IT-TIENI PARTI
IT-TIENI SEZZJONI
APPELLI KUMMERĊJALI

8 ta' Jannar, 1992

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Caterina Camilleri

versus

Joseph Camilleri

Ipoteka Ġenerali – Ipoteka Speċjali – Dritt Transitorju – *"Droit de Suite"* – Subbasta

Intalab il-bejgħ bis-subbasta ta' fond. Il-punt kien jekk Ipoteka Ġenerali rreġistrata fl-1967 kinitx issegwi proprjetà immobbli. Il-kwistjoni kienet għalhekk waħda ta' Dritt Transitorju ta' l-emendi introdotti fl-1975 dwar l-Ipoteki li pprovda li sa għaxar snin mill-bidu tas-seħħ ta' l-emendi, Ipoteki Ġenerali rreġistrati qabel il-liġi kellhom id-"droit de suite";

Il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi "droit de suite" huwa essenjalment dritt ta' azzjoni u meta l-attriċi pproponiet iċ-ċitazzjoni kienet qed teżerċita dak id-dritt ta' azzjoni fiż-żmien meta dak id-dritt kien għadu konċess mil-liġi u ladarba hija eżerċita dak id-dritt ta' azzjoni validament, l-emenda tal-liġi li abrogat dak id-dritt, abolit

mill-1 ta' Jannar 1987 u dik l-abrogazzjoni b'data preċiża stabbilita mil-liġi stess, ma tistax tiġi estiża retroattivament biex tinficja l-eżerċizzju ta' dak id-dritt ħames snin qabel.

Il-Qorti: – Ikkunsidrat:

L-attriċi ppreżentat ċitazzjoni fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fejn ippremettiet illi billi l-konvenut huwa l-possessur tal-flat 4, u l-*garage* sottostanti, fi *block* numru 5 fi triq bla isem, il-Qawra, San Pawl il-Baħar, mibnija fuq parti mill-art "tax-Xtut" soġġetti għal Lm40, rata ta' ċens u subċens annwu perpetwu, akkwistat minnu b'kuntratt tas-16 ta' Mejju 1978 (in atti Dottor Anthony Gatt); li dawn il-*flat* u *garage* huma soġġetti għall-ipoteka, li għadha veljanti, iskritta fir-Reġistru Pubbliku b'nota numru 1312 tas-sena 1967, kawtelanti l-ħlas ta' ċens annwu ta' Lm450 favur Giuseppe Camilleri (li tiegħu l-attriċi hija suċċessura u eredi) skond kuntratt ta' l-10 ta' Frar 1967 (in atti Dottor Francis Micallef) u dana peress li kienu proprjetà tad-debitur (Casa Roma Ltd.) meta ġiet iskritta l-imsemmija ipoteka; u billi għaċ-ċens sa l-iskadenza tas-16 ta' Lulju 1981, hemm dovut bilanċ ta' Lm977.16c8m, liema bilanċ, l-imsemmi debitur naqas li jħallas, u l-konvenut ukoll, nonostante l-protest ipotekarju tal-25 ta' Awissu 1981 naqas li jħallas jew li jitlaq l-imsemmija *flat* u *garage* – talab illi din il-Qorti tordna l-bejgħ fis-subasta ta' l-imsemmija *flat* u *garage* sottostanti (posseduti mill-konvenut u deskritti kif fuq ingħad) li huma soġġetti għall-imsemmija ipoteka numru 1312/1967 biex l-attriċi, bħala kreditriċi, tkun tista', mir-rikavat titħallas tal-kreditu tagħha kawtelat u garantit bl-imsemmija ipoteka, bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-protest tal-25 ta' Awissu 1981;

Dik l-Onorabbli Qorti fil-15 ta' Jannar 1988 iddeċidiet il-

kawża billi ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u *akkoljiet* id-domandi attriċi;

Il-konvenut ħass ruħu aggravat minn din is-sentenza inkwantu ċaħdet is-sitt eċċezzjoni tiegħu;

Dik iċ-ċaħda, fis-sentenza appellata hija f'dawn it-termini:

"Dwar **is-sitt eċċezzjoni,** l-artikolu 2013 (qabel kien artikolu 2117) tal-Kodiċi Ċivili kif emendat bl-Att Numru LVIII ta' l-1975, "ipoteka ġenerali tibqa' mgħaqqda mal-beni li jkunu suġġetti għaliha sakemm dawk il-beni ma jgħaddux f'idejn terzi". Dan ifisser li fond immobbli tad-debitur li jkun qed jiggarantixxi kreditu in forza ta' ipoteka ġenerali iskritta *fir-Reġistru Pubbliku* kontra d-debitur, ma jibqax suġġett għall-effetti ta' dik l-ipoteka appena joħroġ mill-pussess tad-debitur u jgħaddi fil-pussess ta' terzi; u jispiċċa, l-hekk imsejjaħ *"droit de suite"* kontra t-terz possessur. Ċertament dan is-subartikolu moqri waħdu jagħti kredibilità *lil* din l-eċċezzjoni tal-konvenut. Iżda l-istess disposizzjoni tal-liġi ma għandhiex, u ma tistax, tiġi isolata mid-disposizzjoni transitorja kontenuta fl-Att li emenda fost l-oħrajn l-artikolu 2013 (ġà 2117) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri l-Att hawn fuq imsemmi, numru LVIII ta' l-1975, li daħal fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Jannar, 1976;

Minn din id-Diposizzjoni Transitorja u senjatament minn dak li jipprovdi l-paragrafu (d) *jidher li* l-provvedimenti ta' l-artikolu 2013 (dak iż-żmien artikolu 2117) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri l-Att hawn fuq imsemmi, numru LVIII ta' l-1975, li daħal fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Jannar, 1976;

Minn din id-Disposizzjoni Transitorja u senjatament minn dak li jipprovdi l-paragrafu (d) jidher li l-provvedimenti ta' l-artikolu 2013 (dak iż-żmien artikolu 2117) tal-Kodiċi Ċivili, kif emendat bl-Att ta' l-1975, hawn fuq imsemmi, kellhom japplikaw *"to all hypotehcs arising or contracted before the commencement of this Act"*, u għalhekk tolqot l-ipoteka ġenerali invokata f'din il-kawża mill-attriċi, li ġġib in-numru progressiv 1312 iskritta fir-Reġistru Pubbliku fis-17 ta' Frar 1967. Iżda, il-proviso għall-istess paragrafu (d) igħid hekk:

"Provided that, until the expiration of ten years after the commencement of this Act and subject to all other provisions of the principal law, a general hypothec registered before the said commencement shall continue to attach to immovables charged therewith, even if such immovables are acquired after the commencement of this Act as if the provisions of the principal law substituted as aforesaid were still operative as in force prior to such substitution";

Intant, skond l-artikolu 2117 (illum artikolu 2013) qabel ma dan ġie emendat bl-Att imsemmi ta' l-1975 kien, fil-każ ta' ipoteka ġenerali jippermetti d-*"droit de suite"* kontra t-terz possessur, meta dan kien jakkwista fond immobbli kolpit b'ipoteka ġenerali mingħajr ma jieħu misuri biex, qabel xejn jillibera l-fond mill-effetti ta' dik l-ipoteka;

Minn dan jitnissel ċar u tond li anki b'riferenza għall-ipoteka ġenerali in kwistjoni, id-*"droit de suite"* kontra t-terz possessur kellu jibqa' jissussisti sal-31 ta' Diċembru 1985, meta għalqu l-għaxar snin mill-bidu fis-seħħ ta' l-Att ta' l-1975. Issa l-attriċi intavolat l-azzjoni odjerna fis-27 ta' Jannar, 1982, meta dak id-

"*droit de suite*" anki b'riferenza għal ipoteki ġenerali, kien għadu jeżisti, u kif inhu risaput il-Qorti għandha toqgħod fuq il-fatti kif esistenti dak in-nhar meta l-azzjoni ġiet istitwita (Vol. XXXVI.I.260). Għalhekk, anki din l-eċċezzjoni tal-konvenut mhiex attendibbli";

L-aggravju tal-konvenut huwa fis-sens illi bl-emendi introdotti fl-1975 "l-ipoteki ġenerali rreġistrati qabel l-1 ta' Jannar 1976 kellhom jibqgħu mgħaqqda ma' kull immobbli li jkun suġġett għalihom sakemm jgħaddu għaxar snin" ċjoè sal-31 ta' Diċembru 1985. Għal din ir-raġuni l-ipoteka ġenerali ta' l-attriċi ma tagħtix aktar id-"*droit de suite*" kontra l-konvenut terz posessur, billi s-sentenza ġiet ippronunzjata fil-15 ta' Jannar 1985 – aktar minn sentejn wara li dik l-ipoteka ġenerali ma baqgħetx magħquda ma' l-immobbli possedut mill-konvenut;

L-attriċi kellha ipoteka ġenerali fuq il-proprjetà tal-kumpanija Casa Roma Limited. Il-konvenut akkwista xi proprjetà immobiljari ta' l-istess soċjetà u l-attriċi qed tagħmel din il-kawża bis-saħħa ta' dik l-ipoteka ġenerali li kienet tolqot u torbot lil dik il-proprjetà immobbiljari anki meta dik il-proprjetà tgħaddi għand ħaddieħor. L-ipoteka ġenerali ta' l-attriċi ġiet iskritta *fl-1967 imma fl-1975 il-liġi tbiddlet u wara l-1 ta' Jannar* 1986 il-possessur ta' ipoteka ġenerali ma kellux aktar id-dritt li jesiġi mingħand it-terz possessur is-sodisfazzjoni tal-kreditur kawtelat b'ipoteka ġenerali. Minħabba l-bidla fil-liġi l-konvenut jissottometti li wara l-31 ta' Diċembru 1986 huwa ma jistax jiġi mġiegħel li jissodisfa l-kreditu ta' l-attriċi;

Il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-konvenut. Id-"*droit de suite*" huwa essenzjalment **dritt ta' azzjoni** u meta l-attriċi

pproponiet iċ-ċitazzjoni fis-27 ta' Jannar 1982, hija kienet qed teżerċita dak id-dritt ta' azzjoni fiż-żmien meta dak id-dritt kien għadu konċess mil-liġi u ladarba hija eżerċitat dak id-dritt ta' azzjoni validament, l-emenda tal-liġi, li abrogat dak id-dritt, abolit mill-1 ta' Jannar 1987 u dik l-abrogazzjoni b'data preċiża, stabbilita mil-liġi stess, ma tistax tiġi estiża retroattivament biex tinfiċja l-eżerċizzju ta' dak id-dritt ħames snin qabel;

M'hemm ebda konsiderazzjoni oħra neċessarja, biex l-aggravju ta' l-appell jiġi respint;

Il-konvenut b'appoġġ għall-aggravju tiegħu, avvanza s-segwenti argumenti:

illi meta l-liġi ġiet emendata l-attriċi kellha rimedju biex tippreserva d-drittijiet tagħha billi tirreġistra – f'dak il-perijodu ta' għaxar snin – ipoteka speċjali flok ipoteka ġenerali, – u jekk dan m'għamlitux, tbati l-konsegwenzi ta' dik l-inattività tagħha;

Dan l-argument però, mhux korrett, għas-sempliċi raġuni illi l-attriċi setgħet tirreġistra ipoteka speċjali fuq il-beni tad-debitur – ċjoè ta' Casa Roma Limited – u mhux fuq dik tal-konvenut (art. 2016(1) Kap. 16). U jekk, kif jidher mill-assenza ta' provi tal-konvenut rigward in-nuqqas ta' proprjetà tas-soċjetà msemmija – l-attriċi ma kellhiex dan ir-rimedju għad-disposizzjoni tagħha:

Il-partijiet l-oħra tas-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti ma ġewx kontestati f'dan l-appell mill-konvenut u għalhekk din il-Qorti m'għandha bżonn iżżid xejn ma' dak li hemm f'dik is-

sentenza, speċjalment in ripulsa tal-ħames eċċezzjonijiet l-oħra, tal-konvenut;

Għal dawn ir-raġunijiet, l-appell tal-konvenut qed jiġi miċħud, u s-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tal-15 ta' Jannar 1988 qed tiġi kkonfermata;

Spejjeż taż-żewġ istanzi għall-konvenut.