MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 622/2008

Baldacchino Holdings Limited

vs

J.J.S. Developers Limited

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fis-17 ta’ Gunju 2008, l-attrici ppremettiet li b’kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Mario Bugeja fis- 26 ta’ Ottubru 2001 l-attrici xtrat u akkwistat minghand il-konvenuta:-

i. Porzjon ta’ art fabbrikabbli, tal-kejl ta’ circa hamsa u disghin metri kwadri (95m.k) formanti parti mill-art fiz-Zurrieq, maghrufa bhala ta’ Burlangasa sive ta’ Ciantar, fi triq bla isem gia triq progettata bla isem,

konfinanti mill-lbic mat-triq, grigal ma beni tas-socjeta' A.B.M. Limited u majjistral ma' beni tal-familja Saydon, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; u
ii. Nofs indiviz tal-porzjon diviza ta' art formanti parti mill-art maghrufa bhala tal-Borg ta' San Lawrenz ossia tal-Fuklar, fil-limiti ta' H'Attard tal-kejl ta' circa disat elef u hamsin metri kwadri (9,050 m.k), konfinanti mill-punent ma' gid ta' Antonia Farrugia, tramuntana ma' sqaq maghruf bhala tal-Fuklar u mill-lvant in parti ma' Triq il-Gradilja, in parti ma' gid ta' Emanuel maghruf bhala ta' Hadidu u in parti ma' gid mill-eredi ta' Antonio maghruf bhala l-Gidi, jew irjieh verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha;

u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-imsemmi kuntratt inkluz:-

"Versu l-prezz ta' mija u hamsa u hamsin elf lira (Lm155,000) kwantu ghall-art li tinsab H'Attard; il-kumpratur ser ihallas sebgha u tmenin elf lira (Lm 87,000) permezz ta' pagamenti konsekuttivi ta' erbatax-il elf u hames mitt lira maltija (Lm 14,500) il-wiehed kull sitt xhur, l-ewwel pagament isir tmintax il-xahar mill-llum flimkien ma' l-imghax bit-tmienja fil-mija (8%) fis-sena kalkolabbli a scaletta u liema imghax jibda jiddekorri minn sena mill-lum, hamsin elf lira Maltin (Lm 50,000) bi tpartit ma' materjal ta' bini skond il-prezzijiet gia miftehma u l-bilanc ta' tmintax il-elf lira maltin (Lm 18,000) bi tpattija ta' dejn li l-kumpanija J.J.S. Developers Limited ghadha taghti lis-Sur Vivi Caruana' u versu l-prezz ta' ghaxart elf lira (Lm 10,000) kwantu ghal-plot fiz-Zurrieq, liema soma l-kumpratur qed prezenzjalment jiddeposita mal-Professur Ian Refalo li da parti tieghu ghandu jghaddiha lill-venditur hekk kif il-venditur jghaddi l-madum u l-ghodda li jappartjenu lill-kompratur u li l-venditur ghandu f'idejh lill-istess kumpratur hekk kif jinghad aktar l-isfel.".

Fuq l-istess kuntratt il-konvenuta rrizervat favur taghha l-privilegg specjali fuq l-imsemmija immobbli li bieghet bhala garanzija tal-bilanc tal-prezz – dan permezz ta' nota ghal iskrizzjoni ta' priviegg numru 16276/2001.

Il-prezz ghall-art fiz-Zurrieq gie mghoddi mill-Professur Ian Refalo lill-konvenuta bil-mod kif gie mahsub fl-imsemmi kuntratt.

L-ewwel pagament ta' Lm 14,500 (illum €33,775.91) mill-bilanc tas-somma ta' Lm 87,000 (illum €202,655.49) rigwardanti l-art ta' H'Attard kien dovut fis-26 ta' April 2003, filwaqt illi l-imghax fuq is-somma ta' Lm 87,000 (illum €202,655.49) beda jiddekorri fis-26 ta' Ottubru 2003.

Illi fit-28 ta' April 2003 l-kumpannija Olive Gardens Investments Limited ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru (Nru 666/2003) kontra l-konvenuta ghas-somma ta' Lm 21,018.33 (illum € 48,959.54) f'idejn l-attrici liema kumpannija giet notifikata b'dan il-mandat – li ghadu in vigore – fid- 29 ta' April 2003.

Illi fil-5 ta' Frar 2004 il-kumpannija Baldacchino Woodworks Ltd ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru (Nru. 212/2004) kontra l-konvenuta ghas-somma ta' Lm 102,119 (illum € 237,873.28) f'idejn l-attrici liema kumpannija giet notifikata b'dan il-mandat – li ghadu in vigore – fl-istess gurnata cioe' l-5 ta' Frar 2004.

Permezz ta' primo ricorso ipprezentat fis-16 ta' Gunju 2003 (atti tas-subbasta Nru. 82/2003) il-konvenuta talbet illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-bejgh in subbasta taz-zewg immobbli illi l-attrici xtrat minghandha permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 2001 sabiex tithallas il-pagament ta' Lm 14,500 (illum € 33,775.91) illi sar dovut fis-26 ta' April 2003 u l-imghax li akkumula.

B'digriet moghti minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' Gunju 2003 it-talba tal-konvenuta giet milqugha u *"ghall-fini tad-deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond in kwistjoni"* gie nominat l-Perit Valerio Schembri.

Il-Perit Valerio Schembri halef ir-rapport tieghu fit-2 ta' Dicembru 2003; b'dan illi fl-imsemmi rapport ivvaluta l-art ta' H'Attard fl-intier taghha u injora l-fatt illi n-nofs indiviz taghha biss kien jappartjeni lill-attrici.

B'digriet moghti fl-14 ta' Jannar 2004 din l-Onorabbli Qorti, fuq talba tal-konvenuta, ghazlet il-jum tal- Hamis 19 ta' Frar 2004 ghall-bejgh bl-irkant tal-immobbli mertu ta' l-atti tas-subbasta 82/2003.

Fid-9 ta' Frar 2004 il-kumpannija Force Trading Limited, proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor ta' l-art ta' H'Attard, ippresentat rikors fejn talbet illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha twaqqaf il-bejgh bl-irkant ippjanat ghad-19 ta' Frar 2004 peress illi, kuntrarjament ghal dak li gie riklamat fl-avvizi tal-bejgh bl-irkant relattivi li l-art kollha kienet tappartjeni lill-attrici Baldacchino Holdings Limited, fil-fatt nofs indiviz ta' l-istess art kienet tappartjeni lilha u cioe lill-kumpannija Force Trading Limited li ma kellha x'taqsam xejn mal-kwistjoni bejn il-kontendenti.

Permezz ta' digriet moghti fid-19 ta' Frar 2004 din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi *"fic-cirkostanzi tissospendi provizorjament dawn l-atti sakemm issir il-korrezzjoni mehtiega."*

Permezz ta' rikors ipprezentat fil- 5 ta' Marzu 2004 il-konvenuta talbet lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tinkariga lill-Perit Valerio Schembri sabiex *"jipprezenta stima korretta ta' dak li qieghed jintalab il-bejgh tieghu".* Talba giet milqugha permezz ta' digriet tat- 8 ta' Marzu 2004. Il-Perit Valerio Schembri pprezenta u halef ir-rapport korrettorju tieghu fit-22 ta' Marzu 2004.

Permezz ta' digriet moghti fl-24 ta' Marzu 2004 din l-Onorabbli Qorti ghazlet il-jum tal-Hamis 27 ta' Mejju 2004 ghall-bejgh bl-irkant tal-immobbli mertu ta' l-atti tas-subbasta numru 82/2003.

Fil-11 ta' Mejju 2004 l-attrici pprezentat rikors fejn talbet it-twaqqif ta' l-irkant iffissat ghall-Hamis 27 ta' Mejju 2004 u dan, *inter alia*, ghaliex kienet giet ordnata minn din l-Onorabbli Qorti permezz taz-zewg mandati kawtelatorji ta' sekwestru imsemmija fil-paragrafi 5 u 6 supra sabiex ma thallasx il-flus dovuti minnha lill-konvenuta a tenur tal-kuntratt ta' l-akkwist tas-26 ta' Ottubru 2001.

B’digriet moghti fis- 26 ta’ Mejju 2004 din l- Onorabbli Qorti laqet it-talba tal-attrici u waqfet l-irkant iffissat ghall-Hamis 27 ta’ Mejju 2004.

Permezz ta’ rikors ipprezentat fit-3 ta’ Awissu 2004 il-konvenuta talbet illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa terminu sabiex l-attrici tghaddi biex taghmel id-depositu ta’ l-ammont ta’ 14,500 (illum €33,775.91) u l-imghax li akkumula mertu tal-primo ricorso taghha tas-16 ta’ Gunju 2003. L-attrici wiegbet fil-11 ta’ Awwissu 2004 li kienet lesta li:

“Tiddeposita taht l-awtorita` ta’ din l-Onorabbli Qorti mhux biss l-Lm 14,500 u l-interessi relattivi mertu tar-rikors promotur ta’ dawn l-atti tas-subbasta li saru dovuti fis- 26 ta’ April 2003 imma wkoll il-pagament ta’ Lm 14,500 u l-interessi relattivi li skadew fis-26 ta’ Ottubru 2003 u fis- 26 ta’ April 2004 allavolja dawn mhumiex mertu tar-rikors promotur ta’ dawn l-atti tas-subbasta u dan sabiex l-istess flus jittiehdu minn min jispettaw skond il-ligi (cioe’ s-socjeta’ J.J.S Developers Ltd jew is-socjetajiet li ottjenew il-hrug tas-sekwestri li in segwitu taghhom giet sospiza dina s-subbasta) ***basta illi kontestwalment mad-depozitu s-socjeta J.J.S. Developers Ltd tirriduci l-imsemmi privilegg bl-ammont ekwivalenti ghad-depozitu”.***

Fid- 19 ta’ Awissu 2004 din l-Onorabbli Qorti tat is-segwenti digriet finali:

Il-Qorti,
Rat ir-rikors ta’ J.J.S. Developers Limited prezentat fit- 3 ta’ Awissu 2004;
Rat l-atti tas-Subbasta numru 82/2003 imsemmija fl-istess rikors.
Rat id-digriet taghha precedenti ta’ l- 14 ta’ Awissu 2004.
Rat ir-risposta ta’ Baldacchino Holdings Limited prezentata fil-11 ta’ Awissu, 2004.
***Tilqa t-talba, skond l-istess rikors u risposta imsemmija**”* Enfasi mizjuda.

Il-konvenuta ma segwitx dan id-digriet, ipprovokat minnha stess, u ghazlet minflok li tkompli ttaqqal inutilment il-proprjeta’ ta’ Ottubru 2001 b’dejn li jammonta ghal frazzjoni tal-valur ta’ l-istess proprjeta’. Inoltre ilha zmien tirrifjuta li tnehhi l-privilegg specjali illi hija ghandha fuq l-art fiz-Zurrieq illi l-attrici xtrat minghandha permezz tal-kuntratt tas-26 ta’ Ottubru 2001 u dan nonostante l-fatt illi l-prezz ghall-istess art ilu aktar minn sitt snin u nofs li gie mhallas. Dan l-agir qieghed jipprekludi lill-attrici milli tinegozja din il-proprjeta’ taghha.

L-attrici trid tillibera l-proprjeta f’H’Attard illi hija xtrat permezz tal-kuntratt ippublikat minn Nutar Dottor Mario Bugeja fis–26 ta’ Ottubru 2001 mill-privilegg specjali, billi tiddepozita taht l-awtorita` ta’ din l-Onorabbli Qorti l-flus kollha li ghad fadlilha taghti konvenuta a tenur ta’ l-istess kuntratt sabiex dawn jittiehdu minn min jispettaw skond il-ligi (cioe’ il-konvenuta jew mill-kumpanniji li ottjenew il-hrug tal-mandati ta’ sekwestru kawtelatorju imsemmija fil-paragrafi 5 u 6 supra); b’dan illi kontestwalment mad-depositu l-konvenuta tikkancella l-imsemmi privilegg specjali – haga li hija kompletament konformi mad-digriet moghti minn din l-Onorabbli Qorti fid- 19 ta’ Awissu 2004.

Dak kollu li gie espost aktar il-fuq ingieb a konjizzjoni tal-konvenuta permezz ta’ protest pprezentat mill-attrici fl-14 ta’ Mejju 2008. Peresss li l-konvenuta baqghet inadempjenti l-attrici kellha tipprocedi kontra taghha b’din il-kawza.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet prmessi l-attrici titlob bir-rispett kollu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta hallset lill-attrici l-prezz kollu ta’ l-art fiz-Zurrieq illi l-istess attrici xtrat minghandha permezz tal-kuntratt tas- 26 ta’ Ottubru 2001 (Dok A).

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tnehhi minn fuq l-istess art fiz-Zurrieq l-imsemmi privilegg specjali numru 16276/2001 u dan taht dawk il-provvedimenti li din l-

Onorabbli Qorti joghgobha taghti inkluz li tinnomina Nutar sabiex jippublika l-att pubbliku opportun fil-lok, jum u hin li jigu wkoll stabbiliti u kuraturi nominati biex jipprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att pubbliku.

3. Tistabilixxi s-somma illi l-attrici ghad ghandha taghti lill- konvenuta fuq l-art ta' H'Attard a tenur tal-kuntratt ippubblikat fis- 26 ta' Ottubru 2001 minn Nutar Dottor Mario Bugeja (Dok A), liema somma ghandha tikkomprendi kemm il-kapital kif ukoll l-imghax.

4. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss – preferibbilment ikkalkolat f'numru ta' gimghat (tlieta jew erba' gimghat u dan sabiex ma jinzertax is-Sibt u l-Hadd) u li jibdew jiddekorru hekk kif il-konvenuta tigi notifikata illi attrici tkun iddepozitat is-somma stabbilita fit-talba precedenti taht l-awtorita ta' din l-Onorabbli Qorti – tikkancella totalment permezz ta' l-att pubbliku opportun l-imsemmi privilegg specjali numru 16276/2001 u dan that dawk il-provvedimenti l-ohra illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti.

5. F'kaz li l-konvenuta tonqos milli tikkancella totalment permezz ta' l-att pubbliku opportun l-imsemmi privilegg specjali numru 16276/2001 fiz-zmien hekk lilha prefiss, tinnomina minn issa Nutar sabiex jippublika l-imsemmi att pubbliku fil-lok, jum – preferibilment ikun numru qasir ta' gimghat wara li jkun iddekorra l-perjodu prefiss a tenur tat-talba precedenti – u hin li jigu ukoll stabbiliti u kuraturi nominati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att pubbliku u dan taht dawk il-provvedimenti l-ohra illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fis-17 ta' Lulju 2008[1], il-konvenuta wiegbet:-

1. Il-privilegg hu wiehed validu u qieghed jikkawtela bilanc ta' prezz li ghadu ma thallasx.

---

[1] Fol. 79.

2. il-privilegg fuq l-art taz-Zurrieq hu marbut mal-obbligazzjonijiet li assumew il-partijiet fuq att pubbliku, u l-fatt li tintlaqa' l-ewwel talba m'ghandux iwassal biex tintlaqa' t-tieni talba.
3. Il-privilegg m'ghandux jitnehha hlief in konsiderazzjoni tal-hlas ta' kull bilanc dovut lill-konvenuta skond l-att relattiv.
4. Id-depozitu tal-flus fil-qorti m'huwiex ekwivalenti ghall-hlas. Id-depozitu ma jgorrx mieghu l-privilegg specjali. Hu evidenti li terzi kredituri jistghu jezercitaw il-pretensjonijiet taghhom kontra flejjes li jkunu depozitati mill-attur, u ghalhekk l-offerta ta' depozitu m'hijiex soluzzjoni gusta.
5. L-attur qieghed jagixxi in mala fede biex jevita li jhallas lill-konvenuta.
6. It-talbiet huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Il-qorti semghet ix-xhieda u rat l-atti kollha.

<u>L-ewwel u tieni talbiet</u>.

Hemm qbil bejn il-partijiet li l-bilanc tal-prezz li kien fadal x'jithallas fir-rigward tal-art taz-Zurrieq, fil-fatt thallas. Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2011 id-difensur tal-konvenuta ddikjarat li:-

"....fir-rigward tal-art taz-Zurrieq hemm qbil li s-somma ta' ghaxart elef Maltin dovuti fir-rigward tal-art taz-Zurrieq thallsu u ghalhekk il-konvenuta qeghda taqbel li l-privilegg specjali numru 16276/2001 jigi ridott fis-sens li din il-proprjeta taz-Zurrieq ma tibqax milquta minn dan il-privilegg pero qeghda tirrizerva l-posizzjoni taghha fir-rigward tal-ispejjez.".

Fil-kuntratt tal-akkwist tas-26 ta' Ottubru 2001 jinghad li l-art taz-Zurrieq kienet qeghda tinbiegh *"....versu l-prezz ta' ghaxart elef lira (Lm10,000) kwantu ghal plot fiz-Zurrieq, liema somma l-kumpratur qed prezenzjalment jiddeposita mal-Professur Ian Refalo li da parti tieghu ghandu jghaddiha lill-venditur hekk kif il-venditur jghaddi il-madum u l-ghodda li jappartjenu lill-kompratur u li l-venditur*

ghandu f'idejh lill-istess kumpratur hekk kif jinghad iktar l-isfel.".

Il-ligi taghti l-privilegg specjali lill-bejjiegh ta' immobbli *"....ghall-prezz kollu jew ghall-bqija tal-prezz, jew ghall-esekuzzjoni tal-pattijiet miftehmin fl-att tal-bejgh jew tat-trasferiment."* (Artikolu 2010(c) tal-Kodici Civili).

Ghalhekk mal-hlas tal-prezz lill-konvenuta sehhet estinzjoni tal-obbligazzjoni. Dan iwassal biex tispicca wkoll il-garanzija. Ghalhekk il-konvenuta kellha obbligu li tirriduci l-privilegg specjali billi l-art taz-Zurrieq ma tibqax tiggarantixxi dejn li thallas. Dan irrispettivament ta' x'seta fehem ir-rapprezentant tal-kumpannija konvenuta (ara affidavit ta' Joseph Cachia). Fil-kors tas-smiegh tal-provi ma jirrizultax li giet prezentata kopja tan-nota ta' iskrizzjoni ta' riduzzjoni tal-privilegg li skond il-ligi ghandha tigi registrata fir-Registru Pubbliku.

Ghalhekk l-ewwel zewg talbiet ser jintlaqghu bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

<u>It-Tielet, Raba' u Hames Talbiet</u>.

Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2011 gie ddikjarat:-

"Il-partijiet qeghdin jaqblu li d-debitu principali dovut illum lill-konvenuta hu ta' Eur 202,655.48 (Lm87,000). Hemm kontestazzjoni minn naha tal-attrici dwar l-imghax. Dan peress li fost affarijiet ohra hemm digriet tal-qorti fl-atti tas-subbasta 82/2003 tad-19 ta' Awissu 2005 li permezz tieghu l-qorti laqghet it-talba tar-rikors mmarkat bhala Dokument Q.".

Dan il-prezz jirrelata ghall-bejgh tal-art ta' H'Attard, u l-privilegg specjali qieghed jolqot ukoll din l-art bhala garanzija ghall-hlas[2].

Fil-fatt is-somma ta' €202,655.48 tirraprezenta l-hlasijiet li skond il-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 2001 kellha taghmel

[2] Ara nota ta' iskrizzjoni 16276/2001 a fol. 24.

Baldacchino Holdings Limited, permezz ta’ pagamenti ta’ Lm14,500 kull sitt xhur b’dan li l-ewwel pagament kellu jsir fi zmien 18 il-xahar mid-data tal-kuntratt. Ghalhekk l-ewwel pagament kellu jsir **fis-26 ta’ April 2003**. Inoltre l-partijiet ftehemu li jkun dovut l-imghax ta’ 8% fis-sena b’effett mis-26 ta’ Ottubru 2002.

Jirrizulta li:-

i. fit-28 ta’ April 2003, **Olive Gardens Investments Limited** ottjeniet il-hrug ta’ mandat ta’ sekwestru numru 666/2003 kontra l-konvenuta ghas-somma ta’ €48,959.54. L-attrici hi sekwestratarja.
ii. fil-5 ta’ April 2004, **Baldacchino Woodworks Ltd** ottjeniet il-hrug ta’ mandat ta’ sekwestru numru 212/2004 kontra l-konvenuta ghas-somma ta’ €237,873. L-attrici hi sekwestratarja.

Jirrizulta wkoll mill-atti li J.J.S. Developers qeghda tikkontesta li hi debitrici fil-konfront ta’ dawn il-kumpanniji u anzi ssostni li wara ftehim (Joseph Cachia jirreferi ghalih bhala partion agreement) li kien gie ffirmat fl-2001 ma kienx baqa’ pendenzi ohra li ssemmewx.

Il-mandati huma kollha kawtelatorji u jidher li ghadhom fis-sehh[3]. Inoltre jirrizulta li minkejja li l-mandati kawtelatorji gew notifikati lill-attrici bhala sekwestratarja, sal-lum ghadu ma sar l-ebda depozitu ta’ flus.

L-Artikolu 1145 tal-Kodici Civili jipprovdi kif jispiccaw l-obbligazzjonijiet, u cjoe’ bil-hlas, bin-novazzjoni, bil-mahfra tad-dejn, bit-tpacija, bil-konfuzjoni, bit-telf tal-haga u bir-rexxissjoni.

---

[3] Ara fol. 26 u 30. Il-konvenuta qeghda tikkontesta li ghandha taghti xi flus lill-attrici; *"Illi ma huwiex minnu, fi klwalunkwe kaz li JJS Developers Limited debitrici ta’ kumpanniji ohra ta’ Joseph Baldacchino fl-ammonti indikati fir-rikors ta’ Baldacchino Holdings Limited. Filfatt, kif anke jidher minn rapport ta’ awditur hawn ezebit (Dokument B) Olive Gardens Investments Limited hi debitrici ta’ JJS Developers Limited f’ammont li jissupera ferm dak mitlub mill-istess Olive Gardens li dwaru inhareg mandat ta’ sekwestru. Inoltre dwar il-mandat ta’ Baldacchino Woodworks dan ma huwiex korrett ghaliex, kompletament bla pregudizzju, kwalsiasi somma li tista tkun dovuta hi ferm inferjuri u fi kwalsiasi kaz ma tissuperax is-somma ta’ Lm8,140."* (ara twegiba prezentata fil-21 ta’ Mejju 2004 fl-atti tal-bejgh bl-irkant 82/2003).

M’hemmx dubju li l-hrug ta’ mandati kawtelatorji wasslu biex l-attrici ma setatx thallas direttament lill-konvenuta. L-Artikolu 1155 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“Il-hlas maghmul mid-debitur lill-kreditur tieghu bi ksur ta’ mandat ta’ sekwestru, jew ta’ ordni iehor tal-qorti, ma jiswiex kontra l-persuni li favur taghhom il-mandat jew l-ordni jkun gie moghti; u dawn il-persuni jistghu, ghall-jeddijiet taghhom, igieghlu lid-debitur ihallas mill-gdid, bla hsara tal-jedd tieghu ta’ regress kontra l-kreditur.”.

F’dan il-kaz is-sekwestranti jifformaw parti mill-istess grupp ta’ kumpanniji[4]. Hu car li l-mandati kawtelatorji inhargu fl-istess zmien li l-konvenuta kienet qeghda tiehu passi gudizzjarji[5] biex tirkupra dak li legalment kienet intitolata ghalih, bil-ghan li ma jsirx hlas direttament lill-konvenuta. Sal-lum il-gurnata l-ammonti ta’ flus li jissemmew fil-mandati ghadhom biss pretensjonijiet in kwantu s-sekwestranti ghad m’ghandhomx titolu ezekuttiv fil-konfront tal-konvenuta.

Fil-fehma tal-qorti t-tezi tal-attrici m’ghandix mis-sewwa, meta tqies li:-

i. Sal-lum il-gurnata l-attrici ghadha ma ddepozitatx il-flus fir-Regsitru tal-Qorti. F’tali cirkostanzi certament ma jista’ qatt jinghad li sar xi hlas u li l-imghax miftiehem skond il-kuntratt ma baqax jakkumula. Ghal kull buon fini l-qorti tosserva li lanqas ma taqbel mal-mod kif l-attrici kkalkolat l-imghax (ara paragrafu 87 tan-nota ta’ sottomissjonijiet). Ladarba l-pagamenti ma sarux skond il-ftehim, l-imghax ta’ 8% baqa’ jakkumula;

ii. Ma kien hemm l-ebda htiega li fit-3 ta’ Awwissu 2004 il-konvenuta tipprezenta rikors biex il-qorti tordna d-

---

[4] Janice Baldacchino xehedet li hi direttur ta’ Oliver Gardens Investments Limited; *“Nispjega illi s-socjetajiet Baldacchino Holdings Limited, Baldacchino Woodworks Limited u Olive Garden Investments Limited ilkoll jiffurmaw parti mill-istess grupp ta’ socjetajiet. Jien naqdi l-mansjoni wkoll ta’ kontrollur finanzjarju ta’ dan il-grupp ta’ kumpanniji.”* (fol. 98).
[5] Ara l-atti tal-bejgh bl-irkant numru 82/2003.

depozitu tal-pagamenti li kienu dovuti mill-attrici skond il-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 2001. Kieku riedet l-attrici setghet liberament tiddepozita l-flus minghajr il-htiega ta' xi inizjattiva min-naha tal-konvenuta, u wara, jekk jidhrilha li kellha jedd, issejjah lill-konvenuta ghar-riduzzjoni tal-garanzija. Madankollu hu wisq evidenti li fir-realta' l-attrici ma rieditx li tiddepozita l-flus, tant li fit-twegiba li tat ghar-rikors tat-3 ta' Awwissu 2004[6] iddikjarat li ma setatx tifhem ir-raguni ghall-insistenza tal-konvenuta li jigu depozitati l-flus *"....meta l-kreditu taghha (u l-interessi fuqu) huma ggarantiti bi privilegg specali fuq l-immobbli li gew akkwistati mis-socjeta esponenti permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 2001 u liema privilegg ghalhekk jirrankja qabel kull kreditur iehor illi jista' jkollha is-socjeta esponenti....."*.

iii. Hu minnu li wara r-rikors pprezentat minn J.J.S. Developers Ltd, l-attrici wiegbet li kienet disposta li taghmel id-depozitu, pero***"....basta illi kontestwalment mad-depositu s-socjeta J.J.S. Developers Ltd tirriduci l-imsemmi privilegg bl-ammont ekwivalenti ghad-depositu."***. B'digriet li nghata mill-qorti fid-19 ta' Awwissu 2004, il-qorti laqghet it-talba ta' JJS Developers Limited biex isir id-depozitu. Id-digriet jaqra hekk:-

"Rat r-rikors ta' J.J.S. Developers Limited prezentat fit-3 ta' Awissu 2004;
Rat l-atti tas-subbasta numru 82/2003 imsemmija fl-istess rikors;
Rat id-digriet taghha precedenti tal-4 ta' Awissu 2004;
Rat ir-risposta ta' Baldacchino Holdings Limited prezentata fil-11 ta' Awissu 2004;
Tilqa' t-talba, skond l-istess rikors u risposta imsemmija." (enfazi ta' din il-qorti).

Ghalhekk jidher li ladarba jsir id-depozitu, il-qorti qablet mal-pretensjoni ta' Baladacchino Holdings Limited li ssir riduzzjoni tal-privilegg. Pero' hu evidenti li baqa' ma sar xejn. Fil-fehma tal-qorti dan in-nuqqas m'ghandux jaghti lok biex il-konvenuta tipprova tiehu xi vantagg bhal per

[6] Ara l-atti tal-bejgh bl-irkant numru 82/2003.

ezempju li tippretendi li minn dakinhar tad-digriet ma baqax ighaddi l-imghax.

Jibqa' l-fatt pero' li sal-lum l-attrici ghadha ma ghamlitx id-depozitu tal-flus. Ghalhekk qatt ma jista' jinghad li sar xi hlas. F'dan ir-rigward il-qorti hadet konjizzjoni tas-sentenzi li ghamlet riferenza ghalihom l-attrici, cjoe' li d-depozitu li jaghmel is-sekwestratarju jekwivali ghall-pagament[7]. Madankollu mehud in konsiderazzjoni ta' dak li ser jinghad hawn isfel[8], il-qorti ghandha r-rizervi taghha kemm fic-cirkostanzi bhal dak tal-kaz odjern id-depozitu jwassal ghall-hlas. Fil-fehma ta' din il-qorti, id-depozitu tal-flus mid-debitur jista' l-iktar iwassal ghal hlas kundizzjonali, cjoe' diment li eventwalment il-flus jircevihom il-kreditur jew ovvjament il-kredituri tieghu stess. Ta' rilevanza hu wkoll l-Artikolu 945 tal-Kap. 12 li jipprovdi ghall-procedura biex jithassru jew jigu ridotti l-jeddijiet ta' preferenza[9], **wara li jsir l-izbank** tal-flus u mhux mad-depozitu. Bla dubju hu ragunat li r-riduzzjoni jew thassir isir wara l-izbank u mhux qabel.

iv. Minkejja dak li jinghad fid-digriet tad-19 ta' Awwissu 2004 fl-atti tal-bejgh bl-irkant numru 82/2003, din il-qorti ma tistax tippretendi li l-konvenuta ghandha tirriduci jew addirittura tikkancella l-privilegg specjali fl-eventwalita li jsir id-depozitu. Hu veru li l-garanzija hi accessorja ghall-obbligazzjoni principali. L-estinzjoni tal-obbligazzjoni ggib maghha wkoll l-estinzjoni tal-garanzija. Hu minnu li fir-rikors li pprezentat il-konvenuta fl-atti tal-bejgh bl-irkant

---

[7] Mizzi vs Downs, Qorti tal-Kummerc 31 ta' Ottubru 1893; Avukat A. Caruana vs L. Scicluna, Appell, 28 ta' April 1956; L. Scicluna vs Dr A. Caruana, Prim'Awla, 4 ta' Dicembru 1957 u P. Abela et vs E. Sammut Pullicino, Prim'Awla, 29 ta' Jannar 1960 (ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-attrici fit-12/3/2012).

[8] Paragrafu iv.

[9] Artikolu 1996 tal-Kodici Civili jipprovdi:- *"Il-jeddijiet legittimi ta' preferenza huma l-privileggi, l-ipoteki u l-beneficcju tal-firda tal-patrimonju."*. Artikolu 945(2) tal-Kap. Jipprovdi: *(2) Meta il-kreditu msemmi fis-subartikolu (1) huwa mqieghed fiz-zgur minn xi wiehed mill-jeddijiet ta' preferenza imsemmija fl-artikolu 1996 tal-Kodici Civlli, kull parti li jkollha interess tista' ggib fis-sehh it-tnaqqis jew it-thassir tar-registrazzjoni relattiva bil-mod provdut fl-artikoli 2065 u 2066 tal-Kodici imsemmi qabel. In-nota relattiva ghandha tigi ffirmata minn min ikun jehtieg li din tigi*
registrata jew minn avukat, nutar jew prokuratur legali.".

82/2003, taccetta li d-depozitu jwassal ghal estinzjoni[10], verzjoni li bidlet fir-risposta guramentata li pprezentat fis-17 ta' Lulju 2008[11]. Fir-realta', meta debitur jiddepozita flus fil-Registru tal-Qorti bhal f'cirkostanzi simili ghall-kaz odjern, cjoe' wara li d-debitur ikun gie notifikat bhala sekwestrataraju b'mandat ta' sekwestru mahrug kontra l-kreditur, il-kreditur m'ghandu l-ebda garanzija li eventwalment il-flus ser jittiehdu minnu jew minn xi kreditur tieghu. Il-flus li jigu depozitati jkunu ghadhom ma sarux proprjeta tal-kreditur[12], u m'hemmx provvediment li jghid li mad-depozitu r-riskju jghaddi fuq il-kreditur. Jekk wiehed kellu jaddotta t-tezi li d-depozitu jfisser hlas u li jwassal ghat-tnehhija jew riduzzjoni tal-garanziji, jkun ferm facli li d-debitur jara kif jaghmel biex jinhareg mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra l-kreditur tieghu u b'hekk jistultifikalu l-jedd li jircievi l-flus. Sistema li facilment tista' tigi abbuzata biex iccahhad lill-kreditur milli jircievi personalment dak li legalment ghandu dritt ghalih minghand id-debitur tieghu. Li wiehed jaqbel mat-tezi li mad-depozitu l-flus isiru tal-kreditur (fil-kaz taghna J.J.S. Developers Limited), hu ferm perikoluz in kwantu jfisser li f'kaz li s-sekwestratarju ghandu iktar minn kreditur wiehed, is-sekwestrat ikun qieghed jinghata preferenza fuq kredituri ohra tas-sekwestratarju minghajr l-opportunita li jsir konkors tal-kredituri. Il-qorti m'ghandix dubju li dan m'ghandux ikun u terga' ttenni li l-flus li jigu depozitati l-qorti huma dovuti lill-kreditur izda mhux tieghu qabel isir l-izbank. Wara li jkun sar id-depozitu jistghu jsiru pretensjonjiet minn terzi li jkollhom jeddijiet kontra s-sekwestratarju, li jwasslu ghall-proceduri ta' konkors ta' kredituri[13]. F'dak l-istadju tkun trid issir gradwazzjoni tal-kredituri, u l-jeddijiet ta' preferenza msemmija fil-Kodici Civili jkunu l-fattur determinanti biex jigi deciz min ser jizbanka l-flus.

---

[10] *"**Il-kreditu**, f'kaz fejn id-debitur jigi impedut milli jeffetwa il-pagament minhabba l-esistenza ta' sekwestru, **jigi estint billi jsir id-debitu deposit tal-ammont kollu dovut fir-registru tal-Qorti sabiex dawn jigu sbankati minn min ghandu dritt ghalihom.**".*

[11] Ara fol. 80.

[12] Il-flus li jigu depozitati fir-Registru wara l-hrug ta' mandat ta' sekwestru, huma normalment flus li jkunu **dovuti** lill-kreditur u **mhux flus proprjeta tal-kreditur**.

[13] Ara Artikolu 414 *et seq* tal-Kap. 12 *"Fuq il-Konkorsi."*.

Hu minnu li l-Artikolu 1173(2) tal-Kodici jipprovdi li ***"....depozitu maghmul skond il-ligi jiswa daqs il-hlas u l-haga depozitata tibqa' ghar-riskju tal-kreditur."***. Pero dak hu provvediment li japplika fejn tkun saret offerta ta' hlas mid-debitur li tkun valida, u l-kreditur jirrifjuta l-hlas. Ghalhekk ghal dan il-kaz ma japplikawx l-Artikolu 1173 *et seq* tal-Kodici Civili.

Meqjusa dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuta hi gustifikata li toggezzjona li jekk isir id-depozitu jithassar il-privilegg. Hu veru li jekk isir id-depozitu ser ikun hemm il-flus u privilegg specjali li qeghdin jaghmlu tajjeb ghad-dejn, pero l-qorti hi xorta tal-fehma li m'ghandux ikun li kreditur jigi mgieghel jirrinunzja ghall-garanzija li wara kollox tatih il-ligi stess, meta:-

i. Ghadu ma rceviex il-hlas;
ii. M'ghandu l-ebda garanzija li l-flus li jistghu jigu depozitati l-qorti ser jircevihom hu;
iii. Is-sitwazzjoni attwali giet precipitata minn kumpanniji tal-istess familja fejn l-interessi huma komuni;

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa' l-ewwel u t-tieni talba bl-ispejjez kontra l-konvenuta. Ghal finijiet tat-tieni talba tordna li r-riduzzjoni tal-privilegg specjali li jgib in-numru ta' iskrizzjoni 16276/2001 limitatament in kwantu dan jirreferi ghall-art gewwa z-Zurrieq[14], issir il-Gimgha 27 ta' Lulju 2012 fl-10.00 a.m. fil-bini tal-Qorti min-nutar Dr Mario Bugeja[15]. Tinnomina lil Dr Alessandro Lia biex jidher bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci.

2. B'riferenza ghat-tielet talba tiddikjara li l-ammont li ghadu dovut fir-rigward tal-art ta' H'Attard hi s-somma ta' mitejn u tnejn elf sitt mija u hamsa u

[14] Kopja tan-nota ta' iskrizzjoni tinsab a fol. 24 tal-atti.
[15] In-nutar li ppubblika l-att ta' bejgh u xiri tas-26 ta' Ottubru 2001.

hamsin ewro u disgha u erbghin centezmu (€202,655.49), bl-imghax ta' 8% skond il-klawzola numru wiehed (1) tal-att ta' bejgh u xiri tas-26 ta' Ottubru 2001, u cjoe' b'effett mis-26 ta' Ottubru 2002.

3. Tilqa' l-ewwel, tielet u raba' eccezzjoni u tichad ir-raba' u hames talbiet.

Salv ghal dak li nghad hawn fuq, spejjez inkluzi dawk relatati mat-tielet, raba' u hames talba jibqghu a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

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