MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2007

Appell Civili Numru. 3044/1996/1

C. Stivala Limited

v.

Salvatore Cassar; u Nicholas Vassallo li ssejjaħ fil-kawża b’digriet tat-28 ta’ Jannar 1998 u b’digriet tat-28 ta’ Gunju 2007,
l-Avukat Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eredi mhux maghrufa ta’ Salvatore Cassar li miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici li tghid hekk:
“Peress li s-socjeta` C. Stivala Ltd. hija kreditrici tal-konvenut fis-somma ta’ erbat elef seba’ mija sitta u tletin liri Maltin (Lm4,736) in kwantu ghal Lm4,196 prezz ta’ xoghlijiet strutturali u materjal fornut ghat-tlestija tal-partijiet komuni tal-blokk ta’ flats u garages bla numru u bl-isem Petit Paradis fi Triq Gianni Bencini kantuniera ma’ St. Albert Street, Gzira konfinanti l-blokk kollu minn nofsinhar ma’ St. Albert Street, li-lvant ma’ Triq Gianni Bencini u mill-punent ma’ beni ta’ Charles Formosa liema xoghlijiet saru mis-socjeta` kreditrici fuq inkarigu tal-protestat u mkejla mill-Perit Italo Raniolo u in kwantu ghal Lm540 dovuti lill-kreditur mid-debitur bhala hlas ta’ xoghlijiet struttural u materjal ta’ bini fornit ghall-ispiccar tal-partijiet komuni tal-blokk ta’ flats fuq imsemmi, liema xoghlijiet gew spiccati fis-26 ta’ Awissu 1994.

“Peress li dawn il-krediti rispettivi huma kawtelati bl-ipoteki iskritti fir-registru pubbliku li jgibu n-numri 13270/93 u 15717/94. Kopji annessi Dok A u B.

“Peress li l-attur nomine gab dan kollu a konjizzjoni tal-konvenut permezz ta’ protest ipotekarju prezentat (Dok C) izda l-konvenut baqa’ inadempjenti u ma hallas xejn.

“Jghid il-konvenut ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

“(1). Tiddikjara li l-konvenut Salvatore Cassar hu debitur tas-socjeta` attrici fl-ammont ta’ Lm4,736 ghar-ragunijiet fuq spjegati, (2). Tikkundanna lill-konvenut Salvatore Cassar sabiex ihallas lis-socjeta` attrici l-ammont ta’ Lm4,736 dovut kfi fuq spjegat. (3). Tordna l-vendita gudizzjali tal-flat immarkat numru wiehed (1) li jinsab fl-ewwel sular formanti parti minn blokk ta’ erba’ (4) appartamenti u zewg (2) garages bla numru estern dan il-blokk hu msejjah bl-isem ta’ Petit Paradis fi Triq Gianni Bencini kantuniera ma’ Saint Albert Street, Gzira konfinanti l-blokk kollu minn nofsinhar ma’ Sain Albert

Street, mil-Lvant ma’ Triq Gianni Bencini u mill-punent ma’ beni ta’ Charles Formosa jew successuri tieghu jew irjieh ohra verjuri liema immobbli jinsab suggett ghall-kreditu ipotekarju fuq indikat favur l-attur sabiex mir-rikavat dan ikun jista’ jigi mhallas.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Protest Ipotekarju datat 15 ta’ Marzu 1996 u ta’ l-ittra ufficjali datat 2 Settembru 1993 kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvatore Cassar li in forza taghha eccepixxa illi:
“1. Illi l-gudizzjuu mhux integru billi l-mara tal-konvenut ma giet citata, b’mod li l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

“2. Subordinatament fil-mertu, ix-xoghlijiet in kwistjoni saru ghall-insaputa u minghajr il-kunsens ta’ l-esponent minghajr ma kien intlahaq ftehim ahhari dwar it-tip ta’ xoghol u l-materjal li kellu jintuza.

“3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat id-digriet moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Jannar, 1998, li in forza taghha gie imsejjah fil-kawza Nicholas Vassallo;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza Nicholas Vassallo li in forza taghha eccepixxa illi:

“1. Preliminarjament illi t-talba ghall-bejgh gudizzjali tal-fondi de quo hija intempestiva in kwantu una volta l-allegat kreditu ma jirrizultax minn kuntratt pubbliku is-socjeta` attrici kellha qabel xejn titlob il-kanonizzazzjoni tal-kreditu u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

“2. Illi bla pregudizzju, l-iskrizzjoni ta’ l-ipoteki numru 13270/93 u 15717/94 fuq il-flat mertu tal-kawza odjerna hija irritwali u nulla in kwantu s-socjeta` attrici ma ghamlet l-ebda xoghlijiet strutturali fih u lanqas forniet xi materjal ghal xi benefikati fih. Ghaldaqstant ma setghetx tiskrivi privilegg fuq il-flat de quo.

“3. Illi bla pregudizzju, l-iskrizzjoni ta’ l-ipoteki numru 13270/93 u 1571/94 hija irritwali u nulla wkoll stante li ma gewx iskritti fit-terminu stabbilit permezz ta’ l-Artikolu 2029 tal-Kodici Civili.

“4. Illi l-flat de quo inbiegh lill-eccipjent wara sentenza tal-Qorti tal-Kummerc tat-3 ta’ Novembru 1993 fl-ismijiet Nicholas Vassallo vs Saviour Cassar dezerta fl-appell fit-18 ta’ Marzu 1997 u ghalhekk fi kwalunkwe kaz qed titressaq l-eccezzjoni ta’ l-eskussjoni b’dan illi una volta l-eccipjent bhala l-proprjetarju tal-flat de quo ma hux obbligat personalment ghall-allegat dejn, ghandhom l-ewwel jinbieghu z-zewg garaxxijiet de quo proprjeta` tal-konvenut b’dan illi jekk b’dak il-mod l-allegat kreditu tas-socjeta` attrici jigi sodisfatt ma jkunx mehtieg il-bejgh tal-flat imsemmi.

“5. Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju, is-socjeta` attrici trid tipprova li hi kreditrici tal-konvenut Salvatore Cassar.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat id-digriet moghti mill-ewwel Qorti fit-30 ta’ Ottubru, 2000, li in forza tieghu laqghet it-talba tas-socjeta` attrici biex, mat-talba principali ghall-bejgh bis-subbasta ta’ proprjeta` immobbli, jizdiedu zewg talbiet ohra;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civli fl-20 ta’ Jannar, 2004, li ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
“.....wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet ta’ preskrizzjoni u l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut u ta’ l-imsejjaħ fil-kawża, tgħid illi l-konvenut għandu jagħti lis-soċjetà attriċi erbat elef seba’ mija u sitta u tletin lira (Lm4,736), u tikkundannah iħallas lill-attriċi dan id-dejn, flimkien ma’ l-ispejjeż ġudizzjarji kollha, ukoll dawk ta’ l-imsejjaħ fil-kawża, b’dan illi, bla ħsara għal dak li jgħid l-art. 1329 tal-Kodiċi Ċivili, dan id-dejn ma tbatihx il-komunjoni ta’ l-akkwisti bejn il-konvenut u martu.

"Fil-każ illi d-dejn ma jkunx imħallas fi żmien tletin jum millum, mill-konvenut jew mill-imsejjaħ fil-kawża, tordna li jinbigħ *sub hasta* l-appartament numru wieħed (1) li qiegħed fl-ewwel sular, parti minn blokk ta' erba' appartamenti u żewġ *garages* bla numru fuq barra u jismu *Petit Paradis* fi Triq Ġanni Bencini, kantuniera ma' Triq San Albert, il-Gżira, sabiex id-dejn jitħallas mir-rikavat. Sabiex issir stima tal-fond għall-għanijiet tal-proċeduri tal-bejgħ *sub hasta*, taħtar lill-A.I.Ċ. Mario Cassar."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Nibdew bl-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju.

"L-art. 1322 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

"**1322.** (1) L-amministrazzjoni ordinarja ta' l-akkwisti u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dik l-amministrazzjoni ordinarja jmissu lil kull waħda mill-partijiet miżżewġa.

"(2) Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.

"(3) Dawn li ġejjin huma l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja:

"… … …

"(*l*) kull att li joħloq privileġġ speċjali skond l-artikolu 2010(*b*);

"L-art. 2010(*b*) huwa dwar il-privileġġ meritu tal-kawża tallum:

"**2010.** Il-kredituri privileġġati fuq l-immobbli huma:

"… … …

"(*b*) l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u ħaddiema oħra, fuq l-immobbli mibni jew mibni mill-ġdid jew imsewwi, għall-kreditu ta' l-ispejjeż u tal-prezz ta' xogħolhom.

"Tassew illi l-art. 1322, kif emendat, daħal fis-seħħ fl-1995, wara li nħoloq il-privileġġ, u għalhekk ma kienx meħtieġ l-intervent ta' mart il-konvenut biex inħoloq il-privileġġ, iżda biex saret din il-kawża kellu jkun imħarrek mhux il-konvenut waħdu iżda martu wkoll.

"Dan ma jfissirx illi l-konvenut għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju iżda illi jew għandha tissejjaħ martu fil-kawża jew inkella, jekk it-talba għall-ħlas tad-dejn tintlaqa', l-esekuzzjoni tista' ssir biss fuq il-beni parafernali tal-konvenut, barra, naturalment, beni ta' terzi milquta bi privileġġ jew ipoteka li jagħmlu tajjeb għad-dejn.

"La mill-attriċi u lanqas mill-konvenut ma saret talba għas-sejħa ta' mart il-konvenut fil-kawża. Tassew illi l-qorti għandha s-setgħa *motu proprio* illi tordna s-sejħa fil-kawża; madankollu, wara li qieset illi din il-kawża waslet fi tmiemha wara li ngħalaq il-ġbir tax-xhieda, u illi l-kawża ilha aktar minn seba' snin li nbdiet, il-qorti hija tal-fehma illi ma hux xieraq illi f'dan l-istadju ssir sejħa fil-kawża u hekk is-smigħ ikollu jibda mill-ġdid. Il-partijiet interessati kellhom żmien u opportunità biżżejjed biex it-talba għas-sejħa fil-kawża jagħmluha f'waqt xieraq.

"Ngħaddu issa biex inqisu l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni, mibnija fuq l-artt. 2148(a) u 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili:

"**2148.** L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' tmintax-il xahar:

"(*a*) l-azzjonijiet tal-ħajjata, skrapar, mastrudaxxi, bennejja, bajjada, ħaddieda, arġentieri, arluġġara u ta' persuni oħra li jaħdmu sengħa jew arti mekkanika, għall-prezz ta' l-opri jew tax-xogħlijiet tagħhom, jew tal-materjal li jfornu;

“**2156.** L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta’ ħames snin:

“… … …

“(*f*) l-azzjonijiet għall-ħlas ta’ kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa’, skond din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku.

“L-art. 2148(*a*) ma jolqotx il-każ tallum, għax jolqot biss l-azzjonijiet ta’ dawk li jaħdmu sengħa jew arti mekkanika, u mhux ta’ dawk li, bħall-attriċi, huma kuntratturi organizzati f’azjenda.

“Lanqas ma jolqot l-azzjoni l-art. 2156(*f*). Dak il-paragrafu jgħodd biss meta l-kreditu ma jaqax taħt preskrizzjoni aqsar, iżda, fil-każ tallum, il-kreditu jaqa’ taħt l-art. 2149(*a*)[1].

“Billi ma tressqet ebda eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni taħt id-dispożizzjoni li tgħodd għall-każ, l-eċċezzjonijiet ta’ preskrizzjoni mressqa mill-imsejjaħ fil-kawża huma miċħuda.

“Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-kawża, li huwa maqsum fi tnejn:

“1. jekk is-soċjetà attriċi għamlitx ix-xogħol u fornietx il-materjal li għalihom qiegħda titlob ħlas; u

“2. fil-każ illi l-attriċi għandha tieħu għax-xogħol li għamlet u għall-materjal li forniet, jekk il-kreditu tagħha huwiex imħares b’ipoteka jew privileġġ.

“Dwar l-ewwel kwistjoni — jekk is-soċjetà attriċi għamlitx ix-xogħol u fornietx il-materjal li għalihom qiegħda titlob ħlas — mix-xhieda ħareġ illi tassew illi l-attriċi għamlet ix-

[1] L-azzjoni tal-kuntratturi ta’ bini ie]or jew ta’ xog]lijiet o]ra ta’ injam, [ebel, jew materjal ie]or, g]all-opri ma]dumin minnhom jew g]all-materjali li jfornu.

xogħol u forniet il-materjal. Li ġara hu li l-konvenut kellu blokk t'erba' appartamenti u bigħ tnejn minnhom lill-attriċi bil-patt illi l-partijiet komuni kellu jlestihom il-konvenut. Meta sar il-bejgħ lill-attriċi, il-partijiet komuni kienu għadhom ma tlestewx, u għalhekk il-konvenut qabbad lill-attriċi bħala kuntrattur biex tlesti dak ix-xogħlijiet. L-attriċi għamlet ix-xogħlijiet u forniet il-materjal, u għalhekk għandha titħallas għal dan ix-xogħol u materjal.

"Lanqas ma saret xi kontestazzjoni msaħħa bil-provi dwar il-*quantum* tal-prezz li qiegħda titlob l-attriċi: erbat elef seba' mija u sitta u tletin lira (Lm4,736).

"It-talba għall-kanonizzazzjoni tad-dejn fis-somma t'erbat elef seba' mija u sitta u tletin lira (Lm4,736) għandha għalhekk tintlaqa', b'dan illi, bla ħsara għal dak li jgħid l-art. 1329 tal-Kodiċi Ċivili, dan id-dejn ma tbatihx il-komunjoni ta' l-akkwisti bejn il-konvenut u martu.

"Fadal il-kwistjoni jekk il-privileġġ u l-ipoteka legali speċjali iskritti mill-attriċi fuq l-appartament li, dak iż-żmien, kien tal-konvenut u llum huwa ta' l-imsejjaħ fil-kawża, sarux sew u jiswewx.

"Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-imsejjaħ fil-kawża qiegħed igħid illi l-attriċi la għamlet xi xogħol fl-appartament u lanqas forniet xi materjal għalih.

"Dan hu minnu, għax mix-xhieda tad-direttur tas-soċjetà attriċi ħareġ illi x-xogħlijiet saru fil-parti komuni tal-blokk t'appartamenti, mhux fl-appartament innifsu.

"Dan, iżda, ma jfissirx illi l-attriċi ma kellhiex il-jedd għal privileġġ u ipoteka; ifisser illi l-privileġġ u l-ipoteka setgħet tagħmilhom fuq il-korp kollu u mhux biss fuq appartament wieħed fil-korp. Jekk għażlet li tiskrivi l-privileġġ u l-ipoteka fuq appartament wieħed flok fuq il-korp kollu, ħadet anqas minn kemm kellha jedd għalih, u mhux aktar.

"Lanqas ma jista' jingħad illi l-privileġġ u l-ipoteka setgħu jolqtu biss il-partijiet komuni li fihom sar ix-xogħol, għax meta tlestew il-partijiet komuni sar benefikat lill-korp kollu

u lill-appartamenti kollha li huma parti minn dak il-korp. Barra minn hekk, il-privileġġ u l-ipoteka huma forma ta’ *ius abutendi* fuq immobbli, billi jagħtu l-jedd li tbigħ proprjetà ta’ ħaddieħor. Il-partijiet komuni ta’ korp t’appartamenti ma jistgħux jinbiegħu weħedhom, iżda biss bi proporzjon ma’ wieħed jew aktar mill-appartamenti. Jekk il-privileġġ jew l-ipoteka jkunu jolqtu biss il-partijiet komuni, ma jkunu jiswew xejn, għax lill-kreditur jagħtuh jedd li jbigħ ħaġa li, min-natura ta’ l-affarijiet, ma tistax tinbigħ weħedha.

“It-tieni eċċezzjoni ta’ l-imsejjaħ fil-kawża hija għalhekk miċħuda.

“Hemm ukoll it-tielet eċċezzjoni, dwar jekk l-iskrizzjoni saritx fit-terminu li jridu l-art. 2029 u 2030 tal-Kodiċi Ċivili:

“**2029.** Il-privileġġi speċjali fuq l-immobbli m’għandhomx effett jekk ma jiġux imniżżlin fir-Reġistru Pubbliku fiż-żmien ta’ xahrejn.

“**2030.** Iż-żmien imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan jibda jgħodd -

“… … …

“(*b*) għall-krediti msemmijin fil-paragrafu (*b*) ta’ dak l-artikolu ġ2010ħ, minn dak in-nhar li jitlesta x-xogħol, jew, skond il-każ, minn dak in-nhar tal-liberazzjoni ta’ l-immobbli;

“Ix-xogħlijiet, skond ir-riċevuti, tlestew għall-ħabta ta’ Diċembru 2003, u l-privileġġ kien iskritt fit-18 t’Awissu 1993; l-iskrizzjoni, għalhekk, saret fil-waqt.

“L-ipoteka kienet iskritta fis-27 t’Ottubru 1994, wara ż-żmien imsemmi fl-art. 2029. Dak it-terminu, iżda, igħodd għall-privileġġi, mhux għall-ipoteka legali speċjali li għandu l-kreditur li għandu privileġġ fuq immobbli skond l-art. 2022 tal-Kodiċi Ċivili, b’dan illi din l-ipoteka ma tiħux grad ħlief minn dak in-nhar ta’ l-iskrizzjoni[2].

[2] Art. 2033(1), Kod ~iv.

“L-eċċezzjoni dwar it-terminu ta’ l-iskrizzjoni hija għalhekk miċħuda.

“Fadal l-eċċezzjoni ta’ eskussjoni.

“Din l-eċċezzjoni hija manifestament ħażina, għax ma tistax tingħata kontra min għandu privileġġ jew ipoteka speċjali, kif igħid ċar l-art. 2074 tal-Kodiċi Ċivili:

“**2074.** L-eċċezzjoni tal-benefiċċju ta’ l-eskussjoni ma tistax tingħata kontra l-kreditur li jkollu privileġġ jew ipoteka speċjali fuq l-immobbli.

“L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

“Il-jedd ta’ l-attriċi li titlob il-bejgħ ta’ l-immobbli milqut bil-privileġġ u bl-ipoteka, għalkemm dan ma għadux f’idejn id-debitur, joħroġ mill-artt. 2069 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili:

“**2069.** Il-kredituri li għandhom privileġġ jew ipoteka inskritti, iżommu fuq l-immobbli suġġett għall-privileġġ jew għall-ipoteka l-jedd tagħhom li jiġu gradwati u mħallsin skond l-ordni tal-krediti jew ta’ l-iskrizzjoni tagħhom, ikunu għand min ikunu għaddew dawn il-beni.

“**2070.** Jekk it-terz pussessur ma jkunx għamel dak li hu meħtieġ mil-liġi sabiex jeħles il-proprjetà tiegħu, huwa jibqa’ obbligat bħala pussessur, bis-saħħa ta’ l-iskrizzjoni magħmula skond il-liġi, għad-djun kollha ipotekarji, u jgawdi l-benefiċċju taż-żmien u ta’ kull tiġdid ta’ żmien mogħti lid-debitur oriġinarju.

“**2071.** It-terz pussessur hu obbligat, fil-każ hawn fuq imsemmi, li jitlaq, mingħajr ebda riserva, l-immobbli suġġett għall-ipoteka, kemm-il darba ma jagħżilx li jħallas id-djun ipotekarji kollha, kull meta jagħlaq kull wieħed minnhom, tkun kemm tkun is-somma tagħhom.

“**2072.** (1) Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew ma jħallasx id-dejn li ġa għalaq, il-kreditur ipotekarju jista’ jitlob bil-qorti l-bejgħ ta’ l-immobbli suġġett għal ipoteka,

wara li jkun sejjaħ bi protest lid-debitur biex iħallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex iħallas id-dejn jew jitlaq il-fond.

(2) Din it-talba ma tistax issir qabel ma jgħaddu tletin ġurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz pussessur.

“Il-protest imsemmi fl-art. 2072(2) ma kienx notifikat lill-imsejjaħ fil-kawża, għax dan xtara l-fond wara li kienet ġà nfetħet il-kawża. Il-qorti għalhekk sejra tordna illi l-bejgħ *sub hasta* tal-fond ma jsirx qabel tletin ġurnata minn meta tingħata din is-sentenza.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-kjamat fil-kawza Nicholas Vassallo li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:
“tilqa’ dan l-appell, thassar u tirrevoka id-digriet ossia sentenza ta’ l-ewwel Qorti tat-30 ta’ Ottubru 2000 fejn giet ordnata zieda fit-talbiet attrici, thassar u tirrevoka is-sentenza ta’ l-ewwel Qorti tal-20 ta’ Jannar 2004 salv fejn ikkundannat lill-konvenut ihallas l-ispejjez gudizzjarji ta’ l-appellant, b’dan illi t-talbiet attrici jigu michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

“Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-kjamat fil-kawza Nicholas Vassallo li in forza taghha eccepixxa illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini ta’ l-Artikolu 2149(a) tal-Kodici Civili;

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut Salvatore Cassar li in forza taghha ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata (dik tal-20 ta’ Jannar, 2004) billi tilqa’ l-eccezzjonijiet, bl-ispejjez kontra l-attur;

Rat ir-risposta ghaz-zewg appelli pprezentata mis-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet ic-cahda taghhom bl-ispejjez kontra l-appellanti;

Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi fl-ewwel lok, sejjer jigi trattat l-aggravju ta' l-appellant Nicholas Vassallo fil-konfront tad-digriet ta' l-ewwel Qorti tat-30 ta' Ottubru, 2000, meta ordnat zieda fit-talbiet tas-socjeta` attrici. Dan l-appellant jilmenta li, bid-decizjoni taghha, l-ewwel Qorti bidlet is-sustanza tal-kawza – dak li mhux permess bil-ligi – fis-sens li kawza ghal bejgh b'subbasta giet konvertita ghall-kawza ta' kanonizazzjoni ta' kreditu.

Din il-Qorti ma tarax li dak li ghamlet l-ewwel Qorti wassal ghal bidla hekk radikali. It-talba ghal bejgh bis-subbasta tal-proprjeta` indikata saret espressament sabiex is-socjeta` attrici, mir-rikavat, il-kreditu taghha "jkun jista' jigi mhallas". Dan ifisser li s-socjeta` attrici talbet biex tipprocedi ghall-bejgh sabiex tiehu dak li tippretendi li hu dovut lilha, u hija logika l-premessa li hi trid, fl-ewwel lok, tipprova li hi kreditrici tal-konvenut. Kwindi korrezzjoni biex il-pretiz kreditu tas-socjeta` attrici jigi kanonizzat u l-konvenut ikkundannat ihallas dak id-dejn ma biddel xejn mis-sustanza ta' l-azzjoni u t-talba tas-socjeta` attrici kif formulata.

Din il-Qorti, fil-kawza "**Debono v Attard**", deciza fit-8 ta' Marzu, 2006, osservat li "*il-fatt li l-attur ma ppremettiex xi affarijiet li huma pre-rekwizit ghall-akkoljiment ta' l-ewwel talba tieghu ma jfissirx li l-kawza hija irregolari jew irritwali jew li din ma hix il-procedura korretta*". (ara wkoll il-kummenti ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza "**Camilleri v Briffa**", deciza fl-24 ta' Novembru, 2003).

Dak li ghamlet l-ewwel Qorti ma biddel xejn mis-sustanza ta' l-eccezzjonijiet fil-meritu tal-konvenut u, kwindi, m'hemmx lok ta' thassir tad-digriet relattiv ta' l-ewwel Qorti.

Dwar il-meritu tal-kawza, jigi rilevat li din hi kawza fejn is-socjeta` attrtici qed tallega li fuq inkarigu tal-konvenut

Cassar hi wettqet xoghol ta’ bini fuq blokk appartamenti gewwa l-Gzira, ghal-liema xoghol bqaghet ma thalsitx . In kawtela tal-krediti taghha, hija irregistrat privilegg u ipoteka fuq l-appartament numru 1 fil-blokk ta’ bini li fuqu hija hadmet, u, b’dawn il-proceduri, qed titlob il-kanonizazzjoni tal-kreditu taghha u l-bejgh bis-subbasta ta’ l-appartament ipotekat li jifforma parti mill-kumpless ta’ bini gewwa l-Gzira, issa maghruf bhala Petit Paradis. Peress li l-appartament in kwistjoni, dak bin-numru 1 u li qieghed fl-ewwel sar, inxtara minn Nicholas Vassallo, dan gie kjamat fil-kawza.

Tressqu diversi eccezzjonijiet li kollha gew michuda mill-ewwel Qorti. Il-konvenut u l-kjamat til-kawza appellaw bl-aggravji taghhom fil-meritu jkunu bazikament is-segwenti: (A) L-appellant Cassar ilmenta li hu m’ghandux jigi attribwit bl-ispejjez li saru ghall-komun tal-blokk ta’ appartamenti, izda ghandu jigi adebitat biss b’sehemu; jghid ukoll li ma jista’ qatt jinsab responsabbli ghall-hlas ta’ dawn l-ispejjez wara li ttrasferixxa l-proprjeta` lil Nicholas Vassallo. (B) L-appellant Nicholas Vassallo jilmenta li (i) ma saritx prova dwar min wettaq ix-xoghol u fuq is-somma reklamata mis-socjeta` attrici; (ii) l-iskrizzjoni tal-privilegg u l-ipoteka legali ma saritx fit-terminu preskritt, u kwindi m’ghandhomx effett, u (iii) il-pretenzjoni attrici hija, in toto jew in parte, preskritta ai termini ta’ l-artikolu 2149(a) tal-Kodici Civili.

Rigward l-ilmenti ta’ l-appellant Cassar, din il-Qorti tirrilevali l-inkarigu lis-socjeta` attrici inghata minn dan Salvatore Cassar, u kwindi huwa dan li hu marbut kontrattwalment li jhallas ghas-servizzi rezi.

Il-fatt li hu jista’ ghandu biss proporzjon tal-partijiet komuni jew li biegh appartament lil terzi ma jnaqqsu xejn mill-obbligu kontrattwali tieghu li jhallas ghax-xoghol li twettaq fuq inkarigu tieghu. Ix-xoghol kollu, inkluz dak li sar fil-partijiet in komun, sar fuq inkarigu tal-konvenut u/jew il-perit tieghu u sar minn haddiema tal-kumpanija attrici, u la darba ma giex allegat li x-xoghol ma sarx skond l-arti u s-sengha, irid isir il-hlas. Il-fatt li, ghal xi xoghol partikolari, is-socjeta` attrici tat *sub-contract* lil terzi, ma jfissirx li l-

hlas m'ghandux jintalab u jsir lis-socjeta` attrici, ghax jibqa' l-fatt li r-rabta kuntrattwali ta' l-appellant kienet u baqghet mas-socjeta` attrici. Jirrizulta wkoll li meta tlesta x-xoghol, il-perit hareg il-kont finali, u peress li s-socjeta` attrici baqghet ma thalsitx, din irregistrat privilegg u ipoteka fuq appartament wiehed u issa qed titlob il-bejgh ta' dak l-appartament biex tithallas ghax-xoghol li ghamlet. Is-somma mahruga mill-perit ma gietx kontestata la bi provi orali u lanqas bil-prova teknika, u kwindi l-appellant Cassar ghandu jhallas ghal inkarigu li hu ta lis-socjeta` attrici u li din wetqet.

L-ilmenti ta' l-appellant Salvatore Cassar qed jigu, ghalhekk, michuda.

Fir-rigward ta' l-ilmenti tal-kjamat in kawza Nicholas Vassallo, dawn sejrin jigu trattati *seriatim*.
(i) L-appellant Vassallo jilmenta li ma gietx imressqa l-ahjar prova biex issostni l-pretensjoni attrici. Huwa veru li skond il-ligi, il-Qorti ghandha tara li ssirilha l-ahjar prova li l-parti tista' ggib; pero`, kif osservat din il-Qorti fil-kawza "**Abela v Azzopardi**", deciza fis-7 ta' Ottubru, 2005, huwa veru wkoll "*illi huwa fid-diskrezzjoni tal-Qorti illi tiddetermina f'kull kawza partikolari u skond ic-cirkostanzi pertinenti ghal dik il-kawza, liema prova tilhaq il-grad illi jista' jissejjah 'l-ahjar'*." Fil-kawza odjerna, la darba l-ewwel Qorti kienet konvinta illi l-provi mressqa mis-socjeta` attrici dwar l-ewwel talba tieghu kienu cari u inekwivoci, ma kellhiex ghalfejn tesigi prova "ahjar" minn dik fornita mis-socjeta` attrici. Fil-kamp civili, il-Qorti hija tenuta li wara li taghrbel il-provi tasal ghall-konkluzjoni anke fuq bazi ta' probabbilita`, u jekk tkun ittendi favur naha (kif jidher li hu l-kaz in ezami) a skapitu tal-verzjoni avversa, dik il-Qorti hija fl-obbligu li taccetta l-aktar verzjoni kredibbli u probabbli. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan hu sewwa sew dak li ghamlet l-ewwel Qorti u jidhrilha wkoll li ddecidiet korrettement fuq il-provi prodotti. Fuq kollox, kif osservat l-ewwel Qorti, ma saret ebda kontestazzjoni <u>msahha bil-provi</u> dwar il-*quantum* tal-prezz li qeghda titlob is-socjeta` attrici.

(ii) L-istess appellant Vassallo jilmenta li l-iskrizzjoni tal-privilegg u l-ipoteka legali ma saritx fit-terminu preskritt mil-ligi, u kwindi m'ghandhomx effett. L-ewwel Qorti stabbiliet illi x-xoghlijiet tlestew ghall-habta ta' Dicembru 1993 (ghalkemm fis-sentenza jinghad li x-xoghlijiet tlestew "ghall-habta ta' Dicembru 2003" hu car li dan sar bi zvista, u dana meta tqies li mill-provi, d-data tat-tlestija tohrog li kienet fl-1993 u din il-kawza infethet f'Ottubru tal-1996). Issa, skond il-ligi, il-privileggi specjali fuq l-immobbli ghandhom jigu registrati fir-Registru Pubbliku fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li jitlesta x-xoghol. Il-privilegg in kwistjoni gie registrat fit-18 ta' Awissu, 1993, u kwindi qabel ma skada t-terminu preskritt. L-ipoteka giet registrata fis-27 ta' Ottubru, 1994, jigifieri wara z-zmien preskritt. Dan ma jfissirx, pero`, li l-ipoteka tkun bla effett, izda biss li ma jkollhiex effett retroattiv mid-data li tlestew ix-xoghlijiet, izda biss minn dak inhar tar-registrazzjoni (ara l-Artikolu 2033(1) tal-Kodici Civili).

Dan it-tieni aggravju hu, ghalhekk, respint.

(iii) Kontra c-cahda mill-ewwel Qorti ta' l-eccezzjonijiet l-ohra ta' natura legali ma sar ebda appell. Il-kjamat fil-kawza Vassallo, pero`, f'dan l-istadju ressaq eccezzjoni gdida ta' preskrizzjoni a bazi ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kodici Civili. L-ewwel Qorti kienet cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni bazata fuq l-Artikoli 2148(a) u 2156(f) ghax qieset li ma japplikawx ghall-meritu tal-kaz. Hi kienet osservat li, fil-kaz tallum, il-kreditu jaqa' taht l-Artikolu 2149(a) u l-appellant ha spunt minn dan il-kumment biex formalment jecepixxi d-dekadenza ta' l-azzjoni attrici, almenu in parte, a bazi ta' dan l-artikolu.
`

Fil-kuntest tal-preskrizzjoni, din il-Qorti, fil-kawza "**Craig pro et nomine v Mifsud**", deciza fis-27 ta' Marzu, 1998, osservat illi:
"L-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili jipprovdi illi l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata minghajr ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss. Certament l-azzjoni f'dan il-kaz setghet tigi ezercitata almenu zgur mid-data li fiha s-socjeta` attrici talbet

formalment u bil-miktub il-pagament. ... Hu anke pertenenti l-Artikolu 2151 tal-Kap 16 fir-rigward tas-sottomissjoni ta' l-attur nomine li s-servizzi setghu baqghu ghaddejjin matul is-snin ta' wara. Dan l-artikolu jipprovdi illi "Fil-kazijiet imsemmija fl-ahhar erba' artikoli qabel dan (allura wkoll fl-Artikolu 2149 li qed jigi konsidrat f'din is-sentenza) ikun hemm lok ghall-preskrizzjoni ghad li kien hemm kontinwazzjoni ta' fornituri, kunsinni bil-kreditu, xoghlijiet, servizzi jew qadi iehor." Hu stabbilit fil-gurisprudenza li l-kontinwita` jew reiterazzjoni tas-servizzi u servigi ma tissospendix il-bidu jew il-kors tal-preskrizzjoni u lanqas ma timporta, ghalkemm accettata mid-debitur, interruzzjoni tal-preskrizzjoni tal-kreditu ghas-servizzi jew servigi jew somministrazzjonijiet anterjuri (Michelina Mallia et -vs- Carmela Cutajar deciza fil-Prim Awla fil-25 ta' Lulju 1969 per Imhallef M. Caruana Curran kif ukoll Vol XXXIX pll p515.)

""Il periodo suddetto (preskrizzjoni ta' sentejn preskrittiva ta' l-azzjoni ta' tobba o ohrajn ghall-hlas ta' preskrizzjonijiet personali) cominicia a correre dalla prima visita, operazione o somministrazione, sebbene, in qualunque tempo anteriore, remoto o prossimo, fossero state fatte altre visite, operazioni o somministrazioni." (Vol XI p. 354 "Dr. Paolo Terreni -vs- Banchiere Giuseppe Scicluna" deciza minn din il-Qorti)."

Issa, fil-kaz tallum, ix-xoghol jidher li beda u spicca fl-1993; zgur li gie stabbilit li tlesta f'Dicembru tal-1993 u ma hemm xejn fil-provi li juri mod iehor. Is-socjeta` attrici baghtet ittra ufficjali fit-2 ta' Settembru, 1993, li giet notifikata lill-konvenut fid-9 ta' Settembru, 1993. Ghax-xoghol li sar wara t-2 ta' Settembru, 1993, ma giet ipprezentata ebda ittra ufficjali, izda biss protest gudizzjarju fil-15 ta' Marzu, 1996. Ittra ufficjali indirizzata lid-debitur tinterrompi l-preskrizzjoni, pero`, ma twaqqafx milli z-zmien (f'dan il-kaz ta' sentejn) jerga' jibda jiddekorri. Ghalhekk, wara Settembru u Dicembru 1993 kien mehtieg interruzzjoni ohra qabel gheluq sentejn, izda f'dan il-kaz, l-interruzzjoni gudizzjarja saret biss f'Marzu tal-1996 – bejn Dicembru 1993 u Marzu 1996 ma sar xejn! Kwindi, fil-konfront ta' Nicholas Vassallo, din il-Qorti ma tistax ma

tilqax l-eccezzjoni ulterjuri ta’ preskrizzjoni minnu sollevata. A tenur ta’ l-Artikolu 2113 tal-Kodici Civili, din l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni sollevata mit-terz interessat, ghandha l-effett li twaqqa l-azzjoni attrici. Dan, pero`, fil-konfront biss tat-terz interessat li issolleva din l-eccezzjoni. Fil-fatt il-Giorgi (“Teoria delle Obbligazioni” Vol.VIII para. 227) jghid li meta d-debitur ma jeccepix l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, dan ma jzommx lit-terz interessat milli jressaq hu dik l-eccezzjoni: “deducendola nell’ interesse proprio in nome del debitore”. Aktar car huwa r-Ricci (“Corso Teorico – Pratico di Diritto Civile”, vol. V para, 160) meta jispjega, fil-kuntest ta’ artikolu simili fil-Kodici Civili taljan, illi

“L’articolo in esame non da` solo ai creditori facolta` di far valere la prescrizione, non ostante siasi rinunziato alla medesima, ma estende tale facolta` a qualsivoglia altro interessato eziandio, dappoiche` non solo i creditori, ma anche altre persone possono avere dei diritti sul patrimonio del rinunziante, diritti che la rinunzia ad una prescrizione compiuta puo` seriamente compromettere. Il fideiussore pertanto, ove il debitore abbia rinunziato alla prescrizione, puo` invocarla, nei soli rapporti pero` tra esso e il creditore, ed allo scopo di far dichiarare estinta la obbligazione da lui assunta di fronte a quest’ultimo. La prescrizione opposta in questo caso dal fideiussore vale a liberarlo di fronte al creditore, ma non vale a produrre la liberazione del debitore, dappoiche` il fideiussore, estinta che sia la sua obbliazione, non ha alcun interesse a modificare i rapporti creati dalla rinunzia tra il debitore rinunziante ed il creditore a cui favore si e` rinunciato. Parimente il terzo detentore dello stabile ipotecato puo` invocare la prescrizione, ad onta il debitore vi abbia rinunziato, ed al solo effetto di far dichiarare estinta l’ipoteca gravante il fondo a lui pervenuto.”

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li gej: (i) tiddesponi mill-appell tal-konvenut Salvatore Cassar billi tichad l-istess, bl-ispejjez kontra tieghu, u tikkonferma s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti in kwantu din laqghet l-ewwel u t-tieni talba fil-konfront ta’ l-istess Salvatore Cassar; (ii) tiddisponi mill-appell ta’ Nicholas Vassallo billi tilqa’ l-istess in

kwantu bazat fuq l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni, u b'hekk tichad it-tielet talba tas-socjeta` attrici. L-ispejjez marbuta ma' dan l-appell ta' Nicholas Vassallo ghandhom, pero`, jibqghu a karigu tieghu peress li hu ssolleva l-preskrizzjoni applikabbli biss f'dan l-istadju u l-ilmenti l-ohra tieghu gew kollha michuda. L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif hemm decizi.

< Sentenza Finali >

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