



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 26/2001/1

APS Bank Limited .

VS

Paul Said u Teresa Said,
Il-Werqa Limited,
Mario Muscat u Edwin Muscat .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet :

Illi permezz ta' kuntratt ta' l-ewwel (1) ta' Diċembru ta' l-elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo l-Bank kkonċeda lis-soċjeta' Muscat Marine Limited faċilita' bankarja konsistenti f'self ta' għoxrin elf lira Maltija (Lm20,000) . Dan is-self gie garantit mill-konvenuti Muacat personalment (Dok. A) ,

Illi permezz ta' kuntratt ieħor ta' l-erbgha u għoxrin (24) ta' Frar tal-elf disa' mija u sitta u disgħin (1996) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo, l-istess garanti Mario Muscat u Edwin Muscat ipprovdew garanzija ulterjuri sabiex tagħmel tajjeb għall-ħlas tas-self imsemmija u dan permezz ta' ipoteka speċjali fuq il-porzjon mill-art magħrufa bħala "Ta' Wied Bingemma", Nadur, bil-kejl ta' ħames mija u sittin metri kwadri (560 m.k.) konfinanti mill-Lvant ma' Triq San Blas, mill-punent ma' triq ġdida mingħajr isem u mit-tramuntana ma' beni oħra ta' l-istess garanti (Dok. B) .

Illi permezz ta' kuntratt ieħor ta' l-erbatax (14) ta' Jannar ta' l-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo l-konvenuti Muscat irrikonoxxew a favur ta' proprjetajiet oħra appartenenti lill-konvenuti konjuġi Said u lis-soċjeta' Il-Werqa Limited dritt ta' aċċess bi kwalunkwe mezz u manjiera mill-art appartenenti lill-konvenuti Mario u Edwin Muacat "Illi hija intiża bħala triq kif indikata fuq il-pjanta msemmija u dan b'mod illi l-istess porzjonijiet ikollhom f'kull ħin aċċess liberu u d-dritt illi eventwalment jgħaddu s-servizzi kollha meħtieġa minn dik il-parti tal-art proprjeta' tal-komparenti Mario Muscat proprio et nomine illi hija ntiza bħala triq u li tkun tinfed għal triq San Blas" (Dok C) .

Illi l-art li ġiet murija bħala art destinata għat-triq hija effettivament l-art li dwarha l-bank attur igawdi l-ipoteka speċjali fuq imsemmija .

Illi għalhekk il-kuntratt fuq imsemmi sar bi preġudizzju għall-jeddijiet ta' l-istess Bank in kwantu r-rikonoxximent ta' servitujiet ta' passaġġ jimplika tnaqqis sostanzjali tal-valur ta' l-art li qed isservi bħala garanzija tal-kreditu tal-bank .

Illi minkejja li l-partijiet ġew mitluba jaddivjenu għat-thassir ta' l-istess att huma baqgħu inadempjenti .

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara li l-att fuq imsemmi magħmul fl-erbatax (14) ta' Jannar tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo sar bi ksur u bi preġudizzju tal-jeddijiet tal-istess bank u għalhekk mingħajr ebda validita' fir-rigward ta' dan il-bank .

2. Tordna konsegwentement lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għall-kuntratt ta' rexxissjoni ta' l-istess kuntratt f'data ħin u lok kif jiġi determinat minn din l-Onorabbli Qorti .

3. Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att .

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali spedita f'jannar 2001.

Il-konvenuti m'ħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu ngunti .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess soċjeta' attriċi debitament ikkonfermata minn Lawrence Scicluna .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Paul u Teresa konjugi Said u tas-soċjeta' Il-Werqa Limited li eċċepew illi :

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi d-dritt ta' passaġġ fuq l-art mertu ta' din il-kawża kien ġia eżistenti u dana qabel il-kuntratt ta' l-24 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo li permezz tiegħu ġiet mogħtija l-poteka Speċjali favur is-soċjeta' attriċi mill-aħwa Mario u Edwin Muscat kif ukoll qabel il-kuntratt li permezz tiegħu l-esponenti akkwistaw id-dritt ta' passaġġ fuq l-istess raba ;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-konvenuti Paul Said u martu Theresa Said kif ukoll is-soċjeta' Il-Werqa Limited ma għandhom jbatu l-ebda spejjeż stante illi kienu l-konvenuti l-oħra Edwin u Mario Muscat illi tawhom dan id-dritt meta kienu jafu li diġa kienu ipotekaw din l-art a favur tal-bank attur .

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Paul Said .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Edwin Muscat li eċċepixa illi :

1. Illi t-talbiet attriċi in kwantu jikkonċernaw l-interessi tiegħu f'din il-kawża għandhom jiġu akkolti, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti l-oħrajn kollha .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut minnu maħluf .

Rat ir-riferta pożittiva tal-konvenut Mario Muscat li ġie notifikat biċ-ċitazzjoni fil-25 ta' April 2001, u li madankollu għażel li jibqa' kontumaċi .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-affidavits u dokumenti esebiti .

Rat il-verbal tagħha ta' l-14 ta' Marzu 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet tas-soċjeta' attriċi u tal-konvenuti konjuġi Said .

Ikkunsidrat :

Illi permezz tal-kawża preżenti s-soċjeta' attriċi qed titlob ir-rexissjoni ta' kuntratt¹ li permezz tiegħu l-konvenuti aħwa Muscat ikkostitwew xi servitujiet predjali a favur tal-konvenuti l-oħra, fuq biċċa art² li kienet ġiet

kuntratt in atti Nutar Dr. Michael Refalo ta' l-14 ta' Jannar 1997, Dok. C a fol. 11 - 12 tal-process .

² ara art deskritta bħala "area circa 537sq.m." fuq il-pjnata esebita a fol. 44 tal-process

preċedementment ipotekata a favur tal-Bank attur,³ u dan għax allegatament jilledi d-drittijiet ta' l-istess bank fuq din il-proprjeta' .

Bl-att imsemmi ta' l-14 ta' Jannar 1997 il-konvenuti aħwa Muscat ikkonċedew lill-konvenuti l-oħra, li xi xhur qabel kienu akkwistaw tliet plots mingħandhom, mill-art magħrufa "ta' Wied Bingemma," limiti tan-Nadur, Għawdex,⁴ id-*"dritt ta' aċċess bi kwalsiasi mezz u maniera mill-art illi hija proprjeta' tal-komparenti Mario Muscat proprio et nomine u illi hija intiża bħala triq kif indikata fuq il-pjanti imsemmija u dan b'mod tali illi l-istess porzjonijiet ikollhom f'kull ħin aċċess liberu u d-dritt illi eventwalment jgħaddu s-servizzi kollha meħtieġa minn dik il-parti tal-art proprjeta' tal-komparenti Mario Muscat proprio et nomine illi hija intiża bħala triq u li tkun tinfed għall Triq San Blas."*

5

Mhuwiex daqstant evidenti mid-diċitura fuq il-kuntratt għall-liema parti mit-territorju li kienu jipposjedu l-aħwa Muscat f'dawk l-inħawi, kienu qed jirreferu, imma billi fuq l-istess att ingħad illi : " ... *ebda waħda mill-porzjonijiet imsemmija ma għandha faċċata fuq triq approvata*", u allura kienet qed tiġi eskluża l-*proposed street* indikata fuq il-pjanta a fol. 44, jigi illi din l-art ma setgħetx kienet ħlief dik illi kienet tinfed għal Triq San Blas, u mmarkata fuq l-istess pjanta bil-kliem "area ċirca 537 sq.m." . Infatti l-kontendenti kollha jidher illi jaqblu illi r-referenza fuq dan il-kuntratt kienet għal dik l-art u għal l-ebda parti oħra mit-territorju ta' l-aħwa Muscat fl-inħawi, u li kienet din l-istess biċċa art li kienet giet preċedementment ipotekata a favur tal-Bank attur .

Huwa minnu illi d-debitur ma jista' jagħmel xejn biex inaqqas mid-drittijiet tal-kreditur fuq il-proprjeta' ipotekata . Kif insibu fid-dottrina :

³ kuntratt in atti Nutar Dr.. Michael Refalo ta' l-24 ta' Frar 1996, Dok. B a fol 9 - 10 tal-process .

⁴ plots immarkati bin-numri, 17, 18 u 19 fuq il-pjanta a fol. 44 .

⁵ ara l-aħħar paragrafu tal-kuntratt de quo a fol. 11 tal-process .

*"... la facolta' di disporre nel modo piu' assoluto di un bene implica eziando quella di abusarne, e l'abuso puo' diminuire od anche annullare la garanzia ipotecaria, stante il diminuito valore della cosa di cui abbusi."*⁶

*"Abusando, il debitore fa cio' che non ha affatto il diritto di fare; percio' il creditore ipotecario deve avere il diritto di opporvisi, ricorrendo ai tribunali, poiche' i tribunali hanno per missione di proteggere quelli i di cui diritti sono violati, mantenendo questi diritti contro gli attacchi che vi si portano."*⁷

*"... e' impedito naturalmente al proprietario del fondo ipotecato di fare tutto cio' che potrebbe nuocere in una maniera qualsiasi il diritto che ha il creditore di non veder scemata la garanzia accordatagli."*⁸

Il-Bank attur jikkontendi illi l-għoti, mingħajr il-kunsens tiegħu, tas-servitujiet hawn fuq imsemmija fuq l-art li kienet għet qabel ipotekata a favur tiegħu, inaqas mid-drittijiet tiegħu fuq dik l-art, u partikolarment billi l-istess servitujiet neċessarjament jolqtu b'mod negattiv il-valur ta' l-istess art.

Imma l-aħħar awtur hawn fuq citat, proprju fil-paragrafu precedenti ta' l-istess opera tiegħu, jispeċifika x'jista' legalment jagħmel id-debitur bil-proprjeta' ipotekata . Infatti jispjega illi : *"Finche' il creditore non si trova nella necessita' di mettere in azione il diritto reale che gli conferisce l'ipoteca, e non ha adempiuto a certe fomalita' dalla legge prescritte per procedere alla espropriazione dell'immobile ipotecato, questo rimane sempre in potere del proprietario, che puo' disporne a suo talento, senza che il creditore ipotecario possa in alcuna guisa impedirgli o limitargli l'esercizio del suo diritto di proprieta' . **Quindi il proprietario puo' vendere l'immobile ipotecato, puo' gravarlo di nuove ipoteche e di servitu' personali e reali . Inoltre puo' vendere i frutti e dare l'immobile in locazione ... Infine puo' usare dell'immobile ipotecato a***

⁶ Digesto Italiano, vol. XIII pt. 2.1927 voce Ipoteca pag. 339 para. 81

⁷ Laurant : vol. XXX n. 224

⁸ Pacifici Mazzoni. Ed. 1930 vol. XV para. 3 pag. 5 .

*suo piacere e recarvi quelle modificazioni che crede convenienti . Il diritto del proprietario di godere e disporre della cosa ipotecata non si trova ristretto, se non quando e' iniziata la espropriazione ed e' trascritto il precetto."*⁹

Allura x'ser jìgri mis-servitujiet li, b'hal ma g'handna fil-każ in eżami, id-debitur ikun g'habba bihom l-immobbli ipotekat ? Ir-risposta insibuha b'mod mill-aktar inekwivoku fl-istess dottrina legali .

Hekk per eżempju ingħad illi : *"Oltre gli atti di disposizione materiale ... possono dal proprietario dell'immobile ipotecato essere compiuti anche degli atti di disposizione giuridica, quali la concessione di una servitu' personale di uso o abitazione e la costituzione di una servitu' reale . **Simili atti possono essere compiuti perche' non possono diminuire i diritti legalmente acquistati ed assicurati dai creditori ipotecari, i quali perciò al moment della espropriazione vedranno vendere il fondo come libero e franco di quelle servitu'.**"*¹⁰

U ġie elaborat illi : *"E difatti non si potrebbe in alcun modo rispettare quelle servitu' senza pregiudicare l'interesse del creditore, senza cioe' diminuire il valore della sua garentia . Perroche' da una parte, il creditore, pur volendo, non potrebbe espropriare separatamente l'immobile e la servitu' che vi gravita onde cosi' reintegrare, con i due prezzi dei due diritti reali immobiliari espropriati, il prezzo della originaria piena e libera proprieta' dell'immobile . In quanto la servitu' personale di uso o di abitazione non e cedibile e quindi non espropriabile, la servitu' prediale non e' espropriabile senza la congiunta espropriazione del fondo dominante, sul quale il creditore ipotecario in questione non puo' vantare pretese di sorta . E, dall'altra parte, lo stesso titolare della servitu' non potrebbe, nemmeno egli stesso, prendere l'iniziattiva della purgazione del suo diritto reale immobiliare acquistato dal debitore ipotecario, per cosi' dare agio al creditore di ricevere tutto quello che egli*

⁹ ibid.para.3 pag. 4 – 5 .

¹⁰ Digesto Italiano op. cit. pag. 339 para 82 .

*poteva sperare dal valore dell'immobile, cioe' il prezzo della servitu' e quello dell'immobile attualmente smembrato e gravato di essa, i due prezzi che ricostituirebbero il prezzo della piena e libera proprieta' dell'immobile . Perocche' la purgazione suppone ed ammette il diritto di maggiore offerta nel creditore ipotecario, diritto che si risolve a provocare la espropriazione forzata con la vendita all'incanto, mentre abbiamo veduto che la servitu' personale di uso e di abitazione e la servitu' prediale non sono di per se stesse espropriabili . Ne' si dica che il titolare della servitu', volendo veder rispettare il suo acquisto, possa offrire al creditore il prezzo di essa che verrebbe fissato dai periti, perche' ... il creditore ipotecario, in forza dello stesso diritto d'ipoteca, ha diritto non solo al valore di stima dell'immobile ipotecato ma anche a quel maggior valore di esso che puo' ricavarsi dalla gara degli offerenti nella vendita dell'incanto; ragione per cui egli puo' sempre provocare questo incanto, anche quando il terzo gli offra il prezzo giusto e peritale dell'immobile ipotecato . Orcome privare il creditore di questo vantaggio che e' un suo diritto ? **Non vi e' dunque altro mezzo di risolvere il conflitto, se non quello di considerare tuttora l'immobile ipotecario libero delle costituite servitu', e come tale assoggettarlo all'espropriazione ... il creditore ipotecario non ha interesse attuale, e quindi non ha azione, per far revocare quella concessione o costituzione di servitu' appunto perche' non gli puo' nuocere, mentre puo' ad altri giovare.**" ¹¹*

Hekk ukoll insibu jingħad b'mod konvinċenti illi : " Sarebbe lo stesso se il debitore avesse gravato l'immobile d'una servitu' . Essa e' uno smembramento della proprieta', ma non suscettibile del diritto di evizione . Anzitutto il proprietario del fondo dominante non possiede il fondo servente . Egli non e' dunque terzo detentore, e, per conseguenza, non puo' essere escusso ipotecariamente . Si concepisce ch'egli rilasci un fondo che non detiene, e che si nomini un curatore al fondo

¹¹ Melucci : Il sistema ipotecario nel diritto civile italiano, Torino 1893; pag.160 - 161

servente che non ha cessato d'essere occupato dal proprietario ? Così pure la servitu' non può essere sequestrata e venduta separatamente dal fondo a vantaggio del quale o sul quale essa è stabilita perché l'espropriazione forzata suppone un concorso di concorrenti all'asta. Ora, la servitu' d'ordinario, non può giovare che al fondo dominante, e non può gravare che il fondo servente . Che farebbe della servitu' un aggiudicatario il quale non fosse proprietario di nessuno dei due fondi ? I motivi per i quali una servitu' non può essere ipotecata s'oppongono anche a che si eserciti il diritto di evizione contro il proprietario del fondo servente ... Bisogna dunque dire delle servitu' quanto abbiamo detto dei diritti d'uso e d'abitazione . Il debitore non ha diritto d'ostacolare l'azione ipotecaria del creditore smembrando la cosa ipotecata con concessioni di diritti reali che non danno al creditore il diritto di evizione . **La concessione d'una servitu' non può dunque essere opposta al creditore, e quindi questi eserciterà la sua azione ipotecaria senza tener conto della servitu'.** " U tant huwa konvint minn din it-teżi tiegħu l-awtur, illi jispiċċa l-argument tiegħu billi jenfazizza illi : *"La questione però è controversa . Siccome l'opinione che noi sosteniamo è fondata su principii certi, consacrati dalla legge ... crediamo inutile entrare nei particolari della disputa."*¹²

Din ukoll tidher illi hija l-fehma tal-maġġoranza ta' l-awturi stabiliti¹³ .

In vista għalhekk ta' dan it-tagħlim dottrinali, jidher illi s-soċjeta' attriċi, bħala l-kreditriċi tal-konvenuti aħwa Muscat, m'għandha ebda dritt titlob ir-revoka tal-koncessjoni ta' servitujiet mogħtija minn dawn id-debituri ipotekarji lill-konvenuti l-oħra, in segwitu għall-ipoteka mogħtija minnhom a favur tagħha . Għaldaqstant, id-debituri, sakemm l-art kienet għadha f'idejhom, kellhom kull dritt li joħolqu tali servitujiet . F'każ però illi s-soċjeta' attriċi tiġi sabiex tesegwixxi d-drittijiet ipotekarji tagħha fuq l-istess art mgħobbija b'dawn is-servitujiet, tkun tista'

¹² Laurant . Vol. XXXI 1910 Delle Ipoteche:para. 248 pag. 163 - 164 .

¹³ ara Digesto Italiano op. cit pag. 340 Nota (I) .

Kopja Informali ta' Sentenza

liberament tipproċedi għall-bjegħ ta' l-istess proprjeta', bħallikieku dawn is-servitujiet qatt ma nghħataw, u għalhekk l-art ipotekata tibqa' xorta waħda titqies bħala ħielsa minnhom .

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, tiċċad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess s-soċjeta' attriċi .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----