QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Frar, 2024.

Numru 8

Rikors numru 71/16/1 LSO

Lay Lay Company Limited (C-4534)

v.

Alsan Enterprises Company Limited (C-17683), B.D. Limited (C-7281) u Modern Design Properties Limited (C-14871)

Il-Qorti:

1. Din hija kawża li fiha qiegħed jintalab il-kanċellament ta' ipoteka.

2. Il-fatti ewlenin li taw lok għal din il-kawża żvolġew kif ġej:

3. Golden Panther Ltd. kienet sid ta' *Villa Cicciotta* u *Villa Xlukkajra* bl-artijiet annessi magħhom.

4. B'kuntratt tas-26.08.1995 Golden Panther Ltd. ("Golden") biegħet *Villa Cicciotta* lit-tliet konvenuti Alsan Enterprises Company Ltd. ("Alsan"), B.D. Ltd. ("B.D".) u Modern Design Properties Ltd. ("Modern"). Golden iggarantiet il-paċifiku pussess b'ipoteka ġenerali numru 13575/1995.

5. Fit-30.10.1995 il-konvenuti iskrivew ipoteka speċjali addizzjonali numru 16827/1995 b'żieda għall-ipoteka ġenerali kontra Golden fuq *Villa Xlukkajra*.

6. B'kuntratt tal-24.01.1997 Alsan u B.D. biegħu sehemhom indiviż minn *Villa Cicciotta* lil Polidano Holdings Ltd. iżda żammew l-ipoteka speċjali fuqhom.

7. B'kuntratt tas-17.06.2004 Golden biegħet *Villa Xlukkajra* bl-art ta' magħha lill-attriċi.

8. L-attriċi fetħet din il-kawża li permezz tagħha talbet lill-Qorti tiddikjara li l-ipoteka specjali numru 16927/1995 skadiet u għalhekk tordna l-kanċellament tagħha.

9. Modern, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, eċċepiet, fil-mertu li:

> "5. … is-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".

10. B'sentenza tas-16 ta' Lulju 2019 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tal-attriċi. Għal dak li huwa rilevanti għal dan l-appell, l-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

> "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.**
>
> Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Id-definizzjoni ta' ipoteka[1] 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.

[1] Art. 2011 tal-Kap. 16.

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'[2].

(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- 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 / 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,

[2] Art. 2083(1) tal-Kap. 16.

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)[3].

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 le, u ghaldaqstant ikun necessarju li wiehed jistenna l- pronunzjament gudizzjarju tal-Qorti biex ikun f'qaghda jiehu azzjoni[4].

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'."

11. Il-konvenuta Modern appellat mis-sentenza, b'talba biex titħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti u biex it-talbiet tal-attriċi jiġu miċħuda.

12. Il-konvenuti l-oħrajn Alsan u B.D. m'appellawx mis-sentenza.

---

[3] Art. 2086 tal-Kap. 16.

[4] 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.

13. Essenzjalment, id-doljanza tal-konvenuta appellanti hija propożizzjoni mill-ġdid tal-eċċezzjonijiet li ġew ippreżentati fil-Prim Istanza u riġettati mill-Ewwel Qorti.

14. **L-ewwel aggravju** hu li l-Ewwel Qorti interpretat ħażin dak mitlub tassattivament fl-**Art. 2072 tal-Kodiċi Ċivili** meta qalet li l-protest ma kienx hemm bżonn jiġi notifikat lill-konvenuti kollha.

15. L-Ewwel Qorti mhux hekk qalet. Hija rrimarkat li l-Art. 2072 jikkonċerna sitwazzjoni fejn il-kreditur jitlob il-bejgħ bil-Qorti ta' immobbli f'idejn terz pussessur mgħobbi b'ipoteka (L-Art. 2072 jobbligah li qabel jagħmel hekk isejjaħ bi protest lid-debitur biex iħallas id-dejn u lit-terz pussessur biex iħallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli). Kompliet tgħid li f'din il-kawża, mhuwiex qiegħed jaġixxi l-kreditur għall-bejgħ tal-proprjetà ipotekata li tinstab f'idejn it-terz; qiegħed jaġixxi t-terz pussessur li qiegħed jitlob il-kanċellament tal-ipoteka. It-terz pussessur m'għandu l-ebda obbligu li jinnotifika lill-kredituri bi protest.

Għalhekk dan l-aggravju huwa manifestament mingħajr ebda siwi.

16. **It-tieni aggravju** hu li l-Ewwel Qorti interpretat ħażin dak rikjest mill-Art. **2084(4) u 2086 tal-Kodiċi Ċivili** meta rriteniet li l-Art. 2086 japplika għal kull tip ta' obbligazzjoni ċjoè kemm għal kreditu kif ukoll

għall-garanzija tal-paċifiku pussess. Skont l-appellanti, dawn japplikaw biss meta t-terz pussessur ikun xtara art b'ipoteka ta' dejn fuqha u mhux art b'ipoteka bħala garanzija ta' paċifiku pussess. In sostenn ta' din l-affermazzjoni, l-appellanti tressaq dan l-argument:

> "Kieku dan kien il-każ l-Art. 2084 sa 2087 tal-Kap 16 kienu jsemmu... li dan japplika għal kwalunkwe ipoteka...; għall-kuntrarju huma jsemmu biss il-kelma 'kreditur' u għat-terz pussessur ta' tali kreditu. Difatti l-Art. 2085 jagħmilha ċara li l-preskrizzjoni tiġi akkwistata favur id-debitur għal beni li jkunu fil-pussess tiegħu bl-għeluq taż-żmien li hemm stabbilit għall-preskrizzjoni tal-kreditu li għandu... ipoteka. U l-istess l-Art. 2086 u 2087 dejjem jitkellmu fuq kreditur u debitur u terz pussessur ta' dan il-kreditu...
>
> Tant hu hekk li l-Art. 2072 jistabilixxi li l-protest japplika għal kreditur (recte: debitur) ipotekarju li ma ħallasx id-dejn u jsir 'bi protest lid-debitur biex iħallas id-dejn u lit-terz pussessur biex iħallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli'. Anke l-Art. 356(1) tal-Kap 12 isemmi li l-Art. 2086... japplika għal 'proprjeta liberata fl-irkant'."

17. Din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-liġi torbot id-definizzjoni ta' ipoteka ma' esekuzzjoni ta' obbligazzjoni u ma tiddistingwix bejn obbligazzjoni u oħra, u li fl-istess definizzjoni, id-debitur huwa meqjus bħala l-persuna li fuq il-beni tiegħu ġiet kostitwita l-ipoteka, filwaqt li l-kreditur huwa meqjus bħala l-persuna li favur tiegħu ġiet kostitwita l-ipoteka. It-terza persuna titqies li hija l-persuna li tidħol flok id-debitur. Difatti **l-Art. 2011(1) tal-Kodiċi Ċivili** jaqra hekk:

> "**L-ipoteka hija jedd li jiġi kostitwit fuq il-beni tad-debitur jew ta' terza persuna, favur il-kreditur, biex jagħmel tajjeb għall-esekuzzjoni <u>tal-obbligazzjoni</u>.**"

L-Art. 2011(1) ma jgħidx li l-ipoteka hija ristretta biex tagħmel tajjeb għall-ħlas ta' somma flus dovuta.

18. **L-Art. 2085** isemmi ż-żmien għall-preskrizzjoni meta l-beni jkunu fil-pussess tad-debitur; **Art. 2086** iż-żmien tal-preskrizzjoni meta l-beni jkunu f'idejn terz:

> "**2085. Il-preskrizzjoni tiġi akkwistata favur id-debitur, għal beni li jkunu fil-pussess tiegħu, bl-egħluq taż-żmien li hemm stabbilit għall-preskrizzjoni tal-kreditu li għandu privileġġ jew ipoteka.**
>
> **2086. Għall-beni fil-pussess ta' terza persuna, il-preskrizzjoni tiġi akkwistata favur din it-terza persuna bl-egħluq ta' għaxar snin minn dak in-nhar li tkun akkwistat dawk il-beni, ukoll jekk il-kreditur ma kienx jaf li dawn il-beni għaddew fil-pussess ta' terza persuna".**

19. Il-kelma 'kreditu' mhix definita mil-liġi. Fl-assenza ta' definizzjoni awtentika, il-liġi trid tiġi interpretata. Fl-interpretazzjoni tal-liġi, il-kliem għandu jittieħed fil-kuntest kollhu tiegħu u fis-sens grammatikali u ordinarju tiegħu b'mod armonjuż mal-iskema tal-liġi; f'dan il-każ tal-Kodiċi Ċivili. Fit-tifsira ordinarja tagħha, il-kelma *kreditu* tfisser dak li wieħed għandu jieħu mingħand ħaddieħor - li jista' jkun flus; jista' jkun oġġetti materjali u jista' jkun prestazzjoni ta' tip ieħor, bħal dik 'di fare'. Tista' tfisser ukoll il-garanzija tal-paċifiku pussess. Ċertament li l-kelma *kreditu* ma tfissirx bilfors dejn monetarju, kif tinterpretaha l-appellanti. Hekk ukoll, il-kelma *kreditur* tfisser dak li għandu jieħu xi ħaġa mingħand ħaddieħor; mhux bilfors somma flus. Ma hemm xejn x'jinduċi lil din il-Qorti biex tikkonkludi li l-leġislatur kellu l-intenzjoni li jagħti din it-tifsira dejqa lill-kelma *kreditu* (Art. 2085) jew lill-kelma *kreditur* (Art. 2086). Anzi f'dan il-każ, hemm konsiderazzjoni oħra: il-kelma *kreditur* għandha titqies li hija

dik mogħtija fl-Art. 2011(1) bħala dik il-persuna li favur tagħha għandha tiġi esegwita "**l-obbligazzjoni"**.

20. Dan l-aggravju għalhekk mhuwiex qiegħed jirċievi favur.

21. **It-tielet aggravju** hu li l-Qorti ddeċidiet ħażin fejn irraġunat dwar l-interruzzjoni u s-sospensjoni allegati mill-konvenuti.

22. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti. Perjodu tal-preskrizzjoni normalment jibda jgħaddi minn meta titwieled l-azzjoni. F'dan il-każ il-leġislatur jgħid espressament li tibda tgħaddi minn meta l-proprjetà tgħaddi f'idejn it-terz pussessur. Xejn inqas minn tliet dispożizzjonijet differenti tal-liġi juru biċ-ċar li l-perjodu tal-għaxar snin huwa wieħed perentorju, li la jista' jiġi nterrott u lanqas sospiż: l-għaxar snin jgħaddu wkoll jekk il-kreditur ma kienx jaf li l-beni ipotekati għaddew għand terza persuna (**Art. 2086**); jekk isiru iskrizzjonijiet fuq talba tal-kreditur (**Art. 2087**); u jekk il-kreditur iġedded l-iskrizzjoni ipotekarja wara li tiskadi (**Art. 2056**).

23. Għalhekk mhix sostenibbli l-pretenzjoni tal-appellanti li l-kawżi li hemm pendenti bejn il-partijiet inkluż dwar il-validità tal-ipoteka jinterrompu jew jissospendu l-perjodu tal-għaxar snin.

24. Dan l-aggravju qiegħed ukoll jiġi respint.

25. **Ir-raba' aggravju** huwa li l-Ewwel Qorti ddeċidiet ħażin meta qalet li l-kanċellament tal-ipoteka kellu jkun ukoll fuq proprjetà ta' terzi.

26. It-talba għall-kanċellament tal-ipoteka hija limitata għal fuq Villa Xlukkajra u l-art li tmiss magħha, proprjetà tal-attriċi. Dak li qalet il-Qorti jidher li huwa sempliċi *lapsus calami* għax riedet tgħid li t-talba għat-tħassir tal-ipoteka ma teffettwax il-proprjetà ta' terzi. Fi kwalunkwe każ dak li qalet il-Qorti mhuwiex rifless fid-*decide*.

27. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed huwa wkoll jiġi respint.

Decide

28. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti u l-ispejjeż ta' dan l-appell a kariku tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
rm