QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Ottubru, 2024.

Numru 1

Rikors numru 93/2017/1 SG

Carmela mart Carmelo Attard; Sarah Sultana; Maria mart Fortunato Mercieca, li tidher f'isimha proprju kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Victoria Grima; George Attard; u Paul Attard li jidher għan-nom u in rappreżentanza tal-imsefrin Marvic Attard, Anthony Attard u Sharon Attard ilkoll ulied Evelyn mart John Attard

v.

Roderick Galea u Joseph Attard

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi kontra sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) nhar it-12 ta' Jannar, 2021, fejn din ċaħdet it-talbiet kollha tagħhom, bl-ispejjeż kontrihom.

Daħla

2. B'rikors imressaq fis-6 ta' Diċembru, 2017, ġie mfisser li b'kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1951, Emanuel Attard, li jiġi l-awtur tal-atturi u tal-konvenut Joseph Attard, xtara mingħand Giulia Xerri l-lok ta' djar u ta' terran li jinsab fil-kantuniera bejn Triq Sant'Anton u l-Pjazza tal-Vitorja, fix-Xagħra, Għawdex, kif suġġett għal titlu ta' antikresi li kien ingħata lil Giuseppe Attard mingħand l-istess Giulia Xerri b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu, 1951. Ġie spjegat ukoll li b'kuntratt ieħor tas-7 ta' Novembru, 1985, Giuseppe Attard assenja u ttrasferixxa lil Maria Attard id-drittijiet kollha maħluqa bl-antikresi, hawn fuq imsemmija.

3. Aktar tard, b'nota tal-insinwa bin-numru 1173/1985, din Maria Attard irreġistrat l-att ta' antikresi bħala trasferiment b'titlu ta' bejgħ u fis-7 ta' April, 1990, hija għaddiet id-drittijiet tagħha lil Maria Dolores Camilleri b'titlu ta' enfitewsi perpetwa. Imbagħad, b'nota tal-insinwa oħra bin-numru 420/2009 u magħmula fid-9 ta' Marzu, 2009, ġie ppreċiżat li l-att ta' antikresi li nqaleb f'bejgħ permezz tan-nota bin-numru 1173/1985, kien jinkludi wkoll l-art li fuqha nbena l-garaxx li jinsab fil-pussess tal-atturi. Eventwalment, b'kuntratt tal-20 ta' Diċembru, 2009, il-post li oriġinarjament kien suġġett għall-antikresi għadda mingħand Maria Dolores Camilleri għal għand il-konvenut Roderick Galea b'kuntratt ta'

donazzjoni tal-20 ta' Diċembru, 2009.

4. L-atturi sostnew li għalkemm dan il-post, li llum iġib in-numru 83 fil-Pjazza tal-Vitorja u n-numri, 170, 171 u 172 fi Triq it-28 ta' April, 1688, jinsab okkupat mill-konvenut Roderick Galea, dan fil-fatt huwa proprjetà tagħhom u tal-konvenut Joseph Attard għaliex huma lkoll suċċessuri fit-titlu ta' Emanuel Attard, li kien xtrah lura fis-sena 1951. Huma saħqu: (i) li l-antikresi li nħolqot bil-kuntratt tas-16 ta' Awwissu, 1951; (ii) l-atti li saru wara mill-kredituri antikretiki Giuseppe Attard, Maria Attard u Maria Dolores Camilleri; u (iii) ir-reġistrazzjonijiet fl-insinwa bin-numri 1173/1985 u 420/2009, huma nulli u bla effett minħabba li l-antikresi toħloq biss drittijiet personali u ma tistax titħaddem fil-konfront ta' terzi. Żiedu jgħidu li f'kull każ, b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2018 ġie deċiż li l-garaxx li jagħmel parti mill-post inkwistjoni huwa proprjetà tal-atturi permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

5. Minħabba f'hekk, huma kellhom jiftħu din il-kawża u talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-fond numru 83 (tlieta u tmenin) ta' Victory Square, u 170, 171 u 172 (mija u sebgħin, mija wieħed u sebgħin, u mija tnejn u sebgħin) ta' Triq it-Tmienja u Għoxrin (28) ta' April 1688 qabel St. Anthony Street, Xagħra huwa effettivament proprjetà tal-atturi u tal-konvenut Joseph Attard għaliex kien ġie akkwistat mill-awtur tagħhom Emanuel Attard b'titlu ta' xiri fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tat-13 ta' Settembru 1951.*
>
> *2. Tiddikjara jekk hemm bżonn li l-atti kollha fuq imsemmija li saru minn Joseph Attard, Maria Attard, Maria Dolores Camilleri u l-istess konvenut Roderick Galea mhumiex opponibbli għat-titlu tal-atturi u l-*

konvenut Joseph Attard bħala suċċessur fit-titlu ta' Emanuel Attard.

3. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond numru 83 (tlieta u tmenin) ta' Victory Square, u 170, 171 u 172 (mija u sebgħin, mija wieħed u sebgħin, u mija tnejn u sebgħin) ta' Triq it-Tmienja u Għoxrin (28) ta' April 1688 qabel St. Anthony Street, Xagħra fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.»

6. Il-konvenuti Roderick Galea u Joseph Attard wieġbu għar-rikors tal-atturi fil-11 ta' Jannar, 2018, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi in linja preliminari, Maria Mercieca u Paul Attard għandhom jippreżentaw prova tal-awtorizzazzjoni li huma jiddikjaraw li għandhom mingħand Victoria Grima, u mingħand Marvic Attard, Anthony Attard u Sharon Attard rispettivament, u fin-nuqqas ta' tali prova, l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront ta' dawn il-persuni.

2. Illi, ukoll in linja preliminari, l-atturi għandhom jindikaw in-numru ta' dokument, tal-identifikazzjoni uffiċjali dwar kull wieħed u waħda minnhom skont kif rikjest mill-artikolu 174(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u fin-nuqqas, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara din il-proċedura irrita u nulla.

3. Illi mingħajr prejudizzju għall-premess, it-talbiet tal-atturi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl ispejjeż kollha kontra tagħhom.

4. Illi, fost raġunijiet oħra, l-artikolu 1987 tal-Kodiċi Civili joħloq dritt mogħti lil kull min jippossjedi immobbli li tkun ingħatat b'antikresi, u mhux biss lill-persuna li tkun hija stess ħadet dak il-fond b'antikresi mingħand is-sid oriġinali tiegħu, li jirreġistra dik l-antikresi bħala bejgħ. Għalhekk kemm in-nota ta' insinwa numru 1173/1985 kif ukoll dik bin-numru 420/2009 saru validament u in ottemporanza mal-vot tal-liġi u huma minnhom infushom atti idonei sabiex joħolqu titlu ta' proprjetà fuq dan l-immobbli.

5. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-argument dedott mill-atturi fit-tmien paragrafu tar-rikors ġuramentat tagħhom huwa wieħed fallaċi għall-aħħar. Infatti l-atturi jargumentaw li huwa risaput li l-antikresi huwa kuntratt personali" u jiskartaw għalkollox l-effetti li għandhom jingħataw lill-Artikolu 1987 tal-Kodiċi Ċivili wara d-diversi emendi leġislattivi li seħħew fir-rigward ta' dan l-artikolu. Infatti llum, bis-saħħa ta' dawk l-emendi, u fil-kliem espress tal-leġislatur, antikresi li tissodisfa l-vot tas-subartikolu tlieta (3) "hija bejgħ".

6. Illi dan l-argument huwa wkoll fallaċi u jirrażenta s-sofiżmu u għandu minn argument non sequitur meta l-atturi jkomplu jargumentaw li għaliex antrikresi huwa "kuntratt personali, joħloq biss drittijiet personali u għalhekk mhijiex opponibbli lil terzi f'każ ta' trasferiment tal-immobbli. Konsegwentement l-iskrizzjonijiet li saru fl-insinwa bin-noti 1173/1985 u bin-nota 420/2009 sabiex jikkonvertu l-antikresi f'titlu ta' bejgħ ma jiswiex għaliex saru minn min effettivament ma kellu ebda dritt li jirreġistra dawk in-noti skont il-liġi". Infatti fl-ewwel lok, l-Artikolu 1987(4) jgħid espressament li l-insinwa "tista' ssir f'kull żmien mill-kreditur jew minn kull min jikseb il-jedd mingħand il-kreditur". Apparti dan, u irrispettivament u indipendentement minn dak li jipprovdi dan is-subartikolu, mill-fatt li l-antikresi "mhijiex opponibbli lil terzi f'każ ta' trasferiment tal-immobbli" (anki jekk, għall-grazzja tal-argument biss din il-konklużjoni hija waħda legalment u ġuridikament tenibbli) ma isegwix li min jakkwista drittijiet mingħand il-kreditur antikretiku ma jistax jeżerċita dawk id-drittijiet fil-konfront tad-debitur antikretiku nnifsu (kif inhuwa f'dan il-każ fejn l-atturi huma suċċessuri b'titlu universali tad-debitur Emanuel Attard, u għalhekk fi kliem il-liġi stess huma "kontinwazzjoni" tal-mejjet [art. 836]) imma tista' tfisser biss li persuna li tkun akkwistat b'titlu partikolari l-immobbli antikretiku mhijiex marbuta bl-antikresi. Għalhekk ma huwa minnu xejn li minħabba li l-antikresi "mhijiex opponibbli lil terzi", l-insinwa bin-noti 1173/1985 u 420/2009 "saru minn min effettivament ma kellu ebda dritt li jirreġistra dawk in-noti skont il-liġi".

7. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-rigward tan-nota ta' insinwa numru 1173/1985, kull dritt ta' azzjoni li seta' qatt kien jispetta lill-atturi jew lill-awturi fit-titolu tagħhom huwa llum kolpit bil-preskrizzjoni trentennali fit-termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

8. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, illum Roderick Galea għandu titlu validu fuq il-proprjetà de quo bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali skont l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili u dan peress li huwa ppossjeda din l-immobbli għal żmien ta' iktar minn għaxar snin b'bona fidi u b'titlu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà kif sejjer jigi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

9. Illi, dejjem mingħajr pregudizzju għall-premess, fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tat-13 ta' Settembru 1951, il-fond inbiegħ "kif inhuwa suġġett għall-antikresi versu Giusepp Attard kostitwita b'att tiegħi tas-sittax (16) ta' Awwissu l-aħħar li għadda", u di più dak il-kuntratt, sar bil-patt u kundizzjoni illi l-kumpratur (Emanuel Attard) ikun obbligat jirrispetta l-konċessjoni antikretika fuq imsemmija u ma jkunx jista' jirrimetti ruħu fil-pussess tal-imsemmi stabili qabel ma jgħaddi it-terminu kollu ta' tliet mitt sena konvenut fl-imsemmija konċessjoni antikretika u qabel ma jkun tħallas il-kapital fuq imsemmi u imgħaxijiet relattivi jew il-bilanċi li ikunu eventwalment dovuti". Kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, l-atturi huma kollha suċċessuri universali tal-imsemmi Emanuel Attard u ma jistgħux jitqiesu li huma terzi persuni. Għaldaqstant, anki jekk, għall-grazzja tal-

argument biss, l-argument dedott mill-atturi fit-tmien paragrafu tar-rikors ġuramentat għandu mis-sewwa, xorta waħda t-talbiet tagħhom, u b'mod partikolari t-tielet talba għall-iżgumbrament tal-esponenti minn dan il-fond, ma jistgħux jigu milqugħa.

10. Illi finalment, l-esponenti jixtiequ jirrilevaw li dak li seħħ verament kien li Giulia Xerri kienet l-ewwel u qabel xejn ikkostitwiet l-antikresi favur Joseph Attard bis-saħħa tal-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1951 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci, imbagħad iktar tard, fit-13 ta' Settembru tal-istess sena, bħala serħan tal-moħħ addizzjonali favur l-istess Joseph Attard hija kienet biegħet id-drittijiet residwi tagħha fuq dak il-fond lil ħuh Emanuel Attard, bil-kundizzjoni li dan tal-aħħar kien obbligat li josserva u jirrispetta l-konċessjoni antikretika diġà pattwita. Dan in-negozju ġuridiku kien intiż sabiex jevita kull possibbiltà ta' rkupru minn terzi, kif kien ta' sikwit jiġri f'dak iż-żmien fil-Gżira ta' Għawdex. F'dan kollu, Emanuel Attard kien qiegħed jidher biss bħala prestanome fl-interess ta' ħuh Joseph Attard. Il-gwadann li għamel Emanuel Attard minn dan in-negozju, dak li jista' jitqies bħala l-korrispettiv għall-intervent tiegħu, kien il-garaxx li huwa bena fuq parti mill-fond ittrasferit, li baqa' fil-pussess tiegħu u li, bis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ottubru 2017 fil-kawża fl-ismijiet "Carmela mart Carmelo Attard et vs Roderick Galea et" ġie deċiż li huwa proprjetà tal-atturi b'titlu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva.

11. Illi jsegwi minn dan kollu li l-fond qatt ma kien proprjetà ta' Emanuel Attard jew tal-atturi bħala aventi kawża tiegħu il-preskrizzjoni akkwiżittiva tiddekorri biss favur min huwa pussessur ta' proprjetà li tappartjeni lil ħaddieħor u mhux favur pussessur li huwa nnifsu huwa proprjetarju ta' dak l-immobbli.

12. Minn dawn il-fatti jirriżulta wkoll li ma hemm xejn "null u bla ebda effett" fl-antikresi pattwita bil-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1951, kuntrarjament għal dak li qegħdin jargumentaw l-atturi fit-tmien paragrafu tar-rikors promotur.

13. Finalment, l-esponenti jixtieq jirrileva wkoll li fis-sitt paragrafu tar-rikors promotur hemm skorrettezza inkwantu l-kuntratt ta' donazzjoni minn Maria Dolores Camilleri favur Roderick Galea kien ġie ppubblikat fis-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru elfejn u disgħa (2009) u mhux fid-data indikata f'dak il-paragrafu.

14. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.»

7. B'sentenza tat-12 ta' Jannar, 2021, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti, filwaqt li ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjeż kontra

tagħhom. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**Ikkunsidrat***

<u>Eċċezzjonijiet preliminari</u>

Dwar l-ewwel eċċezzjoni, fil-mori ta' din il-kawża, ir-rikorrenti ppreżentaw prokura ta' Mario Victor Attard, Sharon Maria Attard, Anthony Joseph Attard u Victoria Grima permezz ta' nota tal-25 ta' April 2018.

Dwar it-tieni eċċezzjoni, għalkemm l-atturi ma indikawx in-numru ta' dokument ta' identifikazzjoni uffiċjali skont kif rikjest mil-liġi, din il-Qorti tqis li tali eċċezzjoni ma timmeritax li twassal għal dikjarazzjoni li din il-proċedura hija irrita u nulla. Dan iktar u iktar meta l-istess eċċipjenti qatt ma nsistew fuq din l-eċċezzjoni waqt is-smigħ u trattazzjoni ta' din il-kawża.

<u>Talbiet tar-rikorrenti u kronoloġija tal-atti pubbliċi li seħħew</u>

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni li l-fond 83, Victory Square u 170, 171, u 172, Triq it-28 ta' April 1688, qabel St Anthony Street, Xagħra, huwa proprjetà tal-atturi u tal-konvenut Joseph Attard għaliex kien akkwistat b'titlu ta' xiri mill-awtur tagħhom Emanuel Attard b'titlu ta' xiri fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tat-13 ta' Settembru 1951. Talbu li jekk hemm bżonn l-atti kollha li saru minn Joseph Attard, Maria Attard, Maria Dolores Camilleri u Roderick Galea mhumiex opponibbli għat-titolu tal-atturi u l-konvenut Joseph Attard bħala suċċessur fit-titolu ta' Emanuel Attard. Intalab l-iżgumbrament tal-konvenut minn dan il-fond.

Jirriżulta li Emmanuel Attard u Giuseppe Attard kienu aħwa. Emmanuel Attard kien miżżewweġ lil Maria née Camilleri u kellu sebat itfal li huma Ġemma, Joseph, Victoria, George, Sarah, Carmela u Avvellina mart Ġanni Attard li mietet u li kellha tliet ulied Mario Victor, Anthony u Sharon.

Jirriżulta li fis-16 ta' Awwissu 1951 atti tan-Nutar Francesco Gauci Giulia Xerri kkostitwiet ruħha bħala debitriċi antikretika a favur ta' Giuseppe Attard u kkonċediet b'titlu ta' antikresi l-fond u ċjoè l-lok ta' djar, terran, li qiegħed kantuniera bejn Triq Sant' Anton u Victory Square, Xagħra, Għawdex għal perjodu ta' 300 sena:

> *«in forza ta' dan l-att il-komparenti Giulja Xerri tikkostitwixxi ruħha ċerta u likwida debitriċi tal-komparenti Giuseppe Attard fis-somma ta' tmien mitt lira sterlina...somma illi l-istess Giuseppe Attard jissominstralha hawn preżenzjalment fuq l-att b'titolu ta' self restitwibbli hawn Għawdex mhux qabel però jgħaddu tliet mitt sena mil-lum; u sa*

> *kemm issir tali restituzzjoni l-istess mutuatarja Giulja Xerri tobbliga ruħha li tikkorrespondi versu mutuant Attard l-imgħax tal-istess somma raġunati bis-sitta fil-mija fis-sena li jkunu jitħallsu hawn Għawdex, kull sena, bil-warrani:*
>
> *In kumpens però tal-imgħax fuq konvenuti l-mutuatarja Giulja Xerri tassenja b'titolu ta' antikresi ossia rahan għaż-żmien kollu fuq imsemmi ta' tliet mitt sena, jew aħjar sa meta tiġi restitwita l-imsemmija somma kapitali, lill-imsemmi mutuant Giuseppe Attard, illi jaċċetta l-lok ta' djar terran li qiegħed kantuniera bejn Triq Sant' Anton u Victory Square, Xagħra, Gozo b'numri injoti lill-partijiet, konfinanti fil-lvant mal-Pjazza nofsinhar ma' Triq sant' Anton, fit-tramuntana ma' beni ta' Franġisku Attard, u fil-punent ma' ta' Salvu Bajada – godenti s-servitù tal-ilma tax-xita fuq il-beni ta' Frangisk Attard, u soġġett għall-ħlas ta' piż piju ta' sbatax-il xelin u nofs (17/6) fis-sena in perpetwu, u godenti wkoll servitù ta' tieqa fuq l-istess beni ta' Franġisk Attard....*
>
> *Bil-patt u kundizzjoni illi l-imsemmi mutuanti Giuseppe Attard ikun jista' tul l-imsemmija antikresi jagħmel fl-imsemmi stabili qualunque xorta ta' benefikati, anke konsistenti fl-alterazzjonijiet strutturali – bid-dritt illi jkun jista' jirrepeti l-valur taghhom jekk ikunu għadhom jeżistu meta tispiċċa dina l-antikresi.»*

Fit-13 ta' Settembru 1951 fl-atti tal-istess nutar, Emanuel Attard (li jiġi ħu Giuseppe Attard) xtara u akkwista b'titlu definittiv mingħand Salvatore Xerri, li deher bħala mandatarju ta' Giulia Xerri, l-istess fond. F'dak il-kuntratt, ġie mniżżel illi dan il-fond qed jinxtara "kif soġġett għall-antikresi versu Giuseppe Attard kostitwita b'att tiegħu tas-16 ta' Awwissu l-aħħar li għadda kontra l-kapital ta' Lm800 u l-imgħax relattiv ta' sitta fil-mija fis-sena". In oltre, ġie mniżżel li:

> *«Dan il-bejgħ qiegħed isir ukoll bil-patt u kundizzjoni li l-kumpratur ikun obbligat jirrispetta l-konċessjoni antikretika fuq imsemmija u ma jkunx jista' jirrimetti ruħu fil-pussess tal-imsemmi stabili qabel ma jgħaddi t-terminu kollu ta' 300 sena konvenuti fl-imsemmija koncessjoni antikretika u qabel ma jkun tħallas il-kapital fuq imsemmi u mgħaxijiet relattivi jew il-bilanċi li jkunu eventwalment dovuti.»*

Irriżulta li Giuseppe Attard baqa' fil-pussess tal-intier tal-fond konċess lilu b'antikresi b'eċċezzjoni ta' garaxx mingħajr l-arja tiegħu li jinsab fuq l-estremità tal-punent ta' dan il-fond, liema garaxx kien għadda għand Emanuel Attard. Fid-denunzja ta' Emanuel Attard ippreżentata fit-2 ta' Awwissu 1990 ġie ddikjarat li dan il-garaxx kien proprjetà tagħhom imma l-arja hi ta' ħaddieħor.

Sar imbagħad kuntratt fis-7 ta' Novembru 1985 atti tan-Nutar Emanuel George Cefai, l-istess Giuseppe Attard (li kien rappreżentat fuq dan l-att minn Maria sive Maria Dolores Camilleri) ittrasferixxa lil Maria Attard id-drittijiet kollha spettanti lill-istess Giuseppe Attard fuq l-fond li kien oriġinarjament ingħata b'titolu ta' antikresi minn Giulia Xerri lil Giuseppe Attard u li ġie sussegwentement mibjugħ lil Emmanuel Attard.

B'nota numru 1173/1985 Maria Attard irreġistrat u insinwat l-att ta' antikresi bħala trasferiment b'titlu ta' bejgħ skont l-artikolu 1987. Fis-7 ta' April 1990 fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai, Maria Attard għaddiet id-drittijiet tagħha lil Maria Dolores Camilleri b'titlu ta' enfitewsi perpetwa.

Fid-9 ta' Marzu 2009 daħlet nota oħra tal-insinwa numru 420/2009 biex tippreċiża li l-att ta' antikresi ġie konvertit f'bejgħ b'nota ta' iskrizzjoni 1173/1985, kien jinkludi wkoll l-art li fuqha nbena l-garage fil-pussess tal-atturi u li b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ottubru 2017 fil-kawża fl-ismijiet Carmela mart Carmelo Attard et noe vs Roderick Galea et ġie ddikjarat li jappartjeni lill-atturi bħala proprjetà esklussiva minħabba li ġie akkwistat permezz ta' preskrizzjoni akkwisittiva.

Sar kuntratt fl-atti tan-nutar Maria Vella Magro tat-20 ta' Diċembru 2009 tat-20 ta' Diċembru 2009, fejn Maria Dolores Camilleri għaddiet b'titolu ta' donazzjoni lill-konvenut Roderick Galea l-fond inkwistjoni.

Ikkunsidrat

<u>L-antikresi</u>

*L-istitut tal-antikresi ġie eżaminat fid-dettall fil-ġurisprudenza nostrana u li għaliha saret referenza ampja fin-noti ta' sottomissjoniijiet rispettivi tal-partijiet ippreżentati fl-atti ta' din il-kawża. Din il-Qorti a skans ta' ripetizzjonijiet qed tagħmel referenza għall-prinċipji legali li ġa saret referenza għalihom f'dawn l-istess noti ta' sottomissjonijiet. Tissottolinja li kif jirriżulta mid-diversa ġurisprudenza, l-antikresi huwa kuntratt li bih il-kreditur jakkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet tal-immobbli tad-debitur tiegħu bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imgħaxijiet jekk ikollu jeħodhom, u mbagħad mill-kapital tal-kreditu tiegħu (**Vide Art. 1987 tal-Kodiċi Ċivili**). Jirriżulta wkoll li l-liġi ma tispeċifikax jekk dan il-kuntratt ta' antikresi jagħtix lill-kreditur dritt reali jew dritt personali fuq l-immobbli miżmum minnu b'dan it-titolu u fil-maġġoranza tal-każijiet, il-ġurisprudenza Maltija kienet fis-sens li ġie dikjarat li l-kreditur għandu dritt personali fuq l-immobbli sakemm permezz tal-**Att XXX tal-1981** ġew miżjuda subartikoli fejn antikresi li saret b'att pubbliku qabel it-28 ta' Frar 1961 għal żmien ta' iktar minn tletin sena titqies li hi bejgħ, kemm-il darba l-imsemmi att pubbliku jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku bħala trasferiment b'titolu ta' bejgħ. Bl-emendi li saru fejn din l-insinwa oriġinarjament setgħet issir fi żmien sentejn mill-kreditur, ġiet estiża għal sitt snin u mbagħad għal kull żmien mill-kreditur jew minn kull min jikseb il-jedd mingħand il-kreditur.*

In vista ta' dawn l-emendi, beda għalhekk jiġi ritenut li li l-jedd tal-kreditur antikretiku ma baqax in persona imma sar ukoll in rem inkwantu hu kellu dritt li jikkonverti t-titlu antikretiku f'wieħed ta' proprjetà daqs li kieku xtrah għaliex l-antikresi f'dak il-każ kellha titqies

*li kienet bejgħ u sakemm l-att pubbliku li bih ikun ġie kkrejat l-antikresi jiġi insinwat bħala trasferiment b'titlu ta' bejgħ. Dan kien għalhekk ifisser li l-kreditur antikretiku m'għandu l-ebda titolu ta' din ix-xorta qabel ma jagħmel l-iskrizzjoni ipotekarja; u li biex issir tali insinwa, il-fond kellu neċessarjament ikun fil-pussess tal-kreditur antikretiku (**Vide Raymond Camilleri et v. Dr Michael Grech noe et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu 1992).*

*F'dan il-każ, l-argument tal-atturi huwa li l-fond inkwistjoni li ġie oriġinarjament mogħti in antikresi lil Giuseppe Attard huwa proprjetà ta' Emmanuel Attard peress li ġie mibjugħ qabel ma saret l-insinwa u mat-trasferiment, spiċċat l-antikresi. Ġie allegat li l-antikresi huwa dritt personali u għalhekk Joseph Attard ma kellu ebda drittijiet x'jinsinwa bħala bejgħ skont l-**Artikolu 1987 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Kwalunkwe trasferiment sussegwenti li sar bħala riżultat ta' dik ir-reġistrazzjoni ma jiswiex għaliex l-antikresi kostitwita favur Joseph Attard ġiet xolta mat-trasferiment a favur ta' Emanuel Attard u għalhekk ir-reġistrazzjoni magħmula minn Joseph Attard ma tiswiex għaliex ma kien hemm l-ebda antikresi viġenti fil-mument tar-reġistrazzjoni tan-nota tal-insinwa.*

Ġie argumentat li l-antikresi hija kuntratt personali li joħloq drittijiet personali u għalhekk mhijiex opponibbli kontra t-terz akkwirent f'każ ta' trasferiment tal-immobbli. L-iskrizzjonijiet permezz tan-noti 1173/1985 u 420/2009 sabiex jikkonvertu l-antikresi f'bejgħ ma jiswewx għaliex saru minn min effettivament ma kellu ebda dritt jirreġistra dawk in-noti skont il-liġi.

Din il-Qorti tqis li l-antikresi kostitwita a favur il-kreditur antikretiku Giuseppe Attard kienet tagħti biss dritt personali lil Giuseppe Attard u għalhekk l-antikresi kienet tispiċċa jekk il-fond jinbiegħ mid-debitur ossia Giulia Xerri. Madanakollu, f'dan il-każ, il-bejgħ li sar minn Giulia Xerri lil proprju ħu l-kreditur antikretiku kien li l-istess xerrej kellu jirrispetta l-istess antikresi. Din il-Qorti tqis li in vista ta' din il-klawsola li permezz tagħha kien hemm qbil li l-antikresi kellha tiġi rispettata minn Emmanuele Attard, din il-Qorti ma tqisx li mal-bejgħ li sar lil Emmanuele Attard, l-antikresi a favur Ġiuseppe Attard kienet spiċċat, hekk kif qed jargumentaw ir-rikorrenti f'din il-kawża. Meta mbagħad Ġiuseppe Attard ittrasferixxa d-drittijiet tiegħu naxxenti minn din l-antikresi lil Maria Attard fis-sena 1985, din ħadet ħsieb tirreġistra din il-konċessjoni antikretika bħala bejgħ fit-termini tal-artikoli applikabbli dak iż-żmien. Maria Attard kellha kull fakultà li tagħmel dan peress li fid-dawl tad-dispożizzjonijiet hekk kif emendati maż-żmien, tali insinwa setgħet issir f'kull żmien mill-kreditur antikretiku jew minn kull min jikseb il-jedd mingħand il-kreditur. Per konsewgenza l-insinwa bin-noti 1173/1985 u sussegwentement dik tal-420/2009 saru minn min effettivament kellu dritt li jirreġistra tali noti skont il-liġi.

*Din il-Qorti ssib sostenn f'dak li qed tiddeċiedi wkoll f'dak li ngħad fil-kawża 33/2010 fl-ismijiet **Carmela mart Carmelo Attard et v.***

Roderick Galea et *deċiża fis-27 ta' Ottubru 2017 mill-Qorti tal-Appell, l-atti ta' liema kawża ġew allegati ma' din il-kawża. F'dik il-kawża, intqal hekk:*

> *«13.* ***Il-kwistjoni essenzjalment hija jekk l-antikresi baqgħetx fis-seħħ wara t-trasferiment tal-immobbli mid-debitur antikretiku u kinitx għadha fis-seħħ meta l-att relattiv kien insinwat taħt l-art 1987 tal-Kodiċi Ċivili biex l-antikresi tiġi konvertita f'bejgħ.***
>
> *14. L-antikresi nħolqot b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1951. Id-debitriċi antikretika ttrasferiet il-fond lil Emanuele Attard, awtur tal-atturi, b'kuntratt tat-13 ta' Settembru 1951, b'dan illi Emanuele Attard intrabat illi "jirrispetta l-konċessjoni antikretika" u ma jiħux pussess tal-immobbli qabel ma jkunu għaddew it-tliet mitt sena tal-antikresi. Minkejja dan il-patt, jidher illi Emanuele Attard fuq parti mill-immobbli bena l-garage li dwaru saret il-kawża u l-pussess ta' dan il-garage baqa' f'idejh u f'idejn is-suċċessuri tiegħu, l-atturi, sal-lum.*
>
> *15. Imbagħad fis-7 ta' Novembru 1985 il-kreditur antikretiku għamel ċessjoni tad-drittijiet tiegħu bħala kreditur antikretiku lil Maria Attard. B'nota 1173/1985 l-att ta' antikresi ġie insinwat bħala trasferimemt b'titolu ta' bejgħ.*
>
> *16. B'kuntratt tas-7 ta' April 1990 Maria Attard tat l-immobbli b'enfitewsi perpetwa lil Maria Camilleri. Fid-9 ta' Marzu 2009 saret nota oħra ta' insinwa, numru 420/2009, biex tippreċiża li l-att ta' antikresi li ġie konvertit f'bejgħ bin-nota ta' iskrizzjoni 1173/1985 kien jinkludi wkoll l-art li fuqha nbena l-garage li dwaru saret il-kawża.*
>
> *17. Il-konvenut Roderick Galea mbagħad kiseb l-immobbli mingħand Maria Camilleri b'kuntratt ta' donazzjoni tas-26 ta' Ottubru 2009.*
>
> ***18. Il-kwistjoni mela hija jekk fl 1985, meta saret l-insinwa tal-att bin-nota 1173/1985, l-antikresi kinitx għadha fis-seħħ.***
>
> *19. Il-konvenuti jgħidu illi t-trasferiment tal-immobbli mid-debitriċi antikretika lill-awtur tal-atturi fit-13 ta' Settembru 1951 ma temmitx l-antikresi, għalkemm f'dak il-waqt din kienet tagħti biss jeddijiet in personam, għax l-akkwirent għaraf espressament l-antikresi u l-jeddijiet tal-kreditur antikretiku. Jgħidu illi l-obbligazzjoni li ntrabat biha l-awtur tal-atturi li ma jidħolx fil-pussess tal-immobbli qabel tliet mitt sena kienet stipulazzjoni għall-vantaġġ ta' terza persuna taħt l-art. 1000 tal-Kodiċi Ċivili:*
>
> > *«1000. Wieħed jista' wkoll jikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna, meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor; u l-persuna li tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda bih.»*
>
> *20. Fil-każ tal-lum ma jidhirx li seħħet il-kondizzjoni li "it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda" bil-patt. Anzi, Emanuele Attard, l-awtur tal-atturi, minkejja l-patt li ma jiħux pussess tal-immobbli qabel tliet mitt sena, bena l-garage li dwaru saret il-kawża u żammu f'idejh, u dan kollu sar mingħajr oppożizzjoni minn Giuseppe Attard, il-kreditur*

antikretiku.

*21. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, **l-antikresi, sa fejn tolqot il-garage, ma baqgħetx fis-seħħ mhux biss għax l-immobbli nbiegħ f'idejn terzi qabel ma l-att ġie konvertit f'bejgħ fl-1985 iżda wkoll għax il-garage ma baqax fil-pussess tal-kreditur antikretiku**. Mhux mingħajr relevanza l-fatt illi, għalkemm l-insinwa saret fl-1985, kien biss fl-2009, meta saret it-tieni nota, li s-suċċessur tal-kreditur "ippreċiża" li n-nota tal-1985 kienet tinkludi wkoll l-art li fuqha nbena l-garage.*

22. Il-konvenuti iżda jgħidu illi kien bi ftehim ma' Giuseppe Attard, il-kreditur antikretiku, li Emanuele, l-awtur tal-atturi, ħa l-pussess tal-garage.......

*23. **Ukoll jekk kien hemm dak il-ftehim li jsemmu l-konvenuti, jibqa' l-fatt illi dak il-ftehim kien kontra l-obbligazzjoni ta' Emanuele li ma jiħux pussess qabel tliet mitt sena u kontra n-natura tal-antikresi li trid illi t-tgawdija tal-immobbli tkun f'idejn il-kreditur, mhux f'idejn is-sid. Dan iwassal għall-konklużjoni li l-antikresi ma baqgħetx fis-seħħ dwar dik il-parti tal-immobbli li ma baqgħetx f'idejn il-kreditur antikretiku iżda għaddiet lura f'idejn is-sid.**" (enfasi miżjud minn din il-Qorti).»*

Għalhekk, fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, dik il-Qorti qieset li għal dak li għandu x'jaqsam il-garaxx, il-fatt li Emmanuele Attard ħa l-pussess tiegħu, ifisser li l-antikresi ma baqgħetx fis-seħħ fir-rigward ta' dik il-parti tal-immobbli biss. Dana jagħmel sens iktar u iktar meta jiġi meqjus li fil-mori ta' dik il-kawża, ingħatat xhieda fis-sens li biex il-post ma jeħduhx bl-irkupru, Giuseppe Attard (imsejjaħ Peppu) qabbad lil ħuh Emmanuel Attard (imsejjaħ Manwel) biex jagħmel il-kuntratt ta' bejgħ (fix-xhieda ntqal biex jagħmillu firma) biex b'hekk ma jkunux jistgħu jeħduhulu u talli ffirma (u ċjoè talli sar il-kuntratt ta' bejgħ), Peppu kien ta il-garaxx (mertu tal-kawża) biex jagħmel użu minnu Manwel. Kien bi qbil bejn Giuseppe Attard u Emanuele Attard li Emanuele Attard minkejja dik l-obbligazzjoni mniżżla fil-kuntratt ta' bejgħ, ingħata l-pussess ta' dan il-garaxx biss, mill-kreditur antikretiku Ġiuseppe Attard. Proprju huwa dan il-fatt li l-pussess ma baqax għand il-kreditur antikretiku, li wassal biex l-antikresi fir-rigward ta' tali garaxx ma baqgħetx fis-seħħ.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, kienet tkun sitwazzjoni ferm differenti li kieku l-pussess tal-fond għadda għand Emanuele Attard mal-kuntratt ta' bejgħ u ma baqax f'idejn il-kreditur antikretiku sakemm ġiet sussegwentement insinwata tali antikresi. Madanakollu, il-fatt li l-pussess baqa' għand il-kreditur antikretiku u kien hemm dik l-obbligazzjoni espressa fil-kuntratt ta' bejgħ li sar ma' Emanuele Attard, jammonta għal sitwazzjoni fejn dik l-antikresi baqgħet xorta waħda in vigore sakemm imbagħad mal-insinwa tagħha, il-jedd tal-kreditur sar ukoll in rem.

Il-Qorti qieset ukoll l-argumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti

b'referenza għal dak deċiż mill-Prim'Awla tal-10 ta' Ottubru 2019 fl-ismijiet ***Mercury Plc v. Persona Limited****. Għalkemm din is-sentenza għadha ma tikkostitwix ġudikat stante li sar appell, din il-Qorti tqis li din is-sentenza hija waħda interessanti u studjata ferm. Madanakollu u bl-ikbar rispett, din il-Qorti hija tal-fehma li din ma tistax tiġi applikata għall-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. L-intimata fil-kawża* ***Mercury plc v. Persona Limited*** *kienet terz akkwirent u mhux bħal fis-sitwazzjoni li għandha din il-Qorti quddiemha. F'din il-kawża, Emanuel Attard assuma l-obbligu li jirrispetta l-antikresi sat-terminu kuntrattwali tagħha. L-atturi f'din il-kawża (kuntrarjament għal li kienet Persona Limited fil-kawża deċiża fl-10 ta' Ottubru 2019) huma s-suċċessuri b'titlu universali ta' Emanuel Attard. L-atturi huma wlied Emanuel Attard u għalhekk mhumiex terzi akkwirenti fil-konfront ta' Emanuel Attard. In fatti, f'dik l-istess sentenza fl-ismijiet* ***Mercury Plc v. Persona Limited*** *saret referenza għall-Professur Joseph M. Ganado, li fil-lectures tiegħu lill-istudenti tal-liġi, kien qal fost oħrajn li "Universal successors continue the personality of the deceased....".*

Għalhekk, kuntrarjament għas-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-qorti, fil-kawża ***Mercury plc v. Persona Limited****, dik il-Qorti qieset li bħala regola ġenerali l-****akkwirent b'titolu partikolari mhux marbut vis-à-vis il-kuntratt oriġinali li fih huwa ma kienx parti****; u għalhekk jekk l-obbligazzjonijiet inkwistjoni huma ta' natura personali, u mhux reali, il-konvenuta Persona Limited hija terz għall-kuntratt oriġinali, u allura mhix marbuta bih. Kien għalhekk li dik il-Qorti għaddiet biex iddeċidiet li l-attriċi rabtet lix-xerrej tagħha; u x-xerrej tagħha rabat lill-konvenuta; imma b'daqshekk ma jfissirx li hemm rabta kuntrattwali bejn l-attriċi u l-konvenuta.*

Dan l-argument assolutament ma jistax jiġi utilizzat fil-kawża odjerna stante li l-atturi huma suċċessuri b'titlu universali ta' Emanuel Attard. Fil-każ odjern, Giulia Xerri rabtet lil Emanuel Attard, u dik l-obbligazzjoni torbot lis-suċċessuri fit-titlu tiegħu u ċjoè lill-atturi li kellhom josservaw l-antikresi u infatti baqgħu qatt ma ħadu pussess ta' dawn l-ambjenti li ġew mogħtija b'antikresi, tant li pproċedew b' din il-kawża għal żgumbrament wara tant u tant snin u wara li l-antikresi ġiet debitament insinwata biex b'hekk il-jedd tal-kreditur antikretiku ma baqax in personam iżda sar ukoll in rem (vide ***Maria mart Joseph Muscat et v. John Brian Grima*** *deċiża fit-22 ta' Settembru 2016 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri)).*

Il-Qorti terġa' tissottolinja li minħabba l-kundizzjoni u obbligazzjoni assunta minn Emanuel Attard fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tat-13 ta' Settembru 1951 u kif ukoll minħabba l-fatt li l-istess kreditur antikretiku u l-aventi kawżi tiegħu baqgħu fil-pussess tal-fond li ngħata b'antikresi, din l-antikresi baqgħet viġenti u mbagħad ġiet debitament insinwata, sabiex b'hekk l-antikresi għal dak li għandu x'jaqsam mal-fond li kien u baqa' fil-pussess ta' Ġiuseppe Attard u l-aventi kawża tiegħu, iġġenera drittijiet in rem.

> *Per konsegwenza, din il-Qorti tqis li stante li sejra tiċħad it-talbiet tal-atturi, abbażi tar-raġunijiet fuq elenkati, ma għandhiex għalfejn tidħol f'eżami dwar l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajma inklużi dawk ta' preskrizzjoni.»*

8. B'rikors tal-appell imressaq fl-1 ta' Frar, 2021, l-atturi talbu għat-tħassir ta' din is-sentenza, u fil-qosor ilmentaw: (i) li l-antikresi hija jedd personali li ma jimxix mal-proprjetà; (ii) li bħala terz akkwirent, Roderick Galea ma jista' jkollu ebda jedd fuq il-proprjetà inkwistjoni għaliex huwa la wiret lil Giulia Xerri u lanqas lill-awturi fit-titlu tiegħu; u (iii) li l-antikresi li nħolqot fil-kuntratt li sar bejn Giulia Xerri u Giuseppe Attard intemmet meta Giulia Xerri biegħet il-proprjetà inkwistjoni lill-predeċessur tal-atturi, Emanuel Attard.

9. Il-konvenuti Roderick Galea u Joseph Attard wieġbu għall-appell tal-atturi fit-22 ta' Frar, 2021 u hemm taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn jemmnu li dan l-appell għandu jiġi miċħud. B'żieda ma' dan, huma talbu lil din il-Qorti tiddikjara l-appell tal-atturi bħala wieħed fieragħ u vessatorju u b'hekk tħaddem fil-konfront tagħhom is-sanzjoni misjuba fl-**Artikolu 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

10. Inżamm smigħ fl-20 ta' Ġunju, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

11. Il-Qorti tibda billi tgħid li min ħejja l-appell ma tantx kien wisq ċar fil-loġika tal-ħsieb tiegħu. Fil-fatt, din il-Qorti tistqarr li kellha taqra dan l-appell ħafna drabi biex tipprova tifhem eżatt x'inhu l-aggravju mis-sentenza appellata. Minn dak li setgħet taqbad, jidher li fl-aggravju waħdieni tagħhom, l-atturi qegħdin jilmentaw li għalkemm l-Ewwel Qorti bħal donnha aċċettat l-argumentazzjoni li saret fis-sentenza fl-ismijiet ***Mercury plc v. Persona Limited***, li ngħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Ottubru, 2019 (fejn saret distinzjoni bejn dawk il-kundizzjonijiet fil-kuntratti li jitqiesu personali u bejn dawk li jimxu mal-proprjetà immobbli) u saħansitra anke għarfet li kundizzjoni personali ma ssegwix il-proprjetà f'każ ta' akkwist minn terz, b'danakollu hija qieset il-pożizzjoni tal-atturi tal-lum bħala differenti minn dik ta' terz li jixtri l-proprjetà b'titlu assolut. Dan l-atturi appellanti jfissruh għaliex skont l-Ewwel Qorti huma ma kisbux il-proprjetà inkwistjoni mingħand Emanuel Attard (li kien xtara l-post inkwistjoni mingħand is-sidt oriġinali Giulia Xerri) matul ħajtu, iżda minflok daħlu fiż-żarbun tiegħu bħala l-werrieta universali tiegħu.

12. L-atturi jisħqu, madankollu, li dan l-argument marbut mal-wirt għandu jitħaddem kemm fir-rigward tas-suċċessuri tat-terz akkwirent (f'dan il-każ, l-atturi) u kif ukoll fir-rigward ta' dawk tas-sidt orġinali (f'dan

il-każ, il-konvenut Roderick Galea). Jargumentaw li ma kien hemm ebda rabta kuntrattwali bejn Giulia Xerri min-naħa l-waħda u Roderick Galea jew l-awturi tiegħu li insinwaw l-antikresi bħala bejgħ min-naħa l-oħra. B'hekk isostnu li l-konvenut Roderick Galea huwa terz għall-kuntratt oriġinali għaliex il-proprjetà ma ġietx għandu b'wirt iżda permezz ta' diversi trasferimenti li saru *inter vivos*. Jgħidu li kemm hu hekk, Roderick Galea ma wiritx lil Giulia Xerri, kif lanqas wirtuha l-awturi fit-titlu tiegħu, Maria Attard u Maria Dolores Camilleri. Għalhekk jgħidu li l-konvenut Roderick Galea ma jistax jippretendi xi jedd ta' proprjetà fuq is-saħħa ta' reġistrazzjonijiet u trasferimenti li l-atturi jew l-awturi fit-titlu tagħhom qatt ma kienu parti minnhom.

13. Huma jagħlqu billi jgħidu li bejn Giuseppe Attard, li kien il-kreditur antikretiku oriġinali, u Emanuel Attard, li jiġi l-awtur fit-titlu tagħhom, ma kien hemm ebda relazzjoni ta' kreditur u debitur, li hija s-sies tal-antikresi. Ifissru li l-kundizzjoni li ddaħħlet fil-kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1951, jiġifieri il-kundizzjoni li biha Emanuel Attard intrabat li jirrispetta l-antikresi li nħolqot favur Giuseppe Attard, ma kellhiex l-effett li tirrendi lil Emanuel Attard bħala debitur antikretiku ta' Giuseppe Attard għaliex dan tal-aħħar ma sellef xejn lil Emanuel Attard u min-naħa tiegħu, Emanuel Attard ma għadda l-ebda proprjetà lil Giuseppe Attard. Jisħqu li l-obbligu li ġie impost fuq Emanuel Attard li jirrispetta l-antikresi ma kellu qatt l-effett loġiku li jqiegħdu fiż-żarbun ta' Giulia Xerri bħala

debitriċi ta' Giuseppe Attard. Dejjem skont l-atturi, il-kuntratt ta' antikresi isarraf biss f'obbligazzjonijiet personali u billi dan ma jimxix mal-proprjetà, l-antikresi li saret bejn Giulia Xerri u Giuseppe Attard intemmet meta Giulia Xerri biegħet il-proprjetà inkwistjoni lill-predeċessur tal-atturi, Emanuel Attard.

14. Din il-Qorti tagħraf li fid-dritt ċivili Malti, l-azzjonijiet jiddistingwu ruħhom f'dawk personali u f'dawk reali. L-azzjoni personali hi dik li tiġi eżerċitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jagħti, jagħmel jew ma jagħmilx ħaġa, sabiex dan jiġi kkundannat iwettaq jew joqgħod ma' dik l-obbligazzjoni tiegħu. F'din is-sura ta' azzjoni l-oġġett prinċipali hija l-persuna, filwaqt li l-ħaġa hija l-oġġett ulterjuri u sekondarju. Min-naħa l-oħra l-azzjoni reali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-ħaġa mitluba, indipendentement mill-obbligazzjonijiet personali tal-konvenut. Din l-azzjoni tiġi għalhekk dejjem eżerċitata, tkun min tkun il-persuna li tippossjediha.

15. Fi ftit kliem, meta l-obbligazzjoni tkun *in rem* u mhux *in personam*, din tibqa' ssegwi l-immobbli f'idejn ikun min ikun (ara ***Salvatore Farrugia v. Giuseppe Farrugia*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Ottubru, 1955, ***Alfred Agius et v. Peter Montebello*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-14 ta' Jannar, 2004 u ***Mercury***

p.l.c. v. Persona Limited mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 2024).

16. Issa skont l-**Artikolu 1987** tal-**Kodiċi Ċivili**, l-antikresi hija kuntratt li bih il-kreditur jakkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet tal-immobbli tad-debitur tiegħu, bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imgħaxijiet, jekk ikollu jeħodhom, u mbagħad mill-kapital tal-kreditu tiegħu. Kif jgħidu tajjeb l-atturi, l-antikresi tnissel dritt personali u mhux dritt reali favur il-kreditur antikretiku fuq il-ħaġa mħollija f'idejh u b'hekk ma tagħti l-ebda jedd immobbiljari lil dak il-kreditur (ara ***Vincenzo Spiteri v. Antonio Hili*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 1947). Kemm hu hekk, il-liġi tgħid li l-fatt li d-debitur antikretiku jonqos li jħallas f'waqtu d-dejn li huwa jkollu mal-kreditur antikretiku, ma jagħmilx lil dan sid tal-immobbli li jkun (ara l-**Artikolu 1990(1) tal-Kodiċi Ċivili**). F'dak il-każ, il-kreditur antikretiku jkollu biss il-jedd li jitlob il-bejgħ tal-immobbli b'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti (ara l-**Artikolu 1990(2) tal-Kodiċi Ċivili**) u jikkonkorri mal-kredituri l-oħrajn tad-debitur antikretiku tiegħu fil-qsim tal-prezz tad-dħul minn dak l-irkant (ara l-**Artikolu 1993(2) tal-Kodiċi Ċivili**).

17. Tassew, xejn ma jżomm lid-debitur antikretiku milli jbiegħ jew jittrasferixxi lil terz dak l-immobbli li jkun preċedentement ġie mogħti b'antikresi lill-kreditur tiegħu. F'qagħda bħal din il-kreditur antikretiku ma

jkollu l-ebda jeddijiet kontra dak it-terz li jkun kiseb l-immobbli mingħand id-debitur antikretiku (ara ***George Farrugia pro et noe et v. Antonia Formosa et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 1992 u ***Raymond Camilleri et v. Dr. Michael Grech noe et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2001). Sakemm ma jiġix imniżżel espressament fil-kuntratt illi min jixtri għandu jirrispetta l-antikresi, din tispiċċa u t-terz akkwirent ma jkollu ebda obbligu li jirrispettaha (ara ***Giuseppe Buttigieg v. Michele Sciberras et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fid-19 ta' Lulju, 1949). Tabilħaqq, il-ftehim antikretiku ma jġib l-ebda aljenazzjoni favur il-kreditur tal-ħaġa mħollija fit-tgawdija tiegħu (ara ***Highway Auto Company Limited v. A.c.k. Limited et*** deċiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Diċembru, 2013).

18. Madankollu, wieħed għandu jagħraf li l-emendi li saru fil-liġi bl-**Att XXX tas-sena 1981** biddlu radikalment in-natura tal-jeddijiet tal-kreditur antikretiku fuq l-immobbli li fuqu dan kien akkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet tad-debitur tiegħu. Dan l-Att daħħal l-**Artikolu 1987(3)** fil-**Kodiċi Ċivili** li ġie jgħid li antikresi li saret b'att pubbliku qabel it-28 ta' Frar, 1961, għal żmien ta' iktar minn tletin sena, titqies li hi bejgħ, kemm-il darba l-imsemmi att pubbliku jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku bħala trasferiment b'titolu ta' bejgħ. B'riħet din l-emenda, il-jedd tal-kreditur antikretiku f'dawk il-kuntratti ta' antikresi li jikkwalifikaw taħt is-**subinċiż**

(3) tal-**Artikolu 1987** ma baqax aktar wieħed in *personam* iżda sar ukoll *in rem*, fis-sens li dan ingħata d-dritt illi jikkonverti t-titlu ta' antikresi f'wieħed ta' proprjetà daqslikieku kien xtrah. Fil-fatt f'dan il-każ l-antikresi titqies li ssir bejgħ. Dan però mhux qabel u sakemm l-att pubbliku li bih ikun inħoloq l-antikresi jiġi insinwat bħala trasferiment b'titlu ta' bejgħ.

19. Bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXX tas-sena 1981**, il-kreditur seta' jagħmel użu minn dan il-jedd fi żmien sentejn mill-15 ta' Awwissu, 1981. Aktar tard, bl-**Att XX tas-sena 1984** il-perjodu ta' sentejn ittawwal għal sitt snin sakemm imbagħad, bl-**Att V tas-sena 1993** il-perjodu stipulat tneħħa u minflok tniżżel fil-liġi li l-insinwa tista' ssir f'kull żmien kemm mill-kreditur u kif ukoll kull min jikseb il-jedd mingħandu.

20. Dan neċessarjament ifisser illi l-kreditur antikretiku ma seta' jkollu ebda titlu ta' bejgħ qabel ma jagħmel l-iskrizzjoni ipotekarja u biex din l-insinwa setgħet issir il-ġid immobbli inkwistjoni ried ikun għadu l-oġġett tal-antikresi. Minbarra dan, il-kreditur antikretiku seta' jagħmel l-iskrizzjoni biss kemm-il darba l-antikresi kienet fis-seħħ u ma kinitx ġiet estinta. Tassew, l-emendi ma jistgħux jiġu interpretati b'tali mod li jerġgħu jagħtu l-ħajja lil antikresijiet li kienu diġà spiċċaw b'kawża ta' trasferiment min-naħa tad-debitur antikretiku. Ifisser dan, li dak li jkun laħaq sar qabel iddaħħlu l-emendi fil-liġi ma setax jitreġġa' lura, u b'hekk

il-liġi l-ġdida kienet tapplika biss għal dawk l-antikresijiet li kienu għadhom jeżistu fil-jum tad-dħul fis-seħħ tagħha (ara ***Raymond Camilleri et v. Avukat Dr. Michael Grech nomine*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar, 2001).

21. Il-mistoqsijiet li jeħtieġu li jiġu mwieġba f'dan l-appell allura huma dawn: (i) fil-mument li Maria Attard (li tiġi l-awtriċi fit-titlu tal-konvenut Roderick Galea) irreġistrat l-att ta' antikresi bħala trasferiment ta' bejgħ permezz tan-nota tal-insinwa bin-numru 1173/1985 fid-19 ta' Novembru, 1985, l-immobbli inkwistjoni kien għadu l-oġġett tal-antikresi?; (ii) jew f'dak il-punt, l-antikresi kienet diġà ntemmet minħabba li d-debitriċi oriġinali, Giulia Xerri, biegħet l-istess immobbli lill-awtur tal-atturi, Emanuel Attard, fit-13 ta' Settembru, 1951, hekk kif qegħdin jisħqu l-atturi fl-appell tagħhom, b'dana għalhekk li n-nota tal-insinwa li saret wara mhijiex waħda valida skont il-liġi?

22. Naraw għalhekk x'ġara eżatt fil-każ tagħna. L-antikresi mertu ta' din il-kawża nħolqot b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu, 1951 fejn Giulia Xerri isselfet tmien mitt lira Sterlina mingħand Giuseppe Attard u bħala garanzija għal dan is-self hija assenjatlu l-immobbli inkwistjoni b'titlu ta' antikresi għaż-żmien ta' tliet mitt sena. B'hekk, bejn Giulia Xerri u Giuseppe Attard inħolqot relazzjoni ta' debitriċi antikretika u ta' kreditur antikretiku rispettivament. Ġara iżda, li ftit inqas minn xahar wara,

jiġifieri fit-13 ta' Settembru, 1951, Giulia Xerri biegħet l-istess ġid immobbli lil Emanuel Attard (ħu Giuseppe Attard) bil-patt u l-kundizzjoni li dan ikun obbligat jirrispetta l-konċessjoni antikretika u ma jkunx jista' jikseb il-pussess tal-immobbli qabel ma jgħaddi ż-żmien kollu ta' tliet mitt sena u qabel ma jkun tħallas l-ammont misluf u l-imgħaxijiet marbuta miegħu.

23. Issa ma hemmx dubju li l-partijiet kontraenti għandhom dritt jiddeterminaw il-kontenut tal-ftehim ta' bejniethom, basta li dak li jiġi miftiehem ikun dejjem fil-limiti imposti mil-liġi, jiġifieri li l-kawża tal-kuntratt ma tkunx waħda illegali jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku (ara l-**Artikolu 990 tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza fl-ismijiet ***Mary Anderson v. Grace Jones et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-7 ta' Frar, 2005).

24. Hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha l-obbligazzjoni (ara l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**). Hekk ukoll, il-partijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara ***Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-20 ta' Novembru,

2009 u ***Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998). Dan huwa rifless fil-massima latina *pacta sunt servanda*, li tfisser li kull ftehim għandu jiġi onorat.

25. Barra minn hekk, parti f'kuntratt titqies li tkun wegħdet jew ftehmet għaliha nnifisha, għall-werrieta tagħha u għal dawk li minnha ġejjin il-jeddijiet tagħhom, sakemm il-kuntrarju ma jkunx stabbilit espressament mil-liġi jew mill-partijiet fil-ftehim (ara l-**Artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili** u ***Rev. Saċ. Don Giuseppe Cilia et v. Ludgarda Farrugia et*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Settembru, 1948). Kemm hu hekk, hija regola aċċettata fid-dritt ċivili li l-werriet huwa meqjus b'finzjoni tal-liġi bħala *personam eius sustinet*, jiġifieri bħallikieku huwa l-istess persuna tal-mejjet, u jidħol fiż-żarbun tal-mejjet f'dak li għandu x'jaqsam mal-obbligazzjonijiet u mal-jeddijiet tiegħu (ara ***Michele Galea v. Mons. Kap. Prof. Carmelo Bonnici noe*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' April, 1948).

26. Fl-istess waqt, parti f'kuntratt tista' wkoll tikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna meta dan ikun il-mod jew il-kundizzjoni ta' patt li tagħmel għaliha nnifisha, u l-persuna li tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda bih (ara l-**Artikolu 1000 tal-Kodiċi Ċivili**). F'każ bħal dan huwa importanti li t-

terza persuna tiddikjara li hija trid tinqeda bil-ftehim. Din id-dikjarazzjoni ma teħtieġx xi forma partikolari u allura tista' tkun kemm espressa u kif ukoll taċita. Tista' wkoll tkun impliċita minn ċerta mġiba jew meħuda miċ-ċirkostanzi (ara ***Kamenu Mifsud v. Mariano D'Amato*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-15 ta' Novembru, 2006).

27. L-artikoli hawn fuq imsemmija huma fundamentali għall-każ tagħna. Meta Emanuel Attard xtara l-immobbli inkwistjoni mingħand Giulia Xerri, dan intrabat li jirrispetta l-konċessjoni antikretika li ngħatat lil Giuseppe Attard minn Giulia Xerri u li ma jiħux il-pussess tal-immobbli qabel ma jgħaddi ż-żmien kollu ta' tliet mitt sena u qabel ma jitħallsu l-ammont misluf u l-imgħaxijiet. M'hemmx dubju li meta Emanuel Attard intrabat b'dan il-patt, dan għamlu mhux biss għalih nnifsu, iżda wkoll għall-werrieta tiegħu – f'dan il-każ, l-atturi. Bil-kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1951, Emanuel Attard ħoloq piż fuq l-immobbli inkwistjoni billi għaraf it-titolu ta' antikresi li kellu Giuseppe Attard fuq l-istess immobbli u obbliga ruħu li jirrispettah billi ma jidħolx fil-pussess tal-immobbli qabel jitħallsu lura s-self u l-imgħaxijiet lil Giuseppe Attard. Kemm hu hekk, kien Emanuel Attard stess li b'mod liberu għażel li jersaq għal dak il-kuntratt u aċċetta li jintrabat b'kundizzjoni li tibqa' tinġarr mal-proprjetà. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku fil-kuntratt bejn Giulia Xerri u Emanuel Attard tniżżel li l-kundizzjoni msemmija kienet torbot biss lix-xerrej attwali u mhux ukoll lis-suċċessuri

tiegħu fit-titlu. Dan, iżda, ma kienx il-każ (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Mercury p.l.c. v. Persona Limited*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 2024 li inċidentalment ħassret u dawret is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Ottubru, 2019, li fuqha tant jistrieħu l-atturi). B'hekk, hekk kif Emanuel Attard miet fl-24 ta' April, 1990, l-atturi daħlu fiż-żarbun tiegħu f'din l-obbligazzjoni bħala l-werrieta tiegħu skont l-**Artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili**.

28. Żgur għalhekk mhumiex siewja l-atturi appellanti meta jgħidu li l-antikresi ntemmet bil-kuntratt li sar bejn Giulia Xerri u Emanuel Attard fit-13 ta' Settembru, 1951. Minbarra dan, għandu jitqies ukoll li permezz tal-kuntratt imsemmi Giulia Xerri u Emanuel Attard ikkuntrattaw għall-vantaġġ ta' Giuseppe Attard skont l-**Artikolu 1000 tal-Kodiċi Ċivili**. Dan sewwasew għaliex għalkemm fiż-żmien li sar il-kuntratt, il-kreditur antikretiku ma kellu ebda jeddijiet kontra min ikun kiseb l-immobbli mingħand id-debitur antikretiku, il-partijiet fuq il-kuntratt għażlu minn jeddhom li jmorru kontra din il-pożizzjoni legali u jiżguraw li x-xerrej – f'dan il-każ, l-awtur tal-atturi, Emanuel Attard – iħares il-jeddijiet ta' Giuseppe Attard fuq l-immobbli inkwistjoni. Patt liema l-partijiet kontraenti setgħu jilħquh skont l-**Artikoli 992** u **993 tal-Kodiċi Ċivili**.

29. Huwa minnu li minkejja dak li ġie miftiehem fuq dan il-kuntratt, Giuseppe Attard ħalla lil ħuh Emanuel Attard jibni garaxx fuq l-istess

immobbli u jżomm il-pussess tiegħu, b'tali mod li eventwalment l-atturi, bħala suċċessuri fit-titlu ta' Emanuel Attard, kisbu titlu fuqu permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (ara ***Carmela Attard et v. Roderick Galea nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017). Madankollu, bil-kontra ta' dak li ġara fir-rigward ta' dan il-garaxx li jagħmel parti mill-immobbli li ngħata b'antikresi, Giuseppe Attard żamm il-pussess tal-bqija tal-immobbli. Pussess li baqa' f'idejh u f'idejn is-suċċessuri tiegħu fit-titlu sal-ġurnata tal-lum. Jiġi b'hekk, li l-kundizzjoni li rabtet lil Emanuel Attard li jħares il-konċessjoni antikretika ma ntemmitx u anzi baqgħet fis-seħħ bir-rieda impliċita ta' Giuseppe Attard u tas-suċċessuri tiegħu li jinqdew biha billi żammew il-pussess tal-bqija tal-immobbli minbarra l-garaxx.

30. Ir-rieda tas-suċċessuri fit-titlu ta' Giuseppe Attard li jinqdew bil-patt li sar bejn Giulia Xerri u Emanuel Attard skont l-**Artikolu 1000 tal-Kodiċi Ċivili**, immanifestat ruħha bl-aktar mod ċar u espress meta fid-19 ta' Novembru, 1985, Maria Attard (li b'kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1985 kienu ġew assenjati lilha d-drittijiet kollha li kellu Giuseppe Attard mill-antikresi) insinwat l-att ta' antikresi bħala trasferiment b'titlu ta' bejgħ skont l-**Artikolu 1987 tal-Kodiċi Ċivili**. Issa, għalkemm fis-sena 1985, jiġifieri fiż-żmien li saret ir-reġistrazzjoni minn Maria Attard (li kienet is-suċċessur tal-kreditur antikretiku oriġinali, Giuseppe Attard), is-**subinċiż (4) tal-Artikolu** hawn fuq imsemmi kien jgħid li r-reġistrazzjoni

tista' ssir mill-kreditur antikretiku, ma hemm xejn li juri li din ma setgħetx issir mis-suċċessuri tiegħu (ara f'dan is-sens ***William Portelli v. Pawlu Portelli et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2014). Fuq kollox, bl-assenjazzjoni tad-drittijiet antikretiċi li saret fis-7 ta' Novembru, 1985, Maria Attard kienet fil-fatt il-kreditriċi antikretika meta hija insinwat l-att tal-antikresi bħala titlu ta' bejgħ. Għalhekk, żgur li ma jistax jingħad li din ir-reġistrazzjoni ma kinitx waħda valida.

31. B'hekk dakinhar li saret ir-reġistrazzjoni msemmija fid-19 ta' Novembru, 1985, l-immobbli inkwistjoni kien għadu l-oġġett tal-antikresi u Maria Attard saret is-sidt tal-immobbli inkwistjoni. Kemm hu hekk, aktar tard, Maria Attard ikkonċediet dan l-immobbli lil Maria Dolores Camilleri b'titlu ta' enfitewsi perpetwa fis-7 ta' April, 1990, u eventwalment din tal-aħħar ittrasferiet dan l-immobbli lill-konvenut Roderick Galea b'donazzjoni magħmula fis-26 ta' Ottubru, 2009. Ifisser dan, li fis-26 ta' Ottubru, 2009, Roderick Galea sar is-sid tal-immobbli inkwistjoni minbarra l-garaxx li hemm mibni fuqu – li nkiseb mill-atturi permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (ara s-sentenza bejn l-istess partijiet li nqatgħet mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017).

32. Bil-maqlub ta' dak li jisħqu l-atturi fl-appell tagħhom, imbilli l-konvenut Roderick Galea huwa terz akkwirent ta' dan l-immobbli għaliex ma wirtux mingħand l-awturi tiegħu fit-titlu jew mingħand Giulia Xerri,

ma jfissirx li huwa ma jista' jkollu ebda jedd fuqu. Jekk hemm bżonn jerġa' jingħad, ġaladarba t-titlu ta' antikresi nqaleb b'mod validu u skont il-liġi f'wieħed ta' bejgħ bin-nota tal-insinwa li saret minn Maria Attard fid-19 ta' Novembru, 1985, għallura din saret is-sidt tal-immobbli inkwistjoni b'titlu assolut, u b'hekk setgħet tiddisponi minnu kif riedet. Isegwi għalhekk, li dan l-argument tal-atturi ukoll m'għandux mis-sewwa.

33. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, l-appell tal-atturi qiegħed jiġi miċħud. Madankollu, din il-Qorti mhijiex tara li f'dan il-każ partikolari jeżistu l-estremi biex l-atturi jiġu ordnati jħallsu spejjeż doppji skont l-**Artikolu 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** għall-appell imressaq minnhom, u b'hekk din is-sottomissjoni tal-konvenuti qiegħda tiġi mwarrba.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-atturi u tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Anthony Ellul Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
da