

*INTEMPESTIVITA*

*SOPRASESSJONI*

*"ELECTA UNA VIA NON DATUR RECERSUS AD ALTERAM"*



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**MHALLEF**

**ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND  
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Jannar 2017**

**Kawza Numru : 23**

**Rikors Guramentat Numru : 71/2016/LSO**

**Lay Lay Company Limited  
(C-4534)**

**vs**

**Alsan Enterprises  
Company Limited (C-  
17683);  
B.D. Limited (C-7281); u**

**Modern Design Properties  
Limited (C-14871)**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors guramentat ta' Lay Lay Company Limited datat 27 ta' Jannar 2016 fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Michael Axisa (931647M) kkonferma li jaf personalment:

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-villa maghrufa bhala 'Xlukkajra' bil-gnien taghha fi Triq Tas-Silg, Marsaxlokk, flimkien ma' porzjoni diviza ta' art adjacenti ghall-istess 'Villa Xlukkajra', maghrufa bhala 'Ta' Zakmar', tal-kejl superficiali din l-art ta' cirka 1,752.7 m.k., akkwistati minghand is-socjeta' Golden Panther Limited b'kuntratt tas-17 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Mangion. Dan il-bejgh gie registrat fir-Registru Pubbliku fl-1 ta' Lulju 2004 permezz ta' Nota ta' Insinwa numru 10766/2004.

Illi s-socjetajiet intimati kienu akkwistaw bejniethom minghand l-istess socjeta' Golden Panther Limited, il-villa bil-gnien u art maghha maghrufa bhala 'Villa Ciccioletta', fi Triq tas-Silg, Marsaxlokk, b'kuntratt tas-26 ta' Awwissu 1995 fl-atti tan-Nutar Dr. John Patrick Hayman. Fuq dan l-att, is-socjeta' Golden Panther Limited iggarantiet il-pacifiku pussess tal-istess proprjeta' 'Villa Ciccioletta' b'ipoteka generali tal-beni kollha taghha. Din l-ipoteka generali giet registrata bin-Nota ta' Ipoteka numru 13575/1995.

Illi fit-30 ta' Ottubru 1995, permezz ta' nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka numru 16927/1995, is-socjetajiet intimati irregistraw ipoteka specjali addizzjonali fuq (i) il-villa 'Xlukkajra' bil-gnien taghha, fi Triq Tas-Silg, Marsaxlokk; (ii) il-porzjoni diviza ta' art adjacenti ghall-istess 'Villa Xlukkajra', maghrufa bhala 'Ta' Zakmar', tal-kejl superficjali ta' cirka 1,752.7 m.k.; u (iii) porzjoni diviza oħra ta' art mill-istess territorju 'Ta' Zakmar', tal-kejl ta' 1,946.62 m.k., liema immobbli kienu proprjeta' tas-socjeta' Golden Panther Limited, u dan b'zieda mal-imsemmija ipoteka generali ghall-garanzija tal-pacifiku pussess numru 13575/1995, kif dikjarat minnhom fit-termini tal-artikolu 2016 tal-Kodici Civili.

Illi inoltre, l-artikolu 2084 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-privileggi u l-ipoteki jispickaw bil-preskrizzjoni; u skont l-artikolu 2086 tal-Kodici Civili, fil-kaz ta' beni fil-pussess ta' terza persuna, il-preskrizzjoni tigi akkwistata favur din it-terza persuna bl-eghluq ta' ghaxar snin minn dakinhar li t-terza persuna tkun akkwistat dawk il-beni, ukoll jekk il-kreditur ma kienx jaf li dawn il-beni ghaddew fil-pussess ta' terza persuna.

Illi ghalhekk irrispettivament mill-validita' tal-ipoteka specjali msemmija u d-dritt tas-socjetajiet intimati li jirregistraw ipoteka specjali b'zieda mal-ipoteka generali ghall-garanzija tal-pacifiku pussess tal-proprjeta' akkwistata minnhom, l-ipoteka specjali numru 16927/1995 illum f'kull

kaz skadiet u spickaw ukoll l-effetti taghha fuq il-proprjeta' tal-esponenti.

Illi l-esponenti diga' talbu lis-socjetajiet intimati biex jikkancellaw l-imsemmija ipoteka specjali, inkluz permezz ta' protest gudizzjarju numru 274/2015, izda dawn baqghu inadempjenti.

Illi dan l-agir abuziv u illegali tas-socjetajiet intimati qed jikkawza danni lill-esponenti, u qed jippregudikaha fit-tgawdija tal-proprjeta' taghha u jimpediha milli tinnegozzjaha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u ghal dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-ipoteka specjali numru 16927/1995 registrata fuq il-villa maghrufa bhala 'Xlukkajra', bil-gnien taghha, fi Triq Tas-Silg, Marsaxlokk, flimkien ma' porzjoni diviza ta' art adjacenti ghall-istess 'Villa Xlukkajra', maghrufa bhala 'Ta' Zakmar', tal-kejl superficjali ta' cirka 1,752.7 m.k., akkwistati mill-esponenti b'kuntratt tas-17 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Mangion kif fuq inghad, skadiet u spickaw ukoll l-effetti taghha fuq l-istess proprjeta';
2. Konsegwentement, tordna l-kancellament tal-istess nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka specjali numru 16927/1995;

3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att tal-kancellament opportun u jirregistra l-kancellament tal-istess ipoteka specjali bin-numru 16927/1995, u okkorrendo kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju numru 274/2015, kontra s-socjetajiet intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ghad-danni kompetenti lill-esponenti kontra l-istess socjetajiet intimati, u kontra d-diretturi taghhom.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta' April 2016.

Rat ir-risposta guramentata **Alsan Enterprises Company Limited** (C-17683) u **B.D. Limited (C-7281)** datata 8 ta' Marzu 2016 (fol 37) fejn bil-gurament tieghu Alfred Briffa [ID0762959M], ghan-nom u in rapprezentanza ta' **B.D. Limited (C-7281)** kkonferma li huwa jaf personalment bis-segwenti:

Dwar il-Fatti

1. Illi l-fatti dedotti fl-ewwel tliet paragrafi attrici ma humiex kontestati izda wiehed irid jikkjarifika li l-ipoteka specjali saret partikolarment minhabba diversi diffikultajiet ta' natura legali inkluz il-fatt li setgha kien hemm xi dritt ta' abitazzjoni fuq il-proprjetajiet;

2. Illi r-raba' u l-hames paragrafi attrici ma jikkontjenu l-ebda dikjarazzjoni ta' fatt izda biss argumenti legali;
3. Illi dwar il-paragrafi l-ohra l-esponenti jisspjega li s-socjeta` BD Limited flimkien mas-socjeta` Alsan Enterprises Company Limited kienu bieghu dak kollu li kienu akkwistaw permezz tal-kuntratt tas-26 t'Awwissu 1995 lil Modern Design Properties Limited, u ghalhekk l-esponenti BD Limited u Alsan Enterprises Company Limited ma ghandhom l-ebda jedd jew dritt sabiex jikkancellaw l-ipoteka kif pretiz;
4. Illi fil-fatt fl-2006 is-socjeta` Alsan Enterprises Company Limited kienet giet stralcata u ghalhekk fil-konfront taghha l-ipoteka specjali kien spicca, sakemm is-socjeta` rikorrenti ma haditx passi sabiex terga' tirravviva dik is-socjeta`.
5. Illi ghalhekk is-socjetajiet B.D. Limited u Alsan Enterprises Company Limited ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-procedura.

### **L-eccezzjonijiet**

Ghaldaqstant l-esponenti *in vista* tas-suespost ghandha s-segweni eccezzjonijiet xi tressaq :

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti Alsan Enterprises Company Limited (C-17683) u B.D. Limited (C-7281) Ma humiex legittmi kontraditturi billi trasferew kull interess li kellhom fil-proprietajiet *de quo* lis-socjeta` Modern Design Limited;

2. Illi fit-tieni lok is-socjeta` l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dina l-procedura;

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal premiss is-socjeta` rikorrenti kienet ben konxja li kienet qed takkwista proprjeta` milqugha b'ipoteka specjali u semmai ghandha tfittex lil Golden Panther Ltd talli ma bieghetx il-proprjeta` hielsa minn ipoteki.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata Modern Design Properties Limited (C-14871) datata 12 ta' Mejju 2016 (fol 51) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu David Psaila (ID 705061M) ghan-nom u in rapprezentanza ta' Modern Design Properties (C-14871) ikkonferma li jaf personalment bis-segwent:

Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda u dan ghas-segwent ragunijiet:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni hija intempestiva *stante* li s-socjeta` fil-proceduri 124/2010 JPG hija qed tikkontendi li tali ipoteka saret b'mod abuziv u mhux skont l-ligi u qed titlob lil din il-Qorti diversament preseduta tordna t-thassir ta' tali ipoteka specjali mentri f'dawn il-proceduri l-istess socjeta` attrici qed tikkontendi li tali ipoteka giet preskritta;

mentri fil-kawza numru moghtija 773/05 RCP deciza mill-Qorti tal-Appell is-socjeta` attrici kienet qed tikkontendi li din l-ipoteka specjali dwar id-dritt ta' uzu u abitazzjoni ma hemmx aktar bzonha liema talba kienet giet michuda minn l-istess Qorti fil-15 ta' Dicembru 2015. Illi ghalhekk is-socjeta` attrici kellha tistenna l-ezitu tat-tieni kawza taghha biex tibda dawn il-proceduri.

2. Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premiss s-socjeta` attrici ghandha taghzel liema triq ser tiehu cioe` hux dik li hadet fil-kawza 124/2010 JPG jew f'dawn il-proceduri.

3. Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghal premiss, l-esponenti qed jitlob s-soprasessjoni ta' din il-kawza sakemm tigi deciza l-kawza numru 124/2010 JPG fl-ismijiet Lay Lay Company Limited vs Alsan Enterprises Limited, B.D. Limited , Modern Design Properties Limited u Registratur tal-Artijiet *stante* li jekk is-socjeta` attrici tiehu ragun fit-talbiet taghha u l-istess ipoteka specjali mertu tal-kawza tigi dikjarata nulla, l-istess socjeta` attrici ma tbatu ebda pregudizzju f'din il-kawza.

4. Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghal premiss, li meta s-socjeta` attrici akwistat tali proprjeta` permezz tal-kuntratt tas-17 ta' Gunju 2004 atti Nutar Carmelo Mangion minghand is-socjeta` Golden Panther Limited fl-imsemmi kuntratt is-socjeta` venditrici kienet garanti l-pacifiku pussess u kienet ben konxja li qed takkwista l-proprjeta b'ipoteka specjali liema ipoteka giet iskritta f'Ottubru 1995 u kif ukoll li dan kien anke rifless fil-



valur tal-art li kien stabbilixxa il-perit David Pace li kien inkarigat mis-Sekond Awla tal-Qorti Civili biex jaghmel tali stima, u se *mai* ghandha tfittex lil Golden Panther Limited talli ma bieghetx l-proprjeta` hielsa minn ipoteki u dan kif jirrizulta mir-ricerki tal-istess socjeta` Golden Panther Limited.

5. Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess, s-socjeta` attrici mhix it-terz pussessur u ghalhekk ma tistax tivvanta l-artikolu 2086 tal-Kodici Civili *stante* li s-socjeta` attrici meta akkwistat tali fond kien hemm mhux biss din l-ipoteka specjali izda ipoteka legali u ipoteka specjali numru 6386/1994 u l 701/1994 dwar dejn ta' mitejn elf liri Maltin (Lm200,000) li s-socjeta` venditrici Golden Panther Limited kellha mal-konjugi Mauro u Angela Borello, hija ghamlet tajjeb ghal dan id-dejn u s-socjeta` LayLay Company halset tali dejn lis-socjeta` Golden Panther sabiex gew cancellati tali ipoteka fit-30 ta' Gunju 2004 permezz ta' insinwa numru 5232. Is-socjeta` attrici ghalhekk ma tistax issa tippretendi li issa ghadha t-terz pussessur izda saret id-debitur principali u ghalhekk ma tistghax is-socjeta` attrici tivvanta l-preskrizzjoni skont l-artikolu 2048 tal-Kodici Civili.

6. Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess, jekk din l-Qorti taghtiha ragun, tali artikolu japplika biss fil-kaz ta' kreditu u mhux fil-kaz ta' dritt ta' uzu u abitazzjoni bhal ma huwa l-kaz prezenti; kif ukoll li tali terminu ghandu japplika minn meta gie stabilit mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2015 li tali dritt ta' uzu u abitazzjoni iskritt

permezz tal-ipoteka specjali mertu tal-kawza ghandu jibqa' fis-sehh.

7. Dwar il-fatti tal-Kaz:

(i) Illi permezz ta' kuntratt tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) atti Nutar John P Hayman, l-Ewwel Parti, is-socjeta` rikorrenti Modern Design Properties Limited flimkien mas-socjetajiet Alsan Enterprises Limited u BD Limited, xtrat minghand is-socjeta` Golden Panther Limited il-villa bil-gnien u art maghha, bla numru ufficjal bl-isem Golden Panther qabel bl-isem Cicciotta u qabel maghrufa bl-isem Villa Delfino, fi Triq tas-Silg Marsaxlokk bl-art maghha liema villa hija mibnija fuq art tal-kejl ta' cirka elfejn u mitejn u hamsin metru kwadru (2250 m.k.) u tikkonfina mit-tramuntana mat-triq imsemmija mil-lvant ma' beni ta' Ettore u Edwige Magri u mill-punent ma' beni tal-Barun Pasquale Sciberras Trigona jew is-successuri tieghu kif suggetta ghac-cens annwu perpetwu ta' sebghin lira Maltin (Lm70).

(ii) Sussegwentement Alsan Enterprises Company Limited u B.D. Limited ieghu s-sehem indiviz lis-socjeta` Polidano Holdings Limited permezz ta' kuntratt atti Nutar Mario Bugeja 24 ta' Jannar 1997.

(iii) Is-socjeta` Golden Panther Limited kienet akkwistat l-art permezz ta' kuntratt 29 ta' Marzu 1994 atti Nutar Carmel Gafa`.

(iv) Illi peress li meta xtrat is-socjeta` Golden Panther Limited is-sidien originali certu konjugi Borello u binthom minuri kienu rritenew id-dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq il-propjeta` u rregistraw ipoteka specjali biex jissalvagwardjaw dan id-dritt u ghalhekk, kif ukoll minhabba li kien hemm dejn ta' Lm200,000 dovut lil Golden Panther Limited lil konjugi Mauro Borello u martu Angela kif jirrizulta mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tat-30 ta' Marzu 1994 atti Nutar Carmel Gafa` u b'rizultat ta' dan kienet giet iskritta ipoteka numru 6386/94 favur tal-koppja Borello fuq l-villa Cicciotta u l-art adjacenti ta' maghha li kienu ser jixtru l-esponenti Modern Design Properties Limited u dan bil-kunsens tal-istess Golden Panther Limited. Li skont kuntratt tal-5 ta' Lulju 1995 atti Nutar Peter Carbonaro, hu Pawlu Piscopo, Alfred Piscopo deher ghan-nom tal-konjugi Borello sabiex illibera l-fond Villa Cicciotta u l-art adjacenti maghha li hi l-propjeta` li xtrajna ahna minn tali ipoteka numru 6386/94 kif ukoll id-drittijiet kollha ta' uzu u ta' abitazzjoni.

(v) Pero` tali kuntratt ma rrilaxxax il-kreditu ta' Lm200,000 li kellhom l-konjugi Borello ma' Golden Panther Limited u lanqas id-dritt ta' uzu u abitazzjoni li hallew kemm il-konjugi Borello kif ukoll binthom favur is-socjeta` Modern Design Properties Limited u ghalhekk, Paul Piscopo ghan-nom ta' Golden Panther Limited, kien ta' garanzija permezz ta' ipoteka specjali ta' Lm170,000 fuq Villa Xlukkajra, u porzjoni ta' art adjacenti maghha, li dak iz-zmien kienu proprjeta` ta' Golden Panther Limited u llum proprjeta` tas-socjeta` attrici.

(vi) Illi dan sar sabiex ikollna garanzija tal-pussess pacifiku tal-villa u l-art adjacenti maghha li xtrajna minhabba li l-konjugi Borello u binthom, u li l-istess konjugi Borello u binthom kienu rrizervaw id-dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq l-proprjeta` li konna xtrajna u kellhom ukoll jiehdu s-somma ta' Lm200,000 minghand Golden Panther Limited.

(vii) Illi sussegwentement l-istess tliet socjetajiet iskrivew ipoteka specjali bin-numru 16827/1995 fuq Villa Xlukkajra u art adjacenti maghrufa bhala "Ta' Zakmar", li dak iz-zmien kienet proprjeta` tas-socjeta` Golden Panther Limited u llum proprjeta` tas-socjeta` attrici, kellha dawn il-problemi:

Dritt ta' uzu u abitazzjoni mill-konjugi Borello u binthom u kien hemm ipoteka 6386/94 u privilegg specjali 7301/94 biex jissalvagwardjaw dan id-dritt:

- Kostituzzjoni ta' debitu datat 30 ta' Marzu 1993 fl-atti Nutar Carmel Gafa li permezz tieghu Golden Panther ikkonsistwixxiet ruhha bhala debitrice tal-konjugi Borello fis-somma ta' Lm200,000 u rizultat ta' dan giet iskritta ipoteka 6386/1994;
- privilegg specjali 7301/94 biex Borello u binthom jissalvagwardjaw id-dritt ta' arretrati ta' cens dovuta minn Golden Panther Limited;
- ipoteka specjali fuq il-propretajiet taz-zewg partijiet minn Angelo Desira ghal dejn li ghandu mal-Golden Panther Limited liema ipoteka specjali ghadha fis-sehh.

- Permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Lulju 1995 atti Nutar Peter Carbonaro, Alfred Piscopo, hu Paul Piscopo ta' Golden Panther Limited deher ghal konjugi Borello biss (mhux binthom ukoll) u irrilaxxaw id-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-proprjetajiet kollha favur Golden Panther Limited u illibera lil Golden Panther Limited mill-effetti kollha tal-ipoteka numru 6386/94 (mhux ukoll tal-privilegg specjali 7301/94).
- fil-kuntratt ta' akkwist tas-26 ta' Awwissu 1995 atti Nutar Hayman inghata lil kompraturi zewg ipoteki generali mill-venditur Golden Panther sabiex jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta` li akkwistaw il-kompraturi. Dawn huma ipoteka generali nru 13575/95 u 13576/96.
- L-ipoteka generali 13575/95 tghid: *Garanzija tal-pacifiku pussess u reali godiment a kawza ta' trasferiment ta' mmobbli bil-prezz ta' mija u sebghin elf lira Maltin skont l-atti tieghi (jigifieri tan-nutar Hayman) tas-sitta u ghoxrin ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995).*
- L-ipoteka specjali 16927/95 inghatat mis-socjeta` venditrici Golden Panther fuq Villa Xlukkajr u l-art adjacenti maghha u fuq bicca art diviza ohra u tghid" *Warranty of peaceful possession and enjoyment of the immovable property sold in consideration of one hundred and seventy thousand Maltese liri..."This note is being registered in addition to the note of general hypothec registered in the public registry under Volume Letter I number thirteen thousand five hundred and seventy five of the year 1995 (1375/95)."*

(viii) Illi sussegwentement is-socjeta` attrici Lay Lay Company Limited xtrat permezz ta' kuntratt tas-17 ta'

Gunju 20014 atti Nutar Charles Mangion minghand Golden Panther Limited il-villa maghrufa bhala "Xlukkajra" kif ukoll bicca art adjacenti mal-istess villa mis-socjeta` Golden Panther Limited bis-sahha ta' kuntratt datat sbatax ta' Gunju 2004 (17.6.2004) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, liema villa u art adjacenti maghha huma aggravati b'ipoteka specjali favur is-socjeta` rikorrenti Modern Design Properties Limited, BD Limited u Alsan Enterprises Limited, liema ipoteka specjali ggib in-numru wiehed sitta disgha tnejn sebgha (16927/1995) kif ukoll soggetta ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni ta' terzi u ghal kreditu ta' mitejn elf lira Maltin (Lm200,000) favur Golden Panther Limited.

(ix) Is-socjeta` Golden Panther fl-istess kuntratt iddikjarat li bieghet lil LayLay Company Limited tali proprjeta` libera minn kull privilegg u ipoteki (para 4 tal-kuntratt tal-akkwist tas-17 ta' Gunju 2004) li jghid:

*"Vendor nomine warrants and guarantees that the said property is being transferred with guaranteed vacant possession and that the property transferred is also free from any privileges hypothecs and from any rights of passage or use in favour of third parties."*

(x) Dakinhar stess sar kuntratt ta' fidi ta' cens tas-17 ta' Gunju 2004 atti Nutar Charles Mangion.

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

## 9. Bl-ispejjez.

Rat il-verbali tas-seduti kollha nkluz dak ta' l-ahhar seduta mizmuma l-Hamis, 10 ta' Novembru, 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti minn Dr Anna Mailia, Dr Pawiu Lia u Dr Mark Refalo. Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni fuq l-ewwel tliet eccezzjonijiet tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Id-difensuri tal-partijiet qabblu li l-Qorti għandha tagħti sentenza *in parte* fuq l-ewwel tliet eccezzjonijiet. Il-kawza qed tigi differita għas-sentenza għas-26 ta' Jannar 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel (1), it-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` intimata Modern Design Properties.

Permezz tal-kawza odjerna, s-socjeta` rikorrenti qegħda titlob li jigi ddikjarat li l-ipoteka specjali numru 16927/1995, li giet registrata fuq il-villa "Xlukkajra", fi Triq is-Silg, Marsaxlokk, flimkien ma' porzjon diviza tal-istess art, hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 2086. Konsegwentment, qed jintalab il-kancellament tal-istess nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka specjali.

Is-socjeta` intimata Modern Design Properties Limited qajmet diversi eccezzjonijiet in linea preliminari, u cjoe` l-

impropronibbilita` tal-azzjoni odjerna *stante* intempestivita, kif ukoll, li s-socjeta` rikorrenti trid taghzel it-triq li ser tiehu, kif ukoll gie eccepit li qed tintalab is-soprassessjoni fil-kaz in ezami sakemm jigi deciz il-kaz 124/2010JPG.

### **Fatti:**

Il-fatti li jirrizultaw mill-atti esebiti li ghandhom rilevanza huma fil-qosor is-segwenti.

Is-socjeta` rikorrenti xtrat il-villa "Xlukkajra" fi Triq is-Silg M'Xlokk, u l-porzjon diviza tal-istess art, fl-2004, bil-konozzenza li din kienet soggetta ghal ipoteka specjali. Jirrizulta li s-socjetajiet intimati kienu akkwistaw villa bil-gnien u art maghrufa bhala "Villa Ciccioletta", fi Triq Tas-Silg M'Xlokk, b'ipoteka generali tal-beni kollha taghha. Sussegwentement, ghall-akkwist taghhom, fl-istess sena tal-akkwist, fl-1995, is-socjetajiet intimati rregistraw ipoteka specjali addizzjonali numru 16927/1995 fuq il-villa "Ix-Xlukkajra". Fil-kaz odjern, is-socjeta` rikorrenti qed tipprocedi billi qed tikkontendi li din l-ipoteka specjali hija preskritta.

### **Proceduri Istitwiti**

Jirrizulta mill-atti li s-socjeta' rikorrenti istitwiet zewg kawzi ohra fuq l-istess oggett in mertu - cioe`, l-Ipoteka Specjali numru 16927/1995 iskritta mis-socjetajiet intimati kontra Golden Panther Limited b'zieda mal-garanzija tal-pacifiku pussess moghti minn din l-ahhar socjeta'.



Illi Lay Lay Company Limited fl-ewwel lok ipprocediet sabiex jigi dikjarat li l-iskop originali tal-ipoteka imsemmija gie ezawrit (Cit 773/2005) u konsegwentement talbet il-kancellament tieghu. Din it-talba giet michuda u s-sentenza ghaddiet in gudikat.

Sussegwentement ipprocediet kontra l-istess intimati sabiex jigi ddikjarat li r-riduzzjoni minn ipoteka generali ghal ipoteka specjali saret b'mod abbuziv u mhux skont il-Ligi u konsegwentement talbet it-thassir tal-istess (Rik.Gur 124/2010 /JPG). Din il-kawza ghadha pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta u ghaliha qed issir referenza mill-intimat Modern Design Properties Limited fl-ewwel u fit-tielet eccezzjonijiet.

### **Konsiderazzjonijiet Preliminari**

Ikkonsidrat li t-tlett eccezzjonijiet huma kollha relatati fis-sens li qed issir riferenza ghall-proceduri l-ohra pendenti (124/2010) li per konsegwenza irendu l-proceduri odjerni irritwali (it-tieni eccezzjoni) jew prematuri (l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet).

Din il-Qorti minnufih tosserva li anke dawn l-eccezzjonijiet huma kontradittorji fihom infushom. Is-socjeta' intimata ma tistax bl-istess nifs tissolleva linja difensjonali premessa min-naha wahda fuq proceduri li huma validi ghalkemm intempestivi jew prematuri, u min-naha l-ohra, fuq l-irritwalita' tal-istess proceduri. L-azzjoni odjerna jew hija valida jew mhix u din il-kontradizzjoni harget fl-istess eccezzjonijiet li ser jigu trattati llum.

**L-ewwel eccezzjoni:**

*Illi preliminarjament l-azzjoni hija intempestiva stante li s-socjeta` fil-proceduri **124/2010JPG** qed tikkontendi li tali ipoteka saret b`mod abbuziv u mhux skont il-ligi u qed titlob li din il-Qorti diversament preseduta tordna t-thassir ta` tali ipoteka specjali mentri f`dawn il-proceduri l-istess socjeta` qed tikkontendi li tali ipoteka giet preskritta; mentri fil-kawza numru moghtija **773/05 RCP** deciza mill-Qorti tal-Appell s-socjeta` attrici kienet qed tikkontendi li din l-ipoteka specjali dwar id-dritt ta` abitazzjoni m`hemmx aktar bzonnhha liema talba kienet giet michuda mill-istess Qorti fil-15 ta` Dicembru 2015. Illi ghalhekk is-socjeta` attrici kellha tistenna l-ezitu tat-tieni kawza taghha biex tibda dawn il-proceduri.*

Fil-kaz in ezami, s-socjeta` rikorrenti qed titlob l-ipoteka specjali numru 16927/1995 hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 2084 u 2086 tal-Kodici Civili billi fil-kaz ta` beni fil-pussess ta` terza persuna il-preskrizzjoni tigi akkwistata favur din it-terza persuna bl-gheluq ta` ghaxar snin minn dakinhar li t-terza persuna tkun akkwistat dawk il-beni. Fil-kaz 124/2010 JPG qed jintalab li din l-istess ipoteka saret b`mod abbuziv billi saret riduzzjoni minn ipoteka generali ghal ipoteka specjali, ghalhekk qed jintlab it-thassir tal-ipoteka msemmija. Dwar il-kaz 773/05 RCP fejn gie kkonfermat li kien hemm lok ghall-iskrizzjoni ta` din l-ipoteka, jirrizulta li dan il-kaz ma giex sussegwentement deciz mill-Qorti tal-Appell, peress li mar dezert, izda mhuwiex ikkontestat li d-decizjoni 773/05 RCP hija *res judicata*. Ghaldaqstant, din il-Qorti mhijiex ser tikkonsidra dan ulterjorment. Illi l-paragun li jrid isir dwar l-

irrikonciljabilita` o *meno* tal-kawzali hu bejn il-kaz in ezami u dak li ghadu *sub judice* 124/2010JPG.

L-argument dwar l-intempestivita` imressaq fit-trattazzjoni *tramite* l-avukat difensur tas-socjeta` intimata, hu li biex isir kaz a tenur tal-preskrizzjoni, irid ikun hemm stat ta' fatt li huwa legali u mhux kif qed jintalab fil-kaz 124/2010JPG rigward it-thassir u n-nullita` tal-istess ipoteka specjali. Min-naha l-ohra, gie sottomess mill-avukat difensur tas-socjeta` rikorrenti, li m'hemm l-ebda irritwalita` fic-citazzjoni odjerna *stante* li l-unika raguni ghaliex dan il-kaz dwar preskrizzjoni gie pprezentat sussegwentmeent ghall-iehor hu li giet ipprezentata meta ghadha t-terminu preskrittiv, u semmai jekk tigi deciza l-kwistjoni dwar preskrizzjoni dan jista' jsolvi l-kaz l-iehor li ghadu pendent.

Illi ghalkemm, jista' jidher apparentement li t-talbiet huma rrikonciljabbli, dawn m'ghandhomx jitqiesu hekk ghaliex il-kaz pendent dwar it-thassir *stante* allegat nullita` tal-ipoteka specjali hija kawza fejn qed issir evalwazzjoni dwar il-validita` ta' l-imsemmija ipoteka, u hekk kif gie sollevat fit-trattazzjoni l-kaz odjern gie istitwit meta kien ghadha t-terminu tal-preskrizzjoni *sucitata*, u cjoe` wara l-prezentata tal-kaz dwar it-thassir tal-ipoteka li ghadu pendent. Illi ladarba t-terminu preskrittiv ghadha ferm wara l-prezentata tal-kaz, dan ma jipprekludix lis-socjeta` rikorrenti milli tipprocedi bil-kaz odjern, dwar kwistjoni legali limitata biss ghall-preskrizzjoni.

Illi fil-kaz odjern, il-Qorti mhix tal-fehma li l-agir tar-rikorrenti kien wiehed intempestiv ghax ghandu d-dritt li jfittex kull rimedju li ttih il-Ligi u, kif ser jigi ravvisat, ma hemm l-ebda

inkompatibbilita' procedurali u lanqas sostantiva mal-premessi u talbiet fil-kawza l-oħra. Ghalhekk ir-rikorrent odjern kellu kull dritt li jagixxi kif fil-fatt agixxa meta intavola l-proceduri odjerni billi għaladarba skada il-perjodu preskrittiv, infethet triq oħra azzjonabbli li għandu kull dritt jipperkorri.

Illi dan mhuwiex il-kaz ta' *electa una via non datur recersus ad alteram*, li jwassal għall-eccezzjoni li jmiss. Inoltre` ma tirrizultax in-nullita` abbazi tal-artikolu 789 tal-Kap 12 billi ma jirrizultax li japplikaw għal kaz odjern ic-cirkostanzi hemm kontemplati tassativament.

Għaldaqstant, tirrespingi l-ewwel eccezzjoni.

#### **It-tieni eccezzjoni:**

*Illi inoltre` u bla pregudizzju għall-premess is-socjeta` attrici għandha tagħzel liema triq ser tiehu, cjoè` hux dik li hadet fil-kawza 124/2010JPG jew f'dawn il-proceduri.*

Illi din l-eccezzjoni hija konnessa mal-ewwel eccezzjoni peress li f'din l-eccezzjoni qed jigi rilevat li s-socjeta` rikorrenti għandha tiddeciedi liema triq ser tagħzel jekk hiex dik tal-preskrizzjoni fil-kaz odjern, jew dik tan-nullita` tal-ipoteka fil-kaz 124/2010JPG. Illi dak insinwat permezz ta' din l-eccezzjoni huwa proprju dak tal-massima *electa una via non datur recersus al alteram*.

Kif jinghad fis-sentenza riportata a **Vol XLIII pl p55**, “il-principju tal-*“Electa una via”* li mhux miktub f’termini generali u pozittivi f’ebda ligi, sew antika sew gdida, gie mill-interpreti tad-Dritt Ruman affermat bhala konsegwenza ta’ hafna testi partikulari, li kienu assumewh bhala regola ta’ dak li kien gie dispost minnhom. Skont dawn l-istess testi differenti, dawh li nterpretaw l-istess Dritt Ruman holqu l-principju li fil-konkors alternattiv ta’ hafna azzjonijiet, l-ezercizzju ta’ wahda minnhom tolqot u testingwi l-azzjonijiet l-ohra. (Iccitata b’approvazzjoni mill-On.Qorti tal-Appell (Inf) fil-kaz **Tereza Farrugia et v Giuseppe Camilleri et** (Dec. 24 ta' Marzu 2004).

Kif gie deciz fil-kaz **“Diana mart Edgar Gatt et vs. Vincent Said”** (A.C. 23 ta’ Frar 2001 – Citaz. Numru 150/92/AJM) “ *fejn parti f’kawza jew f’xi procedura tkun ghazlet triq ta’ difiza tal-jeddijiet taghha, kemm bhala attur kemm bhala konvenut, kemm bhala parti, u procediet fuq l-istess triq bil-prezentata ta’ azzjoni jew eccezzjoni, billi jsir l-att li jikkonferma tali xelta, ma huwiex konstantit illi dik il-parti f’dawh l-istess proceduri tibdel il-linja taghha, spezialment jekk dan ikun kontradittorju ghall-azzjoni stess li hija tkun hadet precedentement .”*

Illi fil-kaz odjern, il-kontradizzjoni qed tigi ravvizata f’zewg proceduri differenti.

Illi kif gie dikjarat mill-Qorti tal-Kummerc fil-kaz (**“Joseph Cachia nomine vs Paul Zammit et nomine”** deciz fl-14 ta’ Dicembru 1989:

*“Illi biex citazzjoni tkun nulla, skont l-artikolu 789 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili, in-nullita` trid tkun iddikjarata mil-ligi espressament jew ikun hemm vjolazzjoni tal-provi mehtiega mil-ligi, nuqqas ta’ xi partikolarita` essenzjali mehtiega mil-ligi spressament.”*

Hekk ad ezempju talbiet irrikonciljabbli fl-istess kawza li jrendu l-azzjoni nulla huma t-talba ghal azzjoni ta’ spoll abbinata fl-istess kaz ma' azzjoni *rei vindicatoria*, fejn hu ben saput li fl-azzjoni ta’ spoll huma inamissibli provi fil-petitorju, hemm sitwazzjoni ta’ talbiet irrikonciljabbli.

Ukoll fil-kaz, “**Joseph Tabone vs Joseph Flavia**” deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Marzu 1958 inghad li kawza ta’ spoll u dik ta’ manutenzjoni huma “*zewg azzjonijiet li ma jistghux jigu ezercitati konfuzament u flimkien f’domanda wahda.*” (Ara wkoll “**Raymond D’anastasi et vs Domenic Agius et**”, P.A. (1042/2011 JA) deciza fil-25 ta’ Gunju 2015).

Fil-kaz “**HSBC Bank Malta plc vs Rita Caligari et**” P.A. 1282/2002/1 (LFS) deciza fit-13 ta’ Frar 2012, fejn is-socjeta` attrici ittentat l-*actio pauliana* (artikolu 1144 tal-Kap 16) u kawza ghan-nullita` abbazi tal-(artikolu 1366 tal-Kodici Civili) kontemporanjament. Gie dedott li dawn iz-zewg talbiet huma kontradittorji peress li wahda ggib it-thassir tal-kuntratt, u l-ohra ggib in-nullita` *ab initio*.

Illi kaz iehor rilevanti huwa “**Dr. Frendo Randon noe. vs Albert Walter Salomone**” deciz mill-Qorti tal-Appell, fl-24 ta’ April 1998 gie ritenut:

*“....m’hemm ebda dubbju li fl-att tac-citazzjoni, indipendentement mill-mertu proprju in kawza, jidher evidenti li kemm fil-kawzali kif ukoll fid-domandi l-attur appellant hallat zewg azzjonijiet ma’ xulxin meta dan proceduralment ma setax jaghmlu. Mhuwiex eskluż li bl-inkluzjoni ta’ numru ta’ kawzali u premissi fl-att tac-citazzjoni, ankorke’ dawn jistghu jwasslu ghal aktar minn azzjoni wahda, b’dan l-att ma jwassalx bilfors ghan-nullita` tac-citazzjoni. Imma meta tali ambivalenza timmanifesta ruhha wkoll fit-talbiet, allura l-kaz huwa differenti sew.”*

Illi mill-insenjament sucitat, il-gurisprudenza nostrana titratta dan il-punt tal-irrikonciljabilita` tat-talbiet ghal zewg talbiet proposti fl-istess kaz. Izda, s-sitwazzjoni li ghandha quddiemha din il-Qorti titratta talbiet f’zewg kawzi separati, b’temi legali distinti.

Illi huwa minnu li l-Qorti tista' tezamina r-rikonciljabilita` o meno tal-kawzali mhux biss fl-istess kaz, izda anke meta dawn jikkoncernaw zewg kawzi separati. (Ara **Edith Galea et vs Joseph Degiorgio**, Qorti tal-Appell, 12 ta’ Frar 2016).

Ikkonsidrat li t-talbiet fiz-zewg kawzi huma differenti u l-punti in kontestazzjoni huma distinti. It-talba fil-kaz odjern hija ghall-kancellament tal-ipoteka in kwantu estinta b'effett

tat-terminu preskrittiv. It-talba fil-kawza 124/2010 hija ghatthassir tal-ipoteca *stante nullita'*.

Ikkonsidrat li fiz-zewg procedimenti, l-kwistjoni hija wahda prettament legali li ma tinvolviex inkonsistenzi jew kontradittorjeta' fil-fatti dikjarati jew fil-provi misthoqqa. Lanqas taqbel li z-zewg toroq huma fihom infushom irrikonciljabbli imma jirraprezentaw zewg toroq legali permissibbli billi n-nullita' hija stat ta' ligi li tezisti jew ma tezistix u qatt ma tista' tigi rinunzjata.

Ghalhekk din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti setghet taghzel zewg toroq azzjonabbli sabiex issotni l-pretensjonijiet taghha u wiehed ma jeskludix lill-iehor. Certament jekk din il-kawza tigi deciza qabel il-kawza 124/2010, jista' jkun li l-mertu f'dik il-kawza tkun ezawrita skont ic-cirkostanzi tal-kaz (billi n-nullita' tista' teffettwa anke drittijiet ta' terzi). Bl-istess mod, jekk il-kaz 124/2010 jigi deciz a favur tas-socjeta' rikorrenti odjerna, l-mertu tal-kaz odjern ukoll jigi ezawrit.

Illi l-principju fuq citat huwa intiz biex jelimina inkonsistenzi u kontrarjeta' fil-premessi imma certament mhux biex jaghlaq ghall-attur id-diversi toroq li jista' jittenta legittimament biex jottjeni rimedju misthoqq.

Ghalhekk, tichad it-tieni eccezzjoni.

### **It-tielet eccezzjoni:**

*Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghall-premess, l-esponenti qed jitlob s-sopressessjoni ta' din il-kawza*



*sakemm tigi deciza l-kawza numru 124/2010JPG fl-ismijiet Lay Lay Company Limited vs Alsan Enterprises Limited, BD Limited, Modern Design Properties Limited u Registratur tal-Artijiet stante li jekk is-socjeta` attrici tiehu ragun fit-talbiet taghha u l-istess ipoteka specjali mertu tal-kawza tigi dikjarata nulla, l-istess socjeta` attrici ma tbat i ebda pregudizzju f`din il-kawza.*

Illi dwar is-soprasessjoni, l-Qrati Taghna kellhom diversi okkazzjonijiet biex jippronunzjaw ruhhom dwar talba simili u huma konkordi li s-soprasessjoni huwa rimedju eccezzjonali peress li tiffrena l-kawza u zzommha milli tinqata' bi speditezza fi zmien ragonevoli. (Ara **Dott. Alfred Mifsud vs Onor. Prim Ministru**, QK - deciza fl-20 ta' Lulju 1994).

Tant hu hekk li l-Qrati taghna sostnew li s-sistema guridika taghna kienet tikkontempla biss l-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens*<sup>1</sup> u l-konnessjoni ta' azzjonijiet, u li s-soprasessjoni bhala istitut kienet giet introdotta biss permezz tal-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni (u 4(3) tal-kap 319) fil-kuntest ta' referenza ta' kwistjoni kostituzzjonali (jew konvenzjonali). Hekk gie espress fil-kaz **Lawrence Cuschieri vs Onorevoli Prim Ministru nomine et** - QK – 12 ta' Awwissu 1994 fejn il-Qorti issenjalat li s-soprasessjoni tista' tipparalizza totalment il-funzjonijiet tal-Qrati u l-amministrazzjoni tal-gustizzja.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Din l-eccezzjoni tiprospetta necessarjament li jkun hemm zewg kawzi ghaddejin fl-istess waqt pendenti quddiem il-qrati li jkollhom l-istess mertu.

<sup>2</sup> Il-Qorti fuq dan il-punt ghamlet referenza ghas-sentenza **Francesco Spiteri vs Giuseppe Sghendo et**, Qorti tal-appell deciza fid-9 ta' Mejju 1955, **Kollez XXXIX.I.1919**) ara wkoll l-artikolu 195, 211 u 212 tal-kap 12 kif ukoll l-artikolu 964 tal-Kap 12.

Difatti, gie deciz diversi drabi fil-gurisprudenza nostrana li t-talba ghas-soprasessjoni ghandha tintlaqa' meta jkun spedjenti li taghmel hekk (**Kollez. Vol. XXXIX.I.467**; u Appell Civili – **Cassar vs Xuereb** – 12 ta' Marzu 1973); spedjenti fis-sens fejn il-kwistjoni involuta fil-kawza pendent qaddiem qorti ohra tkun tali li d-decizjoni tista' tinfluwixxi l-mertu tal-azzjoni prezenti (Ara **Galea vs Galea** - Appell Inferjuri – 23 ta' April 1955).

Illi s-soprasessjoni hija indikata ghal dawk il-kazijiet meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi necessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawza li tigi soprasseduta sa dik is-soluzzjoni (ara **Azzopardi vs Critien pro et noe** – PA – 12 ta' April 1962)

Illi s-soprasessjoni huwa mholli ghal kollox fid-diskrezzjoni tal-Qorti (Kollez. Vol. XXXII.II.197). L-ezercizzju ta' diskrezzjoni mill-gudikant tiddependi mic-cirkostanzi partikolari u specjali ta' kull kaz. (Ara - Appell Civili – **Grech noe vs Buttigieg et noe** – 26 ta' Marzu 1984).

Illi l-Qorti m'ghandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-ohra tkun ser tbatu pregudizzju. (Ara **Amber Properties Limited vs Central Holidays (Travel Agents Organisers) Limited et P.A.** 25 ta' Marzu 2013, u **Angelo Mallia et vs David Mallia et** , P.A. – deciza fil-31 ta' Mejju 2004).

Illi ma jistax jigi affermat li l-azzjoni mressqa fil-kaz in ezami qed tistenna l-ezitu tal-kawza 124/2010JPG proprju ghaliex il-kawzali huma distinti, u l-kwistjoni dwar il-preskrizzjoni li trid tigi deciza hawnhekk ma tiddependix minn jekk l-ipoteka specjali tigix mhasra jew le abbazi

tal-kaz sucitat. Inoltre` ghalkemm intalbet is-soprasessjoni f'dan il-kaz ma saret l-ebda referenza jew indikazzjoni dwar kif il-kaz l-iehor li ghadu *sub judice* jista' jaffettwa l-ezitu ta' din il-kawza. *Di piu`*, ma jirrizultax li ghas-soluzzjoni ta' din il-kawza hemm xi punt li jrid jigi deciz f'kaz iehor. Il-kwistjoni tal-preskrizzjoni kif applikata ghall-kawza odjerna ma tiddependix mill-provi jew argumenti sollevati fil-kaz l-iehor 124/2010. Illi l-prosegwiment tal-kaz odjern fejn qed jintalab is-soprasessjoni mhux strettament u guridikament dipendenti mis-soluzzjoni li qed tigi trattata fil-kaz sucitat. Referibbilment ghal dak affermat specifikament fit-tielet eccezzjoni, li jekk fil-kaz dwar il-validita` tal-ipoteka specjali, l-istess ipoteka tigi dikjarata nulla, is-socjeta` attrici mhux ser tbatu ebda pregudizzju f'din il-kawza, kwindi dan l-istess argument japplika ghas-socjetajiet intimati. Iz-zewg kawzi huma indipendenti minn xulxin u l-kaz l-iehor dwar il-validita` ma jincidix fuq il-vertenza odjerna.

Ghalhekk, m'hemm xejn li jzomm lil din il-Qorti milli tkompli bl-ismigh tal-kawza odjerna u taghmel l-accertamenti taghha fuq it-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-kuntest tal-vertenza li ghandha quddiemha.

Tichad ghalhekk it-tielet eccezzjoni.

### **III KONKLUZJONI:**

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, **taqta' u tiddeciedi** billi tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta` intimata Modern Design Properties Limited, u tordna l-prosegwiment tal-kaz.

**Spejjez jithallsu mas-sentenza finali.**

**Moqrija.**

**Onor. Imhalledf Lorraine Schembri Orland  
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.  
26 ta' Jannar 2017**

**Josette Demicoli  
Deputat Registratur  
26 ta' Jannar 2017**