3 ta' Novembru, 1986

Imħallfin: –

S.T.O. 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.

Joseph Tabone, Dominic Pace, Francesco Zammit, Angela mart Carmel *sive* Lino Briffa

versus

George Camilleri, Ferdinandu Camilleri, Lorenzo Camilleri, Constantia Camilleri, Giuseppa mart Giuseppe Xiberras

Akkwist b'Titolu ta' Xiri – Reġistrazzjoni ta' Antikresi Bħala Vendità – Terminazzjoni ta' l-Antikresi – Nullità tar-Reġistrazzjoni ta' Antikresi

Il-kreditur antikretiku ma jakkwista ebda dritt reali fuq il-ħaġa, iżda jkollu biss il-fakoltà li jitħallas bil-frott. Id-debitur jibqa' padrun assolut tal-post u jista' jipotekah u jbigħu. Id-dritt personali li tagħti l-antikresi lill-kreditur ma jiswiex fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond mingħand id-debitur.

L-antikresi in kwistjoni kienet itterminata bil-bejgħ magħmul fl-1979 u għalhekk fl-1981, meta saret l-emenda fl-artikolu 2091, ma kinitx għadha teżisti u dak li qabel kien il-kreditur antikretiku ma setax jipprevalixxi ruħu mill-fakoltà li jtik l-artikolu 2091.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni fil-Qorti tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna fil-Kompetenza Superjuri bħala Qorti taċ-Ċivil, li permezz tagħha l-atturi wara li ppremettew li Joseph Tabone, Dominic Pace u Francis Zammit bi tliet kuntratti separati wieħed tat-13 ta' Settembru, 1979, u t-tnejn l-oħra tad-29 ta' Awissu, 1979, atti Nutar Michele Refalo kif korretti bi tliet kuntratti oħra għand l-istess Nutar tal-21 ta' Settembru, 1979 (Dok. A, B, Ċ, D, E, F) akkwistaw b'titolu ta' xiri sest indiviż ($^{1}/_{6}$) kull wieħed tal-fondi deskritti fid-Dok. 'G';

U illi b'kuntratt tas-26 ta' Diċembru, 1979, ippubblikat min-Nutar Dr. Anthony Gatt l-attriċi akkwistat b'titolu ta' xiri sest indiviż ieħor ta' l-istess fond (Dok. H);

U illi ż-żewġ sesti indiviżi l-oħra ta' l-imsemmija fondi jappartjenu kwantu għal sest indiviż lill-konvenut George Camilleri u kwantu għal sest indiviż l-ieħor lill-konvenuti l-oħra aħwa Camilleri bħala eredi ta' missierhom il-mejjet Lorenzo Camilleri indiviżament bejniethom;

U illi l-konvenuti b'kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1981, atti Nutar Emanuele Cefai, skond ma ddikjaraw b'ittra uffiċjali ta' l-14 ta' Settembru, 1981 irreġistraw fir-Reġistru Pubbliku l-kuntratt ta' antikresi tas-16 ta' Frar, 1938 atti Francesco Gauci li bih dawn l-erba' sesti indiviżi ta' l-imsemmija fondi kienu ġew mogħtija b'dan it-titolu lill-konvenut George Camilleri u lil Lorenzo Camilleri missier il-konvenuti l-oħra u dana a tenur ta' l-artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili biex l-istess antikresi tiġi rreġistrata bħala vendità u dana *nonostante* illi bil-kuntratt ta' xiri favur l-atturi fuq imsemmija dina l-antikresi spiċċat b'operat tal-liġi fl-1979;

U illi għalhekk *nonostante* dan il-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1981 atti Cefai u r-reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku li huma nulli u bla ebda effett fil-liġi l-fondi elenkati fid-Dokument 'G' għadhom jappartjenu indiviżament bejniethom lill-kontendenti fil-kwoti fuq imsemmija;

U illi l-atturi ma jridux jibqgħu jippossjedu in komun bejniethom u mal-konvenuti;

Talbu li dik il-Qorti:

1) Tiddikjara illi l-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1981, atti Nutar Cefai u r-reġistrazzjoni magħmula fir-Reġistru Pubblik *in forza* tiegħu huma nulli u bla ebda effett legali in kwantu jirrigwardaw il-kwoti indiviżi ta' l-atturi tal-fondi elenkati fid-Dokument 'G';

2) Li l-fondi elenkati fid-Dokument 'G' li jiġu diviżi bl-operat ta' perit nominandi f'sitt porzjonijiet ta' valur ugwali;

3) Dawn is-sitt porzjonijiet kif diviżi jiġu assenjati bix-xorti porzjon kull wieħed lill-atturi u lill-konvenut George Camilleri u porzjon oħra lill-konvenuti aħwa Camilleri flimkien bejniethom;

4) Fil-każ li dawn il-fondi m'humiex komodament diviżibbli dik il-Qorti tordna l-bejgħ tagħhom in liċitazzjoni bl-ammissjoni ta' eblaturi estraneji;

5) F'dan il-każ ir-rikavat wara li jinqatgħu l-ispejjeż ġudizzjarji jiġi diviż bejn il-kontendenti kwantu għal sest kull wieħed lill-atturi u l-konvenut George Camilleri u sest lill-konvenuti aħwa Camilleri ndaqs bejniethom;

6) F'każ li l-fondi jirriżultaw komodament diviżibbli jiġi nnominat Nutar biex jippubblika l-opportun kuntratt ta' diviżjoni fil-ħin, lok u ġurnata li jiġu ffissati minn dik il-Qorti u kuratur għar-rappresentanza ta' l-eventwali kontumaċi;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Jannar, 1980 u tad-29 ta' Settembru, 1981;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz

tagħha eċċepew:

1) Illi a rigward l-ewwel domanda din hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Emanuel Cefai tas-7 ta' Novembru, 1981, huwa validu u legali billi fi kliem il-liġi antikresi li saret qabel it-28 ta' Frar, 1961, għal żmien ta' aktar minn tletin sena, titqies li hi bejgħ u l-antikresi ta' l-erba' partijiet ossija tal-fond in kwistjoni kienet għadha viġenti skond il-liġi. Infatti l-antikresi ma spiċċatx fl-1979 kif l-atturi qed jippretendu;

2) Illi għar-rigward il-ħames domandi l-oħra dawn kollha jiddependu mill-eżitu ta' l-ewwel domanda u għalhekk wara li tiġi miċħuda l-ewwel domanda jfisser illi l-fond in kwistjoni jappartjeni l-lum interament b'titolu ta' proprjetà lill-konvenuti;

3) Salvi eċċezzjonijiet oħra fil-fatt u fid-dritt;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti ta' l-10 ta' Novembru, 1983, li ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, iddikjarat illi l-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1981, atti Nutar Cefai u r-reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku *in forza* tiegħu huma nulli u bla ebda effett legali in kwantu jirrigwardaw il-kwoti indiviżi ta' l-atturi tal-fondi msemmija fiċ-ċitazzjoni, u tat lill-konvenuti sas-16 ta' Jannar, 1984, biex jippreżentaw nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri dwar id-domandi l-oħra u ddifferiet il-kawża għall-kontinwazzjoni – u dan wara li kkunsidrat:

Illi qabel xejn hu essenzjali li wieħed jeżamina sewwa l-effetti u n-natura ta' l-antikresi u eżattament dak li qalu l-Qrati tagħna fis-sentenza ppronunzjata minnhom, għalkemm hemm diversi sentenzi, l-aktar sinifikattivi huma s-segwenti:

Giuseppe Refalo *vs* Paolo Axiaq 4-4-1946. Ir-Rahan jagħti biss dritt personali lill-kreditur dritt li ma jiswiex fil-konfront ta' min jixtri l-fond mingħand id-debitur;

Vol. XXXIII.I.149 App. Ċiv. 30-6-1947: Vincenzo Spiteri *vs* Antonio Hili;

L-antikresi hija dritt konnessa ma' immobbli; a differenza tar-rahan fejn id-debitur jagħti lill-kreditur tiegħu s-sikurezza tad-dejn ħaġa korporali mobili, fl-antikresi d-debitur ma jagħtix l-immobbili, iżda l-kreditur jakkwista d-dritt li jieħu r-renti ta' l-immobbli; ukoll il-kreditur ta' l-antikresi ma ġiex mogħti l-istess dritt eżistenti taħt l-artikolu 2069. L-antikresi ma tikkonferix dritt reali u t-terzi jistgħu ma jkunux jafu bih. Lanqas ma jiġi iskritt fir-Reġistru Pubbliku. **Dan id-dritt mhux reali iżda personali bejn il-kreditur u d-debitur**. L-antikresista lanqas għandu privileġġ. L-artikolu 2091(2) jsemmi li l-antikresi ma tistax issir ħlief bil-miktub u għalhekk tista' ssir anke bi skrittura privata u għalhekk hu ovvju li l-leġislatur ma **riedx** ċertament joħloq *dritt reali li jiggrava fuq l-immobbli mingħajr ma fl-istess ħin* jimponi l-atti pubbliku u ċerti solennitajiet favur it-terzi. L-antikresista m'għandux id-dritt ta' ritenzjoni kontra t-terzi;

Vol. XLII – Appell Ċivili 16-6-1958: Grech *vs* Said. Fl-antikresi l-kreditur ma jakkwistax ħlief id-dritt li jieħu l-frutti ta' l-immobbli tad-debitur tiegħu u ċertament m'għandux id-dritt ta' kostruzzjoni fuq l-art. Il-kreditur għandu l-obbligu li kull sena jaqta' l-frottijiet mill-imgħaxijiet jekk ikollu jeħodhom u mbagħad mill-kapital tal-kreditu tiegħu. **L-antikresi mhux *att ta'* aljenazzjoni u lanqas kostituzzjoni ta' dritt reali**; imma biss l-għoti tat-tgawdija, tal-fond bħala garanzija tal-ħlas tad-dejn. Il-kreditu għandu jżomm il-fond fi stat tajjeb u jagħmel

fih it-tiswijiet meħtieġa. L-antikresi ma tistax issir ħlief bil-miktub;

Fl-aħħarnett il-Qorti tagħmel riferenza għal dak li kiteb il-Professur Caruana fin-noti tiegħu *"In connection with the 'Interdictum Salvianum', which is very similar to the right of antichresis both in respect to its scope and to the rights it confers on the creditor, the Court of Appeal in re Farrugia vs Cassar 16th November, 1921) held that the interdiction confers no real right and cannot, therefore, be opposed to a third acquirer. The same principle should, it appears, apply to antichrests"*;

Esposti dawn il-prinċipji l-Qorti trid issa tgħaddi biex teżamina speċifikament il-każ in eżami. Il-kwistjoni bażi li jekk l-emenda ta' l-artikolu 2091 Kodiċi Ċivili magħmula b'Att XXX ta' l-1981 tipproteġi l-antikresi li kellhom favur tagħhom il-konvenut b'mod li din illum ġiet ittrasformata f'vendità kif jippretendu l-konvenuti; u aktar din il-Qorti trid teżamina jekk fis-7 ta' Settembru, 1981, meta l-konvenuti rreġistraw l-antikresi bħala vendità b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Emmanuel Cefai. Jirriżulta mid-dokumenti esebiti li l-atturi fl-1979 akkwistaw l-ishma tagħhom tal-fondi in kwistjoni, mingħajr ebda obbligu li jirrispettaw l-antikresi li kien hemm favur il-konvenuti;

Kif isemma aktar il-fuq:

L-antikresi hija dritt personali u mhux reali. Dan id-dritt tal-kredituri ma joperax kontra t-terz li jixtri l-fond mingħand id-debitur. L-antikresi ma għandux id-dritt ta' ritenzjoni ta' l-art meta jsir it-trasferiment però għandu d-drittijiet tiegħu kontra d-debitur; però l-effetti ta' l-antikresi bħala ftehim speċifiku jispiċċaw u ma jibqgħux japplikaw fil-konfront tal-kumpraturi

ġodda – terzi persuni;

Għalhekk meta fl-1979 saru l-vendità msemmija, il-kompraturi ma kellhomx aktar is-sehem indiviż tagħhom aggravat bil-piż ta' l-antikresi, u kellhom kull dritt għalhekk li jitolbu d-diviżjoni;

Hu veru li fl-1981 in-natura vera ta' l-antikresi ġiet radikalment mibdula; però f'din id-data l-atturi kellhom ġà s-sehem indiviż tagħhom maħlul minn din ir-rabta u l-emenda tal-liġi ma setgħetx taffettwahom aktar;

Il-konvenuti għamlu enfasi speċjali fuq il-fatt li t-trasferiment ta' l-1979 kienu jirrigwardaw kwoti indiviżi u għalhekk sostnew li l-antikresi kieneti għadha viġenti. Li kieku l-partijiet f'din il-kawża kellhom proprjetà oħra in komuni ġejja mill-istess wirt, din il-linja ta' raġunar kienet forsi tiġi aċċettata peress li qabel ma ssir id-diviżjoni ma jkunx jista' jingħad eżattament x'inhu s-sehem ta' kull parti, u eżattament x'seta' jiġi ttrasferit però dan ma rriżulta minn imkien mill-provi;

Il-kredituri għad għandhom ċerti drittijiet kontra d-debituri u din is-sentenza mhix qiegħda b'ebda mod tillimithom milli jeżerċitaw dawn id-drittijiet. F'dan l-istadju l-Qorti tinnota wkoll li fil-marġini ta' l-att Dok. 'J' jew 'X' (a fol. 40 jew 46) hemm imniżżel li l-mutwanti jgħidu li għalissa ma jridux jirriskrivu l-ipoteka relattivament għad-debitur fir-Reġistru Pubbliku. Ma rriżultax minn imkien li din ġie iskritta;

Rat in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni tal-konvenuti li appellaw minn dik is-sentenza u talbu lil din il-Qorti tirrevoka l-istess sentenza u tiċħad l-ewwel domanda attriċi bl-ispejjeż taż-

żewġ istanzi kontra l-atturi appellati u tagħti l-provvedimenti kollha l-oħra li jidhirlha xierqa;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appellati li ssottomettew illi s-sentenza appellata hija ġusta u għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-kwistjoni kollha involuta f'din il-kawża hija dik jekk fis-7 ta' Novembru, 1981 (data tar-reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku tal-kuntratt tas-16 ta' Frar, 1938, fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci) l-antikresi stipulata bl-imsemmi kuntratt kienx għadha viġenti *in vista* tal-bejgħ magħmul lill-atturi bil-kuntratt tad-29 ta' Awissu, 1979, 13 ta' Settembru, 1979 (kif korretti bi tliet kuntratti oħra tal-21 ta' Settembru, 1979), u 26 ta' Diċembru, 1979;

Jekk fl-imsemmija data tas-7 ta' Novembru, 1981, l-antikresi ma kinitx għadha viġenti, l-emendi ta' l-artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili magħmula bl-Att XXX ta' l-1981 huma għal kollox irrilevanti għall-kwistjoni in eżami, mentri fl-ipotesi kuntrarja dawn l-emendi indubjament japplikaw għall-każ;

M'hemmx kwistjoni li (l-antikresi), kif anke jaqblu l-konvenuti fil-petizzjoni tagħhom ta' l-appell (tikkonferixxi biss dritt personali, mhux opponibbli kontra terzi, kif joħroġ ċar mid-

disposizzjonijiet relattivi tal-Kodiċi Ċivili u *kif ġiet ripetutament* deċiż mill-Qrati tagħna. Kif jingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti, infatti, tas-16 ta' Ġunju, 1958, *in re:* "Grech *vs* Said" (Vol. XLII.I.368), "l-antikresi mhix att ta' aljenazzjoni, u lanqas kostituzzjoni ta' dritt reali, imma biss l-għoti tat-tgawdija tal-fond bħala garanzija tal-ħlas tad-dejn";

Il-liġi tesiġi biss li ssir bil-miktub (artikolu 2091, Kodiċi Ċivili) u għalhekk lanqas ma hu meħtieġ l-att pubbliku; bin-nuqqas tal-ħlas tad-dejn fiż-żmien miftiehem il-kreditur ma jsirx il-proprjetarju ta' l-immobbli, imma jista' biss jaġixxi għal bejgħ ta' l-immobbli fl-irkant bil-Qorti (artikolu 2094); xejn fid-disposizzjonijiet relattivi għall-antikresi ma hu ta' ħsara għall-jeddijiet li t-terzi jistgħu jkollhom fuq l-immobbli mogħti b'antikresi; u jekk il-kreditur antikretiku, barra mill-antikresi, ikollu jedd ta' privileġġ jew ta' ipoteka skond il-liġi fuq l-immobbli, huwa jista' jeżerċita dan il-jedd fil-grad li jkun imissu u bħal kull kreditur ieħor (artikolu 2097);

Fuq il-bażi ta' dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi ġiet mibnija ġurisprudenza fil-kors tas-snin fis-sens li d-dritt personali li tagħti l-antikresi lill-kreditur ma jiswiex fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond mingħand id-debitur. Apparti mill-ġurisprudenza ċċitata fis-sentenza appellata, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Novembru, 1944, *in re* "Galea *vs* Axiak" (Vol. X. p. 646) – iċċitata b'approvazzjoni minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha ta' l-4 ta' Diċembru, 1944, *in re* "Scerri *vs* Sammut *noe*" (Vol. XXXII.I.89) – fejn ġie ritenut illi "*è costante in diritto che il patto anticretido non dà al creditore che il diritto personale di avere il possesso del fondo anticretico e di raccoglierne i frutti*", u illi "*a giudizio della Corte vi è luogo ad adottara l'opinione del Troplong, che l'anticresi*

coll'alienazione del fondo viene a cessare quando il creditore non avesse imposto al compratore l'obbligo dii rispettarla";

F'dan is-sens insibu sentenzi oħra, bħal, per eżempju, dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Novembru, 1913, *in re* "Galea *vs* Micallef" (Vol. XXII.II.157) u oħra ta' din il-Qorti tas-16 ta' Diċembru, 1921, *in re* "Farrugia *vs* Cassar" (Vol. XXIV.I.934) fejn il-Qorti ċċitat il-Mirabelli, *"Diritto di Terzi"*, (Vol. I, p. 617), ċjoè illi *"il creditore anticretico non acquista un diritto reale sulla cosa, ma solo la facoltà di pagarsi sui frutti. Il debitore rimane tuttavia assoluta padrone dell'immobile, può ipotecarlo e può venderlo; il diritto del creditore anticretico non può venire in collisione con quello di un creditore ipotecarlo od acquirente. Costoro non sono tenuti a rispettare che i pesi inerenti all'immobile, e non le obbligazioni meramente personali"*;

Jidher, għalhekk, minn dana kollu premess illi l-antikresi in kwistjoni ġiet itterminata bil-bejgħ magħmul bl-imsemmija kuntratti ta' l-1979, u għalhekk fis-sena 1981, meta ġie emendat l-artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili bl-Att XXX, ma kinetx għadha teżisti u kwindi l-kreditur antikretiku, jew aħjar dak li qabel kien il-kreditur antikretiku, ma setax jipprevalixxi ruħu mill-fakoltà mogħtija mill-imsemmi artikolu 2091 kif emendat;

Dan evidentament ma jfissirx illi **b'daqshekk biss** il-kreditu ta' ħamsa u erbgħin lira kostitwit bl-imsemmi kuntratt tas-16 ta' Frar, 1938, favur Giorgio u Lorenzo aħwa Camilleri ġie estint "fl-effetti kollha tiegħu", kif erronjament wieħed jista' jifhem mill-paragrafu 12 tal-petizzjoni ta' l-appell. Il-kredituri xorta waħda jibqagħlhom il-jedd li jeżerċitaw kull dritt kontra d-debituri talvolta spettanti lilhom skond il-liġi, kif anke ġie rrilevat

fis-sentenza appellata;

Għal dawn il-motivi, għalhekk tiddeċidi billi tiċħad l-appell u *tikkonferma s-sentenza appellata*, bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-konvenuti appellanti – b'dan, però illi t-terminu f'dik is-sentenza prefiss għall-preżentata ta' nota ta' eċċezzjonijiet qiegħed jiġi estiż sat-tnax (12) ta' Jannar, elf disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) u tordna li l-atti tal-kawża jiġu rinvjati lill-Ewwel Onorabbli Qorti għall-kontinwazzjoni skond il-liġi.