbli li gew ordnati li jinbieghu u li ma gewx rinunzjati.

Id-disposizzjonijiet ta' procedura huma ta' ordni pubblika pero' mhux ir-regoli kollha ta' procedura huma ta' l-istess portata u rilevanza.  Mhux kull vjolazzjoni ta' dawn ir-regoli iggieb n-nullita' ta' l-att li r-regola vvjolata tkun mahsuba li tiggverna.

In-Nullita' ta' l-atti gudizzjarji hija limitata ghal dawn l-erba kapi:

1. Nullita’ dikjarata espressament mill-ligi;
2. Nullita’ minhabba l-inkompetenza tal-Qorti;
3. Nullita’ ta’ forma; u
4. Nuqqas ta’ partikolarita’ essenzjali mehtiega mill-ligi espressament.

Fil-kaz in ezami l-ewwel zewg kapi ma japplikawx. L-atturi ma jsemmu ebda ligi li giet vjolata u li fuqha qed jibbazaw t-talba taghhom ghan-nullita’ tal-proceduri. Inoltre l-Qorti lanqas issib li hemm xi partikolarita’ essenzjali u necessarja skond esigenza espressa tal-ligi. Dwar il-kap li jonqos fuq il-forma, il-Qorti tirrileva li difett simili jista’ jkun determinanti, (jekk fil-fatt jezisti) jekk jirreka pregudizzju irrimedjabbli ghad-drittijiet tad-difiza tad-debitur li certament mhux il-kaz f’dina l-kawza, meta l-kreditur minflok bejgh ta’ zewg immobbli qed jitlob il-bejgh ta’ immobbli wiehed (ara vol LXXV p2 p 467).

F’kaz ta’ bejgh b’subasta l-ligi timmira mhux ghad-dikjarazzjoni tan-nullita’ tal-proceduri tal-bejgh minhabba xi irregolarita’ jew nuqqas da parti tax-xerrej imma biex tassigura li l-proceduri tas-subasta jwasslu sat-tmiem taghhom billi tesigi li b’xi mod jew iehor il-prezz offert li jkun gie realizzat ghall-fond jigi effettivament depozitat fir-Registru tal-Qorti in sodisfazzjon tal-kreditur (Vol LXXX11 p2 p 31).

Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern

L-atturi qed jippretendu wkoll li l-proceduri huma nulli billi “l-avvizi tal-Gazzetta tal-Gvern huma monki billi dana jiddeskrivi biss il-penthouse u ma hemmx indikat fih is-sehem indiviz ta’ l-entratura li kienet ser tinbiegh flimkien mal-penthouse” (ara fol 82 para ta’ qabel l-ahhar).

Illi skond l-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern (ara fol 39/40) jirrizulta li kienet ser tinbiegh penthouse formanti parti minn block flats u ghalhekk din bil-fors kellha tinbiegh bis-sehem indiviz tal-partijiet kommuni billi f’Fawwara Buildings kienet inkluza l-entratura. Inoltre l-avviz jghid li l-penthouse kienet qed tinbiegh bhal kif deskritta fil-relazzjoni tal-perit Albert Fenech f’liema relazzjoni (ara fol

69) l-entratura u t-tarag komuni huma espressament indikati.

Finalment il-Qorti tirrileva li dina l-premessa, dwar in-nullita’ stante li l-avvizi tal-Gazzetta tal-Gvern huma monki, ma setghex titqajjem bhala premessa ohra fin-nota ta’ osservazzjonijiet meta dina ma gietx inkluza bhala premessa fic-citazzjoni ghat-talbiet li l-atturi qed jaghmlu biex isostnu t-talba taghhom ghan nullita’ tal-proceduri.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa’ tilqa t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti
U tichad it-talbiet ta’ l-atturi
Bl-ispejjez kontra taghhom.

**< Sentenza Finali >**

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