MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 3044/1996/1

C. Stivala Limited

Versus

Salvatore Cassar; u Nicholas Vassallo li ssejjaħ fil-kawża b'dikriet tat-28 ta' Jannar 1998

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob il-bejgħ *sub hasta* ta' proprjetà milquta bi privileġġ u b'ipoteka biex titħallas dak li għandha tieħu mingħand il-konvenut.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà attriċi għandha tieħu mingħand il-konvenut erbat elef seba' mija u sitta u tletin lira (Lm4,736), maqsuma fi kreditu t'erbat elef mija u sitta u disgħin lira (Lm4,196) u ieħor ta' ħames mija u erbgħin lira (Lm540), it-tnejn għall-prezz ta' xogħol u materjal ta' bini għat-tlestija tal-partijiet komuni ta' blokk ta' erba' *flats* u żewġ *garages* bl-isem *Petit Paradis* fi Triq Ġanni Bencini, kantuniera ma' Triq San Albert, il-Gżira. Ix-xogħlijiet tlestew fis-26 t'Awissu 1994. Iż-żewġ krediti ta'

l-attriċi huma mħarsa b'żewġ ipoteki: 13270/1993 u 15717/1994.

Billi għalxejn sejħet lill-konvenut biex iħallas, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi l-konvenut għandu jagħtiha erbat elef seba' mija u sitta u tletin lira (Lm4,736) u (ii) tikkundannah iħallasha dik is-somma[1], (iii) tordna l-bejgħ ġudizzjarju ta' l-appartament numru wieħed (1) li qiegħed fl-ewwel sular, parti minn blokk ta' erba' appartamenti u żewġ *garages* bla numru fuq barra u jismu *Petit Paradis* fi Triq Ġanni Bencini, kantuniera ma' Triq San Albert, il-Gżira, milqut bl-ipoteka favur l-attriċi, sabiex mill-prezz rikavat mill-bejgħ tkun tista' titħallas l-attriċi.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-protest ipotekarju tal-15 ta' Marzu 1996 u ta' l-ittra uffiċjali tat-2 ta' Settembru 1996.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-ġudizzju ma hux integru għax mart il-konvenut ma kinitx imħarrka, u għalhekk il-konvenut għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju; u
2. ix-xogħlijiet li għamlet l-attriċi saru bla ma kien jaf il-konvenut, mingħajr il-kunsens tiegħu u bla ma kien intlaħaq "ftehim aħħari" dwar it-tip ta' xogħol u materjal li kellu jintuża.

B'dikriet tat-28 ta' Jannar 1998 issejjaħ fil-kawża Nicholas Vassallo, sid l-appartament li tiegħu qiegħed jintalab il-bejgħ, u dan ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talba għall-bejgħ hija intempestiva għax, ladarba l-kreditu pretiż mill-attriċi ma jirriżultax minn att pubbliku, l-attriċi kellha qabel xejn titlob il-kanon-izzazzjoni tiegħu; għalhekk it-talbiet ta' l-attriċi għandhom jiġu miċħuda; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza tat-30 t'Ottubru 2000;
2. l-iskrizzjoni ta' l-ipoteki fuq l-appartament li dwaru saret il-kawża saret ħażin u ma tiswiex, għax l-attriċi la għamlet xogħol fih u lanqas forniet xi materjal għal xi benefikati fih; għalhekk ma setgħetx tiskrivi l-ipoteki;
3. l-iskrizzjoni ma tiswiex ukoll għax ma saritx fit-terminu li jrid l-art. 2029 tal-Kodiċi Ċivili;

[1] L-ewwel \ew[talbiet kienu mi\juda wara dikriet tat-30 t'Ottubru 2000, *foll.* 61 *et seqq.*

4. l-appartament *de quo* inbigħ lill-eċċipjent wara sentenza fl-ismijiet **Nicholas Vassallo *versus* Saviour Cassar**, mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fit-3 ta' Novembru 1993 li l-appell minnha mar deżert fit-18 ta' Marzu 1997; għalhekk qiegħda tingħata l-eċċezzjoni ta' eskussjoni għax, ladarba l-eċċipjent ma hux marbut personalment bid-dejn pretiż mill-attriċi, għandhom l-ewwel jinbigħu *ż-żewġ garages* tal-konvenut, billi, jekk mir-rikavat tal-bejgħ tagħhom titħallas għal kollox l-attriċi, ma jkunx meħtieġ il-bejgħ ta' l-appartament ukoll; u

5. f'kull każ l-attriċi trid tagħmel il-prova li hi għandha tieħu mingħand il-konvenut.

Fis-27 ta' Frar 2003 l-imsejjaħ fil-kawża kompla ressaq eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-artt. 2148(*a*) u 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili.

Nibdew bl-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju.

L-art. 1322 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

1322. (1) L-amministrazzjoni ordinarja ta' l-akkwisti u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dik l-amministrazzjoni ordinarja jmissu lil kull waħda mill-partijiet miżżewġa.

(2) Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.

(3) Dawn li ġejjin huma l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja:

… … …

(*l*) kull att li joħloq privileġġ speċjali skond l-artikolu 2010(*b*);

L-art. 2010(*b*) huwa dwar il-privileġġ meritu tal-kawża tallum:

2010. Il-kredituri privileġġati fuq l-immobbli huma:

… … …

(*b*) l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u ħaddiema oħra, fuq l-immobbli mibni jew mibni mill-ġdid jew imsewwi, għall-kreditu ta' l-ispejjeż u tal-prezz ta' xogħolhom.

Tassew illi l-art. 1322, kif emendat, daħal fis-seħħ fl-1995, wara li nħoloq il-privileġġ, u għalhekk ma kienx meħtieġ l-intervent ta' mart il-konvenut biex inħoloq il-privileġġ, iżda biex saret din il-kawża kellu jkun imħarrek mhux il-konvenut waħdu iżda martu wkoll.

Dan ma jfissirx illi l-konvenut għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju iżda illi jew għandha tissejjaħ martu fil-kawża jew inkella, jekk it-talba għall-ħlas tad-dejn tintlaqa', l-esekuzzjoni tista' ssir biss fuq il-beni parafernali tal-konvenut, barra, naturalment, beni ta' terzi milquta bi privileġġ jew ipoteka li jagħmlu tajjeb għad-dejn.

La mill-attriċi u lanqas mill-konvenut ma saret talba għas-sejħa ta' mart il-konvenut fil-kawża. Tassew illi l-qorti għandha s-setgħa *motu proprio* illi tordna s-sejħa fil-kawża; madankollu, wara li qieset illi din il-kawża waslet fi tmiemha wara li ngħalaq il-ġbir tax-xhieda, u illi l-kawża ilha aktar minn seba' snin li nbdiet, il-qorti hija tal-fehma illi ma hux xieraq illi f'dan l-istadju ssir sejħa fil-kawża u hekk is-smigħ ikollu jibda mill-ġdid. Il-partijiet interessati kellhom żmien u opportunità biżżejjed biex it-talba għas-sejħa fil-kawża jagħmluha f'waqt xieraq.

Ngħaddu issa biex inqisu l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni, mibnija fuq l-artt. 2148(a) u 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili:

2148. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' tmintax-il xahar:

(*a*) l-azzjonijiet tal-ħajjata, skrapar, mastrudaxxi, bennejja, bajjada, ħaddieda, arġentieri, arluġġara u ta' persuni oħra li jaħdmu sengħa jew arti mekkanika, għall-prezz ta' l-opri jew tax-xogħlijiet tagħhom, jew tal-materjal li jfornu;

2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

… … …

(*f*) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku.

L-art. 2148(*a*) ma jolqotx il-każ tallum, għax jolqot biss l-azzjonijiet ta' dawk li jaħdmu sengħa jew arti mekkanika, u mhux ta' dawk li, bħall-attriċi, huma kuntratturi organizzati f'azjenda.

Lanqas ma jolqot l-azzjoni l-art. 2156(*f*). Dak il-paragrafu jgħodd biss meta l-kreditu ma jaqax taħt preskrizzjoni

aqsar, iżda, fil-każ tallum, il-kreditu jaqa' taħt l-art. 2149(*a*)[2].

Billi ma tressqet ebda eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt id-dispożizzjoni li tgħodd għall-każ, l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni mressqa mill-imsejjaħ fil-kawża huma miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-kawża, li huwa maqsum fi tnejn:

1. jekk is-soċjetà attriċi għamlitx ix-xogħol u fornietx il-materjal li għalihom qiegħda titlob ħlas; u
2. fil-każ illi l-attriċi għandha tieħu għax-xogħol li għamlet u għall-materjal li forniet, jekk il-kreditu tagħha huwiex imħares b'ipoteka jew privileġġ.

Dwar l-ewwel kwistjoni — jekk is-soċjetà attriċi għamlitx ix-xogħol u fornietx il-materjal li għalihom qiegħda titlob ħlas — mix-xhieda ħareġ illi tassew illi l-attriċi għamlet ix-xogħol u forniet il-materjal. Li ġara hu li l-konvenut kellu blokk t'erba' appartamenti u bigħ tnejn minnhom lill-attriċi bil-patt illi l-partijiet komuni kellu jlestihom il-konvenut. Meta sar il-bejgħ lill-attriċi, il-partijiet komuni kienu għadhom ma tlestewx, u għalhekk il-konvenut qabbad lill-attriċi bħala kuntrattur biex tlesti dak ix-xogħlijiet. L-attriċi għamlet ix-xogħlijiet u forniet il-materjal, u għalhekk għandha titħallas għal dan ix-xogħol u materjal.

Lanqas ma saret xi kontestazzjoni msaħħa bil-provi dwar il-*quantum* tal-prezz li qiegħda titlob l-attriċi: erbat elef seba' mija u sitta u tletin lira (Lm4,736).

It-talba għall-kanonizzazzjoni tad-dejn fis-somma t'erbat elef seba' mija u sitta u tletin lira (Lm4,736) għandha għalhekk tintlaqa', b'dan illi, bla ħsara għal dak li jgħid l-art. 1329 tal-Kodiċi Ċivili, dan id-dejn ma tbatihx il-komunjoni ta' l-akkwisti bejn il-konvenut u martu.

Fadal il-kwistjoni jekk il-privileġġ u l-ipoteka legali speċjali iskritti mill-attriċi fuq l-appartament li, dak iż-żmien, kien tal-konvenut u llum huwa ta' l-imsejjaħ fil-kawża, sarux sew u jiswewx.

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-imsejjaħ fil-kawża qiegħed igħid illi l-attriċi la għamlet xi xogħol fl-appartament u lanqas forniet xi materjal għalih.

---

[2] L-azzjoni tal-kuntratturi ta' bini ie]or jew ta' xog]lijiet o]ra ta' injam, [ebel, jew materjal ie]or, g]all-opri ma]dumin minnhom jew g]all-materjali li jfornu.

Dan hu minnu, għax mix-xhieda tad-direttur tas-soċjetà attriċi ħareġ illi x-xogħlijiet saru fil-parti komuni tal-blokk t'appartamenti, mhux fl-appartament innifsu.

Dan, iżda, ma jfissirx illi l-attriċi ma kellhiex il-jedd għal privileġġ u ipoteka; ifisser illi l-privileġġ u l-ipoteka setgħet tagħmilhom fuq il-korp kollu u mhux biss fuq appartament wieħed fil-korp. Jekk għażlet li tiskrivi l-privileġġ u l-ipoteka fuq appartament wieħed flok fuq il-korp kollu, ħadet anqas minn kemm kellha jedd għalih, u mhux aktar.

Lanqas ma jista' jingħad illi l-privileġġ u l-ipoteka setgħu jolqtu biss il-partijiet komuni li fihom sar ix-xogħol, għax meta tlestew il-partijiet komuni sar benefikat lill-korp kollu u lill-appartamenti kollha li huma parti minn dak il-korp. Barra minn hekk, il-privileġġ u l-ipoteka huma forma ta' *ius abutendi* fuq immobbli, billi jagħtu l-jedd li tbigħ proprjetà ta' ħaddieħor. Il-partijiet komuni ta' korp t'appartamenti ma jistgħux jinbiegħu weħedhom, iżda biss bi proporzjon ma' wieħed jew aktar mill-appartamenti. Jekk il-privileġġ jew l-ipoteka jkunu jolqtu biss il-partijiet komuni, ma jkunu jiswew xejn, għax lill-kreditur jagħtuh jedd li jbigħ ħaġa li, min-natura ta' l-affarijiet, ma tistax tinbigħ weħedha.

It-tieni eċċezzjoni ta' l-imsejjaħ fil-kawża hija għalhekk miċħuda.

Hemm ukoll it-tielet eċċezzjoni, dwar jekk l-iskrizzjoni saritx fit-terminu li jridu l-artt. 2029 u 2030 tal-Kodiċi Ċivili:

2029. Il-privileġġi speċjali fuq l-immobbli m'għandhomx effett jekk ma jiġux imniżżlin fir-Reġistru Pubbliku fiż-żmien ta' xahrejn.

2030. Iż-żmien imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan jibda jgħodd -

… … …

(*b*) għall-krediti msemmijin fil-paragrafu (*b*) ta' dak l-artikolu ġ2010ħ, minn dak in-nhar li jitlesta x-xogħol, jew, skond il-każ, minn dak in-nhar tal-liberazzjoni ta' l-immobbli;

Ix-xogħlijiet, skond ir-riċevuti, tlestew għall-ħabta ta' Diċembru 2003, u l-privileġġ kien iskritt fit-18 t'Awissu 1993; l-iskrizzjoni, għalhekk, saret fil-waqt.

L-ipoteka kienet iskritta fis-27 t'Ottubru 1994, wara ż-żmien imsemmi fl-art. 2029. Dak it-terminu, iżda, igħodd għall-privileġġi, mhux għall-ipoteka legali speċjali li għandu l-kreditur li għandu privileġġ fuq immobbli skond l-

art. 2022 tal-Kodiċi Ċivili, b'dan illi din l-ipoteka ma tiħux grad ħlief minn dak in-nhar ta' l-iskrizzjoni[3].

L-eċċezzjoni dwar it-terminu ta' l-iskrizzjoni hija għalhekk miċħuda.

Fadal l-eċċezzjoni ta' eskussjoni.

Din l-eċċezzjoni hija manifestament ħażina, għax ma tistax tingħata kontra min għandu privileġġ jew ipoteka speċjali, kif igħid ċar l-art. 2074 tal-Kodiċi Ċivili:

2074. L-eċċezzjoni tal-benefiċċju ta' l-eskussjoni ma tistax tingħata kontra l-kreditur li jkollu privileġġ jew ipoteka speċjali fuq l-immobbli.

L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Il-jedd ta' l-attriċi li titlob il-bejgħ ta' l-immobbli milqut bil-privileġġ u bl-ipoteka, għalkemm dan ma għadux f'idejn id-debitur, joħroġ mill-artt. 2069 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili:

2069. Il-kredituri li għandhom privileġġ jew ipoteka inskritti, iżommu fuq l-immobbli suġġett għall-privileġġ jew għall-ipoteka l-jedd tagħhom li jiġu gradwati u mħallsin skond l-ordni tal-krediti jew ta' l-iskrizzjoni tagħhom, ikunu għand min ikunu għaddew dawn il-beni.

2070. Jekk it-terz pussessur ma jkunx għamel dak li hu meħtieġ mil-liġi sabiex jeħles il-proprjetà tiegħu, huwa jibqa' obbligat bħala pussessur, bis-saħħa ta' l-iskrizzjoni magħmula skond il-liġi, għad-djun kollha ipotekarji, u jgawdi l-benefiċċju taż-żmien u ta' kull tiġdid ta' żmien mogħti lid-debitur oriġinarju.

2071. It-terz pussessur hu obbligat, fil-każ hawn fuq imsemmi, li jitlaq, mingħajr ebda riserva, l-immobbli suġġett għall-ipoteka, kemm-il darba ma jagħżilx li jħallas id-djun ipotekarji kollha, kull meta jagħlaq kull wieħed minnhom, tkun kemm tkun is-somma tagħhom.

2072. (1) Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew ma jħallasx id-dejn li ġa għalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgħ ta' l-immobbli suġġett 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.

(2) Din it-talba ma tistax issir qabel ma jgħaddu tletin ġurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz pussessur.

---

[3] Art. 2033(1), Kod ~iv.

Il-protest imsemmi fl-art. 2072(2) ma kienx notifikat lill-imsejjaħ fil-kawża, għax dan xtara l-fond wara li kienet ġà nfetħet il-kawża. Il-qorti għalhekk sejra tordna illi l-bejgħ *sub hasta* tal-fond ma jsirx qabel tletin ġurnata minn meta tingħata din is-sentenza.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni u l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut u ta' l-imsejjaħ fil-kawża, tgħid illi l-konvenut għandu jagħti lis-soċjetà attriċi erbat elef seba' mija u sitta u tletin lira (Lm4,736), u tikkundannah iħallas lill-attriċi dan id-dejn, flimkien ma' l-ispejjeż ġudizzjarji kollha, ukoll dawk ta' l-imsejjaħ fil-kawża, b'dan illi, bla ħsara għal dak li jgħid l-art. 1329 tal-Kodiċi Ċivili, dan id-dejn ma tbatihx il-komunjoni ta' l-akkwisti bejn il-konvenut u martu.

Fil-każ illi d-dejn ma jkunx imħallas fi żmien tletin jum millum, mill-konvenut jew mill-imsejjaħ fil-kawża, tordna li jinbigħ *sub hasta* l-appartament numru wieħed (1) li qiegħed fl-ewwel sular, parti minn blokk ta' erba' appartamenti u żewġ *garages* bla numru fuq barra u jismu *Petit Paradis* fi Triq Ġanni Bencini, kantuniera ma' Triq San Albert, il-Gżira, sabiex id-dejn jitħallas mir-rikavat. Sabiex issir stima tal-fond għall-għanijiet tal-proċeduri tal-bejgħ *sub hasta*, taħtar lill-A.I.Ċ. Mario Cassar.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM--------------------------------