PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 17 ta' Settembru 2024

Nru: 12

Rikors Nru. 222/2023

Raymond Xerri

vs

Mario u Charlene Fenech

Daħla

1. Ir-rikorrent f'din il-kawża, Raymond Xerri, silef xi flus lill-intimati Mario u Charlene Fenech, sabiex ikunu jistgħu jixtru razzett. Jgħid li l-partijiet daħlu f'kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, u bħala garanzija tal-ħlas tas-somma dovuta, l-intimati ipotekaw id-dar tagħhom.

2. Ir-rikorrent jgħid li l-intimati qatt ma ħallsu lura s-somma dovuta, u għalhekk qiegħed jitlob lill-Qorti biex tillikwida s-somma dovuta u tordna l-bejgħ b'subbasta tad-dar ipotekata.

3. F'din il-kawża ser jiġu evalwati jekk ir-rikorrent ipprovax li l-partijiet daħlu f'kuntratt; u jekk, fuq il-presuppost li jeżisti, il-kuntratt jeħtieġx xi pronunzjament mill-Qorti qabel ikun jista' jiġi esegwit. Ser jiġu eżaminati wkoll (jekk il-kuntratt ġie ppruvat jew fuq l-assunzjoni li jeżisti) id-drittijiet tar-rikorrent bħala kreditur ipotekarju, u jekk fost dawn id-drittijiet jinsabx il-jedd li jottjeni dak li qiegħed jitlob fil-kawża preżenti.

Il-kawża tal-attur

4. Ir-rikors ġuramentat tat-3 ta’ Marzu 2023 tar-rikorrent Raymond Xerri huwa mibni fuq dawn il-premessi:

(i) Illi permezz ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat nhar l-erbgħa (4) ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar, kopja ta ' liema tinsab annessa u mmarkata bħala 'Dokument A', l-imsemmija konjugi konvenuti kienu ikkostitwew ruħhom bħala debituri tal-attur, fl-ammont ta' sebgħa u ħamsin elf Ewro (EUR 57,000).

(ii) Illi in kawtela tal-ħlas ta’ tali somma, il-konvenuti ikkostitwew ipoteka speċjali fuq id-dar proprjetà tagħhom, li ġġib in-numru uffiċjali sebgħa (7), fi Triq Santa Marija, Ħal Qormi.

(iii) Illi l-istess konvenuti għadhom debituri fil-konfront tal-attur sal-ġurnata tal-lum u dan minkejja l-iskadenza tal-imsemmija kostituzzjoni ta 'debitu.

(iv) Illi f'dan ir-rigward, l-esponent attur intavola ittra uffiċċjali (Ref nu: 290/2023 - Prim'Awla) bħala interpellanza ġudizzjarja sabiex irendi l-imsemmi kuntratt eżegwibbli, u dan ai termini tal-artikolu 256 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan stante illi l-konvenuti baqgħu m'effettwawx il-ħlas pattwit skont l-imsemmi att pubbliku.

(v) Illi stante n-notifika u l-inadempjenza da parti tal-istess konvenuti, l-esponent attur kiseb titolu esekuttiv fir-rigward tal-istess ammont reklamat.

(vi) Illi l-esponent attur intavola wkoll protest ġudizzjarju bħala l-ahhar interpellanza fil-konfront tal-konvenuti f'dan ir-rigward, inkluż u mhux limitament għal proċedura stipulata a tenur tal-Artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, iżda dan kien kollu għalxejn.

(vii) Illi l-konvenuti sal-lum għadhom debituri tal-esponenti attur fl-ammont ta' sebgħa u ħamsin elf Ewro (EUR 57,000) u dan non tenendo conto tal-imgħax dekorribbli fuq l-istess somma mill-ġurnata tal-pagament dovut.

(viii) Illi għalhekk, l-attur esponent qiegħed jeżegwixxi d-dritt tiegħu ai termini ta' din il-proċedura a tenur tal-Artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan sabiex jieħu fuq l-ammont lilu dovut permezz tas-segwenti proċeduri odjerni.

5. Għalhekk huwa talab il-Qorti:

(i) **TIDDIKJARA** u **TIKKONFERMA** illi l-konvenuti huma debituri tal-attur versu l-ammont hekk kif reklamat tramite l-ittra uffiċjali bin-numru 290/2023 ai termini tal-artikolu 256 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan wara li jiżdiedu wkoll l-imghaxxijiet dovuti fuq l-istess somma sad-data tal-pagament effettiv, u sussegwentement **TILLIKWIDA** l-istess s-dovuta mill-konvenuti a favur l-istess attur

(ii) **TORDNA** għalhekk il-bejgħ in subbasta fuq id-dar bin-numru uffiċjali sebgħa (7), fi Triq Santa Marija, Ħal Qormi, u dan sabiex tiġi saldata l-istess somma dovuta mill-konvenuti a favur l-attur, a tenur tal-artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta ' Malta.

(iii) **TORDNA** illi sussegwentement u cioè wara l-bejgh in subbasta fuq id-dar bin-numru uffiċjali sebgħa (7), fi Triq Santa Marija, Ħal Qormi, l-attur jiġi mħallas versu l-ammont dovut lilu hawn surreferit.

(iv) U dan taħt kull dispożizzjoni ulterjuri li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti.

(v) Bl-imgħax sad data tal- pagament effettiv, bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

It-tweġiba tal-intimati

6. L-intimati kienu kontumaċi iżda ġew mogħtija l-opportunità li jippreżentaw nota ta' osservazzjonijiet skont l-artikolu 158(10) tal-Kap. 12.

7. L-intimati kontumaċi preżentaw din in-nota ta' osservazzjonijiet fil-31 ta' Lulju 2024. Qalu hekk:-

(i) Illi l-ewwel u qabel xejn, l-esponenti jixtiequ jirrilevaw Li huma sprovvisti min-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur iżda jixtiequ nonostantament jottemporaw ruħhom mad-digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti a tenur tal-artikolu 158(10) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dana b'rispett lejn il-benignita' tal-Qorti fl-akkordiment ta' dina l-fakolta'

(ii) Illi preliminarjament, jingħad illi minkejja li l-azzjoni odjerna hija msejsa fuq d- dispost tal-artikolu 2072 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u minkejja l-asserzjoni da parti tal-attur fir-rikors ġuramentat tiegħu illi ntbagħat protest ġudizzjarju a tenur tal-istess artikolu lill-intimati, dan l-istess protest, jew, kopja tiegħu, ma ġie preżentat fl-ebda waqt ta' dawna l-proċeduri.

(iii) Illi wisq inqas għalhekk ġie provat da parti tal-attur illi l-intimati u/jew kwalunkwe terzi pussessuri oħrajn (jekk kellu jirrizulta l-każ iżda dan xorta waħda ma ġiex provat f'dina l-kawża) ġew debitament notifikati bl-istess protest ġudizzjarju entro t-terminu stabbilit taħt it-tieni sub-inċiż tal-istess artikolu ta' tletin (30) ġurnata qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna.

(iv) Illi in succint ukoll l-attur b'hekk naqas milli jipprova li l-forma u l-kontenut tal- protest ġudizzjarju kif allegat li ġie mibgħut minnu jikkonformaw ma dak li jrid l- artikolu 2072(1), cioè li jkun fih talba espressa għar-rilaxx tal-fond mertu ta' dina l- kawża a tenur tal-istess artikolu.

(v) Għaldaqstant, temerġi wkoll in-nullità prevista mill-artikolu 789(1)(d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dana billi l-att espressament meħtieġ sabiex azzjoni tkun tista' tissussisti taħt l-artikolu 2072 tal-Kap. 16 mhux biss ma ġietx preżentata iżda wisq inqas provata li ġiet hekk ntavolata entro termine kif irid l-artikolu 2072(2).

(vi) Inoltre, l-esponenti jirrilevaw li l-att li abbażi tiegħu l-attur qiegħed jallega t-titolu eżekuttiv tiegħu u cioè l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-erbgħa (4) ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar ma ġiex preżentat fil-verżjoni oriġinali tiegħu lill-Qorti iżda ġie biss preżentat f'vera kopja tal-istess att.

(vii) Illi jekk att li;
minnu l-anqas temerġi firma waħda tal-allegati kontraenti fuq il-folji;
ma ġie fl-ebda waqt provat li ġie reġistrat debitament u tempestivament mal-Awtoritajiet konċernati;
ma ġie fl-ebda waqt konfermat min-Nutar indikat li fasslu;
l-oriġinal tiegħu ma ġie muri jew riferenzjat qatt mill-attur quddiem dina l-Onorabbli Qorti
allura fl-ebda waqt ma jista' jingħad li saret il-prova fil-livell rikjest mil-liġi tat-titolu perneali għall-kawża odjerna da parti tal-attur. Kif jista' jiġi dikjarat ai termini tal- ewwel talba tal-attur li l-intimati huma debituri tiegħu fl-ammont reklamat minnu jekk fl-att li fuqu qiegħed isejjes interament l-azzjoni odjerna ma temerġi l-anqas firma waħda la tal-attur, la tan-Nutar u wisq inqas tal-esponenti? B'hekk anki l- ewwel talba tal-attur hija waħda karenti.

(viii) Illi nfatti l-esponenti jagħmlu tagħhom dak li qalet din il-Qorti kif identikament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet ta' Shaun Formosa vs Alexander sive Alex Mercieca, deċiża nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' April tas-sena 2024;

"Kif inhu magħruf sew, il-kontumaċja tal-konvenut mhix ammissjoni; anzi hi kontestazzjoni.

(ix) L-attur għażel li ma jressaqx il-provi, li ma kellhomx ikunu diffiċli, biex jsostni l-każ tiegħu. Mhux biżżejjed li ħalef ir-rikors ġuramentat tiegħu, imma billi, kif ingħad, dak dikjarat minnu fir-rikors ġuramentat u dak ippreżentat miegħu (dokumenti mhux awtentikati) irid jitqies kontestat, allura kien għalih li jressaq il-prova ta' dak li allega."

(x) Illi in succint iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiżdied jingħad ukoll illi jekk l-attur verament akkwista titolu esekuttiv fuq il-kreditu minnu pretiż, allura ma kellu l-ebda ħtieġa jippostula talba bħalma hija dik l-ewlenija tiegħu fir-rikors promotur u dan għaliex il-liġi nnifisha tvestih bil-fakolta' li jutilizza l-għodod proċedurali hemm kontenuti.

(xi) Għaldaqstant it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miżjuda u dan bi spejjez interament a karigu tiegħu.

Fatti

8. Fir-rikors ġuramentat tat-3 ta' Marzu 2023, ir-rikorrent jgħid li l-intimati kienu kkostitwew ruħhom bħala d-debituri tiegħu fl-ammont ta' €57,000. Jgħid li l-kostituzzjoni ta' debitu saret permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar tal-4 ta' Marzu 2021. Ġiet imressqa kopja ta' dik li tidher li hi kopja awtentikata, f'paġni 9-10, ta' dan il-kuntratt.

9. Skont il-kopja ippreżentata, l-intimati obbligaw ruħhom li jħallsu lura s-somma mislufa lir-rikorrent fid-data li kellha tiġi trasferita d-dar b'numru uffiċjali sebgħa (7), Triq Santa Marija, Ħal Qormi, kif ġiet deskritta hemm (id-"Dar"), jew inkella fi żmien sitt (6) xhur mill-4 ta' Marzu 2021 (jiġifieri sal-4 ta' Settembru 2021), skont liem data kellha tiġi l-ewwel.

10. Dejjem skont din il-kopja, l-intimati kkostitwew *in solidum* bejniethom a favur tar-rikorrent, ipoteka speċjali fuq id-Dar. L-imgħaxijiet kellhom jibdew jiddekorru biss f'każ li l-ħlas ma jkunx sar mal-iskadenza tal-perjodu imsemmi.

11. Fl-affidavit tar-rikorrent, Raymond Xerri jispjega li kien sellef l-ammont ta' €57,500 lill-intimati sabiex ikollhom biżżejjed biex iħallsu d-depożitu għax-xiri ta' razzett. Huwa semma li t-tentattivi tiegħu biex jilħaq ftehim amikevoli mal-intimati sfaw fix-xejn għaliex minkejja diversi wegħdiet min-naħa tagħhom, huwa qatt ma tħallas l-ammont miftiehem.

12. Skont ir-rikorrent, dan wasslu biex jippreżenta ittra uffiċjali kif ukoll protest ġudizzjarju kontra l-intimati. L-ittra uffiċjali, kopja ta' liem ġiet esibita f'paġna 8, intbagħtet a tenur tal-artikolu

256(2) ta' Kap. 12, bl-iskop li jiġi reż esegwibbli il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, li skont ir-rikorrent jeżisti u jammonta għal titolu esekuttiv.

13. Skont ir-rikorrent huwa bagħat ukoll protest ġudizzjarju. Dan sabiex jgħarraf lill-intimati li f'każ li ma kienux ser jottemporaw mal-obbligi tagħhom naxxenti mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, huwa kien ser jirrikorri għall-proċedura maħsuba fl-artikolu 2072 tal-Kap. 16 għall-bejgħ bis-subbasta tal-immobbli ipotekata. Ir-rikorrent ma ppreżentax kopja tal-protest li huwa jallega li ppreżenta, punt li jenfasizzaw l-intimati biex isostnu li l-ebda terz pussessur ma jirriżulta notifikat bil-protest.

14. Peress li l-intimati xorta baqgħu ma ħallsux, fir-rikors ġuramentat tat-3 ta' Marzu 2023, ir-rikorrent Raymond Xerri talab li l-qorti tiddikjara u tikkonferma li l-intimati huma d-debituri tal-ammont mitlub fl-ittra uffiċjali b'numru 290/2023 inkluż l-imgħaxijiet dovuti fuq l-istess somma sad-data tal-pagament effettiv, u sussegwentement tillikwida l-istess somma dovuta mill-konvenuti ("l-ewwel talba"). Huwa talab ukoll lill-Qorti biex tordna l-bejgħ b'subbasta tad-Dar skont l-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili ("it-tieni talba"), u sabiex tordna l-ħlas tas-somma likwidata lir-rikorrent mir-rikavat ta' dan il-bejgħ ("it-tielet talba").

15. L-intimati josservaw li l-ewwel talba tar-rikorrent ma kinitx ippruvata peress li ma ġiex ippreżentat il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu oriġinali. Fi kwalunkwe każ, huma jgħidu li t-talba ma kienitx neċessarja peress li skont ir-rikorrent il-kuntratt, jekk jeżisti, jikkostitwixxi titolu esekuttiv. Rigward it-tieni u t-tielet talbiet, l-intimati josservaw fin-nota tagħhom li ma ġiex debitament ipprovat li r-rikorrent ippreżenta l-protest ġudizzjarju li huwa meħtieġ skont l-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-kuntratt

16. Għall-finijiet tal-ewwel talba, il-qorti trid għalhekk tiddeċiedi dawn iż-żewġ kwistjonijiet: (i) l-ewwel nett, jekk dik li tidher li hi kopja ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tammontax għal prova skont il-liġi; u (ii) it-tieni nett, jekk jeżisti, jekk il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu jikkostitwixxix titolu esekuttiv, jew jekk huwiex meħtieġ il-pronunzjament tal-Qorti għall-kanonizzazzjoni tad-debitu rikonoxxut fih.

Jekk il-kopja tistax titqies li tipprova l-eżistenza u l-kontenut tal-kuntratt allegat mir-rikorrent

17. L-intimati osservaw fin-nota tagħhom, li tinstab f'paġna 22, li l-attur naqas milli jagħmel il-prova meħtieġa għall-każ tiegħu. Dan għaliex: (a) l-attur ma ppreżentax il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu oriġinali iżda ppreżenta biss vera kopja; (b) ma jidhrux il-firem tal-partijiet fuq il-kopja li ġiet ippreżentata; (ċ) il-kuntratt ma ġiex ikkonfermat min-Nutar li fasslu; u (ċ) finalment, ma ġiex ipprovat li l-kuntratt ġie tempestivament u debitament irreġistrat mal-awtoritajiet kompetenti.

18. Skont l-artikolu 629(ċ) tal-Kap, 12 l-atti u r-reġistri tan-nutara pubbliċi ta' Malta huma ammissibbli bħala prova u jitqiesu bħala prova tal-kontenut tagħhom sakemm tkun ġiet ippruvata l-awtentiċità tagħhom u sakemm ma jiġix ipprovat il-kuntrarju. Skont l-artikolu 636 ta' Kap. 12, l-atti u r-reġistri tan-nutara jistgħu jinġiebu bħala kopji awtentiċi, u jitqiesu bħala prova daqs l-oriġinali sakemm ikunu magħmula fil-forma li trid il-liġi.

19. B'hekk sabiex jiġi deċiż jekk il-kopja li ġiet ippreżentata mir-rikorrent tammontax għal prova daqs l-oriġinali, irid jiġi aċċertat li l-kopja kienet fil-forma li tirrikjedi l-liġi.

20. Skont id-dispożizzjonijiet applikabbli fit-Tielet Titolu tal-Att tal-Professjoni Notarili u l-Arkivji Notarili (Kap. 55), il-kopji tal-atti pubbliċi jistgħu jsiru bl-istampa jew b'mezzi mekkaniċi oħra, basta li l-ittri jiġu impressi b'linka li ma titħassarx.[1] Sabiex kopja ta' att pubbliku titqies li saret skont il-liġi, jeħtieġ li l-kopja: (a) tkun ġiet miktuba kif ipprovdut fl-

[1] L-artikolu 75(2) ta' Kap. 55.

artikolu 30 tal- Kap 55 inkluż il-provvedimenti rigward it-tibdil, it-tiżjid jew it-tħassir tal-atti pubbliċi;[2] (b) ikun fiha t-traskrizzjoni eżatta bħalm'huwa fl-oriġinal jew fir-reġistru;[3] u (ċ) ikun fiha d-data ta' meta ngħatat u tkun ġiet awtentikata min-Nutar li jkun iffirma u kiteb li l-kopja taqbel mal-oriġinal.[4]

21. Minn dawn il-provvedimenti joħroġ li m'huwiex minnu li kellu jiġi ppreżentat il-kuntratt oriġinali ta' kostituzzjoni ta' debitu. Kopji awtentikati tal-kuntratti jitqiesu daqslikieku kienu l-kuntratt oriġinali skont l-artikolu 636 tal-Kap. 12, jekk ikunu saru skont il-forma preskritta mil-liġi fit-Tielet Titolu ta' Kap. 55. Barra minn hekk ma kienx hemm bżonn tar-riproduzzjoni tal-firem fil-kopja awtentika għaliex it-traskrizzjoni tal-kontenut tal-att oriġinali min-Nutar kienet biżżejjed. Lanqas ma kienet meħtieġa prova tar-reġistrazzjoni tal-att mal-awtoritajiet kompetenti jew ix-xhieda tan-nutar li rċieva l-att.

22. Li kien meħtieġ, però, kienet il-firma, naturalment oriġinali, tan-nutar flimkien mad-dikjarazzjoni tiegħu li t-tali kopja hija verament kopja tal-att oriġinal. F'dan il-każ ġiet esibita kopja ta' dik li tidher li hi kopja awtentikata. Din ma tistax titqies bħala kopja awtentika fiha nnifisha, għaliex in-Nutar m'awtentikax il-kopja li ġiet ippreżentata lill-Qorti.

23. Għal din ir-raġuni l-kopja ppreżentata f'paġni 9-10 ma tistax titqies li tiswa daqs l-oriġinal.

24. Il-qorti sejra xorta waħda tgħaddi għall-eżami tal-kwistjoni l-oħra mqanqla mill-intimati, cioè jekk il-kuntratt, jekk jeżisti, jikkostitwixxix titolu esekuttiv, u dan għaliex hija ta' rilevanza għad-determinazzjoni finali tagħha fuq l-ewwel talba.

Jekk, fuq il-presuppost li jeżisti, il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu jikkostitwixxix titolu esekuttiv, jew jekk huwiex meħtieġ il-pronunzjament tal-Qorti għall-kanonizzazzjoni ta' debitu

25. Skont is-sub-inċiż (b) tal-artikolu 253 tal- Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12), huma titolu esekuttivi:

---

[2] L-artikolu 75(1) ta' Kap. 55.
[3] L-artikolu 76(1) ta' Kap. 55.
[4] L-artikolu 77(2) ta' Kap. 55.

> il-kuntratti rċevuti minn nutar pubbliku ta' Malta, jew minn uffiċjal pubbliku ieħor awtorizzat li jirċevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq, u ma jikkonsistix f'esekuzzjoni ta' fatt

26. B'hekk sabiex il-kuntratt ikun jikkostitwixxi titolu esekuttiv jeħtieġ li (i) jkun irċevih nutar pubbliku ta' Malta jew uffiċjal ieħor awtorizzat li jirċievi t-tali kuntratt; (ii) jikkonċerna dejn ċert, likwidu u li għalaq; u li (iii) ma jikkonsistix f'esekuzzjoni ta' fatt.

27. Fil-każ preżenti qegħdin, għall-finijiet ta' din il-parti tas-sentenza, nassumu li jirriżulta mill-provi li l-kuntratt tal-4 ta' Marzu 2021 ġie rċevut min-Nutar Dr Ayrton Buhagiar (pg 6-7). Il-kuntratt huwa intiż sabiex l-intimati jikkostitwixxu ruħhom "veri, ċerti u likwidi debituri" versu u a favur tar-rikorrent għas-somma ta' €57,500.[5] B'hekk jirriżulta li m'huwiex dwar "esekuzzjoni ta' fatt" iżda jikkonċerna dejn, ċert u likwidu.

28. Rigward jekk dan id-dejn għalaqx, fil-kuntratt jintqal li:

> Id-Debituri qiegħdin hawn jintrabtu u jobbligaw ruħhom li jħallsu lura s-somma mislufa lill-Kreditur, aċċettanti dakinhar li tiġi trasferita l-proprjetà immobbli sottoskritta li tinsab Ħal Qormi, jew inkella fi żmien sitt (6) xhur mil-lum, skont liema kundizzjoni tavvera ruħha l-ewwel.

29. Jidher li ġie stipulat avveniment li ma kienx determinabbli meta ser javvera ruħu, cioè "dakinhar li tiġi trasferita l-proprjetà immobbli sottoskritta." Madanakollu dan ma jfissirx li m'huwiex ċert mill-kuntratt innifsu jekk id-dejn huwiex preżentement dovut, jew li jeħtieġ il-pronunzjament tal-Qorti sabiex jiġi stabbilit terminu għall-ħlas. Dan għaliex ġie miftiehem li l-avveniment jitqies li jkun seħħ fi żmien sitt (6) xhur mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Mat-trapass ta' dawn is-sitt (6) xhur, it-terminu mogħti lill-intimati debituri għall-ħlas ikun skada żgur, irrispettivament jekk ikunx seħħx l-avveniment imsemmi.

30. Peress li ma tressqet ebda prova dwar jekk u meta seħħ l-avveniment tat-trasferiment tad-Dar, għandu jiġi meqjus li d-dejn għalaq mat-trapass mal-imsemmija sitt (6) xhur, jiġifieri mal-4 ta' Settembru 2021.

---

[5] N.B. Fir-rikors promotur u fl-ittra uffiċjali ġiet erronjament indikata s-somma ta' €57,000.

31. B'hekk ġaladarba huwa evidenti mill-qari ta' dan il-kuntratt li fl-4 ta' Settembru 2021 kien għadda ż-żmien mogħti lill-intimati għall-ħlas, mela jirriżulta li l-kuntratt jittratta dejn li għalaq. Għal dawn ir-raġunijiet, il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar datat l-4 ta' Marzu 2021 jammonta għal titolu esekuttiv skont l-artikolu 253(b) ta' Kap. 12.

32. Sabiex dan it-titolu esekuttiv ikun esegwibbli, jeħtieġ it-trapass ta' minn tal-inqas jumejn min-notifika ta' sejħa għall-ħlas magħmulha b'att ġudizzjarju u dana skont l-artikolu 256(2) ta' Kap. 12.

33. Din is-sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju diġà seħħet hekk kif ir-rikorrent ippreżenta ittra uffiċjali kontra l-intimati bl-għan li jrendi esegwibbli l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu (kopja esibita f'paġna 8), liem ittra ġiet notifikata lill-intimati debituri fil-25 ta' Jannar 2023, u li ma ġietx ikkontestata.

34. Għaldaqstant mat-28 ta' Jannar 2023, il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu kien jikkostitwixxi titolu esekuttiv esegwibbli. Minn dakinhar id-dejn seta' jiġi eżegwit bl-użu tal-atti esekuttivi indikati fl-artikolu 273 tal-Kap. 12, mingħajr il-ħtieġa li tiġi kanonizzata s-somma dovuta mill-Qorti.

35. Lanqas m'huwa meħtieġ il-pronunzjament tal-Qorti sabiex jiġi stabbilit l-ammont ta' imgħax li huwa dovut. Skont l-artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili, f'każ li d-debitur ikun naqas mill-obbligu tiegħu li jħallas somma determinata, l-imgħax dovut għandu jammonta għal tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq is-somma li jkollha titħallas.

36. Hekk kif ġie stipulat fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu msemmi, l-imgħax beda jiddekorri mat-trapass tal-perjodu mogħti lill-intimati debituri għall-ħlas, cioè wara l-4 ta' Settembru 2021, u ser ikompli jiddekorri sal-ġurnata li jsir il-ħlas effettiv.

37. Għal dawn ir-raġunijiet, mhux il-każ li din il-Qorti tilqa’ l-ewwel talba ġaladarba s-somma dovuta hija diġà likwida, u l-kuntratt, jekk jeżisti, jikkostitwixxi titolu esekuttiv ġa reż esegwibbli.

L-azzjoni ipotekarja

38. Kif jidher mit-tieni u t-tielet talbiet, ir-rikorrent qiegħed jittenta l-proċedura maħsuba fl-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili et seq, cioè l-azzjoni ipotekarja.

39. L-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:-

> (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.

40. Sabiex tiġi eżerċitata b’suċċess din l-azzjoni jeħtieġ (a) l-eżistenza ta’ xi drittijiet ta’ preferenza li jikkonferixxu d-*droit de suite*; (b) it-terz fil-pussess; (ċ) l-esegwibbilità tad-dejn; u (d) ir-reġistrazzjoni u l-pubblikazzjoni tad-dritt reali ta’ preferenza li jikkonferixxi id-*droit de suite*. Kif jiġi wkoll konfermat fil-ġurisprudenza,[6] fil-Kodiċi Ċivili tagħna l-azzjoni ipotekarja (jew l-*actio hypothecaria*) tingħata biss fil-każ fejn il-ġid tad-debitur ikun għadda jew waqa’ f’idejn terza persuna. Dan ma jfissirx li t-terza persuna tkun saret id-debitriċi tal-kreditur, imma li jkollha titlaq minn idejha l-ġid fuq talba tal-kreditur ipotekarju jew inkella tagħżel li tħallas il-kreditu direttament.

41. Dan b’kuntrast mal-azzjoni ipotekarja fid-dritt Ruman (fejn kienet tissejjaħ ‘actio serviana’[7]) li kienet tapplika:-

> against any owner of the thing subject to his right whether the said owner was the debtor himself or a third party in possession.

---

[6] Ara s-sentenzi 1081/2006 fl-ismijiet *The General Soft Drinks Company Limited (C 1591) vs Joseph Pace et* tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta’ Ġunju 2015, u 1066/15LM fl-ismijiet *Avukat Louis Cassar Pullicino noe vs Valletta Freight Services Limited (C 3478) et* tas-16 ta’ Novembru 2017.
[7] Ara R.W. Lee, *Elements of Roman Law* (4th Edit, 1956) pġ. 177, n.2, fejn bdiet tissejjaħ ukoll Actio hypothecaria vel quasi-Serviana.

42. Skont il-Prof. Caruana Galizia, f'paġna 862 tan-noti tiegħu, din id-differenza hija attribwibbli għall-fatt li fis-sistema legali tagħna:-

> the "actio hypothecaria" is not necessary if the property is still in the debtor's possession, against whom is available the personal action. The "actio hypothecaria" becomes necessary when the immovable charged with the privilege or hypothec has been transferred or when the creditor wishes to obtain full payment of a debt from one of the heirs of the debtor.

43. Fil-każ preżenti l-kawża ġiet miftuħa mill-kreditur rikorrent (Raymond Xerri) kontra d-debituri intimati (Mario u Charlene Fenech) u mhux kontra terz pussessur kif meħtieġ fl-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili. Mill-provi esibiti ma jirriżultax li d-Dar mhix fil-pussess tad-debituri u għalhekk ma jikkonkorrux l-elementi meħtieġa għall-azzjoni ipotekarja skont l-artikolu 2072.

Parti Deċiżiva

Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti tiċħad it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur, filwaqt li tastjeni milli tqis l-ewwel talba. Spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur