**QORTI ĊIVILI**
**PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF**
**ROBERT G. MANGION**

**ILLUM IL-31 TA' OTTUBRU 2019**

**Kawża Numru: 15**

**Rik. Ġur. 510/2010 RGM**

**John u Pauline konjuġi Giordmaina**
**(K.I. rispettivament 1081847M u**
**359951M)**

**vs.**

**Amabile u Maria Dolores konjuġi**
**Aquilina Numru tal-Karta tal-Identita`**
**918449M u 8283A rispettivament,**
**Micahel u Carmen konjuġi Zammit**
**Numru tal-Karta tal-Identita`**
**rispettivament 378840M u 313845M**

**Il-Qorti:**

Rat ir-**rikors maħluf ta' John u Pauline konjuġi Giordmaina** ppreżentat fis-17 ta' Mejju, 2010 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Billi l-atturi kienu taw self *'mutuum'* somma flus lill-konvenuti Amabile u Maria Dolores konjugi Aquilina b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mark Anthony Sammut tat-8 t'Awwissu, 2005, kopja ta' liema hija hawn esebita u mmarkata Dok. A.

2. U billi l-imsemmija konvenuti ghad ghandhom jaghtu bilanc fuq l-istess self ta' tlettax -il elf disa' mija u sitta u sebghin ewro (€13,976) flimkien ma' l-imghax pattwit fl-istess kuntratt tat-8% fis-sena mid-data tas-self maghmul;

3. U billi bhala garanzija ghall-hlas lura tas-somma mislufa d-debituri konvenuti Aquilina taw ghaf-favur il-mittenti [recte: l-atturi] ipoteka specjali li ghandha n-Numru 19 Triq il-vittorja Hal-Qormi li tmiss mill-Lvant mal-bitha, u min-nofsinhar mill-beni ta' certu John minn Hal-Qormi u mit-Tramuntana ma' beni tal-mutwatarji infushom jew irjieh ohra aktar verjuri.

4. U billi l-konvenuti Michael u Carmen konjugi Zammit xtraw il-proprjeta` Numru 19 fi Triq il-vittorja Hal-Qormi kif soggetta ghall-ipoteka specjali verjanti favur l-atturi, kif jidher fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-28 ta' Marzu 2006 hawn esebit u mmarkat Dok B.

5. U billi fis-16 t'Ottubru 2009 l-atturi interpellaw lill-konvenuti Amabile u Maria Dolores konjugi Aquilina biex ihallsu l-bilanc tad-dejn lilhom dovut izda inutilment.

6. U billi fis-16 t'Ottubru 2009 l-atturi interpellaw lill-konvenuti Michael u Carmen konjugi Zammit sabiex ghat-*tenur* tal-Artikolu 2072 tal-Kodici Civili jirrilaxxaw il-garaxx fuq imsemmi sabiex jinbiegh, sabiex mir-rikavat tieghu huma jkunu jistghu jithallsu jew alternattivament li jhallsu huma l-bilanc tad-dejn fuq imsemmija izda inutilment.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex m'ghandiex din il-Qorti:

1. Tikkundanna l-konjugi Amabile u Maria Dolores Aquilina jhallsu s-somma ta' tlettax -il elf disa' mija u sitta u sebghin ewro (€13,976) flimkien ma' l-imghax pattwiti fl-istess kuntratt tat-8% fis-sena mid-data tas-self maghmul;

2. Fin-nuqqas ta' tali pagament, tordna l-bejgh *in subbasta* tal-fond *ossia* garaxx sabiex mir-rikavat ta' l-istess bejgh l-atturi jkunu jistghu jithallsu l-kreditu taghhom;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat ir-**Risposta ġuramentata ta' Michael u Carmen konjuġi Zammit** ppreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2010 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet ta' l-atturi rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt;

2. Illi in linea preliminari l-azzjoni odjerna hija nulla u rrita *stante* li l-atturi rikorrenti naqsu milli jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka l-att pubbliku li in forza tieghu l-fond mertu ta' din il-kawza gie assenjat fil-pjena u assoluta proprjeta` lill-esponenti;

3. Illi konsegwentement, ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn l-esponenti u l-atturi rikorenti u ghalhekk l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost skont kif inhu indikat fid-Dok B li huwa kuntratt ta' kompro-vendita allegat mar-rikors guramentat ta' l-atturi rikorrenti, l-esponenti xtraw il-fond *ossia* garaxx numru 19, Triq il-Vittorja, Hal-Qormi *in buona fede* u dan skond kif jindika l-istess kuntratt li l-istess fond inxtara "...minn pisijiet ohra liberu u frank u bid-drittijiet cnus, pertinenti u attinenzi kollha bil-pussess vakanti u gebel u soqfa", dan *oltre* l-fatt illi l-konvenuti intimati konjugi Aquilina taw is-solita garanzija ta' pacifiku pussess;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ingunti bis-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta ġuramentata ta' Amabile Aquilina** ppreżentata fis-16 ta' Marzu, 2011 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet attrici huma nulli u minghajr effett stante illi l-kuntratt datat 8 ta' Awissu 2005 huwa null u minghajr effett peress illi l-konvenuta qatt ma awtorizzat lill-konvenut Amabile Aquilina jidher fuq dana l-kuntratt ta' self.

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati kemm bhala fatt u kemm fid-dritt, u dana kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza, u ghalhekk ghandhom jigu michuda.

Rat ir-**Risposta ġuramentata ta' Maria Dolores Aquilina** ppreżentata fis-16 ta' Marzu, 2011 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet attrici huma nulli u minghajr effett *stante* illi l-kuntratt datat 8 t'Awwissu elfejn u hamsa huwa null u minghajr effett peress illi l-konvenuta qatt ma awtorizzat lill-konvenut Amabile Aquilina jidher fuq dana l-kuntratt ta' self.

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati kemm bhala fatt u kemm fid-dritt, u dana kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza, u ghalhekk ghandhom jigu michuda;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Rat ir-**Risposta ġuramentata ulterjuri ta' Michael u Carmen konjuġi Zammit** ppreżentata fis-17 ta' Mejju, 2012 fejn fuq permess tal-Qorti tressqet is-segwenti eċċezzjoni:

Illi l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan ghaliex il-proprjeta' li huma sidien taghha, ossia l-garaxx mertu tal-kawza m'huwiex wiehed mill-garaxxijiet li fuqhom saret l-ipoteka li l-atturi qeghdin jirreferu ghaliha u dan ghaliex il-garaxx mixtri mill-intimati konjugi Zammit nhar it-28 ta' Marzu 2008 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius kien igib in-numru 19 li ghandu d-dhul ghalih minn entratura 334 gja 54, Triq il-Vitorja, Hal Qormi; filwaqt li l-ipoteka specjali li dwarha nfethet il-kawza odjerna saret fuq erba' garaxxijiet f'bitha li tizbokka fi Triq il-Vitorja b'entratura bin-numru civiku 55 (mhux 54) liema garaxxijiet ghandhom in-numru 19 u 20, 30 u 31, u dana meta diga kienet saret rinumerazzjoni diversi snin qabel giet iskritta l-ipoteka, fejn id-dhul ghall-garaxx tal-esponenti kien ilu li sar numru 334, hekk kif kien meta akkwistaw l-esponenti (u ma kienx ghadu 54, jew sahansitra 55).

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat il-provi kollha li tressqu fil-mori tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Giordmaina ppreżentata fis-6 ta' Marzu 2019[1];

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-atturi u tal-konvenuti Zammit fl-udjenza tas-6 ta' Gunju 2019;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

[1] Paġna 328 tal-proċess.

**Fatti Antecedenti l-Kawza.**

Fit-8 t'Awwissu 2005 l-atturi silfu lill-konjuġi Aquilina is-somma ta' Lm23,000 (ekwivalenti għal €53,575.59), liema self sar b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mark Anthony Sammut[2]. Għal kull buon fini jingħad li Amabile Aquilina deher fuq dan il-kuntratt f'ismu proprju u f'isem u in rappreżentanza ta' martu Maria Dolores Aquilina u dan bis-saħħa ta' prokura ġenerali unita ma' att tan-Nutar Dottor Mario Bugeja in data tlieta ta' April ta' l-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (03.04.1997).

B'garanzija għall-ħlas lura tas-somma mislufa, il-konvenuti Aquilina iskrivew ipoteka speċjali bin-numru tal-insinwa H 13438/2005 fuq erba' garaxxijiet bin-numri internament immarkati 19, 20, 30 u 31 b'entratura numru 55 fi Triq il-Vittorja, Ħal Qormi. Fuq dan l-istess kuntratt il-partijiet qablu li jekk Amabile Aquilina jħallas is-somma mislufa fi żmien sena dan ma kienx iħallas imgħaxijiet. Mill-atti jirriżulta li Amabile Aquilina naqas milli jħallas f'dik is-sena u għalhekk fit-8 t'Awwissu 2006 saret proroga fejn sar qbil li l-ħlas kien ser isir fi żmien sena oħra. Fil-31 t'Awwissu 2007 ġie ppubblikat kuntratt fejn l-ipoteka speċjali fuq il-garaxx 20 ġiet imħassra u minflok ġiet iskritta ipoteka speċjali ġdida fuq il-garaxx internament immarkat 33.[3]

Il-ħlas dovut lir-rikorrent baqa' ma sarx u għalhekk bis-saħħa ta' kuntratt tat-2 t'Ottubru 2008[4] fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Anthony Sammut, Amabile Aquilina ittrasferixxa l-garaxxijiet internament immarkati tletin (30), wiehed u tletin (31) u tlieta u tletin (33) lill-atturi. Giordmaina saru jafu li l-garaxx internament immarkat 19 ma setax jiġi trasferiti għaliex dan kien ġie mibjugħ lil-konjuġi Zammit. Fil-fatt mill-atti ppreżentati mir-rikorrent stess jirriżulta li permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Marzu 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, Amabile Aquilina biegħ lill-konjuġi Zammit il-

[2] Paġna 5 tal-proċess.
[3] Paġna 17 tal-proċess.
[4] Paġna 10 tal-proċess.

garaxx numru 19 għal prezz ta' €5,124.62 li "qieghed Hal Qormi, ghandu dhul ghalih minn entratura numru tlett mija u erbgha u tletin (334) gia numru erbgha u hamsin (54) Triq il-Vitorja"[5].

In forza tal-kuntratt precitat tat-2 ta' Ottubru 2008 ġie wkoll dikjarat illi wara t-trasferiment tat-tlett garaxxijiet imsemmija il-bilanċ tad-dejn pagabbli minn Amabile Aquilina lill-atturi kien ta' €13,976 li kellu jitħallas sas-7 ta' Novembru 2008.[6] Din is-somma baqgħet qatt ma tħallset. Kien għalhekk li l-konjuġi Giordmaina fis-17 ta' Ottubru 2009 bagħtu Ittra Uffiċċjali bin-numru 3705/09 lill-konjuġi Aquilina sabiex jersqu "ghal-hlas tas-somma [...] (€13,976) flimkien mal-imghax kummerċjali skond il-bilanc ghal mutwu"[7], kif ukoll Ittra Uffiċċjali oħra bin-numru 3704/09 lill-konjuġi Zammit fejn interpellawhom "in vista ta' l-artikolu 2072 tal-Kodici Civili [...] sabiex fi zmien erbat ijiem millum tirrilaxxaw il-pusses tal-garaxx bin-numru dsatax (19) jew thalsu id-dejn ta' [...] (€13,976) flimkien mal-imghax kummercjali ghall-liema l-istess sinjuri Aquilina qieghedin kontestwalment qed jigu interpellati"[8].

Peress li kemm Aquilina kif ukoll Zammit baqgħu inadempjenti, l-atturi istitwixxew din il-proċedura ta' *actio hypothecaria*.

Ikkunsidrat;

**L-Eċċezzjoni Ulterjuri.**

Qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti flimkien mal-mertu tal-kawża, il-Qorti sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni ulterjuri sollevata mill-konjuġi Zammit. Il-konvenuti Zammit jeċċepixxu ulterjorment li huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju peress li l-garaxx mertu tal-kawża m'huwiex wieħed mill-garaxxijiet li fuqu saret l-ipoteka speċjali u dan għaliex id-dħul għal garaxx kien iġib in-numru

[5] Paġna 7 tal-proċess.
[6] Paġna 13 tal-proċess.
[7] Paġna 19 tal-proċess.
[8] Paġna 21 tal-proċess.

334 gja 54 u mhux 55. Huma jgħidu li l-ipoteki jinstabu fuq il-garaxxijiet li għandhom l-entratura 55.

Sabiex jissostanzjaw din l-eċċezzjoni il-konjuġi Zammit sejħu lil Charles Cassar (assistant works technical officer fi ħdan id-Door Numbering Unit) sabiex jixhed dwar ir-*renumbering* tal-bibien. Cassar spjega li n-numru 334 huwa numru ġdid u dan għaliex meta mar fuq il-post, din l-entratura ma kellhiex numru però jgħid li l-fond li kien immarkat 54 hija dar residenzjali u llum iġib in-numru 336.[9]

Il-konvenut John Zammit ippreżenta l-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern[10] li fiha ġew ippublikati n-numri l-ġodda ta' bibien ġewwa Ħal Qormi. Min-naħa tiegħu x-xhud Cassar ippreżenta lista (mhux tal-Gazzetta tal-Gvern)[11] bin-numri l-antiki u numri l-ġodda. Dawn iż-żewġ dokumenti jikkonfermaw li n-numru 54 hija dar bl-isem Flowerbed li llum għandha n-numru 336 u b-isem Dar Haven[12] filwaqt li l-fond ta' qabilha jġib l-isem ta' Garages' Entrance (mingħajr numru) li jġib numru ġdid ta' 334. Minn ħarsa akkurata lejn din il-lista jidher li n-numru mhux uffiċċjali tal-entratura tal-garaxx kien 55 u dan jingħad għaliex jekk wieħed ikompli jħares lejn il-proprjetajiet li jippreċedu l-entratura tal-garaxx, in-numri tagħhom huma f'sekwenza li jibqgħu telgħin.

Il-Qorti tinnota li l-iżball beda meta n-Nutar Antoine Agius, għalkemm irrefera għan-numru ġdid b'mod korrett (334), meta kwota n-numru l-antik huwa kwota n-numru tad-dar (54) flok tal-entratura tal-garaxx (55): "qieghed Hal Qormi, ghandu dhul ghalih minn entratura numru tlett mija u erbgha u tletin (334) gia numru erbgha u hamsin (54) Triq il-Vitorja". Mill-kuntratt tat-8 t'Awwissu 2005 jidher ċar li l-ipoteka speċjali tirreferi għal garaxxijiet li għandhom l-entrata min-numru 55. Il-Qorti tirreferi wkoll għall-ipoteka speċjali, għalkemm mhux ipoteka in eżami, li saret fuq il-garaxx 33 (in sostituzzjoni għal garaxx numru 20) fejn in-Nutar Mark

[9] Paġna 189 et seq tal-proċess.
[10] Paġna138 tal-proċess.
[11] Paġna 206 tal-proċess.
[12] Ikkonfermat waqt l-aċċess li sar mill-Qorti fit-13 ta' Marzu 2014.

Anthony Sammut niżżel is-segwenti fil-kuntratt: "fuq il-garaxx bin-numru tlieta u tletin (33) minghajr l-arja tieghu f'bitha li għandha n-numru [...] (334) dari [...] (55) fi Triq il-Vitorja, Hal Qormi".[13]

Waqt is-sottomissjonijiet finali il-legali tal-konvenuti Zammit issottometta li kien hemm żball fl-ipoteka speċjali meta ġie imniżżel in-numru 55 flok 54 u li allura għandhom japplikaw il-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-proċeduri tal-falliment ta' Jonathan Pace (Ċit Nru 585/2013) deċiża fil-31 ta' Mejju 2019. Din il-Qorti pero' tosserva li filwaqt li f'dik il-proċedura ċitata jirriżulta li l-iżball kien minħabba li isem Jonathan ġie imniżżel fil-kuntratt bhala John u konsegwentement ġie hekk insinwat fir-Reġistru Pubbliku; fil-każ odjern l-iżball huwa fil-kuntratt tax-xiri u bejgħ redatt min-Nutar Agius u mhux fl-ipoteka speċjali redatta min-Nutar Sammut.

In vista tas-suespost, il-Qorti qed tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-konjuġi Zammit.

Ikkunsidrat

Il-konvenuta Maria Dolores Aquilina fir-risposta ġuramentat tagħha resqet bħala eċċezzjoni preliminari l-allegat fatt li l-kuntratt tat-8 t'Awwissu 2005 huwa null u mingħajr effett peress li qatt ma awtorizzat lil Amabile Aquilina jidher fuq il-kuntratt ta' self.

Nonostante li ġiet eċċepieta din l-eċċezzjoni, il-konvenuta naqset milli ġġib prova sabiex tissostanzja din l-allegazzjoni. Huwa ben saput li min jallega jrid jipprova, tant li l-**Artikolu 562 tal-Kapitolu 12** jipprovdi li "Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah."

[13] Paġna18 tal-proċess.

L-istess japplika għall-ewwel eċċezzjoni ta' Amabile Aquilina fejn jeċċepixxi li talbiet huma infondati għaliex huwa ġa ħallas is-somma allegatament dovuta u dan għamlu billi dawwar tlett garaxxijiet fuq l-atturi Giordmaina. Jeċċipixxi wkoll li l-allegat ammont dovut huwa imgħax bl-użura u għalhekk l-ammont mhux dovut u t-talba hija illeċita. Fix-xhieda tiegħu tad-19 ta' Frar 2015[14]jibda billi jgħid li fil-verità huwa ssellef Lm20,000 mingħand John Giordmaina iżda dan żammlu ħmistax fil-mija (15%) imgħax u kien għalhekk fil-kuntratt ġie jidher li huwa selfu is-somma ta' Lm23,000. Ikompli billi jgħid li huwa ħallas lil Giordmaina is-somma ta' Lm9,000 fi flus kontanti – Lm3,000 kull sena u jispjega li huwa għandu rċevuta waħda biss ta' Lm1,000 u firma għal Lm2,000. Pero' Amabile Aquilina naqas milli jippreżenta prova ta' dawn il-pagamenti allegatament minnhu magħmula, wisq anqas ma ġab prova li Giordmaina kien żammlu 15% imgħax mal-kuntratt. Allegazzjonijiet mhux ippruvati jibqgħu biss allegazzjonijiet minghajr ebda piż probatorju. L-att pubbliku tat-2 t'Ottubru 2008 li ġie ppreżentat mill-atturi juri biċ-ċar li sar xi ħlas (għalkemm ma jispeċifikax l-ammont), li sar trasferiment ta' tlett garaxxijiet bħala ħlas akkont u li Amabile Aquilina kien jonqsu jħallas is-somma ta' tlettax-il elf, disa' mija u sitta u sebgħin ewro ( €13,976). Ma jirriżultax li Amabile Aquilina istitwixxa xi proċeduri ġudizzjarji sabiex jattakka dak il-kunratt.

Minħabba in-nuqqas ta' prova tal-allegazzjonijiet tagħhom, din il-Qorti ma tistax tibbaża l-konklużjonijiet tagħha fuq sempliċi insinwazzjonijiet u għalhekk sejra tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Maria Dolores Aquilina u l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut Amabile Aquilina.

Ikkunsidrat;

[14] Paġna 236A tal-proċess.

***Diritto di Seguito* tal-Ipoteka Speċjali.**

Jirrizulta sodisfaċentement li l-atturi għandhom a favur tagħhom ipoteka speċjali fuq il-garaxx numru internament immarkat 19 fi Triq il-Vitorja Ħal Qormi, liema garaxx illum il-ġurnata jinsab fil-pussess tal-konjuġi Zammit wara li xtrawh. Minħabba li l-atturi qua kredituri kienu rreġistraw ipoteka speċjali fuq il-ġid tad-debitur Aquilina, il-benefiċċju ta' dik l-ipoteka jibqa' miżmum minkejja t-trasferiment tal-ġid ipotekat lil ħaddieħor[15]. Dan għaliex l-ipoteka speċjali hija dotata minn *droit de suite* / *diritto di seguito* li allura jsegwi lill-proprjetà hekk ipotekata sakemm ma tkunx ġiet liberata b'xi mezz kontemplat mil-liġi. Jirriżulta sodisfaċenteent li l-konjuġi Zammit huma t-terzi pussessuri tal-immobbli ipotekat favur l-atturi. Min-naħa l-oħra l-kreditur ipotekarju għandu kull dritt li jeżerċita l-azzjoni ipotekarja, mezz li toffri l-liġi sabiex jitħallas dak li hu dovut, kontra t-terz pussessur mingħajr ma qabel jeżerċita d-drittijiet fuq beni tad-debitur.[16] Dawn il-konsiderazzjonijiet japplikaw perfettament għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Zammit fejn jeċċepixxu li l-ewwel kellu jiġi mħassar u revokat l-att pubbliku tax-xiri u bejgħ. Ġaladarba l-ipoteka speċjali jgawdi minn *diritto di seguito*, ma jkun hemm l-ebda ħtieġa li l-kredituri jitolbu tħassir tal-att pubbliku.

In oltre l-*azzjoni ipotekarja* hija azzjoni mibdija permezz ta' rikors ġuramentat u maħsuba biex ir-rikorrent jiġi dikjarat kreditur ipotekarju bid-dritt fuq l-immobbli u jiġi awtorizzat mill-Qorti sabiex jibda l-proċedura tas-subbasta. Għaldaqstant l-*actio ipotecaria* tippreċedi l-bejgħ bl-irkant u mhijiex minnha nfisha l-proċedura tas-subbasta.

Skont l-**Artikolu 2071 tal-Kodiċi Ċivili** it-terz pussessur għandu żewġ għażliet:-

i. Iħallas id-dejn ipotekarju; u fin-nuqqas

[15] Artikolu 2069 tal-Kodiċi Ċivili.
[16] Ara **Giuseppe Cutajar vs. Dr Emmanuele Albanese** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-20 ta' Marzu 1925 – Vol. XXVI.i.77.

ii. Jirrilaxxa l-fond milqut mill-garanzija mingħajr ebda kondizzjoni.

B'dan ifisser għalhekk li l-obbligu tal-konvenuti Żammit bħala t-terzi pussessuri hu li jħallsu lill-kredituri, l-atturi fil-kawża odjerna, l-ammont dovut mid-debitur, il-konvenuti Aquilina. Fin-nuqqas il-konvenuti għandhom l-obbligu li jirrilaxxaw il-proprjetà ipotekata li tinsab fil-pussess tagħhom. Jekk it-terz possessur jibqa' inadempjenti il-kreditur għandu d-dritt jipproċedi b'azzjoni ipotekarja sabiex jikseb il-permess tal-Qorti sabiex issir il-bejgħ tal-fond milqut bl-ipoteka speċjali bis-saħħa tal-proċedura tas-subbasta. Dan hu dak li qed jitolbu l-atturi fil-kawża odjerna. L-aturi kienu pprezentaw sew ittra uffiċjali kontra l-konvenuti Aquilina jinterpellawhom iħallsu l-bilanċ dovut kif ukoll ittra uffiċjali kontra l-konvenuti Zammit sabiex jew iħallsu l-ammont dovut minn Aquilina jew jirrilaxxjaw il-garaxx de quo fejn speċifikaw li l-mittenti kienu qed jipproċedu ai termini tal-**Artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili.** Dan l-Artikolu jaqra hekk:

> (1) Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew il-ħwejjeġ mobbli jew ma jħallasx id-dejn li ġa għalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgħ tal-immobbli jew tal-ħwejjeġ mobbli suġġetti għal ipoteka, wara li jkun sejjaħ bi protest lid-debitur biex iħallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex iħallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli.
>
> (2) Din it-talba ma tistax issir qabel ma jgħaddu tletin ġurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz pussessur.

Għal kull buon fini jiġi osservat minn din il-Qorti li l-Artikolu 2072 kien ġie emendat bl-Att XV tal-2008 però l-unika differenza bejn id-dispożizzjoni kif kienet fiż-żmien tal-każ in eżami u dik tal-lum (*supra*) hija illi fid-dispożizzjoni kif kienet qabel l-emendi kienu esklużi l-*ħwejjeġ mobbli* filwaqt li kif inhi llum id-dispożizzjoni tgħodd ukoll fir-rigward ta` l-*ħwejjeġ mobbli.*

Il-konvenuti Zammit eċċepew li ma hemm l-ebda relazzjoni bejnhom u r-rikorrenti u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Mhux ikkontestat mir-rikorrent John Giordmaina li huwa ma jafhomx lill-konvenuti Zammit u li huma personalment m'għandhom ituh l-ebda flus iżda qal li għandu jieħu l-garaxx minn għandhom peress li għandu ipoteka speċjali fuqu.[17] Kif tgħallimna l-ġurisprudenza "it-terza persuna ma ssirx id-debitriċi tal-kreditur, imma jkollha titlaq minn idejha l-ġid fuq talba tal-kreditur ipotekarju, jew inkella jagħżel li jħallas il-kreditu direttament." (The **General Soft Drinks Co. Ltd vs. Joseph Pace et** (Ċit Nru 1081/2006 JRM) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 2015).

Stabbilit illi l-garaxx li l-konvenuti Zammit xtraw minghand Aquilina huwa kolpit b'ipoteka speċjali favur l-atturi, isegwi illi l-eċċezzjoni tal-konvenuti Zammit li m'għandhomx relazzjoni ġuridika mal-atturi ma hiex fondata u qed tiġi respinta. Il-Qorti ma tistax tillibera lill-konvenuti Zammit mill-osservanza tal-ġudizzju ġaladarba huma t-terzi pussessuri tal-garaxx kolpit bl-ipoteka speċjali de quo. Huwa minnu li l-kuntratt tal-bejgħ u xiri bejn Zammit u Giordmaina jipprovdi li l-fond huwa liberu u frank iżda mill-istess kuntratt ma jirriżultax li saret xi riċerka fuq il-fond u kien biss il-bejjiegħ li wiegħed li l-fond huwa liberu u frank. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Zammit.

**Decide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tikkundanna lill-konvenuti Aquilina jħallsu lill-atturi s-somma ta' tlettax -il elf disa' mija u sitta u sebghin ewro (€13,976) flimkien ma' l-imgħax pattwiti fl-istess kuntratt tat-8% fis-sena mid-data tas-self sad-data tal-effettiv pagament u dan fi żmien xahar millum;

[17] Paġna 141 tal-proċess.

2. Tilqa’ t-tieni talba, tordna li fl-eventwalita' li l-konvenuti Aquilina jonqsu milli jħallsu s-sorte u l-imgħax fuq imsemmi fit-terminu mogħti, għandu jsir il-bejgħ *in subbasta* tal-garaxx internament immarkat dsatax (19), bl-entratura numru tlett mija u erbgħa u tletin (334), Triq il-Vitorja, Ħal Qormi, sabiex mir-rikavat ta’ l-istess bejgħ l-atturi jkunu jistgħu jitħallsu l-kreditu tagħhom;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti solidalment bejniethom.

Moqrija.

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imħallef**

**Lydia Ellul**
**Deputat Reġistratur**