



**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
JOSETTE DEMICOLI**

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 44/2011

Malta Industrial Parks Limited

VS

1. Cassar Weaving Limited
2. Anthony Cassar
3. Bella Claudia Nicoletta Cassar

Il-Qorti;

Rat ir-rikors gurantat li permezz tieghu gie premiss is-segwentanti:-

1. Illi s-socjeta' konvenuta Cassar Weaving Limited kienet tokkupa l-fabbrika ittra "E" fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija minn fejn hija giet zgumbrata;

2. Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat tal-10 ta' Novembru 2004, kopja ta'

liema tinsab annessa u mmarkata "Dok A", l-imsemmija socjeta' ikkostitwixxiet ruhha veru, cert u likwidu debitor tal-istanti fl-ammont ta' wiehed u erbghin elf hames mija u tnejn u ghoxrin lira Maltija u sitta u hamsin centezmu (Lm41,522.56) ekwivalenti ghal sitta u disghin elf seba' mija u wiehed u ghoxrin euro u hamsa u hamsin centezmu (€96,721.55);

3. Illi in kawtela tal-hlas ta' tali somma, is-socjeta' konvenuta ikkostitwixxiet ipoteka generali fuq il-beni taghha filwaqt li l-konvenuti l-ohra ikkostitwixxew rwiehhom garanti "flimkien, bejniethom u mad-debitrici" u kkostitwew favur l-istanti ipoteka specjali fuq bicca art fil-Munxar immarkata bin-numru sitta (6) fuq pjanta annessa ma' Att tan-Nutar Silvio Hili tad-29 ta' Novembru 1997, liema plot fiha kejl ta' circa mija u sebgha u tmenin metru kwadru (187m<sup>2</sup>) u tikkonfina mit-tramuntana ma' Xlendi Road, mil-lvant ma' beni ta' Joseph Bonnici u mill-punent ma' beni ta' Joseph Scerri, jew l-aventi kawza minnhom jew irjeh verjuri, liema plot huwa proprjeta' tal-konvenuti konjugi Cassar;

4. Illi s-socjeta' konvenuta sallum hija debitrici tas-socjeta' esponenti fl-ammont ta' hamsa u tmenin elf mitejn u sebgha u ghoxrin euro u wiehed u sebghin centezmu (€85,227.71) liema ammont jirrapresenta bilanc minn somma akbar ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika sopra deskritta;

5. Illi stante li s-socjeta' konvenuta baqghet moruza fil-hlas ta' tali ammont, kellha ssir din il-kawza.

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li s-socjeta' konvenuta hi debitrici tal-istanti fl-ammont ta' €85,227.71 u kwindi ghandha tigi kkundannata thallas tali ammont filwaqt li l-konvenuti l-ohra konjugi Cassar bhala garanti ghal tali debitu, ghandhom jigu kkundannati ghall-hlas kemm-il darba s-socjeta' konvenuta tibqa' moruza.

Ghalhekk is-socjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta Cassar Weaving Limited bhala debitrici tal-istanti fl-ammont ta' €85,227.71 u l-konvenuti Anthony Cassar u Bella Claudia Nicoletta Cassar garanti ghal tali ammont;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-istanti s-somma ta' €85,227.71;

Bl-imghax u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-mandat ta' sekwestru fl-istess ismijiet kontra l-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li fir-risposta guramentata Bella Claudia Nicoletta Cassar eccepjet hekk:

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni tas-socjeta' attrici hija wahda vizzjata u ghaldaqstant nulla u dan stante illi s-socjeta' attrici naqset milli tosserva dak espress fl-artikolu 2072, tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta minhabba li ma sejhix lid-debitur ewlieni biex ihallas id-dejn u lill-konvenuta bi protest gudizzjarju biex jew thallas id-dejn jew titlaq il-proprjeta';

2. Illi inoltre l-kawza kellha tinfetah wara li jghaddu tletin jum min-notifika tal-protest, hekk kif deskritt fl-art. 2072(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Preliminarjament ukoll, il-konvenuta tingeda bil-beneficcu tal-eskussjoni taht l-art. 2073 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta minhabba li ma hijiex marbuta personalment ghad-dejn tad-debitrici;

4. Fil-mertu, it-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan stante illi l-konvenuta ma hijiex debitrici tas-socjeta' attrici stante li hi ma ntrabtietx b'mod personali biex taghmel tajjeb ghad-dejn tad-debitrici ewlenija izda ntrabtet biss *propter rem*;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tas-socjeta' attrici in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-Avukat Dottor Mario Scerri fil-kwalita' tieghu ta' stralcjarju tal-kumpanija in likwidazzjoni Cassar Weaving Limited li permezz taghha gie eccepjet:

1. Illi in linea preliminari, l-azzjoni attrici biex tigi ottenuta sentenza minn din il-Qorti ghar-rikonferma tad-debitu tas-socjeta' eccepjenti hija ntempestiva u ma kienx hemm lok li ssir assolutament billi l-kuntratt tal-10 ta' Novembru 2004, esebit mill-istess attrici u markat 'A' huwa fih innifsu titolu esekuttiv ai termini tal-artikolu 253(b) tal-Kap 12, u r-rimedju ghas-socjeta' attrici kien li tipprocedi fil-konfront tad-debitur u tal-garanti bl-azzjoni ipotekarja ghall-bejgh u rilaxx tal-immobbli soggett ghall-ipoteka, u wara li l-attrici tkun segwiet dak li jipprovdi l-artikolu 2072 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant is-socjeta' eccepjent titlob li tigi mehlusa mill-harsien tal-gudizzju bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici;

2. Dwar l-eccezzjoni preliminari mqajma fir-risposta guramentata ta' Bella Claudia Nicoletta Cassar, din hija nsostenibbli u ghandha tigi respinta wkoll bl-ispejjez kontra taghha billi l-azzjoni ezercitata mis-socjeta' attrici m'hijiex l-azzjoni ipotekarja kif jidher car mill-premessi u t-talbiet fir-rikors guramentat, izda l-azzjoni ghar-rikonferma tad-debitu li huwa wiehed gia cert, likwidu, u li ghaldaq kif jirrizulta car mill-kuntratt tal-10 ta' Novembru 2004, dokument 'A';

3. Fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici;

4. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat li Anthony Cassar ghalkemm debitament notifikat ma pprezenta l-ebda risposta guramentata.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' April 2012 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuta Bella Claudia Nicoletta Cassar u fuq l-ewwel

Kopja Informali ta' Sentenza

zewg eccezzjonijiet tal-konvenut l-Avukat Dott. Mario Scerri noe ghad-19 ta' Gunju 2012.

Rat li fid-19 ta' Gunju 2012 il-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza u ddiferiet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat li s-socjeta' attrici nghatat tletin (30) jum ghall-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet taghha fuq l-eccezzjonijiet li se jigu decizi llum izda baqghet ma pprezentat l-ebda risposta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

### **Kunsiderazzjonijiet**

Il-punti saljenti li wasslu ghall-vertenza odjerna huma s-segwenti:

- Illi s-socjeta' konvenuta Cassar Weaving Limited illum in likwidazzjoni kienet tokkupa fabbrika fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija minn fejn giet zgumbrata.
- FI-10 ta' Novembru 2004 gie ppubblikat kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fejn l-imsemmija socjeta' kkostitwiet ruhha veru, cert u likwidu debitur tas-socjeta' attrici ghall-ammont ta' €96,721.55<sup>1</sup>.
- F'dan l-istess kuntratt pubbliku l-konvenuti l-ohra f'din il-kawza ossija Anthony Cassar u Nicoletta Bella Claudia Cassar in sostenn ta' l-obbligi assunti mid-debitrici ggarantew b'mod solidali bejniethom u flimkien mad-debitrici, u kkostitwew favur il-kreditrici ipoteka specjali fuq porzjon art.
- Fir-rikors promotur is-socjeta' attrici ssostni li s-socjeta' konvenuta baqghet moruza fil-hlas.

---

<sup>1</sup> Dak iz-zmien ekwivalenti ghal Lm41,522.56

**A. Eccezzjonijiet tal-konvenuta Bella Claudia Nicoletta Cassar**

Illi jehtieg li l-Qorti tghaddi biex tezamina l-ewwel zewgt eccezzjonijiet preliminari, li huma konsegwenzjali ghal xulxin, imressqa mill-konvenuta Bella Claudia Nicoletta Cassar li jaqraw hekk:

1. *Illi, preliminarjament, l-azzjoni tas-socjeta' attrici hija wahda vizzjata u ghaldaqstant nulla u dan stante illi s-socjeta' attrici naqset milli tosserva dak espress fl-artikolu 2072, tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta minhabba li ma sejhix lid-debitur ewlieni biex ihallas id-dejn u lill-konvenuta bi protest gudizzjarju biex jew thallas id-dejn jew titlaq il-proprjeta';*

2. *Illi inoltre l-kawza kellha tinfetah wara li jghaddu tletin jum min-notifika tal-protest, hekk kif deskritt fl-art. 2072(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Illi in vista ta' dawn l-eccezzjonijiet il-Qorti trid tezamina x'tip ta' azzjoni giet esperita mis-socjeta' attrici. Il-konvenuta qeghdha kemm permezz ta' dawn l-eccezzjonijiet, fin-nota tas-sottomissjonijiet taghha u anki fis-sottomissjonijiet orali tikkontendi li l-azzjoni ezercita hija dik maghrufa bhala l-*actio ipotecaria*. Min-naha l-ohra l-Avukat Dottor Mario Scerri fil-kwalita' tieghu ta' stralcjarju tas-socjeta' Cassar Weaving Limited isostni li l-azzjoni hija wahda ghar-rikonferma tad-debitu.

Illi l-punt tat-tluq huwa l-artikolu 2072 tal-Kodici Civili li testwalment jistipula:

*'(1) Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew il-hwejjeg mobbli jew ma jhallasx id-dejn li ga ghalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgh tal-immobbli jew tal-hwejjeg mobbli suggetti ghal ipoteka, wara li jkun sejjah bi protest lid-debitur biex ihallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex ihallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-hwejjeg mobbli.*

*(2) Din it-talba ma tistax issir qabel ma jghaddu tletin gurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz pussessur.'*

Illi hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc vs Anton Scicluna et<sup>2</sup>** *I-actio ipotecaria* hija azzjoni mibdija permezz ta' rikors guramentat u mahsuba biex ir-rikorrenti jigi dikjarat kreditur ipotekarju tad-dritt ta' l-immobbli u jigi awtorizzat mill-Qorti sabiex jibda l-procedura tas-subasta.

Illi minn ezami akkurat tal-premessi u t-talbiet attrici jirrizulta li l-azzjoni ezercitata mis-socjeta' attrici mhix l-azzjoni ipotekarja izda hija azzjoni ghall-accertazzjoni gudizzjarja tad-debitu. Dan jemani minn dikjarazzjoni li l-istess socjeta' attrici ghamlet fir-rikors promotur meta tghid li '*Illi r-raguni ta' din it-talba hi li s-socjeta' konvenuta hi debitrici tal-istanti fl-ammont ta' €85,227.71 u kwindi ghandha tigi kkundannata thallas tali ammont filwaqt li l-konvenuti l-ohra konjugi Cassar bhala garanti ghal tali debitu, ghandhom jigu kkundannati ghall-hlas kemm-il darba s-socjeta' konvenuta tibqa' moruza*'. Oltre' dan ma saret ebda talba mill-istess socjeta' attrici biex jigi ordnat il-bejgh tal-immobbli ipotekat izda sempliciment talba sabiex is-socjeta' Cassar Weaving Limited tigi dikjarata debitrici tas-socjeta' attrici fl-ammont ta' €85,227.71, u biex il-konvenuti l-ohra jigu dikjarati garanti ghall-hlas ta' dan l-ammont flimkien mad-debitur principali, u lkoll jigu kkundannati jhallsu lis-socjeta' attrici dan l-ammont.

Illi ghaldaqstant in vista tas-suespost dawn l-eccezzjonijiet ghandhom jigu michuda peress li l-artikolu citat mhux applikabbli ghall-kaz odjern.

**B. Eccezzjonijiet ta' l-Avukat Dottor Mario Scerri nomine fil-kwalita' tieghu ta' stralcjarju tal-kumpanija in likwidazzjoni Cassar Weaving Limited**

---

<sup>2</sup> Cit Nru: 1207/2007LFS deciza fis-26 ta' Ottubru 2010

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-Avukat Dottor Mario Scerri nomine din tghid hekk:

*Illi in linea preliminari, l-azzjoni attrici biex tigi ottenuta sentenza minn din il-Qorti ghar-rikonferma tad-debitu tas-socjeta' eccipjenti hija intempestiva u ma kienx hemm lok li ssir assolutament billi l-kuntratt tal-10 ta' Novembru 2004, esebit mill-istess attrici u market 'A' huwa fih innifsu titolu esekuttiv ai termini tal-artikolu 253(b) tal-Kap 12, u r-rimedju ghas-socjeta' attrici kien li tipprocedi fil-konfront tad-debitur u tal-garanti bl-azzjoni ipotekarja ghall-bejgh u rilaxx tal-immobbli soggett ghall-ipoteka, u wara li l-attrici tkun segwiet dak li jipprovdi l-artikolu 2072 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant is-socjeta' eccipjent titlob li tigi mehlusa mill-harsien tal-gudizzju bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.*

Illi mill-atti jirrizulta li fl-10 ta' Novembru 2004 gie ppubblikat kuntratt in atti Nutar Dottor Robert John Muscat. Permezz ta' dan il-kuntratt gie kostitwit kostituzzjoni ta' debitu li fih is-socjeta' konvenuta irrikonoxxiet li hija debitrice lejn is-socjeta' attrici fl-ammont ta' wiehed u erbghin elf hames mija u tnejn u ghoxrin lira Maltija u sitta u hamsin centezmu (Lm41,522.56) ekwivalenti ghal sitta u disghin elf seba' mija u wiehed u ghoxrin euro u hamsa u hamsin centezmu (€96,721.55) rapprezentanti arretrati ta' kumpens ghall-okkupazzjoni ta' fabrika fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Ghawdex ghall-perjodu sat-30 ta' Settembru 2004. Is-socjeta' konvenuta filwaqt li kkonfermat li sa dakinhar l-ammont kien ghadu ma thallasx, ikkonfermat '*ruhha vera, certa u likwida debitrice a favur tal-komparenti kreditrici accettanti fl-imsemmija somma ta' wiehed u erbghin elf hames mija u tnejn u ghoxrin lira Maltija u sitta u hamsin centezmu (Lm41,522.56)*'.

Illi m'hemmx dubju li l-kuntratt ippubblikat fl-10 ta' Novembru 2004 jikkostitwixxi titolu ezekuttiv ai termini ta' l-artikolu 253(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Ma jirrizultax lanqas li f'dan il-kuntratt is-socjeta' konvenuta inghatat xi beneficcju ta' terminu ghal hlas u li b'xi mod



Kopja Informali ta' Sentenza

ghalhekk is-socjeta' konvenuta ddekadiet minn tali beneficcju. Ghalhekk huwa ferm dubjuz kemm is-socjeta' attrici kellha l-htiega tirrikorri ghal dawn il-proceduri. Madankollu din il-Qorti xorta wahda mhix tal-fehma li tilqa' l-eccezzjoni ta' l-Avukat Dottor Mario Scerri nomine u tillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju. Certament li dan il-fatt se jittiehed in kunsiderazzjoni fil-kap ta' l-ispejjez.

Ghaldaqstant din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuta Bella Claudia Nicoletta Cassar u ghalhekk tilqa' t-tieni eccezzjoni ta' l-Avukat Dottor Mario Scerri nomine, filwaqt li tichad ukoll l-ewwel eccezzjoni ta' l-Avukat Dottor Mario Scerri.

Spejjez rizervati ghall-gudizzju finali.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----