ARTIKOLU 2086 TAL-KODICI CIVILI

PRESKRIZZJONI TA' IPOTEKA SPECJALI

TERZ PUSSESSUR

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 2
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 superficjali 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 Cicciotta', 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 Cicciotta' 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 ohra 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 jispiccaw 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 spiccaw 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 abbuziv 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 spiccaw 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-segwenti eccezzjonijiet xi tressaq :

1. Illi fl-ewwel lok I-esponenti Alsan Enterprises Company Limited (C-17683) u B.D. Limited (C-7281) ma humiex

legittmi kontraditturi billi trasferew kull interess li kellhom fil-proprjetajiet *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 premess 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 ta’ 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-segwenti:

Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda u dan ghas-segwenti 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 abbuziv 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 bzonnha 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 premess 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 premess, l-esponenti qed jitlob is-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 tbati ebda pregudizzju f'din il-kawza.

4. Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghal premess, li meta s-socjeta` attrici akkwistat 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 I 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 kancellati 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-proprjeta` 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 debitrici 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-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis, 10 ta' Novembru 2016 (fol 134) fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti minn Dr Anna Mailia, Dr Pawiu Lia u Dr Mark Refalo. Il-Qorti semghet 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 ghandha taghti sentenza *in parte* fuq l-ewwel tliet eccezzjonijiet. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Jannar 2017 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Jannar 2017 (fol 135) fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Anna Mallia ghall-konvenuti. Inghatat sentenza in parte fejn il-Qorti kkonkludiet : *"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."* Il-kawza giet differita sabiex l-intimati jirregolaw ruhhom fuq is-sentenza moghtija illum, ghat-23 ta' Frar 2017.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici Lay Lay Company Limited (C-4534) datat 29 ta' Jannar 2019 a fol 400 *et seq* tal-process.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` Modern Design Properties Limited (C-14871) ghan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici a fol 409 *et seq* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 02 ta' April 2019 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assistit minn Dr Pawlu Lia. Deher Dr Mark Refalo ghas-socjetajiet intimati Alsan Enterprises Co Ltd u BD Ltd. Dehret Dr Anna Mallia ghal Modern Design Properties Ltd, li rrimettiet ruhha ghan-nota pprezentata minnha. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Mark Refalo, ghan-nom tas-socjetajiet intimati Alsan Enterprises Co Ltd u BD Ltd, u ta' Dr Pawlu Lia ghas-socjeta' rikorrenti, u r-replika ta' Dr Anna Mallia ghall-Modern Design Properties Ltd, liema trattazjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Settembru 2019 fid-9:30a.m.

Rat id-digriet tal-Qorti datata 31 ta' Mejju 2019, fejn b' Ordni tal-Qorti din il-kawza giet rikjamata ghal nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019 fl-istess hin u ghall-istess skop tal-verbali precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz tal-kawza odjerna, is-socjeta' rikorrenti qeghda 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 tal-Kodici Civili. Konsegwentement qed jintalab li jigi dikjarat u deciz li l-effetti tal-ipoteka imsemmija skadew u spiccaw fuq il-proprjeta' imsemmija.

Is-socjeta` Alsan Enterprises Company Limited u B.D. Limited jilqghu billi jghidu li m'humiex il-legittimi kontraditturi billi ttrasferew kull interess li kellhom fil-proprjeta *de quo* lis-socjeta' Modern Design Limited, u li, inoltre, s-socjeta' Alsan Enterprises Limited kienet giet stralcjata. Ghaldaqstant jghidu li m'ghandhomx ibghatu spejjez. Jghidu wkoll li l-ipoteka specjali kienet torbot lill-proprjeta' qabel ma nxtrat is-socjeta' attriċi, ghaldaqstant *se mai* s-socjeta' attrici ghandha tfittex lil Golden Panther Ltd talli ma bieghetx il-proprjeta` hielsa minn ipoteki.

Is-socjeta' Modern Design Properties Limited tibda billi ttenni wkoll l-ahhar eccezzjoni mressqa mis-socjetajiet Alsan Enterprises Company Limited u B.D. Limited. Izzid tghid li s-socjeta' attriċi mhix it-terz pussessur izda hija d-debitur principali u ghalhekk il-preskrizzjoni skont l-artikolu 2048 ma japplikax ghaliha. Illi l-artikolu 2048 japplika biss fil-kaz ta' kreditu mentri l-kaz prezenti huwa dwar dritt ta' uzu u abitazzjoni. Fl-ahhar net, it-terminu taht l-artikolu 2048 jibda ghaddej mid-data tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Dicembru, 2015.

Il-fatti

Illi mhuwiex ikkontestat li s-socjeta' rikorrenti xtrat il-villa "Xlukkajra" fi Triq is-Silg, Marsaxlokk, u porzjon diviza tal-istess art, fis-sena 2004, bil-konoxxenza li l-bejgh kien milqut minn ipoteka specjali favur is-socjetajiet intimati.

Jirrizulta li s-socjetajiet intimati kienu akkwistaw villa bil-gnien u art maghha maghrufa bhala "Villa Cicciotta", fi Triq Tas-Silg, Marsaxlokk, b'ipoteka generali fuq il-beni kollha tas-socjeta` Golden Panther Limited. Sussegwentement, u fl-istess sena tal-akkwist, is-socjetajiet intimati rregistraw ipoteka specjali addizzjonali numru 16927/1995 fuq il-villa "Xlukkajra".

Fil-kaz odjern, is-socjeta' rikorrenti qed tipprocedi billi qed tikkontendi li din l-ipoteka specjali hija preskritta.

Xhieda

Michael Axiza xehed b'affidavit (fol. 90-91) li s-socjeta' Lay Lay Company Limited xtrat minn ghand Golden Panther Limited il-villa "Xlukkajra" bil-gnien taghha fi Triq Tas-Silg, Marsaxlokk, flimkien ma' porzjon diviza ta' art adjacenti ghall-istess villa maghrufa bhala "Ta' Zakmar".

Jghid li granet qabel il-kuntratt ta' bejgh, in-Nutar Charles Mangion gharrfu li fuq il-villa u l-art mertu tal-bejgh, kien hemm ipoteka specjali ta' garanzija ta' pacifiku pussess fuq il-bejgh ta' "Villa Cicciotto" mis-socjeta' Golden Panther

Limited. In-Nutar gharrfu wkoll li sid "Villa Cicciotto" ma kienx ghadu interessat f'din l-ipoteka. Ghaldaqstant fis-17 ta' Gunju, 2004, l-intimat resaq fuq il-kuntratt mas-socjeta' Golden Panther Limited. Il-kuntratt gie insinwat fl-1 ta' Lulju, 2004 b'Nota ta' Insinwa numru 10766/2004[1]. Spjega wkoll li dakinhar tal-bejgh, fis-17 ta' Gunju, 2004, tħallsu xi kredituri li kellhom jiehdu minn ghand is-socjeta' Golden Panther Limited, thallsu b'lura xi cnus, u nfeda parti mic-cens fuq il-proprjeta'. Kien hemm ukoll dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq l-istess proprjeta' li gie kancellat bl-awtorizzazzjoni tas-Second' Awla[2].

Jispjega li "Villa Cicciotta" flimkien mal-gnien u art maghha fi Triq tas-Silg, Marsaxlokk, kienet inxtrat mis-socjetajiet intimati minn ghand is-socjeta' Golden Panther Limited fis-26 ta' Awwissu, 1995[3]. Il-venditur kien iggarantixxa il-pacifiku pussess tal-istess proprjeta' b'ipoteka generali fuq il-beni kollha taghha. In-nota tal-ipoteka ggib in-numru 13575/1995[4].

Jghid li f'Ottubru tal-istess sena, is-socjetajiet intimati rregistraw ipoteka specjali addizzjonali fuq villa "Xlukkajra" bil-gnien maghha, il-porzjon art maghruf bhala "Ta' Zakmar", u porzjon art ohra formanti parti mill-istess territorju "Ta' Zakmar". In-Nota ta' ipoteka ggib in-numru 16927/1995[5].

---

[1] Dok. "A" fol 5-9
[2] Fol. 70-88
[3] Dok. "MD" fol. 259-261
[4] Fol. 154
[5] Fol. 155-160

Izid jghid li ghaddew aktar minn ghaxar (10) snin minn meta xtara villa “Xlukkajra”.

In **kontro ezami** xehed (fol. 231-237) billi kkonferma li kien jaf li l-beni li kien ser jixtri kellha ipoteki specjali u ipoteki generali fuqha. Jistqarr li ma jafx li barra dawn l-ipoteki kien hemm ipoteki ohrajn fuq l-istess art. Jghid li ma jiftakarx min hallas id-dejn li s-socjeta Golden Panther Limited kellha mal-konjugi Borello biex sar il-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu mas-socjeta’ Golden Panther Limited. Jistqarr ukoll li l-hlas lil kredituri li kellhom jiehdu minn ghand is-socjeta’ Golden Panther Ltd fis-17 ta’ Gunju, 2004, aktarx kien hallashom hu.

Miriam Rapa xehdet (fol. 92-93) billi pprezentat kopja tan-Nota tal-Insinwa bin-numru 11569 tal-kuntratt ta’ bejgh ppublikat fl-atti tan-Nutar Charles Mangion fis-17 ta’ Gunju, 2014[6].

In-Nutar Keith German xehed (fol. 94-95) billi pprezenta kopja awtentika mir-Registru tal-Arkivji Notarili tal-kuntratt ta’ bejgh ppubblikat fl-atti tan-Nutar Charles Mangion fis-17 ta’ Gunju, 2014[7].

Michael Mifsud xehed (fol. 208-209) billi pprezenta kopja tal-insinwi numru 6386/1994 u insinwi numru 7301/1994. Ipprezenta wkoll kopja tar-ricerki fuq is-socjeta’ Golden Panther Company Limited[8].

---

[6] Fol. 70-71
[7] Fol. 71-88
[8] Fol. 166-207

In-**Nutar Charles Mangion** xehed (fol. 222-223) billi ikkonferma dak li ntqal minnu waqt proceduri Rik. Nru. 124/2010 JGP[9], dan li ghar-rigward tal-kancellament ta' ipoteki numri 6386/1994 u 7301/1994, Mauro Morello u Angela Sabato kienu rapprezentati minn Dr Clarence Busuttil. Jikkonferma wkoll li quddiemu ma ghaddewx flus biex seta' jsir tali kancellament.

Il-Perit David Psaila xehed (fol. 240-242) billi spjega x'wassal lis-socjetajiet intimati jirregistraw ipoteka specjali numru 16927/1995 fuq il-villa "Xlukkajra" u l-art adjacenti maghha. Jibda biex jispjega li r-registrazzjoni saret bil-kunsens tas-socjeta' Golden Panther Company Limited li kienet is-sid ta' villa "Xlukkajra" dak iz-zmien.

Jghid li dak iz-zmien, fuq villa "Xlukkajra" kien hemm registrat ipoteka specjali numru 6386/1994 u numru 1701/1994 dwar dejn ta' mitejn elf lira Maltin (Lm200,000) dovut mis-socjeta' Golden Panther Limited lil konjugi Borello. Dan id-dejn jirrizulta minn kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tat-30 ta' Marzu, 1994[10], fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa. Dan wassal biex fuq villa "Ciciotto" tigi registrata ipoteka numru 6386/1994 favur il-konjugi Borello.

Fil-5 ta' Lulju, 1995, Alfred Piscopo deher f'isem il-konjugi Borello biex illibera l-villa "Ciciotto" u l-art adjacenti maghha

---

[9] Fol. 224-228
[10] Dok. "MD iv" fol. 296-303

mill-ipoteka numru 6386/1994 kif ukoll id-drittijiet ta' uzu u abitazzjoni li kien hemm fuq l-istess proprjeta`[11].

Bi qbil mas-socjeta' Golden Panther Limited, is-socjetajiet intimati rregistraw ipoteka specjali numru 16927/1995 fuq villa "Xlukkajra" u fuq art adjacenti maghrufa bhala "Ta' Zakmar".

Itenni li l-permezz ta' sentenzi ta' din il-Qorti (diversament presjeduta), gie deciz li l-ipoteka m'ghandiex titnehha[12].

Stephen Caruana xehed b'affidavit (fol. 242) u kkonferma l-fatti deskritti mill-Perit David Psaila fl-affidavit tieghu.

Dr Claudette Fenech xehdet (fol. 340-341) billi pprezentat kopja tal-Articles u Memorandum of Association tas-socjeta' Modern Design Properties Limited[13].

Dr Sonia Consiglio xehdet (fol. 397) u pprezentat kopja tar-ricerki fuq isem is-socjeta' Golden Panther Limited[14]

<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt</u>

Il-Qorti tibda bl-osservazzjoni taghha li ghalkemm f'din il-kawza tqajjmu diversi punti legali li jirriflettu kwistjonijiet legali li l-partijiet kellhom u ghad ghandhom bejniethom

---

[11] Dok. "MD v" fol. 304-305
[12] P.A. (RCP) Rik. Nru. 773/2005, fl-ismijiet Lay Lay Company Limited vs. Nicholas Vella noe et, fol. 266-292, App. Civ. Rik. Nru. 773/2005 RCP fl-ismijet Lay Lay Company Limited vs. Nicholas Falzon noe et fol. 262-265
[13] Dok. "CF1" fol. 248-256
[14] Fol.343-396

quddiem din il-Qorti (diversament presjeduta), dak li l-Qorti hija mistennija li taghti l-gudizzju dwaru f'din il-kawza huma limitatment fuq l-applikabilita' tal-artikolu 2086 ghal ipoteka specjali numru 16927/1995 registrata mis-socjetajiet intimati fuq il-beni tas-socjeta' attriċi.

Il-ligi trid li minħabba li l-kreditur ikun irreġistra ipoteka speċjali fuq il-ġid tad-debitur, il-benefiċċju ta' dik l-ipoteka jibqa' miżmum minkejja t-trasferiment tal-ġid ipotekat lil ħaddieħor[15]. It-terza persuna li tikseb il-ġid hekk ipotekat tikseb il-preskrizzjoni dwar dak il-ġid fi żmien għaxar snin minn dakinhar li l-ġid ikun għadda għandha, minkejja li l-kreditur ma jkunx jaf li jkun sar trasferiment bħal dak[16] .

Is-socjeta' rikorrenti tghid li ghaddew aktar minn ghaxar snin minn meta akkwistat villa "Xlukkajra", ghaldaqstant a tenur tal-artikolu 2086, bhala terza persuna, ghandha dritt titlob il-kancellament tal-ipoteka specjali registrata mis-socjetajiet intimati fis-sena 1995, li qeghdha tghabbi l-proprjeta' taghha.

Is-socjetajiet intimati, min-naha l-ohra, ma jaqblux li dan jista' jsir ghal numru ta' ragunijiet. Il-Qorti ser tqis kull wiehed minn dawn ir-ragunijiet:

(i) l-ewwel, l-artikolu 2087 japplika fic-cirkostanza fejn ikollok ipoteka marbuta ma' kreditu filwaqt li fil-kaz odjern l-ipoteka hija ghal pacifiku pussess.

---

[15] Art. 2069 tal-Kap. 16
[16] Art. 2086 tal-Kap. 16

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Id-definizzjoni ta' ipoteka[17] hija marbuta ma' esekuzzjoni ta' obbligazzjoni u ma tiddistingwix bejn obbligazzjoni u ohra. Fl-istess definizzjoni, id-debitur huwa meqjus bhala l-persuna li fuq il-beni tieghu l-ipoteka giet kostitwita, filwaqt li l-kreditur huwa meqjus bhala l-persuna li favur tieghu l-ipoteka giet kostitwita. It-terza persuna titqies li hija l-persuna li tidhol flok id-debitur.

Illi d-drittijiet li l-ligi taghti lit-terz pussessur kontra d-debitur u kontra terzi persuni ohra ma humiex marbuta biss ma' kreditu jew hlas ta' dejn izda wkoll ma' drittijiet dwar uzu ta' proprjeta'[18].

(ii) It-tieni, l-ipoteka generali ma torbotx biss il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti izda tghabbi wkoll art ohra maghrufa bhala ta' "Zakmar" li ma gietx akkwistata mir-rikorrenti. Is-socjetajiet intimati jistriehu wkoll fuq id-decizjoni ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) (Rikors Numru 773/05 bejn l-istess partijiet), fejn il-Qorti sabet li l-iskop wara l-ipoteka specjali mhux ezawrit ghax jorbot proprjeta` li mhix koperta b'uzu u abitazzjoni.

Illi minkejja din is-sentenza, il-Qorti tqis li t-talbiet attriċi f'din il-kawza huma bbazati fuq il-preskrizzjoni u mhux l-

[17] Art. 2011 tal-Kap. 16
[18] Art. 2083(1) tal-Kap. 16

iskop li ghalih giet registrata l-ipoteka specjali. Tqis ukoll li t-talba tal-kancellazzjoni mis-socjeta` rikorrenti hija biss fil-konfront tal-proprjeta mixtrija mit-terz pussessur u proprjetajiet ohra ta' terzi li jistghu jkunu soggetti ghall-istess ipoteka specjali.

(iii) It-tielet, il-protest ma giex notifikat lill-partijiet kollha skont kif jehtieg l-artikolu 2072 tal-Kap. 16, ghaldaqstant l-azzjoni hija nulla' *ai termini* tal-artikolu 789 tal-Kap. 12.

Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. L-azzjoni taht l-artikolu 2072 hija diretta lejn il-bejgh mill-kreditur ta' l-immobbli mghobbi b'ipoteka. Il-kawza odjerna tirrigwarda talab ghal kancellament ta' ipoteka, u ma hemm ebda obbligu impost fuq it-terz pussessur li jrid jinnotifka lill-kredituri bi protest kif qed jezigu li messu sar mis-socjetajiet intimati.

(iv – v) Is-socjeta' rikorrenti ma kellhiex ghal dawn l-ahhar ghaxar (10) snin pussess tal-art kontinwu, mhux miksur, pacifiku u pubbliku u mhux ekwivoku skont l-artikolu 2107 tal-Kap. 16. Dan huwa dovut ghal proceduri legali li kellha quddiem il-Qrati matul is-snin. Ghaldaqstant, il-pussess li seta' kellha kellu jigi interrot b'dawn il-proceduri.

Jghidu wkoll li l-preskrizzjoni hija sospiza *ai termini* tal-artikolu 2125(a) u (b) tal-Kap. 16. Jghidu li l-jeddijiet

l kondizzjonijiet ghadhom ma sehhewx u ghad hemm garanzija ta' pacifiku pussess.

Il-Qorti ma taqbilx ma dawn is-sottomissjoni. Inghad li "*l-azzjoni attriċi hija determinata mill-premessi u t-talbiet u mhux mill-eċċezzjonijiet li jitqajmu kontriha. Għalhekk, biex wieħed jara tiswiex l-eċċezzjoni ... li tkun tqajmet, wieħed irid iqis x'azzjoni tressqet kontra l-parti mħarrka..*" (**L-Avukat Dr V. Ragonesi et vs. Albert Huber et**, P.A. 25.4.2018, JRM).

Applikant dan l-insenjament, l-interruzzjonijiet u s-sospensjoni li jsemmu s-socjetajiet intimati ma jsibux applikazzjoni fl-artikolu 2085, dan ghaliex il-legislatur ried li ghal dan l-artikolu tinghata interpretazzjoni ghal kollox dejqa, dik li f'eghluq l-ghaxar (10) snin minn dakinhar li t-terza persuna tkun akkwistat il-beni, l-ipoteka tispicca favur taghha. Fil-fatt, il-legislatur sahansitra jqis l-iskrizzjonijiet li jsiru fuq talba tal-kreditur ma jiksrux il-mixi tal-preskrizzjoni favur it-terz pussessur (u id-debitur)[19].

Il-Qorti tqis ukoll is-sottomissjoni maghmula mis-socjeta' Alsan Enterprises Company Limited fejn tghid li hija ma kienetx f'sitwazzjoni li tista' tiehu azzjoni qabel ma nqatghu l-kawżi li kien hemm pendenti quddiem il-Qrati. Izda bl-akbar rispett, il-kwistjonijiet li kien hemm pendenti quddiem il-Qrati ma kienux jiddeterminaw il-perkors taz-zmien iżda *se mai* dwar il-validita' tal-ipoteka. Mhux il-kaz li quddiem il-Qorti kien qed jigi dibattut jekk hemmx preskrizzjoni jew

[19] Art. 2086 tal-Kap 16

le, u ghaldaqstant ikun necessarju li wiehed jistenna l-pronunzjament gudizzjarju tal-Qorti biex ikun f'qaghda jiehu azzjoni[20].

Inghad wkoll li "*Waqt illi l-pendenza ta' azzjoni ċertament tissospendi l-preskrizzjoni tad-drittijiet vindikati fl-istess kawża (bil-kondizzjonijiet imsemmija fl-art. 2132 Kod. Ċiv.), dik is-sospensjoni tgħodd biss għal dawk id-drittijiet, u mhux ukoll għal drittijiet oħra li, għalkemm setgħu kienu, ma humiex parti mill-meritu tal-kawża, ukoll jekk tkun saret riserva espressa għalihom* "(**Avv. Peter Fenech noe et vs. Dipartiment tal-Kuntratti**, App. Civ., 29.4.2016).

Illi ghalhekk l-ebda wahda mid-difizi migjuba mis-socjetajiet intimati ma timmerita li tintlaqa.

Min-naha l-ohra, il-Qorti hija sodisfatta li l-elementi mehtiega sabiex din l-azzjoni tirnexxi gew ippruvati mis-socjeta' rikorrenti.

L-eccezzjoni ta' Alsan Enterprises Company Limited u B.D. Limited: Mhux il-legittimi kontraditturi

Is-socjeta' Alsan Enterprises Company Limited u B.D. Limited iqajmu l-eccezzjoni li ma humiex il-legittimi kontradittur f'din il-kawza billi huwa trasferew kull interess li kellhom fil-proprjetajiet lis-socjeta` Modern Design Limited.

[20] Ara f'dan ir-rispett, "Bartolomeo Xuereb –vs- Carmelo Zammit", Appell Kummercjali, 9 ta` Marzu 1994 u "Moses Bugeja – vs - Joseph Delceppo", Appell, 6 ta` Ottubru 2000."

Jghidu li s-socjeta` Alsan Enterprises Company Limited kienet giet stalcata[21], izda aktar tard gie konfermat li l-istess socjeta' giet riattivata[22].

Il-Qorti mhix ser tiehu fit-tul biex tqis din l-eccezzjoni. Mid-dokumenti ezebiti jirrizulta li t-tliet socjetajiet intimati jidhru bhala l-kredituri fuq in-Nota ta' Iskrizzjoni Ipotekarja numru 16927/1995 (fol. 155-160).

Dan iwassal biex il-Qorti tqis kemm is-socjeta' Alsan Enterprises Company Limited kif ukoll B.D. Limited bhala l-kontraditturi legittimi f'din il-kawza flimkien mas-socjeta` Modern Design Properties Limited.

III KONKLUZJONI:

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati, u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tordna 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.

[21] Para 4 tar-Risposta Guramenta fol. 37
[22] Fol. 418

Carmelo Mangion kif fuq inghad, skadiet u spiccaw ukoll l-effetti taghha fuq l-istess proprjeta';

2. **Tilqa' t-tieni talba** u tordna l-kancellament tal-istess nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka specjali numru 16927/1995 riferibbilment ghall-proprjeta' imsemmija;

3. **Tilqa' t-tielet talba** u tinnomina **lin-Nutar Dr. Charles Mangion** sabiex jippubblika l-att tal-kancellament opportun u jirregistra l-kancellament tal-istess ipoteka specjali bin-numru 16927/1995, u tahtar lill **Avukat Dottor Sarah Chircop Beck** kuratrici deputata sabiex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

L-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju numru 274/2015 jithallsu mis-socjetajiet intimati solidalment bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019