Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum il-Hamis, 22 ta' Settembru, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 72/2011JVC

Maria mart Joseph Muscat;

Toni Grima, Veronica mart Michael Camilleri Cauchi u Clementa mart Emanuele Spiteri f'isimha stess u bhala prokuratrici tal-imsiefer huha Charles Grima u tal-imsiefer Raymond Grima bin il-mejjet huha Joseph Grima, Virginia armla tal-imsemmi mejjet Joseph Grima, Esther Olivares

Maria xebba u b'digriet tad-9 ta' Awwissu, 2016 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Coronato Attard u Carmena Attard bhala werrieta universali tal-istess Maria Attard, Carmela xebba, Coronato, Ganni, Toni f'ismu proprju u f'isem l-imsefrin hutu Peter Paul u Joseph ilkoll ahwa Attard;

Inez sive Agnes Micallef f'isimha stess u bhala prokuratrici tal-imsiefer zijuha Emanuele Grima u b'digriet tas-sitta u ghoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u sittax il-gudizzju gie trasfuz f'isem Mary mart Mark Borg, Rose Grima u Josann Grima stante l-mewt ta' Emanuel Grima fil-mori tal-kawza.

Emanuel, Charlie, Joseph, Coronato, Giacinta mart Joseph Camilleri, ilkoll ahwa Camilleri u Raymond, Antoine u Joyce mart George Grech ulied il-mejta Rita gia' armla minn John Debrincat oht l-istess ahwa Camilleri

Vs

John Brian Grima

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

Fil-25 t'Awwissu 1952 miet Carmelo Grima [Dok ZZ] missier u nannu rispettivament tal-kontendenti filwaqt li fit-2 ta' Jannar 1961 mietet martu Rosa Grima [Dok AAA] omm u nanna rispettivament tal-istess kontendenti. Huma rregolaw is-successjoni taghhom b'zewg testmenti unica charta tad-9 ta' Frar 1938 u t-30 ta' Mejju 1952 [Dok B u C. Denunzji Dok D sa Dok H] li bihom wara li hallew diversi legati stitwew bhala eredi universali taghhom fi kwoti ndaqs bejniethom li tigi ottava parti kull wiehed (1/8) lis-seba' uliedhom komuni superstiti Pawlu sive Pietru Pawl, Emanuele u Salvu (indikat bhala Giuseppe billi dak iz-zmien kien igib dan l-isem), Toni, Paola mart Michele Attard, Giovanna mart Coronato Muscat, Maria mart Francesco Camilleri u lill-konvenut John Coronato sive John Brian uniku iben ta' binhom Coronato Grima li miet fl-08.01.1945 cjoe' qabilhom;

L-imsemmi Pietru Pawl li miet fis-27 ta' Frar 1975 [Dok CCC] biegh sehmu mill-wirt tal-genituri tieghu lil Joseph u Maria konjugi Muscat permezz ta' kuntratt (Nutar Giuseppi Cauchi) tas-7 ta' Lulju 1972 [Dok P];

L-imsemmi Salvu Grima miet fil-5 ta' Jannar 1993 [Dok RR] u wirtu huwa rregolat b'testment (Nutar Michael Refalo) tas-7 ta' Awwissu 1981 li bih hatar lil martu Mary Grace Grima uzufruttwarja [mietet 15.06.1998] u lil uliedu Anthony, Joseph, Charles, Esther Olivares, Clementa Spiteri u Veronica Camilleri werrieta universali [DKM 13.10.1993 Dok TT u DKM 08.03.1996 Dok UU]. L-imsemmi Joseph Grima miet fl-24.12.2002 [Dok VV] u b'testment tat-12.03.2001 [Dok PP] halla uniku werriet universali tieghu lil ibnu Raymond Grima u lit-tieni mara tieghu Virginia bhala uzufruttwarja tal-beni tieghu f'Malta [DKM Dok QQ];

L-imsemmi Anton Grima miet fit-8 ta' Frar 1992 u b'testment (Nutar Giuseppi Cauchi) tat-28 t'Awwissu 1979 u b'hamsa ohra [Nutar Michael Refalo – Dok I sa Dok N] innomina lil John Coronato sive Brian Grima eredi universali izda halla b'titlu legat sehmu mir-raba' provenjenti mill-

wirt tal-genituri tieghu lil hutu Maria Camilleri u Giovanna Muscat f'ishma ndaqs bejniethom.

L-imsemmija Paola mart Michele Attard mietet fit-30 t'April 2002 [Dok YY] u wirtuha wliedha Maria u Carmela xebbiet, Coronato, Toni, Ganni, Peter Paul u Joseph ahwa Attard [DKM Dok Y].

L-imsemmija Giovanna, mart Coronato Muscat, mietet fil-22.11.2003 [Dok BBB] u wirtuha wliedha Joseph (illum mejjet), Coronato, Peter Paul, Charles, Mary Rose u Agnes ahwa Muscat. Sussegwentement l-imsemmija Agnes Muscat xtrat sehem ommha mill-ereditajiet *de quo.*

L-imsemmija Maria mart Francesco Camilleri mietet fid-19 ta' Novembru 2004 [Dok XX] u wirtuha wliedha Emanuel, Charlie, Joseph, Coronato, Rita Debrincat u Gjacinta ahwa Camilleri. L-imsemmija Rita Debrincat mietet armla minn John Debrincat fit-13.07.2011 [Dok WW] u wirtuha wliedha Raymond, Antoine u Joyce mart George Grech, ahwa Debrincat.

Il-kontendenti jew l-awturi taghhom fit-titlu ddisponew bonarjament mill-maggor parti tal-beni formanti l-assi ereditarji tal-konjugi Grima billi bieghu parti u qasmu parti ohra mill-istess beni izda ma qablux mal-konvenut fuq il-mod kif ghandhom jinqasmu l-bqija tal-effetti ereditarji li baqa' ma wegibx ghall-proposti taghhom minkejja diversi interpellazzjonijiet segwiti minn ittra ufficjali [Dok KK]

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tillikwida l-assi socjali konjugali tal-imsemmija mizzewgin Grima billi tiddikjara li l-istess jikkomprendi l-beni stabbili, mobili u effetti ohra li jirrizultaw matul il-kawza;

2. Taqsam l-istess assi socjali konjugali f'zewg kwoti ugwali u tassenja nofs lill-wirt tal-imsemmi Carmelo Grima u nofs lill-wirt tal-imsemmija Rosa Grima.

3. Tordna l-immissjoni fil-pussess tal-legati ordnati mill-konjugi Grima permezz taz-zewg testmenti fuq imsemmija.

4. Tillikwida l-assi partikolari ta' Carmelo Grima billi tiddikjara li l-istess jikkonsisti f'nofs il-komunjoni tal-akkwisti hekk likwidata u f'dawk il-beni l-ohra kollha mobbli u mmobbli ohra li jirrizultaw matul il-kawza;

5. Tillikwida l-assi partikolari ta' Rosa Grima billi tiddikjara li l-istess jikkonsisti f'nofs il-komunjoni tal-akkwisti hekk likwidata u f'dawk il-beni l-ohra kollha mobbli u mmobbli ohra li jirrizultaw matul il-kawza;

6. Taqsam l-assi partikolari ta' Rosa Grima hekk likwidat fi tmien porzjonijiet ugwali, li ghandhom jigu assenjati (i) zewg porzjonijiet lill-konvenut John Brian Grima; (ii) porzjon lil Maria Muscat; (iii) porzjon lil Charles, Toni, Esther Olivares, Clementa Spiteri, Veronica Camilleri Cauchi ahwa Grima u Raymond ahwa Grima ulied il-mejjet Joseph Grima; (iv) porzjon lil Maria xebba, Carmela xebba, Coronato, Ganni, Toni, Pietru Pawl u Joseph ilkoll ahwa Attard; (v) porzjon Inez sive Agnes Micallef; (vi) sehem lil Emanuel, Charlie, Joseph, Coronato Giacinta Camilleri lkoll ahwa Camilleri u lil Raymond, Antoine u Joyce Grech ahwa Debrincat ulied il-mejta Rita Debrincat oht l-istess ahwa Camilleri; u (vii) porzjon lil Emanuel Grima."

7. Taqsam l-assi partikolari ta' Rosa Grima hekk likwidat fi tmien porzjonijiet ugwali, li ghandhom jigu assenjati (i) zewg porzjonijiet lill-konvenut John Brian Grima; (ii) porzjon lil Maria Muscat; (iii) porzjon lil Charles, Toni, Esther Olivares, Clementa Spiteri, Veronica Camilleri Cauchi ahwa Grima u Raymond ahwa Grima ulied il-mejjet Joseph Grima; (iv) porzjon lil Maria xebba, Carmela xebba, Coronato, Ganni, Toni, Pietru Pawl u Joseph ilkoll ahwa Attard; (v) porzjon Inez sive Agnes Micallef; (vi) sehem lil Emanuel, Charlie, Joseph, Coronato Giacinta Camilleri lkoll ahwa Camilleri u lil Raymond, Antoine u Joyce Grech ahwa Debrincat ulied il-mejta Rita Debrincat oht l-istess ahwa Camilleri; u (vii) porzjon lil Emanuele Grima.

8. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' qasma opportun f'dik id-data, hin u lok li jigu ffissati minn din il-Qorti , bl-intervent ta' kuraturi li jinhatru sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.

9. Kemm-il darba l-beni msemmija jew uhud minnhom jirrizultaw li m'humiex kommodament divizibbli bejn il-kontendenti, tordna l-bejgh taghhom b'licitazzjoni u r-rikavat jigi percepit mill-kontendenti fil-kwoti msemmija.

10. Tordna lill-konvenut jimmetti fil-pussess tal-legat taz-zewg fondi fin-Nadur, Ghawdex wiehed numru 31 u l-iehor fl-istess triq numru mhux maghruf lit-testatur (illum ri-enumerati 19, 20 u 21) imholli permezz tat-Tieni Artkolu tat-testment tat-istess Anthony Grima tal-25 ta' Settembru 1989(Dok M) konguntament lill-istess Agnes Micallef u ta' Emanuel, Charlie, Joseph, Coronato, Giacinta mart Joseph Camilleri, ilkoll ahwa Camilleri u Raymond, Antoine u Joyce mart George Grech ulied il-mejta Rita gia armla minn John Debrincat oht l-istess ahwa Camilleri bhala werrieta ta' Maria Camilleri.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali pprezentata fil-31 ta' Mejju 2011.

Il-konvenut huwa mharrek ghas-subizzjoni li ghaliha qieghed minn issa jigi mharrek.

Rat ir-risposta guramentata ta' John Brian Grima li eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat li l-kawza kif proposta mill-atturi hija nsostenibbli in kwantu qed jitolbu l-likwidazzjoni tal-assi partikolari tal-mejtin Carmelo u Rosa konjugi Grima, filwaqt li qed jitolbu biss id-divizjoni tal-assi partikolari ta' Carmelo Grima, u ghaldaqstant il-partijiet ser jibqghu ndivizi ghal dak li jirrigwarda l-wirt ta' Rosa Grima.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-vertenza principali bejn il-partijiet hija dwar il-konsistenza tal-assi li fadal tal-konjugi Carmelo u Rosa Grima, senjatament il-fondi 19, 20 u 21 fi Triq Grunju, Nadur, fejn l-atturi qed jippretendu li l-mandra adjacenti ghall-imsemmija fondi hija parti mill-assi ereditarji, filwaqt li l-konvenut jikkontendi li din il-mandra hija proprjeta' tieghu bis-sahha ta' kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Mejju 1972 (kopja annessa u mmarkata Dok. JG1) li sar fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi li

permezz tieghu huwa xtara l-imsemmi porzjon art minghajr zijuh Toni Grima.

3. Illi l-atturi jistriehu fuq il-fatt li huma kienu rregistraw bhala bejgh it-titolu ta' antikresi li l-mejta Rosa Grima kienet akkwistat minghand Salvatore Xerri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci fid-19 ta' Jannar 1931, biss l-atturi ma setghu qatt jipprevalixxu ruhhom mill-fakolta' moghtija mill-artikolu 1987(3) tal-Kap.16, li jikkonvertu l-antikresi f'bejgh, stante li meta dahal fis-sehh dan l-artikolu, il-proprjeta' in kwistjoni kienet diga' ghaddiet f'idejn terzi persuni, cioe' il-konvenut u l-awturi tieghu fit-titolu, u kwindi l-antikresi kienet diga' spiccat.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-imsemmija registrazzjoni saret ad insaputa u minghajr l-awtorizazzjoni tal-konvenut John Brian Grima.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tal-atturi sabiex din l-Onorabbli Qorti tassenja porzjon u nofs kull wiehed lill-atturi Inez sive Agnes Micallef u lill-werrieta tal-mejta Maria Camilleri, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, stante li s-sehem spettanti lill-mejjet Toni Grima mill-wirt tal-genituri tieghu ghandu jghaddi f'idejn il-werriet universali tieghu, il-konvenut John Brian Grima.

6. Illi anke jekk *dato ma non concesso*, l-imsemmija atturi Inez sive Agnes Micallef u l-werrieta tal-mejta Maria Camilleri, ghandhom xi jeddijiet fuq xi proprjeta' li tifforma parti mill-assi ereditarji bhala legatarji tal-mejjet Toni Grima, ma jirrizultax li ghandhom jeddijiet fuq l-assi kollha in komuni, u ghaldaqstant ma jistghu qatt jitolbu li s-sehem spettanti lill-mejjet Toni Grima jiddevolvi fuqhom.

7. Illi b'referenza ghar-raba paragrafu tar-rikors promotur, jigi precizat li l-istess Toni Grima halla b'titolu ta' legat sehmu mir-raba provenjenti mill-wirt tal-genituri tieghu lil ohtu Maria Muscat biss, u mhux lill-istess Maria Muscat u Giovanna Muscat f'ishma ndaqs bejniethom, kif erronjament huwa ndikat fir-rikors guramentat tal-atturi, u dan kif del resto jirrizulta mit-testment tieghu tat-13 ta' Settembru 1988 ipprezentat mill-atturi u mmarkat Dok. L.

8. Illi bl-istess mod, gie wkoll erronjament indikat li l-imsemmija Toni Grima halla sehmu mill-wirt tal-genituri tieghu lil Giovanna Muscat u Maria Camileri fl-alberu geneologiku pprezentat mill-atturi u mmarkat Dok.A, meta dan fil-fatt halla bhala legat lill-istess atturi *"is-sehem tieghu kollu miz-zewg fondi fin-Nadur, Gozo, wiehed Grunju Street numru sitta u tletin (36) u l-iehor fl-istess triq numru mhux maghruf lit-testatut"* skont kif jirrizulta mit-testment tieghu tal-25 ta' Settembru 1989 ipprezentat mill-atturi u mmarkat Dok.M.

9. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-sehem spettanti lil John Brian Grima ma giex inkluz fis-sitt talba ghad-divizjoni tal-assi ta' Carmelo Grima fi tmien porzjonijiet ugwali, kif ukoll ma giex imnizzel bhala werriet ta' missieru Coronato Grima fl-imsemmi arblu genealogiku mmarkat Dok.A.

10. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, skont l-istess atturi, James Grima, iben il-mejjet Joseph Grima mhuwiex il-werriet tal-istess Joseph Grima u ghaldaqstant ma kellhiex issir talba sabiex jigi assenjat parti mil-porzjon spettanti lill-werrieta tal-mejjet Salvu Grima.

11. Illi l-konvenut qatt ma oppona ghad-divizjoni salv li jigu verifikati l-assi in divizjoni u salv illi jigu verifikati l-kwoti spettanti lil kull wiehed mill-kontendenti u m'ghadux ibati l-ebda parti mill-ispejjez ta' din il-kawza.

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenut li eccepixxa:

1. Illi l-esponenti qed jipprezenta l-odjerna risposta ulterjuri kif awtorizzat minn din l-Onorabbli Qorti fis-smiegh tat-2 ta' Frar 2012, u dan limitatament ghaz-zidiet korrezzjonijiet awtorizzati minn din l-Onorabbli Qorti ghar-rikors promutur, u fir-rigward tat-talbiet l-ohra jzomm ferm mal-eccezzjonijiet imressqa minnu permezz tar-risposta guramentata tieghu.

2. Illi l-ghaxar talba tal-atturi kif korretta u li permezz taghha qeghdin jitolbu lill-konvenut jimmetti lill-atturi Agnes Micallef u lill-werrieta ta' Marija Camilleri, fil-pussess tal-legat taz-zewg fondi mhollija minn Anthony Grima lil hutu Marija Camilleri u Giovanna Muscat permezz tat-testment tal-25 ta' Settembru 1989, ma tistax tintlaqa' peress li l-proprjeta' mhollija b'legat ma tistax tigi identifikata b'mod li jista' jkun cert x'kienet il-volonta' tat-testatur, u ghaldaqstant il-legat huwa ineffikaci.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-imsemmija atturi jew l-aventi kawza taghhom kienu rcevew is-sehem spettanti lilhom bhala legatariji tal-mejjet Anthony Grima, wara kuntratt ta' bejgh li sar fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-22 ta' Awwissu 1996, (anness u mmarkat Dok. JBG 2) fejn il-partijiet kienu ddikjaraw li sehem l-imsemmi Anthony Grima fil-fond hemm trasferit kien gie mholli b'legat lill-hutu Marija Camilleri u Giovanna Muscat.

4. Salv eccezzjonijet ulterjuri.

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Frar, 2016 il-partijiet qablu li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza dwar l-eccezzjonijiet relatati ma' l-antikresi u jitolbu l-fakolta' li jaghmlu noti;

Rat illi l-eccezzjonijiet li certament huma relatati mal-antikresi huma t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenut kif isegwu:

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-vertenza principali bejn il-partijiet hija dwar il-konsistenza tal-assi li fadal tal-konjugi Carmelo u Rosa Grima, senjatament il-fondi 19, 20 u 21 fi Triq Grunju, Nadur, fejn l-atturi qed jippretendu li l-mandra adjacenti ghall-imsemmija fondi hija parti mill-assi ereditarji, filwaqt li l-konvenut jikkontendi li din il-mandra hija proprjeta' tieghu bis-sahha ta' kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Mejju 1972 (kopja annessa u mmarkata Dok. JG1) li sar fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi li permezz tieghu huwa xtara l-imsemmi porzjon art minghajr zijuh Toni Grima.*

3. *Illi l-atturi jistriehu fuq il-fatt li huma kienu rregistraw bhala bejgh it-titolu ta' antikresi li l-mejta Rosa Grima kienet akkwistat minghand Salvatore Xerri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci fid-19 ta' Jannar 1931, biss l-atturi ma setghu qatt jipprevalixxu ruhhom*

mill-fakolta' moghtija mill-artikolu 1987(3) tal-Kap.16, li jikkonvertu l-antikresi f'bejgh, stante li meta dahal fis-sehh dan l-artikolu, il-proprjeta' in kwistjoni kienet diga' ghaddiet f'idejn terzi persuni, cioe' il-konvenut u l-awturi tieghu fit-titolu, u kwindi l-antikresi kienet diga' spiccat.

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-imsemmija registrazzjoni saret ad insaputa u minghajr l-awtorizazzjoni tal-konvenut John Brian Grima.*

Rat illi fil-fatt il-partijiet ipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom u trattaw dawn it-tliet eccezzjonijiet;

Rat id-dokumenti, xhieda, kuntratt u l-atti kollha esebiti;

Rat is-sottomissjonijiet kollha esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi primarjament il-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' divizjoni bejn il-partijiet. Jirrizulta li fejn il-partijiet ma kellhom l-ebda dizgwit dwar il-proprjeta' fl-ereditajiet koncernati, dik il-proprjeta' kien hemm ftehim fuqha u nbieghet. Il-proprjeta' principali u ta' valur li baqa' hija l-proprjeta' maghrufa llum bin-numri 19, 20 u 21 fi Triq Grunju, Nadur. Din il-proprjeta' f'parti minnha kienet proprjeta' tad-decujus Rosa Grima u l-parti l-ohra kienet suggett ghall-kuntratt ta' antikresi a favur tal-mejta Rosa Grima. L-atturi jsostnu li dik il-parti mill-proprjeta' derivanti mill-kuntratt tal-antikresi ghandha tkun inkluza fil-proprjeta' tal-eredita' stante li rregistraw il-kuntratt abbazi tal-artikolu 1987 (3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta bhala bejgh filwaqt li l-konvenut isostni li dik ir-registrazzjoni ma kinitx valida ghaliex fil-frattemp huwa kien akkwista din il-proprjeta' permezz ta' kuntratt ta' bejgh u l-antikresi kienet spiccat. Il-konvenut jinsisti li l-antikresi jirraprezenta biss dritt personali u li jispicca mat-trasferiment tal-proprjeta'. Jinsisti wkoll fir-raba' eccezzjoni tieghu li ghalkemm huwa jidher indikat bhala wiehed mill-partijiet li rregistraw l-antikresi bhala bejgh din saret ad insaputa tieghu u li huwa ma kienx ta l-kunsens tieghu ghal dik ir-registrazzjoni.

Kronologija:

Illi mill-atti jirrizulta li l-partijiet bejn wiehed u iehor jaqblu dwar il-kronologija tal-kuntratti u l-fatti relatati mal-antikresi in kwistjoni. Rosa Grima kienet akkwistat bil-kuntratt ta' antikresi b'att tan-Nutar Francesco Gauci tad-19 ta' Jannar 1913 (esibit mar-rikors guramentat markat dok. 'Q' – fol. 48).

Jirrizulta mill-kuntratt esebit a fol. 49 (dok R) li tliet xhur wara li Rosa Grima akkwistat b'antikresi l-porzjon art bil-kuntratt fuq imsemmi, hi kienet akkwistat b'xiri permezz ta' kuntratt iehor tas-27 ta' April 1931 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci) bicca art ohra li tmiss maghha. Fuq l-art shiha Rosa Grima kienet bniet ir-residenza taghha kif ukoll residenza separata u thalliet mandra. Skont l-atturi l-konsistenza tal-art fl-antikresi hija dik murija bl-ahjar bl-ittri ABCD a fol. 144 tal-process. Il-parti mmarkata 'shaded' bl-ahmar ma hemmx kontestazzjoni li din ittiehdet sabiex saret it-triq. L-anqas hemm kontestazzjoni li l-kamra li tidher fil-kantuniera F hija proprjeta' tal-konvenut u tikkonsisti f'hanut u l-atturi ma humiex qed jippretendu xi sehem fl-istess. Dwar fejn ezatt taqsam il-linja tal-art moghtija f'antikresi sar ukoll rapport da parti tal-Perit Guido Vella li r-relazzjoni tieghu tinsab a fol. 205 tal-process u sar ukoll rapport addizzjonali in eskussjoni u eskussjoni estensiva tal-istess Perit stante li l-konkluzjoni tieghu ma qablitx ma' dak sostnut mill-atturi, filwaqt li jidher li l-konvenut ma rreagixxiex ghall-istess rapport. Fl-atti izda gie prezentat ukoll rapport redatt mill-Perit Joseph Dimech lura fil-21 ta' Mejju, 1970 koncernanti l-istess art f'liema relazzjoni l-Perit kien dahal fid-dettal ta' x'kien hemm ezistenti fuq is-sit dak iz-zmien. Fil-fatt wiehed mit-trasferimenti relatati mal-antikresi sar ftit xhur wara (fis-sena 1971 imsemm aktar 'il isfel) bhala via ta' trasazzjoni fil-kawza li fiha l-Perit Dimech kien gie nominat bhala Perit Tekniku. Sahansitra ntuzat il-pjanta tal-istess Perit Dimech sabiex tindika l-konsistenza tal-art in antikresi.

Permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Dicembru 1955 fl-atti Nutar Francesco Gauci, Salvatore Xerri kien biegh lil Michele Attard li jigi n-neputi ta' Rosa Grima u lil Antonio Grima, iben l-istess Rosa Grima, indivizament bejniethom :

"id-drittijiet Dominicali u drittijiet ohra personali jew reali fuq l-ghalqa infraskritta, li tinsab in-Nadur, Gozo, ghandha faccata fuq Grunju Street, u li fl-attijiet tieghi tad-dsatax (19) ta' Jannar elf disa' mija u wiehed u tletin (1931) kienet giet moghtija in antikresi minghand l-istess Salvatore Xerri lil

Rosa mart Carmelo Grima ghal mitejn sena mill-istess data tad-19 ta' Jannar 1931, liema ghalqa tinsab fil-limiti tan-Nadur, Gozo, tal-kejl ta' cirka siegh u nofs u tmiss mill-punent ma' beni ta' Paolo Xerri, lvant ma' entrata, tramuntana ma' beni ta' Giovanni Attard, u f'nofsinhar mat-triq fuq liema ghalqa ghandhom jibqghu rispettati mhux biss id-drittijiet ta' antikresi izda wkoll id-drittijiet kollha tal-istess Rosa Grima ghall-benefikati stabili jew agrikoli li ghamlet li stess Grima sallum."

Dan il-kuntratt jinsab esebit a fol. 145 tal-process.

Skont l-atturi minn dan il-kuntratt jirrizulta li din l-art Rosa Grima kienet akkwistata b'antikresi (u mhux b'bejgh bhalma kien sar fl-akkwist tal-bicca art l-ohra adjacenti) sabiex tevita r-riskju tal-irkupru legali li kien jezisti dak iz-zmien x'aktarx favur is-sid jew sidien tal-passagg li mieghu kienet tikkonfina l-art min-naha tal-Lvant. Kienet x'kienet ir-raguni wara l-kuntratt tal-antikresi, f'dan it-tieni kuntratt il-venditur Salvatore Xerri ghamel cari d-drittijiet ta' Rosa Grima billi gie miktub illi kienu qed jigu riservati d-drittijiet kollha li kellha Rosa Grima naxxenti mill-kuntratt tad-19 ta' Jannar 1931 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci u li dawn kellhom jibqghu jigu rispettati.

Permezz tal-kuntratt ta' transazzjoni tal-11 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi, li kif gia nghad segwiet ir-relazzjoni tal-Perit Joseph Dimech (fol. 196), Michele Attard kien biegh is-sehem tieghu li kien akkwista bil-kuntratt tal-1955 minghand Salvatore Xerri lill-komproprjetarju l-iehor Antonio Grima, awtur tal-konvenut John Brian Grima u iben Rosa Grima. Fil-kuntratt ta' transazzjoni li jinsab esebit a fol. 192 tal-process hemm specifikat li Michele Attard kien qieghed jittrasferixxi dak li jsegwi:

'Permezz ta' dana l-att il-komparenti Michele Attard qieghed ibiegh u jittrasferixxi kif effettivament ibiegh u jittrasferixxi mid-data ta' dan l-atti 'l quddiem lill-komparenti l-iehor Antonio Grima li hekk jaccetta, jakkwista u jixtri minghandu venditur Attard in-nofs indiviz lil dana Attard spettanti mid-drittijiet dominikali u drittijiet ohra personali jew reali illi huma komparenti t-tnejn bejniethom akkwistaw flimkien b'att ta' xiri li sar ghand in-Nutar Francesco Refalo tas-sebgha ta' Dicembru elf disga' mija u hamsa u hamsin fuq l-ghalqa fl-imsemmi Jadur, b'faccata ta' fuq Triq Grunju, u maghrufa 'Ta' Grunju' ta' xi siegh u nofs u tmiss . . .L-istess fond b'att li sar ghand in-Nutar Francesco Gauci tad-dsatax ta' Jannar elf disa' mija u wiehed

u tletin kien gie moghti in anticresi minn certu Salvatore Xerri lil fuq imsemmija Rosa mart Carmelo Grima ghal mitejn sena. Fix-xiri ta' hawn fuq tas-7 ta' Dicembru 1955 kien gie konvenut illi kellhom jibqghu rispettati mhux biss id-drittijiet tal-anticresi hawn fuq imsemmija izda wkoll id-drittijiet kollha tal-istess Rosa Grima ghal benefikati stabili jew agrikoli li hi Rosa Grima kienet ghamlet sal-istess data tas-7 ta' Dicembru 1955."

Konsegwentement permezz ta' kuntratt redatt ftit xhur wara u datat 25 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi, Antonio Grima kien biegh u trasferixxa lill-konvenut John Brian Grima:

'id-drittijiet dominikali u drittijiet ohra personali jew reali kollha li hu venditur akkwista b'att ta' xiri li sar ghand in-Nutar Francesco Gauci tas-sebgha ta' Dicembru elf disa' mija u hamsa u hamsin u b'att iehor li sar fil-hdax ta' Frar elf disa' mija wiehed u sebghin, fuq l-ghalqa, fl-imsemmi Nadur, b'faccata fuq Triq Grunju u maghrufa 'Ta' Grunju' ta' xi siegh u nofs u tmiss .... kif kollox deskritt fuq l-att ta' transazzjoni hawn fuq imsemmi li sar ghandi fil-11 ta' Frar 1971 ....
Liema mmobbli u drittijiet aljenati huma mibjughin bid-drittijiet w il-konsistenzi taghhom kollha.'

A fol. 329 tal-process tinsab esebita n-nota ta' insinwa tal-antikresi datata 13 ta' Awissu, 1998 bin-numru 1470 redatta minn Nutar Dr. Paul G. Pisani li fil-partijiet saljenti taghha taqra kif isegwi:

'B'att tan-Nutar Francesco Gauci tad-dsatax (19) ta' Jannar tal-elf disa' mija u wiehed u tletin (1931), Salvatore Xerri . . . kien ikkonceda b'titolu ta' antikresi a favur ta' Rosa Grima . . . porzjon art imsejha Ta ' Grunju, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka siegh u nofs (1 1/2s) . . . fuq liema art u fuq porzjon art adjacenti akkwistata b'titolu ta' bejgh mill-imsemmija Rosa Grima b'att tal-istess Nutar (1931), illi hemm mibni fond numru dsata (19), ghoxrin (20), wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22) fi Triq Grunju, Nadur, Ghawdex kantuniera ma' triq l-Emigranti, gia Triq Sant' Andrija u aktar qabel Triq Hatar, Nadur, Ghawdex fejn huwa mmarkat bin-numri disgha u ghoxrin (29) u tletin (30), bl-imnadar annessi min-naha tat-tramuntana u tal-lvant. . .

Dina l-iskrizzjoni qeghdha ssir fuq talba tal-imsemmija Maria Muscat, Emmanuel Grima, Grace Grima, Anthony Grima bin Salvu sive Giuseppe, Joseph Grima, Carmelo sive Charles Grima, Esther Olivares, Clementa Spiteri, Veronica Camilleri, Pawla Attard; Giovanna Muscat,

Maria Camilleri u John Coronato sive Brian John Grima biex l-imsemmija antikresi tigi registrata bhala bejgh fit-termini tal-artikolu elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987) tal-Kodici Civili.'

Dwar din l-iskrizzjoni fix-xhieda tieghu n-Nutar Dr. Paul G. Pisani a fol. 333 tal-process jispjega li fil-kazijiet tar-registrazzjoni ta' antikresi din hija wahda mill-eccezzjonijiet li taghmel il-ligi fejn ma hemmx bzonn li jkun hemm kuntratt izda hemm bzonn li ssir biss nota tal-insinwa *'Ma jkunx hemm lanqas fizikament fizikament firem tal-partijiet.'* Isostni li bhala prassi ma hemmx bzonn ricerki ghaliex normalemnt issir in konnessjoni ma' xi bejgh u fil-fatt jikkonferma li probabbilment saret ftit qabel il-bejgh ta' art li izda mill-atti jirrizulta li ma kellha x'taqsam xejn mal-art in antikresi mill-eredi llum partijiet permezz tal-kuntratt datat 22 ta' Awissu, 1996 esebit a fol. 168 tal-process. Il-konvenut kien rapprezentat fuq dan il-kuntratt permezz ta' prokura a favur Maria Camilleri. Kopja ta' din il-prokura tinsab esebita a fol. 389 tal-process, datata 4 ta' Novembru, 1991 u tawtorizza lil Maria Camilleri:

' to act . . . in my name, place and stead in any way which I myself could do, if I were personally present, with respect to the following matters as each of them is defined in Title 15 of Article 5 of the New York General Obligations Law to the extent that I am permitted by law to act through an agent: (e) estate transactions.

Mill-atti jirrizulta li din il-prokura ntuzat mill-anqas darbtejn mill-istess Maria Camilleri f'zewg kuntratti pubblici f'isem il-konvenut John Brian Grima fosthom fil-kuntratt pubbliku li in relazzjoni mieghu saret l-iskrizzjoni tal-antikresi b'bejgh.

Mill-atti ma jirrizultax li sad-data tal-lum, ghajr ghar-raba' eccezzjoni tal-konvenut fil-kawza odjerna, li l-konvenut attakka b'xi mod il-validita' tal-insinwa tal-antikresi f'bejgh li saret minn Nutar Paul G. Pisani datata 13 ta' Awissu, 1998.

Bazi legali:

Illi l-artikolu 1987 tal-Kodici Civili jaqra kif isegwi:

'(1) L-antikresi hija kuntratt li bih il-kreditur jakkwista l-jedd li jdahhal

il-frottijiet tal-immobbli tad-debitur tieghu, bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imghaxijiet, jekk ikollu jehodhom, u mbaghad mill-kapital tal-kreditu tieghu.

(2) L-antikresi ma tistax issir hlief bil-miktub.

(3) Antikresi li saret b'att pubbliku qabel it-28 ta' Frar, 1961, ghal zmien ta' iktar minn tletin sena, titqies li hi bejgh, kemm-il darba l-imsemmi att pubbliku jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh.

(4) L-insinwa msemmija fis-subartikolu (3) tista' ssir f'kull zmien mill-kreditur jew minn kull min jikseb il-jedd minghand il-kreditur.'

L-artikolu 1993 tal-istess kodici izda jsegwi jghid kif isegwi:

'(1) Xejn fid-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu ma hu ta' hsara ghall-jeddijiet li t-terzi jistghu jkollhom fuq l-immobbli moghti b'antikresi.

(2) Jekk il-kreditur li jkun izomm l-immobbli b'antikresi, ikollu, apparti mill-antikresi, jedd ta' privilegg jew ta' ipoteka li jkun isehh skont il-ligi fuq dak l-immobbli, hu jista' jezercita' dan il-jedd ta' privilegg jew ta' ipoteka fil-grad li jkun imissu u bhal kull kreditur iehor.'

Tul is-snin b'mod partikolari fil-bidu tas-seklu dsatax zviluppat uzanza minn xi nutara partikolari specjalment fil-Gzira ta' Ghawdex li meta jkun ser isir trasferiment ta' proprjeta' immobbli (cioe' bejgh) minflok kuntratt ta bejgh veru u proprju kien isir kuntratt ta' antikresi a favur tax-xerrej li jigi ndikat bhala kreditur antikretiku normament ghal mijiet ta' snin sabiex possibilment il-partijiet jevitaw id-dritt ta' rkupru (li kien ghadu jezisti dak iz-zmien fil-ligi) a favur terzi. Jirrizulta, anki mill-ammont konsiderevoli ta' gurisprudenza b'mod partikolari ghall-kazijiet fil-Gzira ta' Ghawdex li dawn it-tip ta' kuntratti u l-uzu ferm anomalu tal-istitut tal-antikresi kien sar ferm popolari sakemm izda, kif jirrizulta mill-istess gurisprudenza, l-antikresi giet dikjarata li tikkonsisti biss fi dritt personali tal-kreditur b'dana li l-hekk imsejha debituri (fil-kuntratti ta' bejgh kamuffati izda f'antikresi) bdew japprofittaw ruhhom minn tali interpretazzjoni u bdew ibieghu tali proprjeta' lil terzi b'detriment ghad-drittijiet tal-hekk imsejha kredituri.

Illi s-sub-artikoli 3 u 4 tal-artikolu 1987 kienu ntrodotti permezz ta' emendi fis-sena 1981 bl-ghan li jipprovdu soluzzjoni ghall-gurisprudenza tal-Qrati li tul is-snin kienu ddikjaraw li d-dritt ta' anitkresi huwa ta' natura personali u mhux reali u ghalhekk mhux opponibbli lil terzi kif accennat aktar 'il fuq. Fost din il-gurisprudenza wiehed isib id-decizjoni segwenti li dahlet fid-dettal dwar il-gurisprudenza ta' qabel l-emendi:

Joseph Tabone et vs George Camilleri et. (Qorti tal-Appell) datata 3 ta' Novembru, 1986:

'Illi l-kwistjoni kollha nvoluta f'din il-kawza hija dik jekk fis-7 ta' Novembru, 1981 (data tar-registrazzjoni fir-Registru Pubbliku tal-kuntratt tas-16 ta' Frar, 1939, fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci) l-antikresi stipulata bl-imsemmi kuntratt kienx ghadha vigenti in vista tal-bejgh maghmul lill-atturi bil-kuntratt tad-29 ta' Awissu, 1979, 12 ta' Settembru, 1979 (kif korretti bi tliet kuntratti ohra tal-21 ta' Settembru, 1979) u 26 ta' Dicembru, 1979;

Jekk fl-imsemmija data tas-7 ta' Novembru, 1981, l-antikresi ma kinitx ghadha vigenti, l-emendi ta' l-artikolu 2091 tal-Kodici Civili maghmula bl-Att XXX tal-1981 huma ghal kollox irrilevanti ghall-kwistjoni in ezami, mentri fl-ipotesi kuntrarja dawn l-emendi ndubjament japplikaw ghall-kaz;

M'hemmx kwistjoni li (l-antikresi), kif anke jabqlu l-konvenuti fil-petizzjoni taghhom ta' l-appell (tikkonferixxi biss dritt personali, mhux opponibbli kontra terzi, kif johrog car mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kodici Civili u kif giet ripetutament deciza mill-Qrati taghna. Kif jinghad fis-sentenza ta' din il-Qorti infatti, tas-16 ta' Gunju, 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-ghoti tat-tgawdija tal-fond bhala garanzija tal-hlas tad-dejn";

Il-ligi tesigi biss li ssir bil-miktub (artikolu 2091, Kodici Civili) u ghalhekk lanqas ma hu mehtieg l-att pubbliku; bin-nuqqas tal-hlas tad-dejn fiz-zmien miftiehem il-kreditur ma jsirx il-proprjetarju ta' l-immobbli, imma jista' biss jagixxi ghall-bejgh ta' l-immobbli fl-irkant bil-Qorti (artikolu 2094); xejn fid-disposizzjonijiet relattivi ghall-antikresi ma hux ta' hsara ghall-jeddijiet li t-terzi jistghu jkollhom fuq l-immobbli

moghti b'antikresi; u jekk il-kreditur antikretiku, barra mill-antikresi, ikollu jedd ta' privilegg jew ta' ipoteka skont il-ligi fuq l-immobbli, huwa jista' jezercita' dan il-jedd fil-grad li jkun imissu u bhal kull kreditur iehor (artikolu 2097);

Fuq il-bazi ta' dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi giet mibnija gurisprudenza fil-kors tas-snin fis-sens li d-dritt personali li taghti l-antikresi lill-kreditur ma jiswiex fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond minghand id-debitur. Apparti mill-gurispdurenza citata fis-sentenza appellata, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Novembru, 1944, in re "Galea vs. Axiak" (Vol. X. P.646) – iccitata b'approvazzjoni minn din il-Qorti fis-sentenza taghha ta' l-4 ta' Dicembru, 1944, in re "Scerri vs. Sammut noe " (Vol. XXXII.I.89) – fejn gie ritenut illi *'e costante in diritto che il patto anticretido non da' 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 e luogo ad adottare l'opinione del Troplong, che l'anticresi coll'alienazione del fondo viene a cessare quando il creditore non avesse imposto al compratore l'obbligo di rispettarla";*

F'dan is-sens insibu sentenzi ohra, bhal, per ezempu, dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-29 ta' Novembru, 1913, in re "Galea vs. Micallef" (Vol. XXII.II.157) u ohra ta' din il-Qorti tas-16 ta' Dicembru, 1921, in re "Farrugia vs. Cassar" (Vol. XXIV.I.1934) fejn il-Qorti ccitat il-Mirabelli, "Diritto di Terzi", (vol. 1, p. 617), cioe' illi *'il creditore anitcretico non acquista un diritto reale sulla cosa, ma solo la facolta' di pagarsi sui frutti. Il debitore rimane tutta via assoluta padrone dell'immobile, puo' ipotecarlo e puo' venderlo; il diritto del creditore anticretico non puo venire in collisione con quello di un creditore ipotecarlo od acquirente. Costoro non sono tenuti a rispettare che i pesi interenti all'immobile, e non le obbligazioni meramente personali".*

Jidher, ghalhekk, minn dana kollu premess illi l-antikresi in kwistjoni giet itterminata bil-bejgh maghmul bl-imsemmija kuntratt ta' l-1979, u ghalhekk fis-sena 1981, meta gie emendat l-artikolu 2091 tal-Kodici Civili bl-Att XXX, ma kinitx ghadha tezisti u kwindi l-kreditur antikretiku, jew ahjar dak li qabel kien il-kreditur antikretiku, ma setax jipprevalixxi ruhu mill-fakolta' moghtija mill-imsemmi artikolu 2091 kif emendat;'

Illi l-atturi fin-nota taghhom a fol. 139 tal-process intavolata fil-bidu tal-

proceduri jissottomettu kif isegwi:

'Ma jidhirx li hemm sentenzi li qalbu l-principji gia enuncjati dwar il-kuntratt ta' antikresi bhala dritt ta' naturali personali u graw frodijiet u ingustizzji. Ghalhekk il-legislatur, biex iwaqqafhom, ippromulga l-Att XXX tal-1981 li kien intiz biex ibiddel radikalment il-posizzjoni fuq imsemmija billi ta d-dritt lill-kreditur antikretiku biex ibiddel id-debita registrazzjoni fir-Registru Pubbliku.'

Skont l-atturi l-emenda fl-artikolu 1987 (precedentement l-artikolu 2091) tal-Kodici Civili kienet maghmula appozitament sabiex ikollha effett retroattiv u cioe' b'referenza ghall-antikresi li saru b'att pubbliku qabel it-28 ta' Frar, 1961 ghal zmien ta' iktar minn tletin sena liema antikresi skont l-emenda ghandhom jitqiesu bhala bejgh 'kemm-il darba l-imsemmi att pubbliku jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh.'

Illi l-Qorti ma tqisx li huwa kumbinazzjoni li d-data tat-28 ta' Frar, 1961 indikata fil-ligi hija l-istess meta tnehhiet il-ligi tal-irkupru b'dana li l-bzonn tal-kuntratti ta' antikresi sabiex jigi evitat l-irkupru minn terzi u cioe' kuntratt ta' bejgh mohbi popolari sew fil-Gzira ta' Ghawdex ma baqax bzonnhom. Dan jirrifletti sew l-intenzjoni tal-legislatur meta giet introdotta din l-emenda u cioe' li jsalva l-kuntratt ta' bejgh simulat f'antikresi qabel dik id-data sabiex jigi evitat id-dritt tal-irkupru u dan a favur tal-kreditur ankretriku.

Il-ligi fil-kliem uzat ma jidhirx li taghmel xi distinzjoni bejn kazijiet fejn kien gia sar bejgh qabel id-data tal-emenda jew qabel id-data tar-registrazzjoni fir-Registru Pubbliku u l-kaz meta jkun sar bejgh wara d-data tal-emenda izda d-decizjoni hawn fuq ikwotata ghamlet tali distinzjoni u l-gurisprudenza li segwiet kompliet tikkonferma l-istess.

Illi d-decizjoni hawn fuq ikkwotata saret referenza ghaliha b'approvazzjoni f'sentenza aktar recenti tas-sena 2001 fl-ismijiet Raymond Camilleri et. vs. Avukat Dr. Michael Grech noe. deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Marzu, 2011, kif isegwi:

'Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Dan ghaliex jidher li njorat il-fatt illi bhala konsegwenza tat-trasferiment tal-fond, oggett tal-antikresi, mid-debitur

antikretiku lit-terz u cioe' lill-atturi, l-antikresi giet estinta. Dana kif hu ben assodat mill-gurisprudenza nostrana. *"A giudizio del Corte vi e' luogo ad adottare l'opinione del Troplong, che l'anticresi, coll'alienazione del fondo viene a cessare quando il creditore non avesse imposto al compratore l'obbligo di rispettarla"* (Volum. X pg 646). "Hija gjurisprudenza llum assodata illi l-antikresi ma taghtix dritt reali lill-kreditur antikretiku imma drittijiet purament personali illi jesplikaw l-effikacja taghhom biss bejn kreditur u debitur. Inoltre malli l-fond li fuqu l-antekrista jkun qieghed jezercita d-drittijiet tieghu, jigi aljenat lil terzi persuni, a meno che ma jigix stipulat espressament il-patt illi l-kompratur ghandu jirrispetta l-antikresi, dina tispicca u l-kompratur ma jkollu ebda obbligu li jirrispettaha" (Giuseppe Buttigieg vs Michele Sciberras et, deciza mill-Qorti ta' Ghawdex Superjuri Civili fid-19 ta' Lulju 1949).

Jigi notat illi fil-kuntratt tat-2 ta' April 1990 li bih l-atturi akkwistaw il-fond de quo gie espressament stipulat il-kontra u cioe' "ghal kull buon fini jigi dikjarat illi l-kompraturi mhumiex qeghdin jigu tenuti illi jirrispettaw il-koncessjoni antikretika fuq imsemmija u ghalhekk qeghdin jinghataw kull dritt illi jipprocedu fid-dritt gudizzjarjament kontra t-terzi possessuri ghall-izgumbrament taghhom minn din ir-raba". Dan l-insenjament baqa' jigi segwit minn dawn il-Qrati anke wara li gew introdotti l-emendi tal-1981 ghall-artikolu 1987 tal-Kodici Civili li bihom gew introdotti s-sub incizi 3 u 4 fuq citati. Ara f'dan il-kuntest inter alia s-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Novembru 1996 fl-ismijiet Joseph Tabone et vs George Camilleri et (Volum LXX.ii.216) li fiha hemm gabra ta'gjurisprudenza illi tirribadixxi proprju dan l-insenjament u li huwa kollu applikabbli ghall-kaz taht ezami.

Il-gjurisprudenza giet ukoll segwita minn din il-Qorti f'sentenza ohra taghha tad-9 ta' Marzu 1992 fl-ismijiet George Farrugia et vs Antonia armla Formosa et (LXXVI.ii.225) li fiha l-Qorti wara li rribadiet li l-kreditur antikretiku ma jakkwistax dritt rejali fuq l-immobbli izda biss id-dritt personali li ssemmi l-istess ligi zzid tghid :- "Konsegwentement id-debitur jibqa' proprjetarju tal-immobbli u anke jista' jiddisponi minnu billi jittrasferih lil terzi. Id-dritt personali tal-kreditur ma joperax fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond minghand id-debitur antikretiku u l-effetti tal-antikresi bhala ftehim specifiku jispiccaw u ma jibqghux japplikaw fil-konfront tal-kompratur". Dan l-insenjament kompla gie segwit minn din il-Qorti stess b'sentenza ohra moghtija llum fil-kawza fl-ismijiet "Toni Sciberras vs Luigi Sciberras (Citazz. Numru 21/70).

Din il-Qorti allura fl-iskorta ta' din il-gjurisprudenza tasal ghall-konvinciment illi, pubblikat il-kuntratt tal-komprovendita li bih l-atturi akkwistaw b'titolu oneruz l-fond oggett ta' l-antikresi, hi kellha necessarjament tasal ghall-konkluzjoni illi l-effetti tal-antikresi bhala ftehim specifiku kienu spiccaw in kwantu d-dritt personali tal-kreditur ma kienx jopera fil-konfront tat-terz u cioe' fil-konfront tal-atturi kompraturi. Jibqa' biss x'jigi konsiderat jekk il-konvenut nomine setax jakkampa xi jedd mill-iskrizzjoni ipotekarja li huwa ghamel fil-mori ta' dawn il-proceduri fir-Registru Pubbliku li biha nsinwa bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh il-fond gja' oggett ta' antikresi. Hu minnu illi l-emendi tal-1981 li bihom gew introdotti s-sub incizi 3 u 4 ghall-artikolu 1987 fuq citati biddlu radikament in-natura tal-jeddijiet tal-kreditur antikretiku fuq il-fond li fuqu kien akkwista l-jedd li jdahhal il-frottijiet tad-debitur tieghu.

Hu gust li jinghad illi ghal dawk il-kuntratti ta' antikresi li jikkwalifikaw taht is-sub inciz 3, il-jedd tal-kreditur antikretiku ma baqax in persona imma sar ukoll in rem in kwantu hu kellu d-dritt illi jikkonverti t-titolu ta' antikresi f'wiehed ta' proprjeta' daqs li kieku kien xtrah ghaliex l-antikresi f'dak il-kaz kellha titqies li kienet bejgh. Dan pero' mhux qabel u sakemm l-att pubbliku li bih ikun gie kkrejat l-antikresi jigi nsinwat "bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh". Dan necessarjament ifisser illi l-kreditur antikretiku m'ghandu l-ebda titolu ta' din ix-xorta qabel ma jaghmel l-iskrizzjoni ipotekarja; illi biex il-kreditur antikretiku seta' jaghmel tali insinwa l-fond kellu necessarjament ikun ghadu l-oggett tal-antikresi. Dan ifisser li seta' jaghmel iskrizzjoni biss se e quante volte l-antikresi tkun ghadha vigenti u ma tkunx giet estinta. It-tibdil fin-natura tal-kuntratt ta' antikresi maghmula bl-emendi tal-1981 bl-ebda mod ma affettwa l-elementi kostituttivi tal-kuntratt anke fejn dan kien jikkwalifika taht is-sub inciz 3 tal-artikolu 1987 sakemm ma tkunx saret l-iskrizzjoni ipoketarja kontemplata f'dak is-sub inciz.

L-insenjament ta' dawn il-Qrati fir-rigward tan-natura tal-kuntratt ta' antikresi kif minn dejjem segwita kellha allura tapplika anke fir-rigward ta' dawk il-kuntratti setghu jigu insinwati bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh imma li ma jkunux ghadhom hekk gew iskritti, "Din il-Qorti hasbet fit-tul biex tara dak li ssottomettew l-appellanti setax b'xi mod jinduciha tvarja l-gjurisprudenza citata li huma stess jammettu li tezisti u li effettivament f'certi kazijiet tista' titqies bhala li tista' tiffacilita certi abbuzi li mbaghad il-legislatur approva jelimina bl-emenda tal-1981.

Izda hu ovvju li dawk l-emendi ma jistghux jigu nterpretati bhala li jirravikaw antikressijiet li diga' kienu spiccaw kawza ta' trasferiment da parti tad-debitur. Dak li kien lahaq sar, kien sar u l-ligi l-gdida logikament kienet tapplika biss ghal dawk l-antikressijiet li kienu ghadhom vigenti li mhux il-kaz prezenti" (LXXVI.i.225" gja' citata". Fil-kaz prezenti wkoll, anke jekk l-akkwist da parti tal-atturi kien sar wara li gew fis-sehh l-emendi tal-1981, xorta kien sar qabel ma saret l-iskrizzjoni ipotekarja da parti tal-kreditur antikretiku. Iskrizzjoni li allura meta saret ma kellha l-ebda effett u validita' fil-ligi in kwantu l-fond *de quo* ma kienx ghadu l-oggett tal-antikresi. Dana anke ghaliex l-emendi tal-1981 bl-ebda mod ma kienu jivvjetaw lid-debitur antikretiku milli jaljena l-proprjeta' milquta lill-antikresi lil terzi. L-appell jimmerita allura li jigi sostnut.'

Illi l-Qorti tqis li l-insenjamenti principali li johrogu mill-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata u li ghandhom ikollhom applikazzjoni ghall-fatti partikolari tal-kaz in ezami huma s-segwenti:

(1) Illi l-antikresi tispicca biss f'kaz li ma jigix stipulat espressament il-patt illi l-kompratur ghandu jirrispetta l-antikresi;

(2) Illi mill-emendi tas-sena 1981 l-jedd tal-kreditur antikretiku ma baqax in persona imma sar ukoll in rem in kwantu hu nghata bil-ligi d-dritt li jikkonverti t-titolu ta' antikresi f'wiehed ta' proprjeta' daqs li kieku kien xtrah ghaliex l- antikresi f'dak il-kaz kellha titqies li kienet bejgh;

(3) Illi izda mhix il-ligi li taghti d-dritt in rem b'mod awtomatiku izda hija l-insinwa tal-antikresi bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh li taghti lill-kreditur anitkretiku d-dritt in rem;

(4) Illi tali iskrizzjoni jew insinwa tad-dritt in rem tal-kreditur anitkretiku tista' ssir biss in kwantu l-antikresi ma tkunx giet estinta qabel.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern jirrizulta li wara l-kuntratt fejn giet kreata l-antikresi fid-19 ta' Jannar 1931, segwew tliet kuntratti ohra u l-insinwa tal-antikresi bhala bejgh sahansitra f'isem l-istess konvenut.

Illi jirrizulta lil din il-Qorti illi fil-kuntratt datat 7 ta' Dicembru 1955 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauc (fejn Salvatore Xerri kien biegh lil Michele Attard li jigi n-neputi ta' Rosa Grima u lil Antonio Grima, iben l-istess Rosa Grima, indivizament bejniethom) id-drittijiet antikretici ta' Rosa Grima issemmew b'mod specifiku (kif kwotat aktar 'il fuq) u saret riserva a favur tal-istess drittijiet. Din il-Qorti tqis li l-kliem uzat f'dan il-kuntratt huwa car u jikkwalifika f'patt espress bejn il-partijiet fil-kuntratt li l-kompratur ghandu jirrispetta l-antikresi. Dan ifisser li permezz tal-kuntratt datat 7 ta' Dicembru, 1955 l-antikresi ma gietx estinta.

Isegwi l-kuntratt hawn fuq imsemmi kien hemm il-kuntratt ta' transazzjoni bejn is-sidien indivizi datat 11 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi fejn Michele Attard kien biegh is-sehem tieghu li kien akkwista bil-kuntratt tal-1955 minghand Salvatore Xerri lill-komproprjetarju l-iehor Antonio Grima, awtur tal-konvenut John Brian Grima. Fil-kuntratt ta' transazzjoni li jinsab esebit a fol. 192 tal-process u li gia gie kwotat aktar 'il fuq f'din id-decizjoni hemm ukoll riserva a favur tad-drittijiet ta' Rosa Grima bhala kreditrici antikretika fosthom il-kliem:

'Fix-xiri ta' hawn fuq tas-7 ta' Dicembru 1955 kien gie konvenut illi kellhom jibqghu rispettati mhux biss id-drittijiet tal-anticresi hawn fuq imsemmija izda wkoll id-drittijiet kollha tal-istess Rosa Grima ghall-benefikati stabili jew agrikoli li hi Rosa Grima kienet ghamlet sal-istess data tas-7 ta' Dicembru 1955.'

Din il-Qorti tqis ukoll li l-kliem uzat fil-kuntratt tal-11 ta' Frar, 1971 huwa car u jikkwalifika f'patt espress bejn il-partijiet fil-kuntratt li l-kompratur ghandu jirrispetta l-antikresi. Dan ifisser li permezz tal-kuntratt datat 11 ta' Frar, 1971 l-antikresi wkoll ma gietx estinta.

Madwar sena wara sar il-kuntratt datat 25 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi fejn Antonio Grima trasferixxa lill-konvenut odjern John Brian Grima il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan il-kuntratt issir referenza specifika ghall-att ta' xiri li sar fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tas-sebgha ta' Dicembru, 1955 fejn kien hemm riserva specifika a favur tad-drittijiet tal-kreditur antikretiku kif ukoll ghall-kuntratt tal-11 ta' Frar, 1971 fejn ghal darb'ohra kien hemm riserva specifika a favur tad-drittijiet tal-kreditur antikretiku. Imkien f'dan it-tielet kuntratt pubbliku, il-partijiet ma eskludew l-applikazzjoni ta' tali riservi fil-

kuntratti precedenti msemmija minnhom f'dan il-kuntratt minghajr ebda riservi b'tali mod li din il-Qorti tqis li dan il-kuntratt, bil-kliem uzat u r-referenzi li saru ghall-kuntratti precedenti, jikkonsisti u jikkwalifika f'patt espress bejn il-partijiet li l-kompratur ghandu jirrispetta l-antikresi. Dan ifisser li anki permezz tal-kuntratt datat datat 25 ta' Mejju 1972 l-antikresi wkoll ma gietx estinta. Fil-fatt ghall-kuntrarju tal-kaz odjern, fid-decizjoni hawn fuq ikwotata tal-Qorti tal-Appell datat 30 ta' Marzu, 2001 il-partijiet fil-kuntratt kienu eskludew b'mod specifiku l-kontinwazzjoni tad-drittijiet tat-terzi antikretici bil-kliem *'ghal kull buon fini jigi dikjarat illi l-kompraturi mhumiex qeghdin jigu tenuti illi jirrispettaw il-koncessjoni antikretika fuq imsemmija u ghalhekk qeghdin jinghataw kull dritt illi jipprocedu fid-dritt gudizzjarjament kontra t-terzi possessuri ghall-izgumbrament taghhom minn din ir-raba'*. Imkien remotament fil-kuntratt tal-25 ta' Mejju, 1972 ma tnizzlet tali eskluzjoni anzi z-zewg partijiet irrikonoxxew l-ezistenza tad-drittijiet antikretici billi saret referenza specifika ghaz-zewg kuntratti precedenti li kienu jikkontenjenu riserva cara u nekwivoka a favur tal-istess drittijiet.

Illi wara l-kuntratt tal-25 ta' Mejju, 1972 ma sar l-ebda att iehor pubbliku mill-konvenut sad-data tat-13 ta' Awissu, 1998 meta saret l-insinwa tal-anitkresi ai termini tal-artiklu 1987 (3) tal-Kap. 16 bl-ghan li din tigi konvertita f'bejgh u dan f'isem l-eredi kollha ta' Rosa Grima nkluz il-konvenut John Brian Grima. La darba din il-Qorti qieset li ebda mill-atti pubblici li pprecedew l-insinwa tat-13 ta' Awissu, 1998 ma estingwew l-antikresi in kwistjoni, l-insinwa tal-antikresi f'bejgh, anki in linja mal-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata, neccessarjament gabet maghha l-effetti legali li timponi l-ligi fl-istess sub-artikollu (3) u cioe' li l-antikresi giet konvertita f'bejgh a favur tal-persuni kollha msemmija fl-istess iskrizzjoni, inkluz il-konvenut izda fil-parti tieghu bhala eredi. Din l-insinwa f'isem ukoll il-konvenut ukoll tikkonferma li sa dak in-nhar l-antikresi kienet ghadha tezisti, ghall-kuntrarju ta' dak li jsostni l-konvenut. Dana jfisser li llum il-proprjeta' li kienet soggetta ghall-antikresi hija proprjeta' tal-persuni msemmija fl-iskrizzjoni jew l-eredi taghhom u mhux tal-konvenut wahdu kif isostni fit-tieni u t-tielet eccezzjoni tieghu.

Illi in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenut ghandhom jigu michuda stante li mhux legalment fondati.

Illi jonqos izda li tigi deciza wkoll ir-raba' eccezzjoni fejn il-konvenut isostni li l-imsemmija registrazzjoni tal-antikresi saret ad insaputa u minghajr l-awtorizzazzjoni tieghu. Fl-atti izda ma gew prezentati l-ebda provi li din ir-registrazzjoni b'xi mod giet debitament attakkata mill-konvenut permezz ta' kawza appozita kif trid il-ligi u huwa ghazel biss li jressaq tali lment in via ta' eccezzjoni nonosante li mid-data tar-registrazzjoni sad-data li nfethet il-kawza ghaddew miserjament 'il fuq minn ghaxar snin. Da parti taghhom l-atturi fl-atti ressqu l-prova tal-prokura li tmur lura ghas-sena 1991 (cioe' ferm qabel l-iskrizzjoni) li l-konvenut ta a favur ta' Maria Camilleri sabiex tiehu hsieb '(e) estate transactions' minghajr ebda riservi. L-iskrizzjoni tal-antikresi ndubbjament saret minn Nutar Dr. Paul G. Pisani wara li huwa nghata struzzjonijiet mill-eredi nkluz Maria Camilleri (anki bhala mandatarja tal-konvenut) sabiex jippubblika kuntratti ta' bejgh relatati mal-eredita' in kwistjoni. Ghalkemm il-kuntratt li gie ppubblikat wara l-iskrizzjoni mhux neccessarjament kellu x'jaqsam mal-art b'antikresi, f'dak il-mument in-Nutar dehrlu li kellha ssir u certament din kienet relatata mal-amministrazzjoni tal-'estate transactions' tal-konvenut u ghalhekk kienet taqa' fl-ambitu tal-prokura moghtija lil Maria Camilleri. Fil-fatt il-Qorti tinnota li ghalkemm fil-kontro-ezami tieghu il-konvenut prova jaghti x'jifhem li l-prokura huwa harigha ghall-kuntratt partikolari u xejn aktar, jirrizulta li fl-istess kontro-ezami huwa ma nstema' xejn kredibbli fejn ghal kull domanda li bdiet issirlu beda jirrispondi li ma jaf xejn (fol. 369 et seq) filwaqt li ghall-fatti li bdew jingiebu a konjizzjoni tieghu mill-abbli avukati tal-atturi huwa beda jirrispondi li ma jafx u ma jafx. Ukoll irrizulta mill-atti li din il-prokura partikolari ntuzat mill-anqas ghall-pubblikazzjoni ta' zewg kuntratti u ghalhekk evidentement il-konvenut mhux qed jghid il-verita' meta jsostni li huwa ghamilha specifikatament ghall-kuntratt partikolari u xejn aktar. Fi kwalunkwe kaz dan ma jirrizultax mid-dokument tal-prokura stess li huwa skjett u car.

Illi ghalkemm verament jista' jkun li l-iskrizzjoni saret ad insaputa tal-konvenut billi forsi verament fil-mument li saret il-mandatarja tieghu kienet ghadha ma qaltlux biha, jirrizulta izda li l-awtorizzazzjoni sabiex din u kwalunkwe att iehor relatat mal-'estate' issir kienet ilha li nghatat mill-konvenut sa mis-sena 1991 permezz tal-prokura generika li huwa ta lil Maria Camilleri u li certament sad-data tal-iskrizzjoni ma tressqet l-ebda prova li giet revokata minnu. In oltre l-Qorti terga ssostni li la darba l-konvenut dehrlu li ma kellux jattakka l-validita' tal-iskrizzjoni

skont il-ligi, din il-Qorti sad-data tad-decizjoni, ghandha quddiemha iskrizzjoni debitament valida, f'isem l-istess konvenut li ggib fix-xejn mhux biss ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut izda wkoll it-tieni u t-tielet eccezzjoni tieghu u li ghandha tigi rispettata. In vista ta' dan l-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi t-tieni, t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenut billi tichad l-istess bhala nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt, b'dana li qed jigi dikjarat li l-art milquta mill-antikresi ghandha wkoll tifforma parti ntegrali mill-assi in divizjoni bejn il-partijiet, bl-ispejjez kollha relatati ma' dawn it-tliet eccezzjonijiet jithallsu mill-konvenut.

Tordna l-kontinwazzjoni tas-smiegh tal-kawza fil-mertu.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur