28 ta' Ġunju, 1984

Imħallfin:-

Onor. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Anthony Debono bħala Segretarju għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà kummerċjali The Kursaal Company Limited

versus

Avukat Dottor Grazio Mercieca LL.D., għan-nom u in rappreżentanza tal-Bank of Valletta Limited

Subbasta - Immobbli - Mobbli - *Going Concern* - Subbasta ta' - Titolu Esekuttiv - Kursaal - Dragonara Palace - Azjenda - Att IV ta' l-1984 - Artikoli 252, 253 u 305 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili

Proceduri in konnessjoni mal-bejgħ in subbasta ta' Dragonara Palace, San Giljan. Dawn il-proceduri twieldu minn att ta' subbasta promossi mill-Bank.

Fil-kors tas-sentenza kemm ta' l-Ewwel Qorti kif ukoll tal-Qorti ta' l-Appell ħarġu diversi punti ta' dritt li qed jiġu ssenjalati.

L-attur ippremetta illi t-talba tal-kreditur ma kinitx talba għal bejgħ ta' beni immobbiljari imma bejgħ ta' azjenda bħala going concern, *u fil-fatt ma kien hemm ebda lista dettaljata ta' l-oġġetti mobbli inklużi; inoltre ippremetta l-attur, dawn l-oġġetti qatt ma ġew elevati u għalhekk il-proċedura tal-bejgħ tal-mobbli a tenur ta' l-artikoli tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili ma ġietx segwita.*

L-Ewwel Qorti irriteniet illi l-azjenda kummerċjali f'Malta għad li ma rċevietx rikonoxximent kummerċjali leġislattiv, però rċeviet rikonoxximent definittiv fl-użu mobbli kummerċjali Malti u anke fil-ġurisprudenza nostrali u għamlet referenza għal ġurisprudenza diversa. Il-Qorti tal-Kummerċ għalhekk stabbiliet illi dak li kien qed jinbigħ kien "azjenda kummerċjali" li kellha tiġi kkunsidrata bħala ħaġa mobbli u ried jiġi stabbilit jekk azjenda setgħetx tinbigħ permezz ta' subbasta.

L-Ewwel Qorti, wara li stabbiliet illi l-ħaġa in subbasta kienet ta' natura mobiljari, eżaminat il-punt jekk il-proċedura użata mill-konvenut kinitx opportuna. Iċċitat b'approvazzjoni l-ġurisprudenza fis-sens illi qabel ma jinbdew proċeduri ta' subbasta ta' mobbli dawn iridu jkunu elevati mingħand id-debitur. Il-Qorti tal-Kummerċ ikkonkludiet illi, minn eżami tal-ġurisprudenza li saret referenza għaliha jidher illi hija kostanti dwar il-punt li l-mandat ta' elevazzjoni esekuttiv huwa l-ewwel att ta' esekuzzjoni fil-proċess tas-subbasta mobbli.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll l-effett ta' l-emenda introdotta permezz ta' l-Att IV ta' l-1984 li permezz tagħha ġie stabbilit illi "meta l-beni jkunu użati jew maħsuba li jiġu użati bħala lukanda, Kursaal jew fabbrika, ma ssir ebda stima qabel il-bejgħ fl-irkant ta' dawk il-beni immobbli ta' kull artijiet, bini jew amenitajiet, konnessi jew komplimentari għalihom, għal kollox jew f'parti, jew tal-jeddijiet imgħaqqdin ma' dawn il-beni jew ta' l-għamara u oġġetti mobbli, impjant, makkinarju u tagħmir ieħor li jgħammru jew iservu għall-użu ta' xi beni bħal dawn".

Il-Qorti tal-Kummerċ irriteniet illi l-emendi kkontemplati fl-Att IV ta'

l-1984 ma effettwaw xejn il-posizzjoni legali dwar l-artikoli 345 u 348 tal-Kodiċi Ċivili u kien ġie stabbilit illi l-haġa li l-konvenut nomine *kien qed jitlob il-bejgh tagħha kienet "l-azjenda kummerċjali". Ġie ukoll stabbilit illi l-mandat ta' qbid esekuttiv huwa l-ewwel att ta' esekuzzjoni fil-proċess ta' subbasta ta' mobbli. Mill-atti deher illi l-proċedura adoperata għall-bejgh kienet dik relattiva għall-immobbli. Għalhekk il-Qorti tal-Kummerċ waslet għall-konklużjoni illi t-talba għas-subbasta kif ifformulata mill-konvenut ma setgħetx tintlaqa'.*

Il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi fi kliem l-artikoli rilevanti kif emendat bl-Att IV ta' l-1984 u indikati supra, ma kienx hemm bżonn ta' stima u li l-Qorti kellha tordna l-bejgh tal-beni kollha, beni mobbli u immobbli u dak il-bejgh ikun immexxi biss skond id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Proċedura dwar il-bejgh fl-irkant ta' beni immobbli daqslikieku dawk il-beni kienu jikkonsistu esklussivament minn beni immobbli wieħed u indiviżibbli u meta l-beni immobbli jkunu jikkonsistu f'art, bini u amenitajiet oħra li jkunu kontigwi, il-Qorti ma tistax tillimita l-bejgh għal xi parti jew partijiet minnhom. Inoltre, dawn il-beni mobbli setgħu jinbiegħu minkejja li mandat ta' qbid ma ġiex esegwit fuqhom u ma kienx meħtieġ li fit-talba biex jiġi ordnat il-bejgh fl-irkant jiġu msemmija dawn il-beni mobbli. Irriżulta ukoll illi wara li kien ġie kkanonizzat kreditur, l-appellat konvenut nomine *ottjena a bazi ta' titolu esekuttiv il-bejgh in subbasta ta' l-utili dominju tal-proprjetà in kwistjoni.*

Il-Qorti ta' l-Appell għalhekk irrevokat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti u ċaħdet it-talbiet ta' l-attur nomine.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni fil-Qorti tal-Kummerċ li biha l-attur *nomine*, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha meħtieġa u mogħtija

l-provvedimenti kollha opportuni:

Premess li l-konvenut *nomine* b'rikors tiegħu ppreżentat fl-20 ta' Marzu, 1984, fir-Reġistru ta' dik il-Qorti fl-ismijiet **Av. Dr. Grazio Mercieca *noe* vs Anthony Debono *noe et*,** ippremetta li b'sentenza ta' dik il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 1984, fl-istess ismijiet huwa kien ġie kanonizzat kreditur ta' l-attur *nomine* fis-somma ta' liri Maltin Lm353,942,93,3, kwantu għal Lm352,251,04,4 sorte u kwantu għal Lm1,691,14,9, spejjeż, ippremetta ukoll li l-attur *nomine* kien jipposjedi l-utili dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn mija u għoxrin sena (120) li bdew jgħaddu mid-9 ta' Marzu, 1963 tal-fond magħruf bħala Dragonara Palace jew Villa Scicluna bl-artijiet ta' madwarha f'San Ġiljan, qabel limiti ta' Birkirkara, tal-kapaċità superfiċjali ta' ċirka 73656 metri kwadri (16802 qasab kwadri ċirka) u li tmiss mill-punent ma' Triq Dragonara u mit-tramuntana, lvant u nofs-in-nhar mal-baħar, fuq liema proprjetà llum tinsab mibnija lukanda magħrufa bħala Dragonara Palace Hotel, Casino, Lido u stabbilimenti ta' divertimenti oħra, soġġetta l-proprjetà kollha għall-ħlas ta' ċens annwu ta' 24080 franki svizzeri, pagabbli f'liri sterlini kif stipulat fl-atti ta' konċessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Felix Abela ta' l-10 ta' Lulju, 1963 u wara li ċ-ċens oriġinali ġie ridott skond kuntratt fl-atti ta' l-istess Nutar Dr. Joseph Felix Abela, tal-11 ta' April, 1964; ippremetta ukoll li fuq parti mill-istess proprjetà skond ma jidher minn ittra uffiċjali ta' l-10 ta' Frar, 1984, fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Artijiet *vs* Dr. Albert Manchè *noe et*,** il-Gvern ta' Malta jivvanta xi drittijiet naxxenti mill-*agreement* bejn l-istess Gvern ta' Malta u The Kursaal Co. Ltd., tal-11 ta' Lulju, 1963; ippremetta ukoll li għandu interess li l-proprjetà fuq imsemmija tinbiegħ biex mir-rikavat ikun jista' jiġi sodisfatt il-kreditu tiegħu, wara li ppremetta ukoll li l-proprjetà msemmija kienet ġiet akkwistata mill-attur *nomine* fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Felix Abela ta' l-10 ta' Lulju, 1963, il-konvenut *nomine* talab lil din il-Qorti jogħġobha tordna l-bejgħ bis-subbasta tal-proprjetà

fuq imsemmija bil-benefikati eretti kollha fuq l-istess proprjetà inkluża l-lukanda Dragonara Palace Hotel, il-Casino, Lido u l-istabbilimenti l-oħra kollha, kollox inkluż u xejn eskluż u kollox bħala azjenda waħda (*going concern*) soġġetta għall-ħlas taċ-ċens fuq indikat għaż-żmien li fadal kif fuq imsemmi u soġġetta għal kull dritt li jivvanta l-Gvern ta' Malta fuq l-istess proprjetà jew parti minnha;

Premess li b'digriet ta' din il-Qorti tat-2 ta' Marzu, 1984, din il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut *nomine* u kif isir f'każijiet ta' bejgħ ta' beni immobbli ordnat in-notifika lill-attur *nomine* u lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku;

Premess illi b'rikors ippreżentat fis-26 ta' Marzu, 1984, wara l-atti tas-subbasta msemmija, l-attur *nomine* talab li, għar-raġunijiet minnu esposti fl-istess rikors, li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka *contrario imperio*, it-talba tar-rikors ta' l-esekutant il-konvenut *nomine* u minflok tirrespinġi l-istess talba bħala irrita u mhux skond il-liġi;

Premess li fid-29 ta' Marzu, 1984, il-konvenut *nomine* rrisponda għar-rikors fuq imsemmi ta' l-attur *nomine* li bih oppona ruħu għat-talba kontenuta fir-rikors ta' l-attur *nomine* u ssottometta li għandha tiġi miċħuda;

Premess li din il-Qorti, fit-2 ta' April, 1984, ordnat lill-attur *nomine* biex jekk jidhirlu jipproċedi skond il-liġi;

Premess li t-talba tal-konvenut *nomine* bħala kreditur esekutant mhix għall-bejgħ ta' beni immobbli, iżda għall-bejgħ ta' azjenda *going concern* li fost il-beni u attiv tagħha għandha ukoll beni immobbli kif għandha beni mobbli u għalhekk it-talba tal-konvenut *nomine* ma setgħetx legalment tiġi milqugħa bil-mod li hi fformulata għax il-bejgħ ser ikun jikkomprendi

ukoll beni mobbli meta ma hemm ebda lista dettaljata tagħhom għax qatt ma kienu ġew elevati mill-konvenut *nomine* kif inhi l-proċedura għall-bejgħ in subbasta ta' beni mobbli;

Premess li skond il-Kodiċi tal-Proċedura mhux possibbli li jiġu mibjugħa b'subbasta bħal ma hu l-avvjament ta' *going concern*;

Premess li l-bejgħ ta' dak kollu li tipposjedi s-soċjetà attriċi jkun ta' preġudizzju kbir għaliha u għall-kredituri tagħha u huwa biżżejjed li tinbiegħ biss parti mill-proprjetà tas-soċjetà attriċi biex jiġi sodisfatt il-kreditu tal-konvenut *nomine*;

Premess li d-disposizzjonijiet ta' l-Att IV ta' l-1984 ma japplikawx għall-proprjetà kollha kompriża fit-talba tal-konvenut *nomine* u trid tiġi segwita proċedura differenti skond in-natura tagħha biex din tinbiegħ b'subbasta;

Premess li għar-raġunijiet l-oħra imsemmija fir-rikors ta' l-attur *nomine* hemm raġunijiet serji oħra, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, li għalihom ma għandhiex tiġi milqugħa t-talba tal-konvenut *nomine* kif ifformulata minnu;

Talab li għar-raġunijiet premessi lil dik il-Qorti: (1) tiddikjara irritu u null ir-rikors tal-konvenut *nomine* ppreżentata fl-20 ta' Marzu, 1984 fir-Reġistru ta' dik il-Qorti fl-ismijiet **Avukat Dr. Grazio Mercieca *noe vs* Anthony Debono *noe et*,** li bih talab is-subbasta tal-proprjetà ta' l-attur *nomine* indikata fl-istess rikors; (2) konsegwentement tirrevoka u tannulla d-digriet tagħha fuq l-istess rikors mogħti fit-22 ta' Marzu, 1984 li bih dik il-Qorti kienet laqgħet it-talba tal-konvenut kontenuta fl-istess rikors; (3) u okkorrendo tannulla u tirrevoka kull att ieħor sussegwenti fil-proċeduri ta' l-istess atti tas-subbasta, bl-ispejjeż kontra l-konvenut *nomine*;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut *nomine* li eċċepixxa:

In-nullità taċ-ċitazzjoni stante li l-kawżali mhix imfissra ċar:

L-illeġittimità tar-rappreżentanza fil-persuna ta' l-attur; u

Li s-subbasta hija rita, valida u korretta u dan billi l-oġġett tal-bejgħ hu ben definit kif u sakemm trid il-liġi;

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ tas-16 ta' Mejju, 1984, li biha laqgħet it-talba ta' l-attur *nomine* u għalhekk: (1) iddikjarat irritu u null ir-rikors tal-konvenut *nomine* pprezentata fl-20 ta' Marzu, 1984, fir-Reġistru ta' dik l-istess Qorti fl-ismijiet **Avukat Dr. Grezzju Mercieca *noe* vs Anthony Debono *noe et.*** li bih talab is-subbasta tal-proprjetà ta' l-attur *nomine* indikata fl-istess rikors; (2) konsegwentement, irrevokat u annullat id-digriet tagħha fuq l-istess rikors mogħti fit-22 ta' Marzu, 1984, li bih dik il-Qorti kienet laqgħet it-talba kkontenuta fl-istess rikors; u (3) annullat u rrevokat kull att ieħor sussegwenti fil-proċeduri ta' l-istess atti tas-subbasta u dan għar-raġunijiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni. Bl-ispejjeż; u dan kollu wara li dik l-Onorabbli Qorti kkunsidrat illi:

Skond verbal tas-7 ta' Mejju, 1984, jirriżulta li Dr. Ian Refalo għall-konvenut *nomine* rrinunzja għall-ewwel eċċezzjoni tiegħu. Dan sar wara li ġiet ittrattata l-istess eċċezzjoni u d-difensur ta' l-attur iddikjara li r-raġunijiet serji oħra imsemmija fl-għaxar premessa tad-dikjarazzjoni huma illi *going concern* la hija ħaġa mobbli u lanqas hija immobbli, kif definiti l-mobbli u l-immobbli fl-artikoli 345 sa 354 tal-Kodiċi Ċivili; illi *going concern* tikkomprendi ukoll beni intanġibbli bħalma huma drittijiet u dawn ma jistgħux jinbiegħu bis-subbasta għaliex

mhumiex tali li jistgħu jingħarru fil-post tal-bejgħ skond l-artikolu 318 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili; illi meta saret l-ordni tal-Qorti li jiġi nnotifikat id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku a tenur ta' l-artikolu 307 (2) tal-Kodiċi tal-Proċedura, dan juri biċ-ċar illi s-subbasta tirrigwarda beni immobbli; ill-fil-proċedura tas-subbasta ma hemm ebda disposizzjoni li tawtorizza s-subbasta tal-mobbli flimkien ma' l-immobbli kif qed jitlob il-konvenut. Billi din l-ewwel eċċezzjoni ġiet irtirata mid-difensur tal-konvenut Dr. Grazio Mercieca, din il-Qorti qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha:

Mit-trattazzjoni orali dwar it-tieni eċċezzjoni u ċjoè l-illeġittimità tar-rappreżentanza fil-persuna ta' l-attur, jirriżulta li d-difensur tal-konvenut kien jirrikjedi mingħand l-attur l-aħjar prova dwar il-kariga tiegħu u l-approvazzjoni mill-*Board of Directors* a tenur ta' l-artikolu 38 ta' l-Istatut tal-kumpannija attriċi biex ikun jista' jirrappreżenta validament l-istess kumpannija fi ħwejjeġ ġudizzjarji. Din l-aħjar prova tkun tikkonsisti fir-riżoluzzjoni tal-*Board of Directors*. Fis-seduta tat-8 ta' Mejju, 1984, xehed l-attur u esebixxa fotokopja bħala dok. A ta' minuta nru. 7 ta' *meeting* tad-Diretturi tal-Kursaal Co. Ltd., li kien sar fil-15 ta' Mejju, 1972 fit-3 p.m. fid-Dragonara Palace, San Ġiljan. Stante l-preżentata ta' dan id-dokument skond verbal reġistrat fl-istess ġurnata, id-difensur tal-konvenut *nomine* irtira t-tieni eċċezzjoni. Ilekk billi t-tieni eċċezzjoni ġiet ukoll irtirata, din il-Qorti qiegħda ukoll tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-istess eċċezzjoni. Jibqa' għalhekk it-tielet eċċezzjoni biss li tiġi kkunsidrata li fuqha tippernja ruħha l-kontestazzjoni kollha tal-konvenut għat-talbiet magħmulin fiċ-ċitazzjoni ta' l-attur. Il-konvenut infatti qiegħed jeċċepixxi li s-subbasta formanti l-meritu ta' din il-kawża hija rita, valida u korretta u dan billi l-oġġett tal-bejgħ hu ben definit kif u sakemm trid il-liġi:

Il-partijiet permezz tal-verbal tat-8 ta' Mejju, 1984, it-

tnejn għamlu riferenza għall-atti kollha tas-subbasta li jiffurmaw l-oġġett tas-subbasta nru. 14/84 Kummerċ. Għalhekk il-Qorti tħoss li stante li s-subbasta in kwistjoni tifforma l-meritu kollu tal-kawża odjerna, li jkun opportun li jiġu eżaminati f'dan l-istadju l-atti kollha ta' din is-subbasta;

Il-primo ricorso tal-konvenut Bank of Valletta Ltd., ġie ppreżentat fl-20 ta' Marzu, 1984. L-istess rikors ġie ddegretat minn din il-Qorti fit-22 ta' Marzu, 1984. Il-Qorti laqgħet it-talba tal-Bank of Valletta Ltd. għall-bejgħ bis-subbasta tal-beni deskritti fl-istess rikors. Dawn il-beni kif huma deskritti f'dan ir-rikors iridu jiġu eżaminati bir-reqqa u jiġi stabbilit definittivament f'hix jikkonsistu u dan minħabba l-pretensjonijiet li qed javvanza l-attur fiċ-ċitazzjoni tiegħu. Fis-26 ta' Marzu, 1984, l-attur odjern ippreżenta rikors fejn, wara li allega li t-talba tal-kreditur għall-bejgħ in subbasta tal-beni msemmija u deskritti fir-rikors tiegħu ta' l-20 ta' Marzu, 1984, ma setgħetx tiġi milqugħa bil-mod kif ġiet ifformulata u għal diversi raġunijiet oħra imsemmija fl-istess rikors, talab lil din il-Qorti tirrevoka *contrario imperio* ta' digriet mogħti minnha fit-22 ta' Marzu, 1984 li bih kienet laqgħet it-talba tar-rikors ta' l-esekutant ta' l-20 ta' Marzu, 1984. Din il-Qorti, b'digriet tagħha mogħti fid-29 ta' Marzu, 1984, ordnat in-notifika ta' l-imsemmi rikors lill-kontro-parti b'jumejn żmien għar-risposta. B'risposta tiegħu ta' l-istess ġurnata l-Avukat Dr. Grazio Mercieca *nomine* oppona ruħu għat-talba kontenuta fir-rikors ta' Anthony Debono *nomine u dan minħabba r-raġunijiet imsemmija fl-istess* risposta. Għalhekk, stante din l-opposizzjoni, il-Qorti b'digriet tagħha tat-2 ta' April, 1984, ordnat lir-rikorrent biex jekk jidhrilu jipproċedi skond il-liġi;

B'rikors tiegħu ieħor tat-3 ta' April, 1984, l-Avukat Grazio Mercieca *nomine* talab lil din il-Qorti biex tiffissa ġurnata, ħin u lok għall-bejgħ in subbasta tal-proprjetà imsemmija fl-ewwel rikors tiegħu ta' l-20 ta' Marzu, 1984, u din il-Qorti b'digriet

tagħha ta' l-4 ta' April, 1984, laqgħet it-talba u ffissat il-jum. Ħamis, 26 ta' April, 1984 mid- 9 a.m. sa nofs-in-nhar għall-bejgħ bl-irkant tal-fondi msemmija fl-atti li kellu jsiru fil-kuridur ta' din il-Qorti u ordnat ukoll li d-debitur jiġi nnotifikat bl-avviż;

B'rikors ieħor tas-6 ta' April, 1984, Anthony Debono *nomine*, wara li ppremetta li huwa, *in ottemperenza* mad-digriet tat-2 ta' April, 1984, għalhekk ipproċeda kontra l-Avukat Dr. Grazio Mercieca *nomine*, skond il-liġi u dan billi ppreżenta ċitazzjoni quddiem din il-Qorti fl-istess ismijiet, talab lil din il-Qorti biex tordna s-sospensjoni tal-proċeduri tas-subbasta in *kwistjoni* sakemm tiġi deċiża l-kawża istitwita minnu. Bid-digriet tagħha tad-9 ta' April, 1984, u minħabba raġunijiet imsemmija fl-istess digriet, din il-Qorti ordnat is-sospensjoni tal-proċeduri ta' l-istess subbasta sakemm tiġi deċiża l-kawża fuq imsemmija;

B'rikors tiegħu ta' l-10 ta' April, 1984, l-Avukat Grazio Mercieca għar-raġunijiet imsemmija fl-istess rikors talab lil din il-Qorti biex tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tad-9 ta' April, 1984, u għal kull fini u effett tikkonferma d-digriet tagħha tat-22 ta' Marzu, 1984 u ta' l-4 ta' April, 1984. Din il-Qorti, wara li rat ir-risposta ta' Anthony Debono *nomine* tas-16 ta' April, 1984 u l-kontro-risposta ta' l-Avukat Grazio Mercieca *nomine*, din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' April, 1984, iddegretat billi: (1) laqgħet l-ewwel parti tat-talba tar-rikors ta' l-Avukat Grazio Mercieca *nomine* ta' l-10 ta' April, 1984, u b'hekk irrevokat *contrario imperio* d-digriet mogħti minn din il-Qorti kif ippresjeduta fid-9 ta' April, 1984 u konsegwentement ordnat li l-proċeduri tas-subbasta fl-ismijiet premessi jkomplu jieħdu l-kors normali tagħhom - bla preġudizzju għad-drittijiet pretiżi mill-intimat Anthony Debono *nomine* fil-kawża ċitaz. nru. 486/84 fl-ismijiet **Anthony Debono** *noe* vs **Grazio Mercieca** *noe si et quatenus*, u (2)

astjeniet milli tkompli tieħu konjizzjoni tat-tieni parti tat-talba tar-rikorrent in vista li din il-parti tinvolvi l-meritu ta' din l-imsemmija kawża ċitaz. nru. 486/84 li tħalliet impreġudikata u dan għar-raġunijiet imsemmija:

B'rikors tiegħu tal-25 ta' April, 1984, l-istess Anthony Debono *noe* għar-raġunijiet oħra li ressaq fl-istess, talab lil din il-Qorti (diversament ippresjeduta) biex terġa' tordna s-sospensjoni tas-subbasta sakemm ikun hemm deċiżjoni finali fil-meritu tal-kawża ċitaz. nru. 486/84. It-talba kontenuta f'dan ir-rikors ġiet debitament miċħuda b'digriet ta' l-istess ġurnata mill-istess Qorti diversament ippresjeduta. Is-subbasta li kellha ssir fis-26 ta' April, 1984, kienet ġiet sospiża minħabba r-raġunijiet imsemmija fir-rikors ta' l-Avukat Grazio Mercieca tas-26 ta' April, 1984 u din il-Qorti, fuq talba ta' l-istess Dr. Grazio Mercieca *nomine* tas-26 ta' April, 1984, reggħet iffissat il-ġurnata tas-subbasta għall-Ġimgħa, 18 ta' Mejju, 1984, mid-9.00 a.m. sa nofs in-nhar fil-kuridur ta' l-edifizzju tal-Qorti u reġa' ġie ordnat il-ħruġ ta' l-avviżi u n-notifiki kollha rikjesti mil-liġi, li fil-fatt l-istess avviżi ħarġu u kopji tagħhom jinsabu esebiti fil-proċess tas-subasta nru. 14/84;

Il-konvenut *nomine* fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu ssottometta illi t-talba ta' l-attur *nomine* għan-nullità tas-subbasta tista' tiġi biss milqugħa fuq il-bażi tal-kawżali minnu dedotti u ċjoè li l-intanġibbli ma jistax jinbiegħ fis-subbasta. Huwa sostna li l-attur *nomine* hu marbut bil-kawżali kif dedotti fiċ-ċitazzjoni u fil-kuntest tal-verbali li saru quddiem il-Qorti u ma setax wara jadduċi xi kawżalijiet ġodda. Fl-istess nota huwa semma' ukoll li fiċ-ċitazzjoni l-unika vera kawżali li tirriżultalu dedotta hija li l-bejgħ in subbasta ta' oġġett intanġibbli u ċjoè azjenda li ma tistax issir. Apparti l-fatt li l-konvenut *nomine* kien irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu konsistenti f'allegazzjoni ta' nullità taċ-ċitazzjoni stante li l-konvenut insista li l-kawżali mhix imfissra ċara, xorta jibqa' l-

fatt li kif qal il-konvenut *nomine*. l-attur *nomine* huwa marbut bil-kawżali kif dedotti fiċ-ċitazzjoni spjegati fil-kuntest tal-verbali fuq *imsemmija;*

Għalhekk il-Qorti tħoss li hu opportun li qabel ma tkompli tidħol fil-meritu proprju tal-kawża, teżamina ftit bir-reqqa l-kawżali li fuqhom l-attur *nomine* qed jibbaża l-azzjoni tiegħu;

Minn eżami taċ-ċitazzjoni jidher ċar li preċiżament il-kawżali ta' l-attur huma s-segwenti. L-attur *nomine* qed jippremetti l-ewwelnett li t-talba tal-kreditur esekutant mhix talba għall-bejgħ ta' beni immobiljari bħala tali, iżda ta' azjenda *going concern* bl-immobbli u mobbli u kwindi t-talba tal-konvenut *nomine* għall-bejgħ in subbasta ta' l-istess ma setgħetx legalment tiġi *milqugħa bil-mod* li hi fformulata, għax il-bejgħ kien ser ikun jikkomprendi ukoll beni mobbli, meta ma kienx hemm ebda lista dettaljata tagħhom, billi dawn qatt ma kienu ġew elevati mill-konvenut *nomine* kif inhu stabbilit bil-Proċedura Ċivili għall-bejgħ in subbasta ta' beni mobbli. Huwa ppremetta ukoll li l-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jikkontempla biss bejgħ ta' immobbli *u ta' mobbli u* mhux ta' drittijiet intanġibbli bħalma hu l-avvjament ta' *going concern*;

Fit-tielet lok huwa ppremetta li l-bejgħ ta' dak kollu li tippossjedi s-soċjetà attriċi jkun ta' preġudizzju kbir għaliha u għall-kredituri tagħha u li jkun biżżejjed kieku kellha tinbiegħ biss parti mill-proprjetà tas-soċjetà *attriċi biex jiġi* sodisfatt il-kreditu ta' konvenut *nomine*. Huwa sostna li d-disposizzjonijiet ta' l-Att IV ta' l-1984, ma japplikawx għall-proprjetà kompriża fit-talba tal-konvenut *nomine* u trid tiġi segwita proċedura differenti skond in-natura tagħha biex din tinbiegħ fis-subbasta.

Omissis ... talab lil din il-Qorti *tirrevoka contrario imperio* d-digriet tagħha tat-23 ta' Marzu, 1984, li kopja tiegħu tinsab

esebita minnu bħala dok. B. Minn eżami ta' l-istess rikors jidher illi r-raġunijiet miġjuba fl-istess huma simili għal u / jew involuti fil-kawżali l-oħra kollha imsemmija aktar 'il fuq u li jinsabu fiċ-ċitazzjoni;

Hemm biss żieda fihom ta' xi raġunijiet oħra bħall-fatt li l-Gvern ta' Malta kien qiegħed jivvanta xi drittijiet fuq xi parti mill-proprjetà in subbasta u bħall-fatt li l-proprjetà *de quo* ma tiffurmax unità waħda iżda diversi unitajiet, e.g. lukanda, kursaal u stabbilimenti oħra u li l-bejgħ tal-proprjetà tad-debitur għandu jsir b'lanqas preġudizzju tad-debitur u tal-kredituri l-oħra, u kwalunkwe svantaġġ lid-debitur imur mhux biss kontra tiegħu imma kontra n-numru kbir ta' kredituri fosthom il-Gvern ta' Malta. Jekk wieħed jeżamina ukoll il-verbali u n-nota ta' osservazzjonijiet sottomessa mill-attur *nomine* għandu jasal għall-konklużjoni li l-attur *nomine* qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq il-kawżalijiet fuq imsemmija komplessivament. Infatti, kull ma għamel id-difensur tiegħu fit-trattazzjoni u fin-nota ta' osservazzjonijiet kien li jelabora dwar l-istess. Kwindi għalhekk lanqas ma jkun qiegħed eżatt bħal ma jrid jgħid il-konvenut *nomine* fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu li fil-fatt l-attur fi ftit kliem kellu waħda biss vera kawżali. Il-vera kawżalijiet ta' l-attur *nomine* li jridu jiġu kkunsidrati minn din il-Qorti huma l-kumpless ta' kawżalijiet kif imsemmi aktar 'il fuq;

F'dan l-istadju, billi jidher illi dan huwa l-pern li fuqu qiegħda tinvolvi ruħha l-kawża, huwa opportun għalhekk, li jiġi eżaminat bir-reqqa x'talab preċiżament il-konvenut fir-rikors tiegħu ta' l-20 ta' Marzu, 1984, li kopja tiegħu tinsab esebita fil-proċess. L-istess konvenut l-ewwel ippremetta li hu kien ġie kkanonizzat kreditur ta' l-attur *nomine* b'sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 1984 fl-ammont globali ta' Lm353,942.19c3 u wara ddeskriva l-proprjetà li kien jippossjedi l-attur *nomine*, u billi huwa kellu interess li l-proprjetà kollha imsemmija f'dak ir-rikors tinbiegħ biex mir-rikavat ikun jista'

jiġi sodisfatt il-kreditu tiegħu, huwa għalhekk *talab lil din* il-Qorti biex tordna l-bejgħ bis-subbasta tal-proprjetà *imsemmija* fl-istess rikors. Fit-talba tiegħu fl-aħħar tar-rikors, però, huwa speċifika b'eżattezza aktar *x'ried li* l-Qorti tordna l-bejgħ tiegħu:

Waqt li fit-tieni premessa ta' dan ir-rikors huwa ppremetta "illi l-*intimati nomine* jipposjedu l-utili *dominju* temporanju għaż-żmien li fadal minn 120 *sena* li bdew jgħaddu *mid*-9 ta' Marzu, 1963, magħruf bħala Dragonara Palace jew Villa Scicluna bl-artijiet ta' *madwarha* f'San Ġiljan *qabel limiti ta'* Birkirkara tal-kapaċità superfiċjali ta' ċirka 73656 metri kwadri (16802 q.k. ċirka), u li tmiss mill-punent ma' Triq Dragonara u *mit-tramuntana*, lvant u nofs-in-nhar mal-baħar, fuq liema *proprjetà illum* tinsab mibnija lukanda magħrufa bħala Dragonara *Palace* Hotel, Casino, Lido u stabbilimenti ta' divertimenti oħra soġġetta l-*proprjetà* kollha għall-ħlas *ta'* ċens annwu ta' 24080 *franki* svizzeri *pagabbli* f'liri sterlini *kif* stipulat fl-atti ta' konċessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph F. Abela, ta' l-10 *ta'* Lulju, 1963, u wara li ċ-ċens oriġinali ġie ridott skond kuntratt fl-atti ta' l-istess Nutar Dr. Joseph Felix Abela tal-11 ta' April, 1964 - it-talba tiegħu għall-*bejgħ in subbasta* tal-proprjetà li hija ftit jew xejn differenti:

Infatti, it-talba tiegħu fir-rikors fuq imsemmija hija magħmula hekk: "Għaldaqstant, ir-rikorrenti bil-qima jitlob li din il-Qorti jogħġobha tordna l-*bejgħ* bis-subbasta *tal*-proprjetà fuq imsemmija (dik imsemmija fil-paragrafu preċedenti *jigifieri* l-utili dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn 120 sena li bdew jgħaddu mid-9 ta' Marzu, 1963 tal-fond magħruf bħala Dragonara Palace magħrufa ukoll *bħala* Villa Scicluna, bl-artijiet kollha ta' madwarha f'San Ġiljan, tal-kapaċità *superfiċjali ta'* madwar 73656 metri kwadri (16802 q.k. ċirka) *kontinenti mill*-punent ma' *Triq* Dragonara u *mit*-tramuntana, mill-lvant u nofs-in-nhar mal-baħar, kif deskritta fl-atti ta'

konċessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Felix Abela ta' l-10 ta' Lulju, 1963, il-benefikati eretti kollha fuq l-istess proprjetà inkluża l-lukanda Dragonara Palace, il-Casino, il-Lido u l-istabbilimenti l-oħra kollox, kollox inkluż u xejn eskluż u kollox bħala azjenda waħda *going concern*, soġġetta għall-ħlas ta' ċens ta' 24080 franki svizzeri, fis-sena, pagabbli f'liri sterlini kif stipulat fl-istess konċessjoni enfitewtika għaż-żmien li fadal kif fuq imsemmi u soġġetta ukoll għal kull dritt li jista' jivvanta l-Gvern ta' Malta fuq l-istess proprjetà jew parti minnha;

Fil-fatt, minn eżami tat-talba tal-konvenut *nomine*, fir-rikors tiegħu ta' l-20 ta' Marzu, 1984, jirriżulta li l-istess konvenut *nomine* lil din il-Qorti ma talabhiex biss li tordna l-bejgħ bis-subbasta tal-proprjetà ta' l-atturi, kif deskritta fit-tieni paragrafu ta' l-istess rikors tal-konvenut *nomine*, jiġifieri l-utili dominju temporanju tal-fond magħruf bħala Dragonara Palace jew Villa Scicluna, bl-artijiet ta' madwarha fil-post kif deskritt u bil-bini mibni fuqu u ċjoè d-Dragonara Palace Hotel, Casino u Lido u l-istabbilimenti ta' divertiment oħra eżistenti fl-istess, iżda dawn kollha bil-benefikati kollha imsemmija u "kollox inkluż u xejn eskluż u kollox bħala azjenda waħda". Din ix-xnieda mad-deskrizzjoni ta' proprjetà li talab biex tinbiegħ tagħti sens differenti lil l-beni kollha li ġew mitluba biex jinbiegħu. Fil-fatt minħabba ż-żieda tal-kliem "kollox inkluż u xejn eskluż u kollox bħala azjenda waħda (*going concern*)" għandha tiftiehem illi l-benefikati imsemmija bħala li huma eretti fuq il-proprjetà deskritta jiġifieri Dragonara Palace Hotel, il-Casino u l-Lido u l-istabbilimenti l-oħra kollha jridu jinbiegħu "kollox inkluż u xejn eskluż" jiġifieri bl-għamara kollha eżistenti f'dawn il-postijiet, bl-għamara u attrezzar kollu eżistenti ġo fihom u dan bħala azjenda kummerċjali u dan b'mod illi min ser jixtri jkun jista' jkompli jopera l-azjenda kummerċjali kollha kif kienet qiegħda tiġi ġestita;

L-azjenda kummerċjali ġiet definita mill-Vivante, Libro III Trattata di Diritto Commerciali "*Costituisce un organismo economico determinato principalmente dalla sue funzione tecnica, commerciale o industriale, terrestre e marittima e piglia nomi diversi secondo l'oggetto del suo esercizio: è una bottega, è un opificio, è un bancha, è un'agenzia. Gli svariatissimi beni che compongono l'azienda possono riunirsi in due gruppi: l'attivo e il passivo. Fanno parte dell'attivo: (a) le cose corporali come le materie prime e i prodotti dell'industria, le macchine, l'utensili, il numerario, i registri, i titoli di credito, gli immobili destinati al commercio; (b) i diritti tra cui principalmente l'uso esclusivo della ditta di uno o più marchi di fabbrica, di privative industriale, i diritti d'autore, i diritti per la derivazione d'acque, i diritti di servitù, i diritti alle prestazione di cose o di opere, il diritto di escludere questo o quel concorrente dall'esercizio dello stesso commercio, e crediti commerciali colle loro garanzie reali o personali; (c) l'avviamento, cioè l'aspettativa di lucri futuri fondata sovra i due gruppi precedenti di cose e di diritti, e specialmente sull'assortimento delle merci, sul nome, sul insegna, sulla posizzione locale che serve di richiamo ai vecchi e ai nuovi clienti. Sull'abilità dei commessi, sulle pratiche tradizionali di correttezza, di fido, di piccoli servigi ... il passivo dell'azienda è costituito dai debiti che hanno una causa commerciale. Per determinare l'ammontare conviene ridurli al loro valore presente al tempo e al luogo in cui se ne fa l'inventario. Il loro ammontare in un esercizio normale dev'essere inferiore all'ammontare dell'attivo: la differenza forma il patrimonio netto del commerciante*" (*ibid*). L-istess awtur kompla jgħid hekk dwar l-andament ta' l-azjenda kummerċjali. L-awtur Mario Casanova fil-ktieb tiegħu: *Le Imprese Commerciali* ddeskriva l-azjenda kummerċjali b'dan il-mod: "*Si deve dunque ritenere che l'azienda è il complesso di beni in ampio senso - opere e non soltanto cose - che l'imprenditore organizza nell'esercizio e per l'esercizio dell'impresa*". Skond ix-*Scialoja* Vol. I: "*L'azienda*

commerciale costituisce come vedemmo un insieme variabile, e che si muta nelle sue parti di cose materiali non sempre omogenee e di cose immateriali, di diritti; quale insiema è unificato da un vincolo comune che è appunto lo scopo a cui esso è diretto. Questo complesso di beni, che costituisce di solito una massa distinta dai beni che servono ai bisogni della famiglia del principale, si presenta in molti costi come separato e distinto anche da ogni altra amministrazione di lui, tanto che si può bene immaginare la coesistenza nel patrimonio della stessa persona di due o più aziende, una della quali rovinosa, in altre prospera. Sarà lo stato generale del possessore che conserverà l'equilibrio, mediante compensazione tra l'una o l'altra; ma ciascuna di esse, amministrativamente parlando ha vicende e risultati indipendenti da quelli dell'altra. Questa vita apprentemente autonoma ha fatto si che qualche scrittore specialmente fra i tedeschi prescindendo dal vero soggetto, ha considerato l'azienda stessa quale soggetto di diritto come persona giuridica fornita perciò di una ditta, di un patrimonio, di un domicilio proprio, di commessi sottoposti ai suoi ordini";

L-attur, fix-xhieda tiegħu, jiddeskrivi l-benefikati kollha eżistenti fuq l-utili dominju temporanju tad-Dragonara Palace magħruf ukoll bħala Villa Scicluna kif ukoll l-istabbilimenti kollha u l-lukanda u l-Casino. Barra l-lukanda, l-Casino, hemm stabbilimenti oħra bħal-Lido li jikkonsisti fi *swimming pool*, *sunbathing facilities*, *restaurant* u *bar* bl-attrezzar kollu neċessarju biex tali impreża timxi 'l quddiem. Semma' ukoll ir-*Reef Club*. Dawn l-istabbilimenti kollha, proprjetà ta' l-atturi għad li jiffunzjonaw indipendentement wieħed mill-ieħor, però huma korrelati ma' xulxin u jservu għal skop uniku biex jimmeljoraw u jipprovdu faċilitajiet turistiċi għad-Dragonara Holiday Complex. Minn eżami ta' dak li ntqal fuq, insibu li dan kollu jifforma azjenda kummerċjali waħda b'diversi ramifikazzjonijiet korrelati ma' xulxin u kollha kemm hi hija proprjetà tal-kumpannija attriċi u hija eżattament bil-beni kollha

konsistenti dawn il-beni, kemm beni mobbli kif ukoll immobbli li jikkomponuha, deskritti fir-rikors tal-konvenut ta' l-20 ta' Marzu, 1984, li l-konvenut talab biex tinbiegħ bis-subbasta u l-iskop ta' l-istess konvenut *nomine* huwa dak li l-eventwali xerrej ta' l-istess azjenda jkun jista' mingħajr diffikultajiet jibqa' jiġġestiha għall-istess skop għal x'hiex kienet intiża biex tiġi ġestita *oriġinarjament*;

L-azjenda kollha *de quo* hija proprjetà tas-soċjetà attriċi. Kwalunkwe azjenda kummerċjali trid tkun proprjetà ta' xi ħadd u trid għalhekk tkun imwaħħla jew marbuta ma' xi persuna. F'Malta għal kuntrarju ta' xi pajjiżi viċini tagħna, l-azjenda kummerċjali ma rċevitx rikonoxximent leġislattiv, però ċertament l-azjenda kummerċjali fl-Italja "*per le imprese commerciali - o più precisamente per le imprese soggette alla registrazione - l'uso della ditta costituisce non soltanto un diritto ma anche un dovere giuridico. Come gustamente scrive il Ferri, a differenza del marchio e dell'insegna a carattere facoltativo, la ditta è un mezzo di individuazione necessaria dell'impresa economica o quanto meno dell'impresa registrata o registranda. L'impresa soggetta a registrazione ha necessariamente una ditta come la persona ha necessariamente un nome (vide Mario Casanova - Le Imprese Commerciali)*". F'Malta l-azjenda kummerċjali għad li ma rċevitx rikonoxximent leġislattiv, però, irċeviet rikonoxximent definittiv fl-użu kummerċjali Malti u anke fil-ġurisprudenza nostrali;

Fis-sentenza ta' l-20 ta' Jannar, 1955, *mogħtija minn din* il-Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet **Carmelo Ellul Sullivan** *vs* **Egbert Zimelli** *et noe*, il-Qorti ppronunzjat ruħha kif ġej: "L-azjenda kummerċjali ma għandhiex awtonomija ġuridika la bħala suġġett u lanqas bħala oġġett tad-dritt; hija biss universalità di fatto kostitwita mill-volontà tal-proprjetarju tagħha u mill-istess volontà jiddependi l-kontenut tagħha b'mod

li l-proprjetarju jista' jiddisponi minnha fit-totalità tagħha jew f'parti, billi jaqsamha f'kemm partijiet jogħġbu. Għaldaqstant meta azjenda kummerċjali tifforma oġġett ta' negozju ġuridiku, wieħed għandu jara x'kienet il-volontà tal-kontraenti biex jistabbilixxi liema huma l-elementi li daħlu u ġew komprizi f'dak in-negozju; u f'każ ta' ċessjoni, il-kontraenti għandhom jispeċifikaw l-elementi ċeduti b'mod li meta ma jiġix speċifikat li l-akkwirent jakkwista l-passiv ta' l-azjenda ċeduta u wisq aktar meta jiġu speċifikati l-elementi ċeduti, l-attiv kollu u ma jissemmiex il-passiv, il-kredituri ta' l-azjenda kummerċjali ma jistax jesperixxu ebda dritt kontra l-akkwirent salva favur tagħhom l-azzjoni revokatorja jekk ikun il-każ. Għax hekk id-debiti ma jkunux ġew komprizi fiċ-ċessjoni, l-akkwirent ma jirrispondix għalihom għaliex ma jkunux saru tiegħu" (Vol. XXXIX, parte III, p. 826);

B'sentenza oħra mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ta' l-24 ta' Marzu, 1947, fl-ismijiet **Joseph Bartolo** ***vs*** **Francis Cilia**, insibu li f'każ ta' promessa ta' bejgħ jew ċessjoni ta' drittijiet inkorporali bħalma huma azjenda kummerċjali, avvjament u ditta mhux applikabbli, id-dispost tal-liġi li jistabbilixxi t-terminu ta' tliet xhur għall-validità tal-promessa ta' bejgħ li jkollha bħala oġġett tagħha, beni stabbili (Vol. XXXIII, p. 569). L-istess Onorabbli Qorti, fis-26 ta' Novembru, 1956, fis-sentenza tagħhom mogħtija fl-ismijiet **Raffaele Said** ***et vs*** **Joseph Mifusd Bonnici** ***noe***, ippronunzjat ruħha aktar dwar il-kwalitajiet ta' azjenda kummerċjali. Infatti din qalet li azjenda kummerċjali bħalma hija impriża ċinematografika u teatrali ma taqax taħt id-definizzjoni ta' l-artikolu 2 tal-Kap. 136 li jagħti tal-kelma *land* u dan għaliex bħala unità ekonomiku hija indipendenti mill-komponenti singoli tagħha mobbli jew immobbli u hija ta' natura mobbiljari. Għaldaqstant azjenda kummerċjali ma taqax taħt id-disposizzjonijiet tal-liġi dwar l-akkwist ta' artijiet għal skopijiet pubbliċi (ara Vol. XL, parte I, pp. 331);

F'din is-sentenza **Said vs Mifsud Bonnici**, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet dwar dik li hija azjenda kummerċjali li "*skond id-duttrina prevalenti, azjenda kummerċjali* mhix *ħaġa* immobbli iżda għandha natura mobiljari". Jgħid il-*Laurent "gli stabbilimenti commerciali sono mobili sotto qualunque rapporto si considerino"* (*Diritto Civ.*, Vol. 5, para. 513). Ta' l-istess fehma id-Demolombe (*Diritto Civ.* Vol. IX, para.403, 440) u Baudry La Cantinerie (*Diritto Civ.*, *Beni*, para. 169). Konferma ta' din insibuha anke fil-liġi tagħna li ma nnovaritx l-azjenda kummerċjali fost il-beni immobbli u b'hekk hija ġiet ikkunsidrata bħala mobbli għaliex meqjusa mil-liġi taħt l-artikolu 352 (ċ), Kodiċi Ċivili. Del resto għat-trasferiment ta' azjenda kummerċjali mhux bħala regola meħtieġ l-att pubbliku rikjest mil-liġi għat-trasferiment ta' immobbli jew drittijiet immobbiljari. Kliem il-Baudry La Cantinerie dwar l-azjenda kummerċjali huma dan li ġej: "*Una azienda commerciale è una universalità che comprende non solo le merci del magazino ma anche la ditta e l-avviamento di un traffico qualche volte anche il diritto al affitto: tutto questo insieme di beni ha un carattere mobiliare (vide Vol. V Baudry La Cantinerie*);

Minn dan kollu u ċjoè mill-indaġini li saret mill-Qorti rigward il-konsistenza tat-talba tal-konvenut fir-rikors tiegħu ta' l-20 ta' Marzu, 1984, għall-bejgħ in subbasta tal-beni msemmija fl-istess rikors "U kollox bħal azjenda waħda *going concern*", u wara li kkunsidrat id-definizzjonijiet li ngħataw ta' azjenda kummerċjali mid-diversi awturi ċitati kif ukoll dak li qalu d-diversi sentenzi tal-Qrati tagħna, din il-Qorti li l-"ħaġa" li tagħha *qed jintalab il-bejgħ in subbasta ma tikkostitwixxi xejn* aktar ħlief azjenda kummerċjali fis-sens suespost. Barra minn hekk jinsab assodat anke mis-sentenza **Said vs Mifsud Bonnici**, mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li azjenda kummerċjali, skond id-duttrina prevalenti, għandha tiġi kkunsidrata bħala mobbli u mhux immobbli. Skond l-istess Qorti, azjenda kummerċjali ċertament ma taqax fost il-beni

immobbli u dan kif imsemmi u dispost fl-artikolu 345 tal-Kodiċi Ċivili, hija konsiderata bħala mobbli taħt l-artikolu 352 (ċ) tal-Kodiċi Ċivili. Dan jgħid "huma mobbli għaliex hekk tqishom il-liġi - (ċ) in ġenerali l-obbligazzjonijiet kollha, l-azzjonijiet ukoll ipotekarji u l-jeddijiet li ma jitqisux bħala immobbli taħt id-disposizzjonijiet tas-subtitolu ta' qabel dan.

Għalhekk issa li ġie stabbilit li (a) il-"ħaġa" mitluba biex tinbiegħ bis-subbasta hija azjenda kummerċjali; u (b) li din, skond il-ġurisprudenza nostrali għandha tiġi kkunsidrata bħala mobbli, irid jiġi indagat jekk tali azjenda tistax tinbiegħ permezz tas-subbasta. Biex isir hekk iridu jiġu kkunsidrati d-disposizzjonijiet kollha tal-Kodiċi tal-Proċedura ma' dak li għandu x'jaqsam mal-materja in kwistjoni u ċjoè ma' dak li jirrigwarda l-esekuzzjoni tas-sentenzi u tat-titoli esekuttivi oħra. Dawn jinsabu taħt it-titolu 7 ta' l-ewwel taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kapitolu 15. Barra minn hekk, ċertament irid jiġi eżaminat l-Att IV ta' l-1984 biex jiġu stabbiliti liema parti jew partijiet mis-Sub-Titolu 2 tat-Titolu 7 ġew milquta dwar il-bejgħ b'irkant tal-Qorti u safejn dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi ġew effettwati jew mibdula, u dan dejjem fl-isfond tal-każ in eżami;

L-artikolu 250 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jiddisponi li bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra fil-liġi, il-mandati ta' arrest ta' persuna u l-mandat *in factum*, l-esekuzzjoni b'wieħed mill-mezzi imsemmijin fl-artikolu 274, tista' ssir biss bis-saħħa ta' titolu esekuttiv. L-artikolu susseġwenti u ċjoè l-artikolu 251 isemmi fost oħrajn sentenzi u digrieti tal-Qrati tal-Ġustizzja ta' dawn il-Gżejjer. Il-konvenut *nomine* fir-rikors tiegħu qed jitlob il-bejgħ tal-ħaġa *de quo* in forza tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti stess fl-ismijiet inversi, deċiża fis-27 ta' Jannar, 1984. Dan proprju l-każ li jaqa' taħt l-artikolu 251 subinċiż (a) u fuq din ma jistax ikun hemm ebda kwistjoni;

L-artikolu tal-Kodiċi tal-Proċedura li jistabbilixxi l-mezzi biex tiġi effettwata l-esekuzzjoni taħt xi wieħed mis-subinċiżi ta' l-artikolu 251, huwa l-artikolu 274. Dan jiddisponi li "l-attijiet illi bihom, skond ma jkun il-każ, tista' ssir l-esekuzzjoni tat-titoli esekuttivi msemmijin fl-artikolu 251 huma: (a) il-mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ mobbli, il-bejgħ f'irkant bil-Qorti ta' ħwejjeġ mobbli jew immobbli jew ta' jeddijiet maqgħudin ma' immobbli. Is-subinċiżi (ċ), (d), (e) u (f) mhux qegħdin jiġu msemmija billi ma għandhomx rilevanza jew b'xi mod jista' jkollhom xi konnessjoni mal-każ in kwistjoni. Fil-każ in eżami għandhom rilevanza biss il-mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ mobbli u dan safejn tidħol il-kwistjoni jekk huwiex obbligatorju l-ottenimen*t u ħruġ tiegħu fuq ħwejjeġ mobbli u dan qabel* isir is-subbasta, kif ukoll il-bejgħ bl-irkant tal-Qorti ta' ħwejjeġ mobbli jew immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli;

Għalhekk wara li ġie stabbilit li l-ħaġa in subbasta hija ta' natura mobiljari, hu opportun li tiġi eżaminata l-proċedura li intużat mill-konvenut *nomine* fis-subbasta *de qua*. L-attur isostni illi fil-każ ta' mobbli qabel ma' jiġu inizjati l-proċeduri tas-subbasta irid isir mandat ta' qbid sabiex dawn l-istess mobbli jiġu elevati mingħand id-debitur. Min-naħa tiegħu, il-konvenut jissottometti illi l-mandat ta' qbid mhux neċessarju li jsir qabel ma jibdew il-proċeduri tas-subbasta ta' mobbli. Fuq din il-materja l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza tagħha mogħtija *fl-14* ta' *April, 1864, fl*-ismijiet **Giuseppe u Maria konjuġi Cassar** *vs* **Negte. Gio Batta Pace**, f'kawża li qamet għar-revoka ta' mandat ta' qbid u ta' atti tas-subbasta għar-raġuni li l-oġġetti elevati u esposti għas-subbasta kienu eżenti minn hekk mill-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Fost affarijiet oħra qalet "*che non serve il dire del citato che quella esenzione non faccia al caso perchè nel capo delle subbaste nelle predette leggi non si fa alcuna eccezzione come si fa nel capo dell'elevazioni. In primo perchè esso citato nel ricorso per la*

subbasta fa espressa riferenza alla elevazione - in secondo perchè trattandosi di mobili questi non possono essere subbasta senza una precedente elevazione. Infatti nel capo delle subbaste si danno disposizioni che fanno conoscere che in quanto ai mobili, non è stato derogato l'antico principio che ogni loro subbasta debbe essere preceduta da un mandato di elevazione. Inoltre che ogni subbasta di mobili debb'essere preceduta da una elevazione si ha ancora dall'articolo 863 delle predetti leggi";

L-istess Qorti Ċivili Prim'Awla diversament presjeduta fl-20 ta' Jannar, 1896, fil-kawża fl-ismijiet **Bordieri** *vs* **Conte Axiaq**, fuq kawża li saret dwar mandat ta' sekwestru fejn ġew sekwestrati oġġetti mobbli u flus u ta' qbid u sekwestru, tħallew sospiżi għal aktar minn sena fost affarijiet oħra ippronunzjat ruħha b'dan il-mod "*che è principio sanzionato dalla costante gurisprudenza delle Corti locali (vedasi* ***Conte Spiridione Falzon*** *vs* ***Antonio Bartolo****, 27.1.1894, la quale sentenza fuq confermata in appello e le decizioni ivi citate Vol. XIV, pag. 32). Che il mandato di elevazione essendo il primo atto di esecuzione nel processo esecutivo di subbasta rimane perento se si lascia dal creditore sospeso oltre un anno; e tale regola deve per identità di ragione applicarsi al sequestro esecutivo*" (Deċ. 175, Vol. XV);

F'kawża oħra mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fil-31 ta' Jannar, 1939, fl-ismijiet **Pawlu Mifsud** *et vs* **Francesco Micallef**, *il-Qorti dwar jekk hemmx bżonn isir mandat esekuttiv* wara sentenza li biha jkun ġie kanonizzat il-kreditur meta ġà kien sar mandat kawtelatorju, qalet li l-artikolu 863 tal-liġijiet ċitati li huma riferibbli għall-mandat kawtelatorju ta' elevazzjoni, jiddisponi illi l-bejgħ fis-subbasta ta' l-oġġetti elevati ma jistax isir qabel il-kreditu ta' l-esekutant ma jiġix kanonizzat b'sentenza;

Dan l-artikolu tal-liġi juri biċ-ċar li m'hemmx lok ta' mandat ieħor esekuttiv għaliex suppost kien hemm bżonn ta' dan il-mandat qabel ma ssir is-subbasta ta' l-oġġetti elevati, dik id-disposizzjoni tal-liġi kienet tkun inutili, għaliex mandat esekuttiv jippresupponi l-eżistenza ta' sentenza. Il-fatt li dak l-artikolu tal-liġi jgħid espressament li qabel is-subbasta hemm bżonn li l-kreditu jkun kanonizzat, juri li l-atti tas-subbasta jistgħu isiru fuq dak il-mandat. Din kienet ukoll u hija l-prattika osservata. Anke l-artikolu 333 ta' l-istess liġijiet jikkonferma li ma hemmx bżonn ta' mandat esekuttiv (billi kien hemm ġà mandat ta' elevazzjoni kawtelatorju). Illi anke meta wieħed jikkunsidra li suppost li jsir mandat esekuttiv wara li l-kreditur ikun ġà ottjena mandat kawtelatorju ta' elevazzjoni, u b'dan it-tieni mandat, l-oġġetti li kienu elevati bl-ewwel mandat ma jinstabux, allura l-kreditur jiġi b'hekk privat mid-drittijiet li għandu li jġib dawk l-oġġetti fis-subbasta? Din l-ipotesi turi ukoll li l-atti tas-subbasta jistgħu jsiru fuq mandat kawtelatorju mingħajr neċessità ta' mandat ieħor (Vol. XXX, p. 3, p. 420);

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Francesco Camilleri** *vs* **Giuseppe Borg** *et*, dwar talba għar-revoka ta' mandat ta' qbid, ippronunzjat ruħha fl-istess sens espress fis-sentenzi preċitati u qalet li kienet ġurisprudenza kostanti li l-mandat ta' qbid, huwa l-ewwel att ta' esekuzzjoni fil-proċess esekuttiv tas-subbasta. Infatti, l-istess, fost affarijiet oħra ppronunzjat ruħha hekk dwar dan il-punt "*attesocchè tale pretensione dell'attore si dimostra gustificata essendo principio sanzionato dalle costante giurisprudenza di questi tribunali che il mandato di elevazione essendo il primo atto di esecuzione nel processo esecuttivo di subbasta, rimane perento se si lascia dal creditore sospeso oltre un anno*". F'din is-sentenza saret referenza għas-sentenza **Bordieri** *vs* **Axiaq**, fuq ċitata kif ukoll għal dik deċiża mill-Prim'Awla fis-27 ta' Jannar, 1984 **Falzon** *vs* **Bartolo**, Vol. XIV, p. 32, u għal deċiżjonijiet oħra ċitati f'din l-aħħar sentenza;

Minn eżami ta' din il-ġurisprudenza jidher li hija kostanti dwar il-punt li l-mandat ta' elevazzjoni esekuttiv huwa l-ewwel att ta' esekuzzjoni fil-proċess tas-subbasta mobbli u dan huwa mniżżel għalhekk l-ewwel wieħed fis-subinċiż ta' l-artikolu 274 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Minn tfittxija li għamlet il-Qorti fil-ġurisprudenza aktar riċenti, ma rriżultalhiex li din il-prattika u l-ġurisprudenza fuq ċitata qatt ġiet revokata. Del resto lanqas id-difensur tal-konvenut *nomine* ma ċċita ebda sentenza kuntrarja. L-unika ħaġa li allega f'dan is-sens, il-konvenut *nomine* fin-nota tiegħu hija li kien hemm każ tal-*Malta Brass* fejn.irriżulta li kien hemm oġġetti mobbli li nbiegħu b'subbasta qabel ma kienu ġew elevati b'mandat. Dan milli jidher li kien każ uniku u fuq dan il-punt xehed anke Dr. Victor Borg Grech, Reġistratur ta' dawn il-Qrati, li qal illi wara li kien ġie muri l-atti tas-subbasta nru. 73/73 u mistoqsi f'din is-subbasta kienx sar mandat ta' qbid, huwa qal li kieku kien sar kien jirriżulta mir-rikors. Minn kliemu jidher li hu mhux di xjenza proprja li jaf jekk kienx sar mandat ta' qbid jew le, imma ġibed konklużjoni mir-rikors li biha intalbet is-subbasta;

Jidher għalhekk li ma jafx b'ċertezza jekk fil-fatt kienx sar mandat jew le. Mill-avviżi li ħarġu però li bihom ġiet avżata d-data tas-subbasta rriżulta skond l-istess, li fl-istess avviż hemm dikjarazzjoni li "dan il-makkinarju ġie maqbud mingħand il-Malta Brass Co. Ltd. Minħabba dan il-fatt ma jistax jiġi stabbilit b'ċertezza illi fil-fatt kien sar kif qed jallega l-konvenut. Huwa però fatt ben saput u magħruf li din hija l-prattika kostanti adottata f'kull inizju ta' kull subbasta u jidher li dejjem kienet hekk sa minn qabel l-1860 u li l-Qrati dejjem irritenew li l-mandat ta' elevazzjoni kien l-ewwel att ta' esekuzzjoni fil-proċess esekuttiv tal-bejgħ ta' mobbli fis-subbasta. Għalhekk f'dan il-bejgħ ta' mobbli fis-subbasta huwa neċessarju li qabel ikun ħareġ mandat ta' elevazzjoni ta' oġġetti mobbli tagħhom wara jintalab il-bejgħ fis-subbasta;

Fil-fatt il-mandat ta' qbid ikun fih ordni lill-marixxal li jaqbad minghand id-debitur rahan li jiswa daqs is-somma mitluba mill-kreditur jew li jaqbad il-ħaġa jekk ikun il-każ, imsemmija fit-titolu li bis-saħħa tiegħu ssir l-esekuzzjoni. Il-marixxal irid jiddeskrivi ħaġa b'ħaġa fit-tarf tal-mandat il-ħwejjeġ maqbuda u jekk fost dawn ikun hemm merkanzija, jiżinha, iqiesha jew ikejjilha skond in-natura tagħha. Jekk l-oġġetti maqbuda jkunu jikkonsistu fi flus, *jewellery* jew artikoli ta' metall prezzjuż, l-istess uffiċjali tal-Qorti jniżżel il-valur nominali tagħhom jew il-piż tagħhom u fi żmien 24 siegħa jieħu l-istess u jiddepożitahom fir-Reġistru tal-Qorti. F'każ li jkunu karti li jiġu maqbuda jrid iwaħħal is-siġill fuqhom u jagħtihom f'idejn ir-Reġistratur, liema siġilli ma jistgħux jitneħħew ħlief b'ordni u awtorità ta' l-istess Qorti. Dawn qed jissemmew biex apparti l-legalità tal-kwistjoni li diġà ġiet ittrattata jintwera ukoll l-utilità u prattiċità ta' l-istess. Kieku l-oġġetti mobbli ma kinux maqbuda, jista' jagħti l-każ li jitwarrbu mid-debitur u jista' jagħti l-każ fejn ikun hemm diversi kredituri u lkoll ikunu jridu jipproċedu għall-bejgħ tas-subbasta ta' l-istess. Huwa fl-interess tad-debitur li jkun jaf eżattament il-posizzjoni tiegħu;

Argument li ġab id-difensur tal-konvenut *noe* in sostenn tal-pretensjoni tiegħu hu li mhux neċessarju isir mandat ta' qbid qabel ma tibda u ssir is-subbasta, huwa li kif jirritjeni l-Att IV ta' l-1984, in kwantu jikkontempla l-possibbilità li lukanda jew Kursaal jiġu subbastati flimkien mal-mobbli mingħajr ma qabel issir stima, bilfors li jimplika li jistgħu jinbiegħu l-oġġetti mobbli mingħajr ma qabel isir il-mandat ta' qbid. L-Att li qed jirreferi għalih l-għaref difensur hu l-Att IV ta' l-1984, li ġie mgħoddi mill-kamra tad-deputati fis-seduta numru 161 tat-12 ta' Marzu, 1984. Dan l-Att ġie mgħoddi skond kif jgħid hu stess biex ikompli jemenda l-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 15. Skond l-ewwel artikolu ta' l-istess Att hemm imniżżel li dan għandu jinqara u jiftiehem ħaġa waħda mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li aktar 'il

quddiem imsejjaħ il-liġi prinċipali. Ma jidhirx u ċertament ma kienx intiż biex jabbroga kompletament il-liġi prinċipali, iżda l-*iskop tiegħu kien proprju u kif del resto jidher anke minnu stess* li jagħmel xi emendi għal xi artikoli fil-liġi prinċipali. Huwa mportanti hawnhekk li wieħed jistabbilixxi l-iskop prinċipali ta' din il-liġi. Toħroġ ċara mid-diskors ta' l-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja meta hu ippajlitja dan l-Att fil-Parlament, illi l-iskop prinċipali hu biex iħaffef il-proċeduri f'każijiet fejn qed jintalab il-bejgħ in subbasta tal-beni mobbli u immobbli msemmija fl-att *in kwistjoni*. Infatti, intqal li "l-għan hu li jqassar ċerti proċeduri twal *fil-każ ta'* bejgħ in subbasta ta' ċerta proprjetà". Ċertament dan l-Att ma kienx intiż biex ibiddel il-liġi kollha tal-proċedura in konnessjoni mal-bejgħ in subbasta ta' beni mobbli u immobbli. Ried iħaffef biss il-proċedura fir-relazzjoni tal-beni mobbli u immobbli imsemmija fl-Att *de quo*. Għalhekk dan l-Att IV ta' l-1984 għandu jiġi kkunsidrat fid-dawl ta' l-iskop li għalih kien intiż proprju mil-leġislatur stess li kien il-kawża tal-promulgazzjoni tiegħu. Hu kompitu ta' din il-Qorti biss li tinterpreta l-liġijiet mogħtija regolarment mill-Parlament b'mod illi, waqt li tikkunsidra l-intenzjoni tal-leġislatur, hija tinterpreta l-istess liġi bil-metodi kif stabbiliti u aċċettati fis-sistema legali adottata mill-Qrati tagħna. Hemm prinċipju assolut li japplika dejjem hu, li fejn il-liġi, kif promulgata, hija ċara ma hemmx x'interpretazzjoni x'tagħti lil-liġi ħlief dik espressa għall-kliem preċiżi użati fl-istess liġi. Infatti insibu prinċipju illi l-leġislatur, dak li ried jagħmel għamlu u jikkonsisti f'dak li hu espress u intiż fil-kliem tal-liġi nnifisha. Il-Qrati ma jistgħux u mhux ċertament kompitu tagħhom li fuq liġi li tkun espressa bl-aktar mod ċar jagħmlu eżerċizzju u jmorru l-bogħod aktar mil-liġi jew li jillimitaw b'xi mod dak li tgħid l-istess liġi. Għalhekk minn dan joħroġ il-maxim legali li l-leġislatur dak li ried, qalu fil-liġi stess. *Quid voluit dixit* u meta l-liġi tkun ċara, mhux kompitu lanqas ta' dawn il-Qrati jagħtu interpretazzjoni differenti espressa mil-liġi stess. Inkella f'każijiet simili jista' jagħti l-każ li l-Qrati bi proċess simili jaddebitaw interpretazzjonijiet lill-

kliem tal-liġi li fl-aħħar mill-aħħar lanqas ikunu dawk li huwa *kellu f'moħħu meta hu għadda l-liġi. Il-liġi hija preżunta li tkun* ċara u għalhekk għandha tiġi interpretata fis-sens tal-kliem li jikkomponuha;

Ma *jidhirx li mill-kliem ta'* l-Onorevoli *Ministru*, li ried ibiddel b'xi *mod* il-prinċipji *fondamentali* involuti *fl-istatut* fil-Kodiċi tal-Proċedura li tolqot il-bejgħ *in* subbasta. Hu esprima ruħu li jrid biss ibiddel *u* jemenda xi artikoli li *jolqtu* l-*beni* mobbli u immobbli imsemm*ija* u deskritti fl-att innifsu. "Issa aħna b'dan l-abbozz ta' liġi qed nipproponu li nagħmlu *eċċezzjoni* fil-każ ta' proprjetà immobiljari jekk din tkun *proprjetà li tkun* tista' tintuża jew intiża biex tintuża jew intużat jew qiegħda tintuża bħala lukanda, bħala kursaal jew inkella bħala *fabbrika*". *Immedjatament wara dan il-kliem fid-diskors* tiegħu l-Onorevoli Ministru beda jitkellem fuq id-dewmien li jista' jkun ikkawżat minħabba l-istima li kienet issir qabel l-Att in kwistjoni. Wara qal: "wara kollox m'aħniex qegħdin ngħidu li din taqbad (hawn fil-fehma tal-*Qorti* qed jirreferi għal beni fuq imsemmija) u teħodha, imma tista' ssir fil-proċedura li hemm - bl-*emendi li* ser inġibu ukoll barra minn din *il*-quddiem, illum, u li tista' *ssir skond* il-Proċedura Ċivili, biex wieħed *ikun* jista' jġib fis-subbasta dawn *l*-oġġetti". Minn dawn il-kliem, jidher li l-iskop ta' l-Onorevoli Ministru kien li kollox jibqa' l-istess fil-Proċedura Ċivili in relazzjoni għas-subbasta ħlief għal *emendi* ġodda li kien qed jipproponi. Wara baqa' jitkellem dwar l-emenda li tolqot l-artikoli 308, 325 sa 327 u 328 u dwar l-artikoli 356 u 357 li jikkonċernaw il-*jus luendi*;

Issa, għalhekk, wara li kkunsidrat l-Att IV ta' l-1984 fl-isfond ġenerali u fid-dawl ta' dak kollu li ntqal dwar l-iskop li għalih ġie ppromulgat, il-Qorti sejra teżamina waħda, waħda, l-emendi li hemm ikkontemplati biex tara kif effettwaw l-artikoli speċifikati fl-istess Att. L-artikolu 2 ta' dan l-Att jolqot lill-artikolu 308 tal-liġi prinċipali. Skond dan, l-artikolu (1) "qabel

il-bejgħ fl-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, jew ta' ħwejjeġ mobbli oħra, l-istima ssir biss meta hija mitluba mill-kreditur jew mid-debitur" u (3), it-talba għall-istima tista' ssir, ukoll bil-fomm, f'kull żmien, sal-ħruġ ta' l-avviżi għall-bejgħ fl-irkant;

L-artikolu 2 ta' l-Att il-ġdid jiddisponi li wara s-subartikolu (1) ta' l-artikolu 308 jiżdied il-proviso ġdid: "iżda meta l-beni immobbli jkunu użati jew maħsuba li jiġu użati bħala lukanda, kursaal jew fabbrika, ma ssir ebda stima qabel il-bejgħ fl-irkant ta' dawk il-beni immobbli u ta' kull artijiet, bini jew amenitajiet, konnessi magħhom jew komplimentari għalihom, għal kollox jew f'parti, jew tal-jeddijiet imgħaqqdin ma' dawn il-beni, jew ta' l-għamara u oġġetti mobbli, impjant, makkinarju u tagħmir ieħor, li jgħammru jew iservu għall-użu ta' xi beni bħal dawk. Għal finijiet ta' dan il-*proviso* kursaal għandha l-istess tifsir kif mogħti lilha bl-artikolu 2 ta' l-Ordinanza ta' l-1962 dwar il-Kursaal;

In suċċinto, l-artikolu 308 tal-liġi prinċipali li jirrikjedi stima tal-ħwejjeġ li għandhom jinbiegħu fl-irkant ġie mandat bil-*proviso* fuq imsemmija fis-sens li meta l-bejgħ jikkomprendi l-beni msemmija dettaljatament fil-proviso ma ssir ebda stima tagħhom kif kien isir qabel. Is-subinċiż 2 u 3 ta' l-istess artikolu 308 ma ġew b'ebda mod effettwati;

It-tieni emenda li hi kkontemplata fl-Att IV ta' l-1984 qiegħda fit-tielet artikolu ta' l-Att. Infatti, skond dan, minnufih fit-tarf ta' l-artikolu 325 tal-liġi prinċipali, għandu jiżdied il-proviso ġdid li jgħid "iżda d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma għandhomx japplikaw għall-bejgħ ta' xi beni msemmija fil-proviso għas-subartikolu (1) ta' l-artikolu 308". Skond din l-emenda d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 325 li jittratta fuq meta l-liberazzjoni m'għandhiex issir dakinhar ta' l-irkant, ma

japplikawx għall-beni deskritt fl-artikolu 2 ta' l-Att IV ta' l-1984;

It-tielet emenda tirrigwarda l-artikolu 327 li jiddisponi dwar it-twaqqif ta' l-irkant jew tal-liberazzjoni. Skond dan, dawn jistgħu jitwaqqfu fuq talba tad-debitur bil-kunsens tal-kreditur jew *vice versa*. Barra minn hekk, isemmi ukoll il-każ ta' twaqqif leġittimu. Is-subinċiż 2 jitkellem dwar meta t-talba issir mid-debitur jew minn terza persuna mingħajr il-kunsens tal-kreditur u subinċiż 3, li jittratta fuq li ma tiġix milqugħa t-talba għat-twaqqif ta' l-irkant li mingħajr il-kunsens tal-kreditur, tiġi magħmula f'anqas minn erbat ijiem qabel id-data iffissata għall-bejgħ ħlief għar-raġunijiet hemm imsemmija;

Bl-emenda l-ġdida fl-artikolu 4 ta' l-Att IV ta' l-1984 ġie dispost li dak li hu provvist fis-subinċiż 2 u 3 ta' l-artikolu 327 tal-liġi prinċipali ma japplikax għall-bejgħ tal-beni msemmija fil-proviso għal *subsection* (1) ta' l-artikolu 308. Dan ifisser li l-artikolu 327 ġie milqut fis-sens illi t-twaqqif tas-subbasta għar-raġunijiet imsemmija fis-subinċiż 2 u 3 ġie mneħħi;

Skond l-artikolu 5 ta' l-Att IV ta' l-1984, immedjatament wara s-subartikolu (2) ta' l-artikolu 328 tal-liġi prinċipali għandu jiżdied *subsection* ieħor li jiġi *subsection* (3) li jgħid: "Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma għandhomx japplikaw għall-bejgħ ta' xi beni msemmija fil-proviso għas-subartikolu (1) ta' l-artikolu 308." Dawn huma l-istess beni mobbli u immobbli li huma msemmija fl-artikolu 2 ta' l-Att IV ta' l-1984. B'hekk ġie emendat l-artikolu 328 fis-sens li dak li jiddisponi l-istess dwar l-offerti ġodda fil-*quindena* ma japplikax għall-beni deskritti fl-artikolu 2 ta' l-Att IV ta' l-1984;

L-artikoli 356 u 357 tal-Kodiċi tal-Proċedura li jittrattaw dwar il-*jus luendi* u dwar il-*jus offerendi* imbagħad ġew

effettwati bl-artikoli 6 u 7 ta' l-Att il-ġdid fis-sens illi dawn id-drittijiet ġew imneħħija għal kollox fir-rigward tal-beni *immobbli u mobbli kif* deskritti fl-artikolu 2 ta' l-Att IV ta' l-1984. L-istess Att bl-artikoli 8 ġie reż applikabbli għall-proċedimenti għall-bejgħ bl-irkant li jkunu diġà pendenti fil-ġurnata li tiġi minnufih qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att;

Minn eżami ta' dan l-Att kollu, jidher li saru emendi għall-għan kif issemma' aktar 'il fuq u ċjoè biex jitħaffu l-proċeduri għall-bejgħ fis-subbasta tal-beni msemmija fl-artikolu 2 ta' l-Att stess u dan billi ġie emendat l-artikolu 308 u tneħħa l-obbligu ta' l-istima. Tneħħew il-każijiet meta l-liberazzjoni m'għandhiex issir dakinhar ta' l-irkant kif ikkontemplat fl-artikolu 325; tneħħew il-każijiet fejn tista' tiġi sospiża s-subbasta kif ikkontemplat fl-artikolu 327 *subsection* 2 u 3; tneħħew l-offerti ġodda fil-*quindena*, kif imsemmija fl-artikolu 328 (1) u (2) u finalment tneħħew il-*jus luendi* u l-*jus offerendi* kif ikkontemplati fl-artikoli 356 u 357. Għal dak li jirrigwarda l-posizzjoni, id-disposizzjonijiet l-oħra kollha kontenuti fil-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili taħt is-Sub Titolu I u II tat-Titolu VII, jista' jingħad issa li l-posizzjoni baqgħet kif kienet;

L-emendi kkontemplati fl-Att IV ta' l-1984 għalhekk ma effettwaw xejn il-posizzjoni legali għal dak li jirrigwarda t-tqassim tal-beni immobbli kif imsemmija fl-artikoli 345 u 348 tal-Kodiċi Ċivili u ta' beni mobbli kif imsemmija u kkontemplati fl-istess Kodiċi fl-artikoli 349 sa 356 u lanqas fil-proċeduri l-oħra *kollha kif stabbilita fil*-Kodiċi *tal-Proċedura* Ċivili taħt it-Titolu VII intitolata "fuq l-esekuzzjoni tas-sentenzi u ta' Titoli Esekuttivi oħra". Għalhekk ukoll id-deskrizzjoni tal-beni mobbli u immobbli deskritti fl-artikolu 2 ta' l-Att IV ta' l-*1984 ġiet mogħtija biss għal finijiet tal-kontenut ta' l-istess Att* bl-emendi hekk ikkontemplati ġewwa fih;

Kif ġà ġie elaborat aktar 'il fuq, ġie stabbilit li dik il-ħaġa li l-konvenut *nomine* qiegħed jitlob il-bejgħ tagħha u li hija dik li hemm imsemmija fir-rikors tiegħu għall-bejgħ in subbasta, tikkonsisti "f'azjenda kummerċjali". Aktar 'il fuq ġà ġie spjegat x'inhi "azjenda kummerċjali" u li fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza nostrali hija kkunsidrata bħala mobbli u mhux immobbli u dan taħt l-artikolu 352 (ċ) li jgħid hekk: "*The following things are movables by regulation of law*" u "*(c) generally all obligations, actions even if hypothecary, and rights not considered immovable under the provisions of the last preceding Sub-Title*". Barra minn hekk ġie stabbilit ukoll aktar 'il fuq li l-mandat ta' elevazzjoni esekuttiv huwa l-ewwel att ta' esekuzzjoni fil-proċess ta' subbasta ta' "mobbli". F'dan il-każ għad li l-konvenut talab lill-Qorti l-bejgħ fis-subbasta ta' beni mobbli, ma jistax jingħad li huwa adopera l-proċedura stabbilita. Infatti, ma jirriżulta minn imkien li huwa, qabel ir-rikors, talab u ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' qbid bil-konsegwenzi kollha li kienu jirriżultaw f'każ simili u kkontemplati fl-artikoli 285 sa 305. F'każ bħal dan, skond l-artikolu 286 "il-Marixxal għandu jiddeskrivi, ħaġa b'ħaġa, fit-tarf tal-mandat, il-ħwejjeġ maqbuda, u jekk fost dawn il-ħwejjeġ ikun hemm merkanzija, iqabbad lil min jiżinha, iżinha, jew ikejjilha, skond ma jkun. Minħabba li ma ġiex adoperata l-proċedura kif stabbilita għall-mobbli, ma ġie nnominat ebda konsenjatarju;

Mill-att tas-subbasta jidher li l-proċedura adoperata mill-konvenut *nomine* hija dik li għandha tiġi użata għall-immobbli. Infatti, l-artikolu 349 jiddisponi li: (1) "*A sale by auction of merchandise or other movable property under the authority of the Commercial Court, or of the Court of Magistrates of Judicial Police for the Island of Gozo and Comino in its Superior Commercial Jurisdiction or of the Court of Appeal in the Exercise of its Commercial Jurisdiction, shall be carried out by a licensed auctioneer in the presence of the Marshall*". Is-subinċiż 2 jgħid li "*In any such sale, the advertisements shall be*

signed by the auctioneer and the proceeds may be paid to the Marshall, who shall, within 24 hours, lodge such proceeds in Court by means of a lodgement schedule". Fil-każ in eżami l-avviżi saru u ġew iffirmati mir-Reġistratur u b'hekk jiġi li ma ġiex segwit dak li hu provvist fl-artikolu 349;

Mill-konsiderazzjonijiet kollha magħmula minn din il-Qorti, dwar il-pretensjonijiet kollha ta' l-attur u l-punti ssollevati mill-konvenut, il-Qorti waslet għall-konklużjoni li ma setgħetx tintalab u tiġi esegwita talba għas-subbasta kif ifformulata mill-konvenut *nomine* fir-rikors tiegħu ta' l-20 ta' Marzu, 1984, u dan għar-raġunijiet li l-Qorti ġà kellha okkażjoni tidħol fihom aktar 'il fuq. Għalhekk, taħt iċ-ċirkostanzi l-Qorti jidhrilha li t-talba ta' l-attur *nomine* hija ġustifikata u timmerita li tiġi milqugħa;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Avukat Dottor Grazio Mercieca, LL.D., għan-nom u in rappreżentanza tal-Bank of Valletta Limited u l-petizzjoni ta' l-appell ta' dan l-istess konvenut li permezz tagħha talab lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u b'hekk tiddeċidi billi tiċħad it-talbiet ta' l-attur *nomine*, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attur *nomine*;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attur appellat *nomine* li permezz tagħha, għar-raġunijiet kontenuti fiha, issottometta illi l-appell tal-konvenut *nomine* għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant *nomine*;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell mid-difensuri tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

Illum il-kwistjoni li għandha quddiemha l-Qorti trid tiġi eżaminata u deċiża fid-dawl tal-liġi fl-istat attwali tagħha, bla ma hemm l-ebda ħtieġa u l-ebda utilità prattika ta' konsiderazzjonijiet dwar teoriji diversi u ħafna drabi anke konfliġġenti jew dwar x'kienet jew kif kellha tiftiehem il-liġi in materja fl-istat preċedenti tagħha;

Kull eżerċizzju f'din id-direzzjoni ma jistax iservi ħlief għal dilungazzjonijiet inutili, bla ebda rilevanza għall-eżitu finali tal-kwistjoni, jekk mhux anke bil-perikolu ta' l-ispostament tal-kwistjoni vera u proprja;

Il-kwistjoni kollha, għalhekk, trid tiġi kkunsidrata fid-dawl tad-disposizzjonijiet kollha tal-liġi viġenti li jirregolaw il-bejgħ fl-irkant bil-Qorti ta' immobbli "bħala lukanda, kursaal jew fabbrika jew bħala azjenda attiva" (*going concern*) komplessivament ma' beni mobbli, kif ikkontemplat fl-istess disposizzjonijiet;

Il-bejgħ fl-irkant bil-Qorti ta' ħwejjeġ mobbli jew immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli huwa wieħed mill-attijiet previsti fl-artikolu 274 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li bihom tista' ssir l-esekuzzjoni tat-titoli esekuttivi msemmija fl-artikolu 251 ta' l-istess Kodiċi;

Dan l-Att esekuttiv tal-bejgħ fl-irkant bil-Qorti huwa regolat bis-Sub Titolu II tat-Titolu VII, Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' l-imsemmi Kodiċi ta' Proċedura, li jikkomprendi l-artikoli 306 sa 357;

Fil-kliem ta' l-artikolu 308 (1), qabel il-bejgħ fl-irkant ta'

immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli jew tal-ħwejjeġ mobbli hemm imsemmija, għandha dejjem issir stima, iżda, bis-saħħa tal-proviso introdott għal din id-disposizzjoni bl-Att IV ta' l-1984, meta l-beni immobbli jkunu użati jew maħsuba li jiġu użati bħala lukanda, kursaal jew fabbrika ma ssir ebda stima qabel il-bejgħ fl-irkant ta' dawk il-beni immobbli u ta' kull artijiet, bini jew amenitajiet, konnessi magħhom jew komplimentarji għalihom, għal kollox jew f'parti, jew tal-jeddijiet imgħaqqdin ma' dawk il-beni, jew ta' l-għamara u oġġetti mobbli mpjant, makkinarju u tagħmir ieħor, li jgħammru jew iservu għall-użu ta' xi beni bħal dawk;

Fil-kliem tas-subartikolu (1A) ta' l-imsemmi artikolu 308, imbagħad introdott bl-Att XI ta' l-1984, meta l-beni li tagħhom jintalab il-bejgħ ikunu jikkonsistu minn jew jinkludu beni immobbli bħal dawk li għadhom kemm issemmew u t-talba tkun għall-bejgħ ta' dawk il-beni bħala lukanda, kursaal jew fabbrika jew bħala azjenda attiva (fit-test Ingliż *going concern*), dik it-talba għandha tfisser, sew jekk ikun hekk imfisser espressament sew jekk le, talba għall-bejgħ tal-beni immobbli u mobbli kollha msemmija fl-imsemmi *proviso* għas-subartikolu (1) u l-Qorti għandha tordna l-bejgħ tal-beni kollha, mobbli u immobbli, bħala beni wieħed u indiviżibbli (*as one and indivisible property*), u dak il-bejgħ ikun immexxi biss skond id-disposizzjonijiet ta' l-imsemmi Kodiċi dwar il-bejgħ fl-irkant ta' beni immobbli daqslikieku dawk il-beni kienu jikkonsistu esklussivament minn beni immobbli wieħed u indiviżibbli u meta l-beni immobbli jkunu jikkonsistu f'art, bini u amenitajiet oħra li jkunu kontigwi, il-Qorti ma tistax tillimita l-bejgħ għal xi parti jew partijiet minnhom;

Fit-termini tas-subartikolu (1A) ta' l-artikolu 306, il-beni mobbli msemmija fil-proviso imsemmi tas-subartikolu (1) ta' l-artikolu 308 jistgħu jinbiegħu f'irkant minkejja li mandat ta' qbid ma jkunx ġie esegwit fuqhom; u skond il-proviso għas-

subartikolu (2) ta' l-istess artikolu 306, mhux meħtieġ li fit-talba biex jiġi ordnat il-bejgħ fl-irkant jiġu msemmija dawn il-beni mobbli;

Bir-rikors tiegħu ta' l-20 ta' Marzu, 1984, ippreżentat fil-Qorti tal-Kummerċ, il-konvenut appellant Avukat Dr. Grazio Mercieca għan-nom u in rappreżentanza tal-Bank of Valletta Limited beda biex jippremetti illi b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fis-27 ta' Jannar, 1984, fl-ismijiet **Avukat Dr. Grazio Mercieca** ***noe vs*** **Anthony Debono** ***et noe,*** kien ġie kkanonizzat kreditur tas-soċjetà kummerċjali The Kursaal Company Limited fis-somma ta' Lm353,942.19,3, kwantu għal Lm352,251.04,4 sorti u kwantu għal Lm1,691.14,9 spejjeż, salvi xi imgħaxijiet;

Sussegwentement għal din il-premessa, l-istess konvenut appellant *nomine*, in esekuzzjoni tat-titolu esekuttiv minnu indikat fl-istess premessa, talab il-bejgħ fis-subbasta ta' "l-utili dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn 120 sena li bdew jgħaddu mid-9 ta' Marzu, 1963, tad-Dragonara Palace magħrufa ukoll bħala Villa Scicluna, bl-artijiet kollha ta' madwarha f'San Ġiljan tal-kapaċità superfiċjali ta' madwar tlieta u sebgħin elf, sitt mija u sitta u ħamsin (73,656) metri kwadri (16,802 qasab kwadri ċirka), konfinanti mill-punent ma' Triq Dragonara, u mit-tramuntana, lvant u nofs-in-nhar mal-baħar, kif deskritta fl-att ta' konċessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela ta' l-10 ta' Lulju, 1963, bil-benefikati eretti kollha fuq l-istess proprjetà inkluża l-lukanda Dragonara Palace Hotel, il-Casino, il-Lido u l-istabbilimenti l-oħra kollha, kollox inkluż u xejn eskluż u kollox bħala azjenda waħda (*going concern*), soġġetta għall-ħlas ta' ċens ta' 24,080 franki Svizzeri fis-sena, pagabbli f'liri sterlini kif stipulat fl-istess konċessjoni enfitewtika, għaż-żmien li fadal kif fuq imsemmi, u soġġetta ukoll għal kull dritt li jivvanta l-Gvern ta' Malta fuq l-istess proprjetà jew parti minnha";

Jirriżulta ċar minn dana kollu premess li ma jista' jkun hemm l-ebda kwistjoni dwar ir-ritwalità u l-validità tat-talba tal-konvenut appellant *nomine* kontenuta fl-imsemmi rikors ta' l-20 ta' Marzu, 1984. Dik hija talba, infatti, għall-bejgħ fl-irkant bil-Qorti ta' beni użati għal skopijiet bħal dawk ikkontemplati fil-proviso għas-subartikoli (1) ta' l-artikolu 308 u fis-subartikolu (1A) ta' l-istess artikolu, li għalihom diġà saret referenza, u dan indubbjament ifisser li dawn il-beni għandhom jiġu ordnati li jinbiegħu bħala beni wieħed u indiviżibbli; li f'każ bħal dan il-bejgħ għandu jitmexxa biss skond id-disposizzjonijiet dwar il-bejgħ fl-irkant ta' beni immobbli; li m'hemmx għalfejn ikun ġie esegwit mandat ta' qbid fuq beni mobbli f'każ bħal dan in eżami, u lanqas ma huwa meħtieġ li l-beni mobbli f'każ bħal dan in eżami, u lanqas ma huwa meħtieġ li l-beni mobbli jissemmew fit-talba biex jiġi ordnat il-bejgħ; u, fl-aħħarnett, mhix meħtieġa l-ebda stima;

Għandu jiġi rrilevat ukoll illi għall-finijiet ta' l-artikolu 306 (2A) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u tad-disposizzjoni transitorja kontenuta fl-artikolu 6 (2) ta' l-Att XI ta' l-1984, l-ordni tal-Ministru tax-Xogħol u Servizzi Soċjali ġiet esebita fl-atti tas-subbasta in kwistjoni, kif jidher min-nota tal-konvenut appellant *nomine* tal-25 ta' Mejju, 1984;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tilqa' l-appell u għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet ta' l-attur *nomine*. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tordna li l-ispejjeż, kemm ta' l-ewwel istanza u kemm ta' din l-istanza, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.