15 ta' Frar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Charles Mizzi

versus

Joseph Pace *noe*

Bejgħ - Privileġġ - Nuqqas ta' Riċerki

L-attur xtara mingħand il-konvenut noe art soġġetta għal privileġġ speċjali favur terzi. Biex jillibera l-istess art minn dan il-privileġġ l-attur ħallas hu stess lit-terzi. Il-konvenut nomine naqas li jirrifondilu dawn l-ispejjeż.

Il-konvenut nomine rribatta li l-attur, meta ffirma l-kuntratt, missu għamel l-opportuni riċerki u b'hekk kien ikun jaf bil-privileġġ. Dan huwa minnu iżda n-nuqqas ta' l-attur ma jikkanċellax l-obbligu tal-konvenut noe *li kien biegħ l-art bil-garanzija tal-paċifiku pussess.*

Il-Qorti:-

Fis-27 ta' Frar, 1992 il-Qorti tal-Kummerċ ippronunzjat is-sentenza f'din il-kawża, f'dawn it-termini:

"... l-attur akkwista mingħand il-konvenut *nomine* permezz ta' kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-28 ta' April, 1982 (Dok. A) il-biċċa art fabbrikabbli f'Marsaskala formanti parti mill-art tal-Barumbara sive "Il-Magħluq" tal-kejl ta' ċirka tliet mija erbgħa u sittin (364) metri kwadri fi triq proġettata bla isem u tmiss mil-lvant ma' l-imsemmija triq ipproġettata bla isem, mit-tramunatana u minn nofs in-nhar ma' beni ta' Terry Limited jew irjieħ verjuri u liema art hi mmarkata plot numru mija tlieta u sittin, u mija erbgħa u sittin (163 u 164) fi pjanta annessa ma' att tan-Nutar Antoine Agius tat-30 ta' Lulju, 1981;

Fl-imsemmi kuntratt ta' tpartit il-konvenut *nomine* ggarantixxa l-paċifiku pussess skond il-liġi favur l-attur b'ipoteka ġenerali tal-beni kollha tiegħu;

L-art hawn fuq imsemmija kienet soġġetta għal privileġġ speċjali favur Marguerite, mart Victor Mercieca u oħrajn meta l-attur akkwista din l-art, liema privileġġ kien riservat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tal-5 ta' Ġunju, 1980 (Dok. B);

Marguerite mart Victor Mercieca u l-oħrajn kollha li favurihom il-privileġġ speċjali hawn fuq imsemmi kien irriservat, kienu obbligaw irwieħhom permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tal-5 ta' Ġunju, 1980 li jirrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom fuq kull *plot* ta' mhux aktar min elfejn u erba' mitt (2,400) metru kwadru li jiġi ttrasferit, jekk isir pagament ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500);

Għalkemm mitlub mill-attur sabiex jillibera l-art li akkwista mingħandu mill-piż hawn fuq imsemmi, il-konvenut *nomine* baqa' inadempjenti;

Biex jillibera l-art hawn fuq imsemmija mill-imsemmi privileġġ speċjali hawn fuq imsemmi l-attur kellu jħallas is-somma ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) kull *plot* u ċjoe` tlett elef lira (Lm3,000) b'kollox lil Marguerite mart Victor Mercieca u l-oħrajn li favurihom kien riservat l-imsemmi privileġġ speċjali, kif ukoll l-ispejjeż notarili għall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv u għall-kanċellament ta' l-imsemmi privileġġ speċjali (Dok. C);

Għalkemm interpellat mill-attur sabiex jirrifondilu l-isepjjeż

li kien għamel biex jillibera l-imsemmija art mill-imsemmi piż hawn fuq imsemmi, il-konvenut *nomine* baqa' inadempjenti;

Talab għalhekk l-attur lil din il-Qorti:

Tiddikjara lill-konvenut *nomine* responsabbli sabiex iħallas lill-attur indennizz skond il-liġi;

Tillikwida dan l-indennizz *occorrendo* permezz ta' periti u esperti *nominandi*;

Tikkundanna lill-konvenut *nomine* jħallas l-indennizz hekk likwidat lill-attur;

Bl-interessi legali mill-20 ta' Awissu, 1987 u bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri uffiċjali tas-7 ta' Settembru, 1987 u ta' Frar, 1989 kontra l-konvenut;

Il-konvenut *nomine* eċċepixxa:

Illi l-azzjoni attriċi hija intempestiva peress li ma kienx hemm terminu meta kellu jsir il-pagament relattiv;

Illi mingħajr preġudizzju tal-premess l-azzjoni hija wkoll irritwali peress li l-attur kien imissu pproċeda qabel ma għamel xi pagament biex jiġi stabbilit terminu mill-qorti;

Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

Ikkunsidrat illi f'din il-kawża xehed biss l-attur bla ma ġie

b'xi mod kontradett. Huwa xehed in konferma tal-fatti ddikjarati b'mod ċar u ampju f'dikjarazzjoni li hemm annessa ma' l-att taċ-ċitazzjoni. Jidher minn dawn il-fatti, ikkorroborati mid-dokumenti illi ġew esebiti, li wara negozju ta' immobbli konsistenti f'premuta, l-attur sab illi l-immobbli kienet gravata u soġġetta għal privileġġ speċjali favur Marguerite mart Victor Mercieca u oħrajn fil-mument ta' l-akkwist kif jidher minn att tal-5 ta' Ġunju, 1980 ippubblikat minn Nutar Dr. Paul Pullicino fil-5 ta' Ġunju, 1980. Fl-14 ta' Frar, 1987 l-attur ġie interpellat permezz ta' ittra legali sabiex jagħmel tajjeb hu għall-fatt illi l-bilanċ tal-prezz tal-vendita dovut mill-kompratur oriġinali, is-soċjeta' Il-Barumbara Ltd., kien għadu u baqa' ma tħallasx u li dan kien kopert bi privileġġ speċjali a favur il-familja venditriċi, il-familja Degiorgio ġa' proprjetarji ta' l-art magħrufa bħala "Tal-Magħluq" sive "tal-Barumbara". L-attur kompla kkonferma illi hu għamel ħiltu għalbiex iġiegħel lill-venditur mingħand min hu akkwista sabiex jissalda dan id-debitu ossija li dan jillibera l-proprjeta' *de quo* minn kull gravam, pero' inutilment, tant illi finalment safa kostrett li jħallas minn butu kif jidher illi sar skond kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Carmel Mangion in data ta' l-20 ta' Awissu, 1987 - ara Dok. C a fol. 20 *et sequitur* tal-proċess. B'kollox l-attur ħallas is-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3000) u ċjoe' l-ammont ta' Lm1500 għal kull waħda miż-żewġ *plots* akkwistati minnu mixtrija mingħand is-soċjeta' konvenuta Terry Limited. Interpellata biex tħallsu lura dana l-ammont, is-soċjeta' konvenuta baqgħet inadempjenti;

Fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut *nomine* eċċepixxa l-intempestivita' ta' l-azzjoni u attakka wkoll l-odjerna proċedura għaliex ippretenda li messu qabel saret talba lill-Qorti sabiex tipprefiġġi terminu għall-fini ta' ħlas. Ġustament l-attur, permezz ta' nota ta' osservazzjonijiet, irribatta li l-pagament *de quo* kien

attwalment dovut u dan żmien ilu u għalhekk non si trattava ta' intempestivita' tad-domanda tiegħu. Huwa ċċita l-artikolu 1078 (a) tal-Kodiċi Ċivili fejn hemm stipulat li f'każi simili tali debitu ta' natura pekunjarja jsir dovut mad-dekors ta' perijodu ta' sentejn. Id-dejn ġie kkostitwit b'att tal-5 ta' Ġunju, 1980 u ntalab wara ħlas li sar mill-attur fl-20 ta' Awissu, 1987. Kjarament għalhekk id-domanda għall-ħlas mill-attur hija sufficjentement ippruvata għalkemm it-tieni domanda tidher superfluwa;

Għal dawn il-motivi:

Il-Qorti tiddeċidi l-kawża billi filwaqt illi tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut *nomine*, tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet attriċi u tikkundanna għalhekk lill-konvenut *nomine* li jħallas lill-attur l-ammont ta' tlett elef lira Maltija (Lm3000) oltre interessi legali kif mitlub sal-ħlas effettiv kif ukoll l-ispejjeż kollha ġudizzjarji";

Il-kumpannija appellat. F'dan l-appell, l-aggravji huma kollha fuq eċċezzjonijiet li ma ġewx issollevati fl-ewwel grad u allura lanqas ma ġew ikkonsidrati mill-ewwel Onorabbli Qorti;

Omissis;

Il-kumpannija tosserva wkoll illi l-attur, meta ffirma l-kuntratt missu għamel l-opportuni riċerki u b'hekk kien ikun jaf bil-privileġġ;

Dan huwa veru. Iżda dan in-nuqqas ta' l-attur ma jikkanċellax l-obbligu tal-kumpannija. Dak in-nuqqas seta' kellu konsegwenzi oħra li jirrigwardaw per eżempju l-kap ta' l-ispejjeż jew dak ta' l-

interessi. Wara kollox il-kumpannija setgħet ġiet obbligata li tħallas fl-1982 u użufruwiet min-nuqqas ta' attivita` ta' l-attur;

Huwa veru wkoll illi kieku l-attur għamel ir-riċerki li kellu jagħmel u sab il-privileġġ seta' m'akkwistax jew kien iżomm il-flus neċessarji biex jillibera l-fondi billi jissodisfa l-privileġġjati. Imma dan, kif intqal, ma jikkanċellax l-obbligu tal-kumpannija li biegħet il-fondi bil-garanzija tal-paċifiku pussess;

Fl-aħħarnett il-kumpannija tesponi illi l-unika azzjoni spettanti lill-attur kienet dik ikkontemplata mill-artikolu 2083(1) tal-Kodiċi Ċivili jekk jagħżel li jħallas id-debitu privileġġjat u ċjoe` li jaġixxi kontra d-debitur prinċipali għall-evizzjoni li jkun bata;

Dan l-artikolu huwa hekk:

"(1) It-terz possessur li jkun ħallas id-dejn jew telaq il-fond jew li ġie spussessat mill-fond, għandu jedd idur kontra d-debitur prinċipali għall-evizzjoni li jkun bata";

L-azzjoni preżenti hija proprju din tat-terz possessur - l-attur - li ħallas id-debitu privileġġjat u qiegħed idur kontra d-debitur prinċipali. Fir-relazzjoni tripartitika - l-attur, il-kumpannija, u l-kredituri privileġġati - ċertament id-debitriċi hija l-kumpannija konvenuta, għaliex hija għażlet li tiggarantixxi lill-attur kontra kull evizzjoni - u l-privileġġ tal-kredituri jikkostitwixxi evizzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet , l-appell huwa miċħud u s-sentenza appellata hija kkonfermata, b'dan pero` illi l-interessi huma dovuti min-notifika ta' l-ittra uffiċjali li talbet il-pagament jew mid-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tal-kumpannija.