

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)**

Seduta ta' Nhar il-Erbgha 22 ta' Novembru 2017

Rikors Numru: 124/2010 JPG

Kawza Numru: 12

Lay Lay Co. Limited (C-4534)

VS

**Alsan Enterprise Company Limited;
B.D. Limited u Modern Design
Properties Limited; u Golden Panther
Limited u d-Direttur tar-Registru
Pubbliku kull interess li jistghu
jkollhom**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta kummercjali Lay Lay Co.Limited u Michael Axisa ghan-nom tal-kumpanija attrici, datat fid-9 ta' Frar 2010, a fol 1 et seqq., li jaqra hekk:

- 1. "Illi s-socjeta' rikorrenti taghmel riferenza ghan-nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka specjali bin-numru progressiv ta' 16927 [Dok. 'LL1'] fejn is-socjetajiet intimati Alsan Enterprises Limited, B.D. Limited u Modern Design Properties Limited qua kredituri rriducew unilateralmment ipoteka gnerali ghal iproteka specjali [skont l-istess intimati] a tenur tal-Art. 2016 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kontra s-socjeta' intimata u cioe's-*

socjeta' Golden Panther Limited halli jharsu d-dritt taghhom tal-pacifiku pussess u reali godiment tal-proprieta' immobbli akkwistata minnhom minghand l-istess socjeta' intimata Golden Panther Limited u dana hekk kif hemm indikat fl-istess nota;

2. *Illi sussegwerntement is-societa' rikorrenti akkwistat il-proprieta' hekk imsejha bhala 'Villa Xlukkajra' bl-art ta' maghha minghand is-socjeta' Golden Panther Limited [Ara l-att pubbliku tal-akkwist hawn mehmuz u mmarkat Dok. 'LL2'] fejn kien hemm gravanti fuqha din l-ipoteka specjali hawn fuq imsemmija;*
3. *Illi s-socjeta' rikorrenti thoss illi tali riduzzjoni minn ipoteka generali ghal wahda specjali hekk kif hawn fuq indikat ma saritx skont il-ligi u dak li ghamlu s-societajiet intimati jew min minnhom m'hux permess mill-ligi;*
4. *Illi ghalkemm l-Artikolu 2016 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jikkontempla tali riduzzjoni b'zieda ma' l-ipoteka generali li tkun ezistenti huma car u johrog car mill-ligi li din kienet intiza ghal skopijiet ohra u mhux ghal dawk ikkontemplati f'din il-kawza;*
5. *Illi jekk wiehed jara d-dispozizzjoni tal-ligi kkontemplata fl-Artikolu 2016 marbuta man-notament li hass li kellu jaghmel il-legislatur taht l-istess dispozizzjoni tal-ligi, wiehed jikkonkludi illi l-legislatur f'dak il-mument li dahhal il-fakulta' tar-riduzzjoni minn ipoteka generali ghal wahda specjali huwa wettaq dan ghaliex f'dak il-mument kien tnehha 'il diritto di seguito' mill-ipoteki generali u dana fis-sena 1975. Ghalhekk l-intenzjoni tal-legislatur fil-mument li gie introdott l-Artikolu 2016 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta'Malta hekk kif insibuh illum kienet illi jhares id-drittijiet ta' dawk il-kredituri li kellhom ipoteka generali b' il diritto di seguito u kien ghalhekk illi minhabba li tnehha tali dritt minn ma' tali ipoteka generali, il-legislatur hass li ghandu jhares il-posizzjoni legali ta'dawn it-tip ta' kredituri billi taghtihom l-fakulta' tar-riduzzjoni;*

6. *Illi ghalhekk is-socjeta' rikorrenti tikkonkludi illi l-fakulta' ta' riduzzjoni m'hix. estiza ghal kull min ikun [ossia kreditur li f'xi mument ikollu l-"jeddijiet tieghu mharsa permezz ta' ipoteka generali] izda l-kreditur jrid jissodisfa ir-rekwizit jew rekwiziti msemmiia fin-notament maghmul mill-legislatur wara l-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi li tispjega bic-car x'kienet ir-'ratio legis' wara tali dispozizzjoni tal-ligi*
7. *Illi s-socjeta' rikorrenti tikkontendi illi ghalhekk fil-kaz odjern tali riduzzjoni ma saritx skont il-ligi u saret b'mod abbużiv min-naha ta' l-intimati jew min minnhom f'din il-kawza u dana ghaliex m'hemmx ic-cirkostanzi li tikkontempla l-ligi halli sirs tali riduzzjoni;*
8. *Illi ghalhekk is-socjeta' rikorrenti kellha tressaq din il-kawza fejn hi qed tinsisti illi tali riduzzjoni minn ipoteka generali ghal wahda specjali msemmiija aktar 'il fuq ghandha tigi ddikjarata bhala wahda abbużiva u li ma saritx skont il-ligi u ghalhekk konsegwentement ghandha tordna it-tahsir ta' l-istess ipoteka spjecali li llum qed tippregudika d-drittijiet patrimonjali tas-socjeta' rikorrenti;*

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti, ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati u okkorendo kull dikjarazzjoni li din il-Qorti thoss li ghandha taghti fic-cirkostanzi ta' dan l-kaz., umilment titlob lil din l-Onorabbli Qort jogghobha;

1. *Tiddikjara illi r-riduzzjoni minn ipoteka generali ghal ipoteka specjali maghmula mill-intimati jew minn minnhom hawn fuq indikata, saret b'mod abbużiv u m'hux skont il-ligi;*
2. *Konsegwentement tordna t-tahsir ta' tali ipoteka specjali hawn fuq indikata mir- Registru Pubbliku u tiddikjara li din m'ghandha l-ebda effetti ai fini u effetti kollha tal-ligi.*
3. *Tordna li d-Direttur tar-Registru Pubbliku sabiex jaghmel l-emmendi u t-tahsir mehtieg ai fini tat-talbiet hawn fuq indikati.*

Bl-ispejjes, u rapprezentanti, diretturi u impjegati tas-socjetajiet intimati minn ragunti ghas -subizzjoni.”

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' B.D. Limited (C 7281), datata fil-5 ta' Marzu 2010, a fol. 32 et seqq., li taqra hekk:

- 1. “Illi fl-ewwel lok ghandhu jigi rilevat li kif jirrizulta mid-dokumenti hawn annessi bhala Dokument 'A' s-socjeta Alsan Enterprises Company Ltd giet stralcjata minn fuq ir-registru tal-Kumpanniji u ghalhekk ma ghadhiex tezisti u ghalhekk ma tistax titharrek;*
- 2. Illi fit-tieni lok il-lis alibi pendens stante li gja jezisti kawza fl-istess ismijiet quddiem dina l-Onorabli Qorti kif diversament preseduta u li ggib in-numru 773/05 RCP fejn l-atturi qeghdin jattakkaw l-istess ipoteka specjali, liema kawza tinstab ghal finali trattazzjoni ghal nhar is-5 ta' Mejju 2010 peress li gja nstemghu l-provi kollha u l-perit legali mahtur mill-Qorti rrelata dwar l-istess kawza;*
- 3. Illi fit-tlelet lok ghandhu jigi applikat kontra s-socjeta attrici d-divjet li selecta una via non datur recorsum ad alteram stante li s-socjeta attrici gja iprocediet biex tannulla l-istess ipoteka specjali b'azzjoni ohra u cioe bil-kawza precitata;*
- 4. Illi bla pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress li l-eccipjenti u s-socjetajiet Alsan Enterprises Limited u Modern Design Properties Limited uzufrew ruhhom minn dritt lilhom moghti fil-ligi u fil-parametri ta' l-istess ligi;*
- 5. Illi bla pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici huma infondati wkoll peress li l-ipoteka specjali giet iskritta validament u ma jezistux l-estremi sabiex tithassar;*

6. *Illi bla pregudizzju ghal premess qed jigi eccepit l-preskrizzjoni decennali ai termini tal-artiklu 2140 tal-Kap 16 u dana peress li l-ipoteka specjali giet insinwata nhar it-30 t' Ottubru 1995 u ma tul dan iz-zmien kollha l-validita taghha qatt ma gie kontestat;*
7. *Illi in oltre l-ipoteka specjali gja kien jezisti fiz-zmien meta s-socjeta rikkorenti Lay Lay Limited akkwistat il-fond mertu ta' l-ipoteka;*
8. *Dwar il-fatti, l-eccepjenti xtaq jirrileva s-segwent:*

8.1 *Illi l-fatti kif esposti fl-ewwel paragrafu huma kontestati fis-sens li r-riduzzjoni kien sar bix-xjenza, kunsens u approvazzjoni ta' Golden Panther Limited u mhux unilateralment kif gie allegat;*

8.2 *Illi l-fatti kif dedotti fit-tieni paragrafu ma humiex kontestati;*

8.3 *Illi l-fatti kif dedotti fit-tielet paragrafu 'l quddiem huma kontestati peress li ma huwiex permess li jinghata interpretazzjoni ta' ligi fejn il-kliem taghha jkunu cari; iktar u iktar ma huwiex permess li jintuza xi notament li ma sarx mir-registratur izda minn min kien inkarigat biex jippubblika l-ligijiet sabiex tinghata interpretazzjoni ta' ligi li hija differenti minn dik li tirrizulta mill-kliem espressi tal-ligi."*

Rat ir-risposta tad-Direttur tar-Registru Pubbliku, datata fil-5 ta' Marzu 2010, a fol. 42 et seqq., li taqra hekk:

1. *Illi in limine litis l-esponenti jibda billi jirrileva li s-socjeti Alsan Enterprises Company Limited (C. 17683) kienet giet stralcjata mir-registru tal-kumpanniji fit-3 ta' Lulju 2008 u dan a tenur tal-**Artikolu 275 (1) tal-Kap 386 tal-Ligijiet ta' Malta (Ara Dok DRP 1)**. Ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi l-esponenti umilment jissollecita lis-socjeta rikorrenti sabiex tirregola ruhha dwar dan il-fatt anke biex ikun hemm integrita' u effikacita' ahjar tal-gudizzju;*

2. Illi subordinatement u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, huwa car li l-involviment jew partecipazzjoni tal-esponent fil-kaz in desamina kien limitat biss ghar-registrazzjoni ta' nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka specjali fuq tliet proprjetajiet immobbli li ggib in-numru progressiv 16927 tas-sena 1995, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. DRP2**.
3. Din l-imsemmija nota ta' ipoteka specjali giet insinwata mar-Registru Pubbliku ai termini tal-**Artikolu 2016 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** biex isservi bhala garanzija addizzjonali ossia in aggunta man-nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka generali bin-numru progressiv 13575/1995 (**Dok. DRP 3**), liema ipoteka generali kienet giet ikkostitwita precedentement ghaf-favur is-socjetajiet Alsan Enterprises Limited, B. D. Limited u Modern Design Properties Limited in garanztja tal-pacifiku pussess u r-reali godiment fuq proprjeta immobbli li huma lkoll kienu akkwistaw permezz ta' att pubbliku ta' kompro-vendita tas-26 ta' Awwissu 1995 fl-atti tan-Nutar John Hayman.

*Fl-ahhar nett jinghad ukoll li n-nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka specjali numru 16927/1995 giet irregistrata in konformita ma dak li jiddisponi l- **Artikolu 2016 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.*

Ghalhekk l-esponent ma setax jirrifjuta milli jirregistraha;

3. Illi bla hsara ghal dak fuq espost l-interpretazzjoni legali moghtija mis-socjeta rikorrenti lill-**Artikolu 2016 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** hija guridikament insostenibbli u dan ghar-ragunijiet segwenti. -
 - a. Fl-ewwel lok ghal kull bwon fini jissokta li l-artikolu 2016 fl-ebda waqt ma jitkellem fuq riduzzjoni minn ipoteka generali ghal ipoteka specjali izda jirreferi biss ghal zieda ta' ipoteka specjali flimkien mal-ipoteka generali;

- b. *Fit-tieni lok it-test innifsu tal-Artikolu 2016 ihalli miftuh (minghajr ebda restrizzjonijiet salv li jigu osservati certu formalitajiet) lil kull kreditur ta' dejn suggett ghall-ipoteka generali u li l-jeddijiet tieghu ma jkunux xort'ohra garantiti b'mod xieraq, li jekk irid jista' jirregistra bhala garanzzja ulterjuri ipoteka specjali u dan b'zieda mal-ipoteka generali;*
- c. *Fit-tielet lok b'referenza ghal hames paragrafu kontenut fir-rikors guramentat, tajjeb li jinghad li n-notament fl-Artikolu 2016 li sar permezz ta' asterisk, stricto jure ma jiffurmax parti mill-ligi;*
- d. *Fir-raba' lok fi kwalunkwe kaz dan in-notament huwa sottontiz biss biex jigbed l-attenzjoni dwar disposizzjoni tranzitorja li hemm migbura fl-**artikolu 20 tal-Att LVII tal-1975**, kopja ta' liema qiegħed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dok. DRP 4**.*

In sintesi dan l-artikolu 20 jipprovdi għal diversi derogazzjonijiet mill-principju li d-disposizzjonijiet kontenuti f'dan l-Att LVII tal-1975 għandhom jghoddu wkoll għal kull haga magħmula qabel il-bidu fis-sehh tal-istess att.

*Fost dawn id-derogi insibu l-**paragrafu (d) tal-artikolu 20** li jghidilna li fil-kuntest ta' haga magħmula qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-Att LVII tal-1975. l-artikolu 19 li ssostitwixxa l-Artikolu 2120 (illum Artikolu 2016) tal-Kodici Civili għandu japplika għall-ipoteki kollha li nholqu jew gew kuntrattati qabel il-bidu fis-sehh tal-Att LVII tal-1975. Izda, sakemm jghaddu 10 snin mid-data msemmija, u bla hsara għad-disposizzjonijiet l-ohra kollha tal-Kodici Civili, ipoteka generali registrata qabel l-1 ta' Jannar, 1976, għandha tibqa' mghaqqda ma' l-immobbli suggetta għaliha, ukoll jekk daww l-immobbli jigu akkwistati wara l-1 ta' Jannar '1976, daqsliekeu d-disposizzjonijiet ta' dan il-Kodici kien għad għandhom effett kif kienu fis-sehh qabel ma qew sostitwiti bl-Att LVIII tal-1975.*

Dan kollu necessarjament jimplika zewg affarijiet li (i) l-Artikolu 2120 (illum 2016) tal-Kodici Civili japplika minnufih minghajr restrizzjonijiet ghal kull ipoteka generali registrata wara d-dhul fis-sehh tal-Att LVII tal-1975 u (ii) li filkaz ta' ipoteki generali registrati qabel l-1 ta' Jannar 1976, l-artikolu 2120 (illum 2016) kif sostitwit bl-artikolu 19 tal-Att LVII tal-1975 mghandux japplika qabel it-trapass ta' ghaxar snin, b'dana li f'dan il-perijodu ghandu jibqa' japplika l-Artikolu 2016 (illum 2140) kif kien vigenti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att LVII tal-1975 - dan sabiex l-ipoteka generali rregistrata qabel l-1976 ghallinqas ghal ghaxar snin ghandha tibqa' maghquda mal-immobbli li kienu soggetta ghaliha u b'hekk il-kreditur jipprezerva ghal dan il-perijodu d-diritto di seguito;

Ghaldaqstant is-socjetd rikorrenti mhijiex legalment korretta meta fil-paragrafu 6 tar-rikors guramentat taghha tenniet li l-fakolta koncessa bl-artikolu 2016 mhijiex miftuha ghal kredituri kollha;

- e. Fl-ahhar lok ghal dak li jiswa', tant kemm l-artikolu 2016 huwa intiz li jkun miftuh ghal kull kreditur li jkollu ipoteka generali registrata wara l-1976 li dan l-istess artikolu gie sussegwentement emendat darbtejn wara li sahansitra kienu skorrew l-ghaxar snin imsemmija fl-artikolu 20 tal-Att LVII tal-1975. Dawn l-emendi saru permezz tal-artikolu 3 tal-Att VII tal-1985 (**Dok. DRP 5**) u l-Artikolu 19 tal-Att VII tal-2007 (**Dok. DRP 6**);*
- 4. Illi finalment, dejjem bla pregudizzju ghal premess, l-esponent jissottometti li fi kwalunkwe kaz l-azzjoni tas-socjeta rikorrenti mhijiex attribwibbli bl-ebda mod ghal xi ghemil jew nuqqas ta' agir tal-esponent u kwindi huwa m'ghandux jigi assoggettat ghall-ispejjez tal-kawza istanti;*
- 5. Salv eccezjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti li qeghda tigi ingunta in subizzjoni.”

Rat ir-risposta tas-socjeta konvenuta Modern Design Properties Limited, datata fit-13 ta' Settembru 2010, a fol 85 et seqq., li taqra hekk:

1. *Illi din il-kawza hija sabiex jigi dikjarat li r-riduzzjoni minn ipoteka general ghal ipoteka specjali saret b'mod abbusiv u mhux skond il-ligi;*
2. *Illi mill-banda l-ohra fil-kawza cit Nru 773/05 RCP fl-ismijiet premissi u biz-zjieda ta' konvenut iehor, l-istess socjeta attrici accettat l-ipoteka specjali kienet wahda valida u registrata validament skond il-ligi u kien biss wara li r-rapport tal-perit legali ma tahiex ragun li fethet din il-kawza. (kopja citazzjoni Dok A).*
3. *Illi l-Qrati dejjem insistew li selecta una via non datur recorsum ad alteram u cioe biex jevitaw l-parti taghmel kawza fuq kawza fuq kawza sakemm tasal ghal konkluzjoni li trid.*
4. *Illi ghalhekk iz-zewg kawzi jitrattaw l-istess mertu u skond l-Artikolu 793 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Kodici Civili meta bejn zewg kawzi jew izjed imressqin quddiem qorti wahda jkun hemm konnessjoni ta' suggett, jew, meta ddecizjoni ta' wahda tista' tolqot d-decizjoni ta' l-ohra jew ta' l-ohrajn, il-qorti tista' tordna li d-diversi kawzi jigu mismughin flimkien .*
5. *Illi ghalhekk huwa jitlob li l-atti ta' din il-kawza jigu rimessi l-atti tal-kawza nru 773/05 RCP.*
6. *Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premiss u kemm-il darba l-Qorti ma tilqghax din it-talba, l-kawza ma tistghax tibda sakemm s-socjeta intimata ma tididkjarax sas-seduta li jmiss, liema via trid taqbad l-ipoteka minn ipoteka general ghal ipoteka specjali saritx b'mod abusiv*

u mhux skond il- ligi jew li hija skond il-ligi u ma hemmx lok aktar ghalha kif qed tikkontendi fil-kawza 773/05 RCP

7. *Illi inoltre bla pregudizzju ghal premess, it-talbiet tas-socjeta rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li r-riduzzjoni minn ipoteka generali ghal ipoteka specjali saret skond il-ligi u dan kifjigi pruvat waqt il-kawza.*
8. *salvi risposti ulterjuri*
9. *bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti.”*

Rat ir-risposta ulterjuri tas-socjeta' intimata Modern Design Properties Limited, datata fit-23 ta' Gunju 2014, a fol 369, li taqra hekk:

“Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici ghandhom jigu michuda wkoll stante li huma preskritti ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili cioe' bit-terminu ta' ghaxar (10) snin stante li l-ipoteka specjali giet insinwata nhar it-30 ta' Ottubru 1995 u matul dan iz-zmien kollu validata taghha qatt ma gie kontestat.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.”

Rat illi s-socjeta Golden Panther Limited baqghat ma prezentatx ir-risposta guramentata taghha u dan nonostante illi Pawlu Piscopo in rappresentanza taghha, ta ruhhu b'notifikat bir-rikors guramentat u l-avviz tas-smiegh fl-udjenza tat-28 ta' Gunju 2010;

Rat illi s-socjeta Alsan Enterprises Limited baqghat ma prezentatx ir-risposta guramentat taghha u dan nonostante illi l-likwidatur tal-istess socjeta assuma l-atti fit-2 ta' Novembru 2011.

Rat id-decizjoni in parte ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tas-26 ta' Novembru 2010, a fol. 129 et seqq., li permezz taghha gew michuda l-eccezzjonijiet ta' lis alibi

pendens u *elactam un via non datum recursum ad alteram* sollevati mis-socjetajiet B.D. Limited u Modern Design Properties Limited;

Rat id-digriet taghha datat 20 ta' Ottubru 2016 li permezz tieghu giet michuda talba ghall-soprasessjoni;

Semghat ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

In-Nutar Pierre Cassar xehed a fol 198 *et seqq.* illi l-firma li hemm fuq l-iskrizzjoni tal-ipoteka specjali in kwistjoni hija tieghu izda din kien ghamilha biss bhala *firma di favore* u ghalhekk huwa ma jafx ic-cirkostanzi peress illi huwa kemm kien iskriva l-ipoteka biss.

Michael Axisa xehed a fol 209 *et seqq.*, kif ukoll permezz ta' affidavit a fol 212 *et seq* illi huwa direttur tas-socjeta rikorrenti u fit-18 ta' Marzu 2004 kien dahal f'konvenju mas-socjeta Golden Panther Ltd biex jixtri proprjeta bl-isem Villa Xlukkajra. In-Nutar Carmelo Mangion kien informah illi kien hemm registrata ipoteka specjali bin-numru 16927 tas-sena 1995, u illi fuq il-villa li kien tinsib biswit din, bl-isem Villa Cicciotta kien hemm kostitwit dritt ta' uzu u abitazzjoni a favur tal-familja Borello u l-proprjeta li kienet ser tigi akkwistat mis-socjeta rikorrenti kienet qed taghmel tajjeb sakemm jibqa' jezisti dan id-dritt skont il-ligi. Kompla li n-nutar kien kellem il-proprjetarji ta' Villa Cicciotta, u cioe Polidano Holdings Ltd, li kienet gharrfet lin-Nutar li ma kellhiex problema tigi kancellata l-ipoteka.

Il-kuntratt ta' akkwist finali kien sar fis-17 ta' Gunju 2004 u sussegwentement kienet saret laqgha, fejn kienu prezenti wkoll rapprezentanti ta' Alsan minhabba li din is-socjeta kienet il-proprjetarja l-gdid ta' Villa Cicciotta, u d-diretturi ta' Modern Design

Properties Ltd minhabba li kellhom parti mill-art flimkien ma' Polidano Holdings Ltd.¹ Il-Perit Psaila, direttur tas-socjeta Modern Design Properties, kien qallu li sabiex tigi kkancellata l-ipoteka specjali huma kellhom icedu il-plots immarkati bin-numru 6 u 7, u meta din ma gietx akkolta, irrifjutaw li jnehhu l-ipoteka. Spjega illi huwa kien akkwista l-villa biex tigi demolita u zviluppata, u filfatt l-applikazjoni biex isir dan kienet giet approvata fit-18 ta' Settembru 2007. Zied illi pero, minhabba l-ipoteka specjali, huwa ma setghatx jizviluppa l-art, u li inoltre l-permess li inhareg mill-MEPA huwa validu ghal hames snin, u cioe sat-18 ta' Settembru 2012.

Xehed ukoll **in subizzjoni** a fol 250 *et seqq* illi ta' Polidano kienu tawhom kelma li ser inehhu l-ipoteki li hemm fuq il-villa mixtrija minnhom. Mistoqsi ghalfejn ghamel il-kawza jekk hu kien xtara b'dawk il-kondizzjonijiet wiegeb illi dan ghaliex l-ipoteka kienet ghal uzu u abitazzjoni, u kien sar rikors fis-Sekonda Awla sabiex gew illiberati t-tnejn minn dak id-dritt ta' uzu u abitazzjoni, u ghalhekk din l-ipoteka trid titnehha. Mistoqsi mill-Qorti jekk fiz-zmien meta xtara kienx kuntent b'dawk il-kondizzjonijiet, wiegeb illi kien kuntent ghaliex dak iz-zmien in-Nutar kien qallu li l-ipoteka ser titnehha ghaliex ma fadalx bzonnha, peress illi l-villa li xtraw kienu ser iwaqqawha, jergu jibnuha u jbieghuha. Kompla li imbaghad meta kienu ltaqghu biex titnehha l-ipoteka, wara li kienu diga ffirmaw il-kuntratt ta' bejgh finali, (f'liema laqgha kien iltaqa' ghal ewwel darba mal-Perit Psaila u Stephen Caruana) l-Perit Psaila kien qallu li ma kienx ser inehhi l-ipoteka. Xehed illi huwa kien resaq ghal kuntratt ta' bejgh qabel ma tnehhew l-ipoteki ghaliex ma riedux iggedulu l-konvenju. Innega illi n-Nutar kien kellem lil ta' Polidano ghal ewwel darba wara li kien diga sar il-kuntratt, u qal illi filfatt in-Nutar kien kellmu bit-telefon quddiemu stess. Kompla illi kien biss wara li sar il-kuntratt ta' bejgh finali li sar jaf illi l-art kienet biss nofsha ta' Polidano u kien biss wara li sar il-kuntratt li sar jaf li kienet l-art nofsha tal-Modern Design.

Jason Grech, Principi fil-Qasam tar-Ricerki tar-Registru Pubbliku xehded a fol 241 *et seqq* u prezenta zewg kopji inswinwati tal-ipoteki in kwistjoni, mmarkati bhala Dok JG1 u JG2.

¹ Il-persuni prezenti kienu: Charles Polidano, Paul Piscopo, Sandro Chetcuti, Alex Merciceca, il-Perit David PSaila u Steven Caruana.

Alfred Briffa xehed a fol 254A *et seqq* illi hu kien wiehed mill-kompraturi originali ta' Villa Ciccotta bhala BD Limited fi kwota ta' 1/6. Xehed illi mbaghad din l-art kienet giet mibjugha lil Polidano, filwaqt li l-parti taghhom kienu bieghuha lil Modern Design. Xehed li kien jaf li kien hemm xi ipoteki, li kienu saru fuq insidenza taghhom stess peress li kien hass li l-posizzjoni taghhom mir-ricerki ma kienetx cara bizzejjed u minhabba xi problema rigward dritt ta' abitazzjoni. Spjega li din l-ipoteka kienet fuq il-villa ta' hdejha, u saret sabiex tigarantixxi l-pussess pacifiku tal-villa li xtraw.

Alex Mercieca xehed a fol 293A *et seqq* illi huwa kienu rregistraw ipoteka generali imbaghad ipoteka specjali ghaliex kien hemm xi djun fuq xi proprjeta ohra li kien xtara Axisa, u anke minhabba li kien hemm xi kwistjoni dwar dritt ta' abitazzjoni, u allura l-avukat kien tahom parir illi jsiru dawn l-ipoteki biex jikkawtelaw id-drittijiet taghhom. Xehed illi l-proprjeta taghhom xtrawha minghand Golden Panther Limited u kkonferma li jaf li kien hemm kawza quddiem l-Imhallef Raymond Pace dwar dritt ta' uzu u abitazzjoni li Alsan kienet involuta fiha. Kompla li sussegwentement kienu bieghu bl-istess kondizzjonijiet li kellhom huma fuq il-kuntratt, u cioe il-villa u bicca art li kienet maghha. Xehed illi hadd mis-socjeta rikorrenti ma mar ikellmu meta kienu qed jixtru l-proprjeta adjacenti, u kienu tkellmu biss meta ltaqghu il-Qorti.

Sandro Chetcuti xehed a fol 296A *et seqq* illi l-kumpanija tieghu hija Sandro Estates Limited pero fi zmien meta kienu qed isiru l-ipoteki in kwistjoni, hu kien jaghmel parti minn Alsan Enterprises u kien involut fix-xiri, minghand Golden Panther, u l-bejgh ta' Villa Ciccota f'isem Alsan Enterprises. Xehed illi meta nxtrat din il-villa, il-kompraturi kienu Alsan Enterprises u BD Limited. Spjega illi waqt in-negozjati irrizulta li kien hemm xi problemi rigward din il-proprjeta, fosthom xi kwistjoni ta' dritt ta' access ta' xi bdiewa, kif ukoll djun fuq il-proprjeta u ghalhekk huma riedu xi haga li taghmel tajjeb jekk jinqala' xi haga. Spjega li kien ghalhekk illi Paul Piscopo kien qalilhom illi tista' tintuza il-villa adjacenti bhala garanzija, u kien ghalhekk li kienet saret l-ipoteka. Kompla li sussegwentement Alsan Enterprises kienet bieghet sehemha lil Polidano Brothers.

John Mary Axisa xehed a fol 304A *et seqq* illi meta xtara l-proprjeta in kwistjoni kien diga hemm din l-ipoteka, u li hu ma kienx kuntent b'din l-ipoteka, izda n-Nutar kien qallu li kien kellem lil Charles Polidano li qallu li peress li dik il-proprjeta kienu

bieghuha setghu inehhu l-ipoteka. Dak iz-zmien il-konvenju kien ser jiskadi u l-venditur ma riedx iggeddu, u n-Nutar Charles Mangion kien qallu li setgha jghaddi ghall-kuntratt ta' bejgh peress li ma kienx hemm problemi stante illi kien kellem lil Polidano li qallu li l-ipoteka kienet ser tigi kkancellata. Zied li hu qaghad fuq dak li qallu n-Nutar Mangion u la kellem lil Polidano u lanqas lil Perit Psaila jew lil Stephen Caruana, ghaliex lil dawn it-tnejn tal-ahhar lanqas biss kien jaf li kienu mdahhlin fil-kwistjoni peress li n-Nutar kien semmielu biss lil Polidano. Mistoqsi rigward id-dejn ta' Lm200,000 xehed illi dan thallas kollu kif jirrizulta mill-kuntratti.

Stephen Caruana, Direttur tas-Socjeta Modern Design Properties xehed permezz ta' affidavit a fol 306 *et seqq* illi Modern Design Properties kienet xtrat sehem indiviz f'Villa Cicciotta flimkien mal-kumpanija Alsan Enterprises Company Limited u B.D. Limited minghand Golden Panther Limited fis-26 ta' Awissu 1995, u eventwalment hargu permessi biex jibnu *semi-detached maisonettes* bil-garaxxijiet tahtom. Spjega li sussegwentement Alsan Enterprises u B.D. Limited bieghu s-sehem indiviz taghhom lis-socjeta Polidano Holdings Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja.

Spjega illi Golden Panther Limited kienet akkwistat din il-proprjeta fid-29 ta' Marzu 1994 u peress li dak iz-zmien is-sidien originali Borelli u binthom minuri kienu rritenew dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq il-proprjeta, kienet giet irregistrata ipoteka specjali biex jissalvagwardjaw id-dritt taghhom ta' pacifiku pusses tal-villa u l-art adjacenti li xtraw. Ghalhekk meta din il-proprjeta inxtrat minn Modern Designs Properties u sussegwentement minn Polidano Holdings, kienet inxtrat b'dan l-istess dritt vigenti. Zied li apparti minn hekk, kien hemm kreditu ta' Lm200,000 li kellhom il-konjugi Borello ma' Golden Panther Limited, u spjega li ghalhekk din kienet problema ghalihom peress li ma riedux li xi darba Borelli jduru kontra taghhom biex jenforzaw dan il-kreditu jew id-dritt ta' uzu u abitazzjoni. Qal li ghalhekk, fuq parir tal-avukat taghhom, kienu ghamlu ipoteka specjali fuq proprjeta adjacenti u cioe Villa Xlukkajra u zewg porzjonijiet ta' art adjacenti maghha, bil-permess ta' Golden Panther Limited, liema socjeta kienet imbaghad bieghet Villa Xlukkajra lis-socjeta rikorrenti. Qal ukoll illi d-dritt ta' uzu u abitazzjoni kien gie rilaxxat fir-rigward tal-plots numru 4, 5, 6, 9, 10, 11, 16 u 17 permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Dicembru 1997. Zied illi hadd mis-socjeta rikorrenti, u lanqas in-Nutar Mangion, ma kien avvicinahom rigward din l-ipoteka specjali qabel ma kienet xtrat il-proprjeta.

Il-Perit David Psaila, Direttur tas-socjeta Modern Design Properties Limited xehed permezz ta' affidavit a fol 345 *et seqq.*, u kkonferma u kkorroborra l-kontenut tal-affidavit ta' Stephen Caruana.

In-Nutar Carmel Mangion xehed a fol 409A *et seqq* li b'referenza ghal-kuntratt tas-17 ta' Gunju 2004 rigward il-kancellament tal-ipoteka numru 5132 illi l-klijenti kien qalulu biss li riedu li jsir dan il-kancelliment, u ma semmewx li kien thallas xi dejn ta' Lm200,000. Spjega illi l-Avukat Clarence Busuttill kien deher a nom ta' Mauro Morello u martu Angela Sabato, u hu ma kienx talbu jipprovdi prova tal-mandat tieghu.

In kontro-ezami a fol 409D qabel illi f'dawk ic-cirkostanzi mandat verbali kien bizzejjed u validu.

In-Nutar Keith German, Nutar tal-Gvern, xehed a fol 557 *et seqq.* fir-rigward tal-kuntratt datat 26 ta' Awissu 1995 u n-nota redatta minnu li tinsab esebita a fol 542, illi l-original ta' dan il-kuntratt ma jinstabx fl-arkviju, u ghalhekk m'hemm l-ebda original jew kopja awtentikata li jippermettilhom li jghidu li dan il-kuntratt verament sar quddiem in-Nutar Hayman. Qal li minn dan isegwi illi hu ma jistghax jipprezenta vera kopja ta' dan il-kuntratt. Qabel illi n-Nutar tal-Gvern ma jidholx fi kwistjonijiet ta' inswinwa sakemm ma jkunx hemm xi kazijiet partikolari fejn ikun hemm li jigi registrat xi kuntratt li jkun ghadu ma giex registrat. Xehed ukoll illi qabel is-sena 2013 ma jistghax jeskludi li kien hemm Nutara li ma kienux jirregistraw l-atti man-Nutar tal-Gvern, ghalkemm xehed illi fl-opinjoni tieghu dan ma jkunx ifisser li mhux validu diment li jkun gie insinwat.

Dr. Cora Vella xehdet a fol 556 illi l-kitba '*supplied by client*' kienet kitbitha hi pero ma tiftakarx ic-cirkostanzi u lanqas is-sena ta' meta saret. Xehdet illi bhala prassi meta kien imur klijent ghal xi kopja ta' kuntratt, li huma ma jkollhomx u ma jkunux jistu' jistaqsu n-nutar ghaliex ikun miet, jekk imbaghad il-klijent kien imur b'kopja li jkun gab stess minghand in-nutar kienu jzommuha *for posterity* biex ikun hemm indikat li hemm xi haga nieqsa fil-volum. Spjegat li meta kien in-Nutar Hayman, ma kienx obligat li jirregistra l-atti man-Nutar tal-Gvern, izda biss li jinsinwahom mar-Registru Pubbliku. Qalet ukoll illi peress illi fir-rigward ta' dan il-kuntratt partikolari kien il-klijent li kien ta kopja lin-Nutar tal-Gvern, din il-kopja m'hijiex awtentikata.

Dr. Elizabeth Said, Assistent Direttur tar-Registru Pubbliku, xehdet a fol 576 *et seqq* illi n-Nutar ikun obligat illi jiehu l-original u zewg kopji, imbaghad l-original u kopja minnhom tinzamm mir-Registru Pubbliku, filwaqt li l-kopja l-ohra tinzamm minn Nutar.

Ikkonsidrat;

Mill-atti jirrizulta illi ghalkemm is-socjeta Golden Panther Limited gie debitament notifika, hija baqghat kontumaci f'dawn il-proceduri. Jirrizulta wkoll illi ghalkemm l-likwidatur tas-socjeta Alsan Enterprises Company Limited assuma l-atti ta' din il-kawza fit-2 ta' Novembru 2011, l-istess socjeta baqghat kontumaci f'dawn il-proceduri.

Skond il-ligi, l-kontumacja ma tfissirx u ma tistax tigi ekwiparata ma ammissjoni. Infatti kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd Vs Philip Borg Bellanti u Joe Fenech** deciza fit-22 ta' Gunju, 2005, Appell Civili per Onor. Imhallef Philip Sciberras:

“... huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm ilkonvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35;”

Illi infatti fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq v. Brian Mizzi et noe.**, Appell, 27 ta' Marzu, 1996 inghad:

“Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li

jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess ex officio kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re Hammet vs Genovese moghtija fil-31 ta' Jannar 1991:

“Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika.

Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;”

Vide ukoll sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe v. Lino Debono**, Qorti tal-Appell, deciza fis-7 ta' Ottubru, 1997.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta ntimata B.D. Limited, u s-socjeta ntimata Modern Design Properties Limited eccepew illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma preskritta ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili stante illi l-ipoteka specjali giet insinwata fit-30 ta' Ottubru 1995 u matul dak iz-zmien kollu il-validita taghha qatt ma giet ikkontestata.

L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

- (1) *“Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjed biex jittrasferixxi l-proprjeta, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta taghha.*

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hliet mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Fil-fehma tal-Qorti pero, l-Artikolu 2140 m'huwiex applikabbli fil-kaz in ezami. Il-Qorti tqis illi mid-dicitura tal-istess artikolu, jidher illi dan huwa applikabbli għall-proprjeta immobbli u mhux għall-pizijiet fuq l-istess proprjeta, bhal ma huma l-ipoteki.

Inoltre, fil-fehma tal-Qorti, il-perjodu ta' preskrizzjoni applikabbli għall-ipoteki u l-privileggi huma stabbiliti fl-Artikoli 2085 u 2086 tal-Kodici Civili. Għalhekk ma jistgħax jingħad illi fil-kaz tal-ipoteka odjerna huwa applikabbli l-Artikolu 2140, skont liema mat-trapass ta' għaxar snin ta' pussess b'buona fidi u titolu tajjeb, il-kreditur isir is-sid, in perpetwita, tal-ipoteka li tkun giet ikkostitwita. Dan huwa għal kollox insostenibbli legalment, speċjalment ikkonsidrat illi skont l-Artikolu 2085 u l-Artikolu 2086 l-ipoteka tigi preskritta jew meta jigi preskritt il-kreditu ipotekat jew mal-gheluq ta' għaxar snin mill-akkwistat tal-proprjeta soggetta għal ipoteka minn terza persuna, rispettivament. Għalhekk għaladarba jidher car mill-ligi illi l-ipoteka hija minn natura tagħha piz temporanju, ma jistgħax ikun, illi tkun applikabbli għaliha il-preskrizzjoni akwizzittiva.

Għaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2140 qed tigi michuda.

Ikkonsidrat:

Is-socjeta rikorrenti targumenta illi l-Artikolu 2016 tal-Kap 16 huwa applikabbli biss fir-rigward ta' dawk l-ipoteki generali li kienu gew istitwiti qabel l-1976, li qabel l-emendi legislattivi relattivi, kellhom *diritto di seguito*. Din il-Qorti pero ma tikkondividix din it-tezi tas-socjeta rikorrenti, għaliex fil-fehma tagħha, l-effett tad-disposizzjonijiet transitorji in kwistjoni, m'huwiex illi **jirrestringu** l-applikazzjoni tal-Artikolu 2016 għall-ipoteki generali li nholqu qabel l-1 ta' Jannar 1976 biss, izda a kuntrarju, dawn id-

disposizzjonijiet transitorji huma ntizi sabiex **jestendu** l-effett ta' dawn l-emendi l-godda anke ghal dawk l-ipoteki generali li nholqu qabel ma dahhlu fis-sehh l-emendi, b'dana pero illi sakemm jghaddu ghaxar snin, dawn l-ipoteki generali mahluqa qabel l-emendi kellhom jibqghu maghqudin ma' l-immobbli soggetti ghalihom.

Filfatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Rita mart Michael Debono vs Lombard Bank Malta p.l.c. et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Jannar 2009 inghad, fir-rigward ta' ipoteka registrata fl-1999 illi:

“...skond l-Artikolu 2016 tal-Kodici Civili, kreditur ta' dejn suggett ghall-ipotika [sic] generali jista', minghajr il-kunsens tad-debitur, igieghel li tigi registrata, bhala garanzija izjed tal-istess kreditu, ipotika [sic] specjali fuq beni immobbli tad-debitur. Dan ifisser li meta hi hadet is-self, saret debitrice u accettat li tigi registrata kontra taghha ipoteka generali, hi awtomatikament tat il-kunsens taghha ghall-iskrizzjoni ta' ipoteka specjali fuq il-proprjeta` taghha a scelta tal-bank kreditur.”

Mis-sentenza appena citata jidher ghalhekk illi l-Artikolu 2016 huwa applikabbli wkoll anke fir-rigward ta' dawk l-ipoteki generali li nholqu **wara** l-1 ta' Jannar 1976, u mhux biss ghal dawk li nholqu qabel din id-data, kif qed tikkontendi s-socjeta rikorrenti.

Anke fis-sentenza fl-ismijiet **The General Soft Drinks Company Limited vs Joseph Pace et** deciza fit-30 ta' Gunju 2015, din il-Qorti diversament presjeduta, fir-rigward ta' ipoteka generali iskritta fit-12 ta' Mejju 1992, osservat illi s-socjeta rikorrenti:

“...ma nqdiet qatt bil-fakulta' moghtija lilha mill-artikolu 2016 tal-Kodici Civili minn dakinhar li nhalqet l-imsemmija ipoteka sa dakinhar li nfethet din il-kawza.”

Naturalment, kieku kien minnu illi l-Artikolu 2016 tal-Kodici Civili huwa applikabbli biss ghal dawk l-ipoteki generali iskritti qabel l-1 ta' Jannar 1976, is-socjeta rikorrenti f'dik il-kawza ma kienux ikollha l-fakulta indikata mill-Qorti, galadarba l-ipoteka generali f'dik il-kawza kienet giet iskritta fit-12 ta' Meju 1992.

Barra minn hekk, kieku kellu jigi accettat dan l-argument tas-socjeta rikorrenti kien ikun ifisser illi mhux biss l-Artikolu 2016 ma jkunx applikabbli ghal dawk l-ipoteki kollha registrati wara l-1 ta' Jannar 1976, izda anke l-Artikolu 2012, li jipprovdi ghax-xorti differenti ta' ipoteki u l-Artikolu 2013, li jipprovdi dwar l-effetti ta' ipoteka meta l-beni jghaddu f'idejn terzi persuni, ghalieq anke dawn iz-zewg artikoli ghandhom notament li jipprovdi:

“Dan l-artikolu, kif sostitwit bl-Att LVIII tal-1975, japplika għall-ipoteki kollha li nħolqu jew kuntrattwali qabel l-1 ta' Jannar, 1976.”

F'dan il-kaz jirrizulta illi fil-kuntratt datat 26 ta' Awissu 1995 is-socjetajiet intimati Alsan Enterprises Limited u B.D. Limited kienu akkwistaw minghand is-socjeta Golden Panther Limited il-villa maghrufa bl-isem Golden Panther, qabel maghrufa bl-isem Cicciotta, u qabel dan maghrufa fl-isem Villa Delfino, fi Triq tas-Silg, Marsaxlokk, bl-art maghha, kif deskritta fl-istess kuntratt. Jirrizulta wkoll illi permezz tal-istess kuntratt giet kostitwita ipoteka generali, li giet irregistrata fis-26 ta' Awissu 1995 u sussegwentement giet registrata ipoteka specjali fit-30 ta' Ottubru 1995, u dan ai termini tal-Artikolu 2016 tal-Kodici Civili.

Ghalhekk, galadarba ipoteka generali kienet gia ezistenti, is-socjetajiet intimati kellhom id-dritt illi jirregistraw ipoteka specjali fuq beni immobbli tad-debitur, u dan minghajr il-htiega tal-kunsens tad-debitur. Minn dan isegwi illi l-premessa li fuqha hija bbazata din il-kawza, u cioe illi l-ipoteka specjali in kwistjoni giet irregistrata b'mod abbuziv u mhux skont il-ligi hija nfondata u ghalhekk l-azzjoni tas-socjeta rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwat li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dawk l-eccezzjonijiet gia decizi permezz tas-sentenza parzjali datata 26 ta' Novembru 2010, tilqa' l-eccezzjonijiet fil-meritu tal-intimati u tichad it-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom jithallsu kollha mis-socjeta rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur