MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2012

Rikors Numru. 604/2012

Ludwig Limited
vs
Philip George Degiorgio, direttur ta' kumpanija, bin Gerald Degiorgio u Carmela xebba Rickard, imwieled Gzira, u martu Marthese Degiorgio, bint Anthony Vella u Antonia xebba Farrugia, imwielda San Giljan, entrambi residenti Sliema

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-konjugi Degiorgio tat-12 ta' Gunju 2012 li talbu it-thassir tal-mandat ta' qbid ezekuttiv ta' hwejjeg immobbli u konsegwentement tirrevoka contrario imperio d-digriet taghha tal-4 ta' Mejju 2012 fejn ordnat il-bejgh tal-immobbli in kiwstjoni ai termini tal-artikolu 281 tal-Kap. 12 u fin-nuqqas tordna s-sospenzjoni tas-subbasta tal-istess immobbli ai termini tal-artikolu 326 tal-Kap. 12. In sostenn ta' dawn it-talbiet alternattivi r-rikorrenti ressqu diversi aggravji;

Is-socjeta intimata rrispondiet fl-4 ta’ Lulju 2012 ghal kull aggravju;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw fis-seduta tal-10 ta’ Lulju 2012;

Rat li l-kwistjoni thalliet ghal provvediment.

Ikkunsidrat

Ser jigu kkonsidrati d-diversi lanjanzi tar-rikorrenti wahda wahda. Pero qabel xejn trid tigi konsidrata r-risposta preliminari tas-socjeta intimata.

Inammissibilita tal-azzjoni proposta

Is-socjeta intimata tikkonsidra inammissibli dan ir-rikors peress illi r-rikorrenti b’azzjoni wahda li fiha nfisha hi zewg azzjonijiet distinti qed jitlob rimedju alternattiv u iktar minn hekk qed jinjora li n-normi, rikwiziti, u konsegwenzi legali huma differenti fiz-zewg proceduri.

Dan l-ilment ghandu l-mertu tieghu pero fl-istess waqt il-Qorti ma tqis li r-rikorrenti imposta b’mod zbaljat jew inammissibbli t-talbiet tieghu.

Debitur ghandu dawn iz-zewg modalitajiet kif jattakka subbasta kontrih. L-ewwel wiehed cioe dak kontemplat fl-artikolu 281 hu mmirat ghall-istronkar tal-att ezekuttiv innifsu u jirrendi null il-procedura kollha tas-subbasta u dan minhabba mankanza fl-att ezekuttiv innifsu u mhux minhabba xi kontestazzjoni fuq il-mertu (ara **Edward Pace vs Micahel Sultana**, PA, 05/05/2005). It-tieni rimedju cioe dak kontemplat fl-artikolu 326 hu mmirat biss biex jissospendi ghal zmien l-prosegwiment tas-subbasta pendenti proceduri li jistghu isehhu ghal ragunijiet li jistghu jolqtu l-mertu konness mal-att ezekuttiv. Dan qed jinghad billi dan l-artikolu hu miftuh fid-diritura tieghu b’dan pero jithalla fid-deskrizzjoni tal-Qorti li tirraviza raguni tajba bizzejjed li timmerita u tinnecessita s-sospensjoni tas-subbasta.

Ir-rikorrenti qed jallega li jezistu ragunijiet ghaz-zewg tipi ta’ azzjoni. Din il-qorti fil-fatt talbet lir-rikorrenti li jispecifika liema aggravji iwasslu ghar-rimedji mitluba. Inoltre hu car mit-talba tar-rikorrenti li t-talba ghas-sospensjoni hi wahda sussidjarja ghal dik ta’ revoka kif ghandu jkun stante dak kkunsidrat aktar il-fuq.

Il-Qorti hi konxja li l-ligi timponi proceduri differenti konsegwenti ghall-akkoljiment jew nuqqas ta’ akkoljiment ta’ talba jew ohra pero l-Qorti ma taqbilx mal-intimat illi hu inkoncepibbli li jkun hemm aktar minn mod wiehed ta’ kontestazzjoni ghal procedura wahda b’mod kontemporaneju. Fl-ewwel lok il-ligi ma tiskludix li z-zewg rimedji taht l-artikolu 281 u 326 jittiehdu fl-istess azzjoni u dan peress illi z-zewg azzjonijiet huma distinti, wahda ibbazata fuq il-procedura u l-ohra fuq is-sustanza, u ghandhom effetti guridici differenti. Il-procedura ta’ sospensjoni hi ovvjament subordinata ghal dik tar-revoka billi ma hemmx lok ghal sospensjoni jekk l-att ezekuttiv innifsu hu null. Hu minnu illi l-ligi tippostula toroq differenti ta’ revizjoni taht l-artikolu 281 u 326 pero dan wahdu ma jfissirx li z-zewg azzjonijiet ma jistghux isiru kontemporanjament jew b’rikorsi differenti fl-istess hin. Sta ghal min iressaq dan it-tip ta’ azzjoni imbaghad li jevalwa t-toroq miftuha ta’ revizjoni f’kaz ta’ ezitu negattiv ghat-talba tieghu. Infatti r-rikorrenti fit-talba tieghu ssubordina t-talba ghas-sospensjoni kemm il-darba ma tigix milqugha t-talba ghar-revoka.

Ghalhekk il-Qorti qed tichad din l-eccezzjoni u ser tghaddi biex l-ewwel tikkonsidra t-talbiet tar-rikorrenti ghal dak li jirrigwarda r-revoka tal-att ezekuttiv a bazi tal-artikolu 281 tal-Kap. 12.

Revoka peress li s-sentenza li tikkostitwixxi t-titolu ezekuttiv mhix kundanna ghal hlas semplici izda hemm koncessjoni ta’ terminu ghal hlas u ghalhekk is-sentenza trid l-ewwel tigi reza ezekuttiva billi soggetta ghal kondizzjoni sospensiva

Hu minnu illi s-sentenza li tikkostitwixxi t-titolu ezekuttiv ikkundannat lir-rikorrenti ghal hlas ta’ ammont indikat entro termini ta’ tlett xhur pero din il-koncessjoni tal-Qorti

kienet intiza biss biex id-debitur ihallas id-debitu u ma jitlifx il-koncessjoni enfitwetika li giet rexissa mill-Qorti kemm il-darba ma jhallas id-debitu fit-terminu stabbilit. F'dan il-kaz ma japplikax l-artikolu 256(1) dwar il-bzonn ta' sejha ai termini tas-subinciz (2) tal-istess artikolu billi s-sentenza fiha kondizzjonijiet sospensivi. It-terminu ta' hlas fis-sentenza ma kienx sospensiv tal-obbligazzjoni infisha izda tal-ezekuzzjoni taghha tant hu hekk illi japplika l-artikolu 1071 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "Iz-zmien ma jissospendix l-obbligazzjoni, izda jdewwem biss l-ezekuzzjoni taghha." Dan hu differenti minn dak li jipprovdi l-artikolu 1063 tal-Kodici Civili li jghid li "Il-kondizzjoni sospensiva hi dik illi taghmel l-ezistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn grajja li ghad trid tigri u li mhix zgura." F'dan il-kaz ma kien hemm xejn incert fl-obbligu tal-hlas, izda biss koncessjoni ta' terminu ghal purgazzjoni tal-mora.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Revoka peress illi r-rikorrenti ma ghandhomx ihallsu xejn

Hi l-kontensjoni tar-rikorrenti, almenu kif taraha din il-Qorti illi s-socjeta kreditrici ghandha l-obbligu li tipprova li l-hlas dovut ma sarx. Il-gurisprudenza tghallimna bil-kontra u jekk qed jigi oppost il-pagament ghal talba ghal hlas, din il-prova tal-pagament trid issir b'mod car u konklussiv u f'kaz ta' dubju dan ghandu jimmerita kontra l-pagament u mhux favurih.

Ir-rikorrenti ma gabux prova sodisfacenti ta' hlas ta' cens dovut. Esebew bhala Dok. X deposit slip ta' €114,500 fil-kont ta' Philip Degiorgio li l-partijiet jaqblu li sar minn Alex Grech personalment (u mhux qua direttur tas-socjeta intimata). Dan bl-ebda mod ma jindika li ma hu dovut ebda hlas. Dan il-hlas li fuq l-istess deposit slip ighid li hu 'proceeds from sale' sar sentejn qabel is-sentenza mertu ta' din il-kawza li tat raguni ghat-titolu ezekuttiv u bl-ebda mod ma tirriferi ghal xi hlas ta' cens li gie dikjarat dovut bis-sentenza tal-2006. Gew esebiti kopji ta' tlett bank drafts fl-ammont ta' €5,896.22 kull wiehed datati f'April u

Awwissu 2008, maghmula min Philip George Degiorgio favur Alex Grech. Dawn ukoll ma jindikawx hlas lis-socjeta intimata ta’ dak dovut lil-istess socjeta fis-sentenza tal-2006.

Ghalhekk dan l-aggravju ma fihx mertu.

Revoka peress illi s-sentenza ma tiffurmax stat fil-konfront tar-rikorrenti li jismu George Degiorgio u mhux Philip George Degiorgio kif jidher fis-sentenza mertu tal-mandat ta’ qbid

Din l-eccezzjoni qatt ma taqmet hlief f’din il-procedura u f’din il-fazi taghha. Ir-rikorrenti esebixxa kopja tal-karta ta’ identita biex juri li jismu ’George’ u mhux ’Philip George’. Din il-karta ta’ identita saret fl-2011 sitt snin wara s-sentenza. Jirrizulta mid-dokumenti kollha esebiti mill-istess rikorrenti u s-socjeta intimata f’dawn il-proceduri illi r-rikorrenti jidher dejjem bhala ’Philip George’ jew semplicement ’Philip’. Uhud minn dawn id-dokumenti huma dokumenti notarili u ohrajn dokumenti tal-Qorti fejn l-istess rikorrenti jindika ismu bhala ’Philip George’. Giet esebita mill-intimat kopja tal-faccata ta’ karta ta’ identita ohra tar-rikorrenti (prezumibilment anterjuri ghal dik esebita mir-rikorrenti) li turi ismu bhala ’Philip George’. Inoltre anki r-registru elettorali tal-2009 juri isem ir-rikorrenti bhala ’Philip George’.

Dan l-aggravju hu manifestament bla bazi.

Revoka ghax taxxa ufficjali tal-Qorti ma gietx resa ezekuttiva ai termini tal-artikolu 256(2) tal-Kap. 12

Dan l-argument hu wiehed fallaci billi dak li l-ligi tikkontempla fl-artikolu 253(c) hu taxxa ta’ drittijiet u spejjez mahruga <u>favur</u> avukat. Din mhux taxxa mahruga favur avukat izda taxxa tal-ispejjez tal-Qorti favur wiehed mill-kollitigandi kif tajjeb ikkwota d-difensur tas-socjeta intimata.

Illi fil-kawza **Emmanuele Delia vs. Dottore Eduardo Cutajar M.D.** (Qorti tal-Appell, 7/6/1952) gie ritenut li

"Ghandha ssir distinzjoni bejn dawk l-ispejjez li huma decizi bhala wiehed mill-kapi tad-decizjoni u l-ispejjez sussegwenti tal-ezekuzzjoni tas-sentenza; ghax l-ewwel xorta ta’ spejjez huma parti mid-decizjoni eszegwibbi mal-istess sentenza (meta jkun hemm il-kundanna ghall-hlas taghhom), u ghalihom tista' tohrog l-ipoteka gudizzjali bhal ma tohrog ghall-meritu kanonizzat, mentri t-tieni xorta ta' spejjez ma humiex ezegwibbli bhala parti mis-sentenza, imma huma ezegwibili ghalihom kif jigu ezegwiti t-taxxi; u mit-taxxi ma tinghatax ipoteka gudizzjali". Fil-fatt, l-uniku eccezzjoni ghal din ir-regola hija fejn is-sentenza ma tkun tikkontjeni ebda kundanna ghall-hlas, izda tkun inghatat biss dwar l-ispejjez tal-kawza, kif spiss jigri meta l-rnertu ta' kawza jigi ezawrit fil-mori taghha (ara **Benigno Gatt vs. Michele Cini**, Appelli Kummercjali, 1/12/1961).

Ghalhekk anki dan l-aggravju qed jigi respint.

Revoka ghaliex il-hrug tal-mandat hu nieqes minn partikolarita essenzjali

Il-ligi fl-artikolu 305(2) tal-Kap. 12 jipprovdi illi r-rikors li permezz tieghu jintalab il-hrug tal-mandat ta’ qbid ta’ hwejjeg immobbli ghandu jkun fih:
i. deskrizzjoni dettaljata tal-oggetti li taghhom ikun qed jintalab il-qbid inkluz provvenjenza u kull piz;
ii. pjanta li turi b’mod car fejn hi l-art.

Jidher li l-kontestazzjoni principali tirrigwarda n-nuqqas tas-socjeta kreditrici li tindika pizijiet li jinsabu fuq il-proprjeta soggetta ghal qbid. Il-Qorti tqis li il-pizijiet huma elementi li ghandhom, jekk maghrufa, jigu indikati mar-rikors. F’dan il-kaz il-pizijiet cioe ipoteki gravanti l-proprjeta huma registrati pubblilkament fir-Registru Pubbliku u ghalhekk jinkombi fuq il-kreditur li jelenkahom mar-rikors. Pero din il-Qorti tqis kif del resto gie deciz fil-kawza **Bawag Bank Malta plc vs Gemxija Crown Limited et** (PA, 31/05/2012) illi n-nuqqas ta’ diskrezzjoni fl-att promotur tal-bejgh ma ghandux igib in-nullita tal-att purche dan jista’ jigi sanat qabel ma ssir l-istima peritali u johorgu l-avvizi gudizjarji ghal bejgh, izda qatt wara li l-bejgh ikun sar. F’kaz li jehtieg li ssir korrezzjoni fl-att

promotur ta’ bejgh dan ghandu jigi permess li jsir u s-subbasta tigi sospiza biex il-perit nominat mill-Qorti jerga’ jirrevedi l-istima jekk tkun gia saret u l-partijiet interessati jkollhom l-opportunita li jressqu l-osservazzjonijiet taghhom.

F’dan il-kaz ma hemm ebda nullita ipso iure espressa mill-ligi kif irid l-artikolu 789 tal-Kap. 12 pero hemm vjolazzjoni tal-forma u partikolarita essenzjali mehtiega fl-atti li pero anki fic-cirkostanzi odjerni fejn jidher li anqas saret l-istima tal-perit, tista’ tigi sanata billi s-subbasta ffissata tigi sospiza ghal din ir-raguni.

Il-Qorti ma tqis li hemm nuqqasijiet ohra li jehtieg jigu censurati billi l-irjieh u estensjoni tal-gnien huma inkluzi fis-site plan annessa mar-rikors flimkien mal-bqija tal-proprjeta mertu ta’ dan il-bejgh li fl-ahhar mill-ahhar hu korp wiehed.

Revoka ghax il-bejgh tad-dar residenzjali tad-debitur hu pregudizjevola ghalihom tenut kont tal-ammont dovut u l-valur tal-proprjeta invendita

Din il-Qorti tissimpatizza ma’ dan l-ilment billi l-proprjeta tiswa ferm aktar minn dak dovut tal-kreditur. Pero fil-kamp legali d-debitur hu obbligat jaghmel tajjeb ghal debitu li ghandu bi hwejjgu kollha. Sta ghad-debitur li jipprovdi alternattivi flok id-dar residenzjali bhala hlas ghad-debitu. Il-ligi ma timponi ebda limitazzjoni fuq il-kreditur dwar l-ghazla tieghu ghall-ezekuzzjoni tat-titolu favorih u kif qalet tajjeb is-socjeta intimata meta riedet il-ligi stess imponiet limitazzjonijet (ara artikolu 385(4) dwar il-mandat in factum u artikolu 386(1) dwar il-mandat in procinctu). Ghalhekk din il-Qort tqis dan l-aggravju bla mertu legali.

Sospensjoni ghaliex is-sentenza mertu ta’ dan il-mandat gie ottenut b’qerq u ingann u saret kawza ta’ ritrattazzjoni

Din il-Qorti tqis li kawza ta’ ritrattazzjoni maghmula diversi snin wara s-sentenza li hi titolu ezekuttiv ma ghandhiex tissospendi ezekuzzjoni tal-istess sentenza (artikolu

823(1) Kap. 12). Ovvjament min jippromwovi l-kawza ta' ritrattazzjoni ghandu l-fakolta li jitlob is-sospensjoni tal-ezekuzzjoni tas-sentenza quddiem il-Qorti li qed jitlob ir-ritrattazzjoni. Sa dak il-hin ma hemm xejn li jwassal lil din il-Qorti li tissospendi l-ezekuzzjoni ta' sentenza li tikkostitwixxi res gudikata bejn il-partijiet f'dawn il-proceduri immirati appozitament ghall-ezekuzzjoni ta' tali sentenza.

Altrimenti jkun wisq facli ghal kull debitur li javvanza talbiet ohra f'sede ohra semplicement biex igib fix-xejn il-beneficcju li jaghti titolu esekuttiv lil-kreditur.

Sospensoni tas-subbasta qabel ma tigi deciza il-kawza Alexander Grech et vs Philip Degiorgio et (264/12AF)

Din il-Qorti wkoll tqis li dan l-aggravju ma fihx mertu. Il-kawza msemmija jidher li tirrigwarda l-iskrizzjonijiet ipotekarji fuq il-fond mertu tas-subbasta. Qed jigi allegat illi l-kreditur ta' dawk l-iskrizzjonijiet ipotekarji mhux Polidano Brothers Limited li jsemmu l-istess ipoteki izda Alex Grech. Il-konjugi Degiorgio qed jikkontestaw l-ezistenza tal-istess kreditur u kwindi n-nuqqas ta' rimedju kif rikjest.

Din il-Qorti ma tqis li din il-kawza ghandha tissospendi l-bejgh. Fl-ewwel lok il-kredituri u l-kreditu fil-procedura quddiem din il-Qorti huma diversi minn dak kontestat fil-kawza precitata u ma hemmx raguni ghalfejn l-ezekuzzjoni tal-kreditu f'dawn il-proceduri jigi assoggettat ghal mertu ta' vertenza li ma jimpingiex fuq il-kreditu odjern izda biss fuq l-identita tal-kreditur fl-iskrizzjonijiet ipotekarji li safejn jirrizulta lil din il-Qorti hu dak li jidher fl-istess iskrizzjoni sakemm ma jkunx hemm gudikat mod iehor. In ogni kaz ir-rikavat mill-bejgh tal-proprjeta ikun depozitat fil-Qorti biex min ghandu pretensjoni fuqu jiehu l-passi li jidhirlu biex jissalvagwardja l-interess tieghu.

Ghalhekk il-Qorti qed tiskarta dan l-aggravju.

Decide

Ghalhekk il-Qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjoni tal-inammissibilita tal-azzjoni odjerna moghtija mis-socjeta intimata, qed tilqa’ r-risposta fil-mertu tas-socjeta intimata u safejn kompatibbli ma’ dak hawn fuq deciz qed tichad it-talba tar-rikorrenti ghar-revoka tal-att esekuttiv u konsegwentement id-digriet tal-Qorti tal-4 ta’ Mejju 2012 kif ukoll qed tichad it-talba ghas-sospensjoni tas-subbasta kif mitlub mir-rikorrenti. Madankollu l-Qorti qed thassar id-data tas-subbasta appuntata ghas-17 ta’ Lulju 2012 u minflokk qed tiffissa d-data tal-bejgh ghall-4 ta’ Settembru 2012 fl-10.00am sabiex sa dakinhar is-socjeta intimata tkun irregolat ruhha dwar il-partikolaritajiet ta’ pizijiet li jirrizultaw neqsin fid-deskrizzjoni tal-immobbli fir-rikors ghal bejgh bis-subbasta.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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