



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 835/2008

EXPRESS ALUMINIUM LIMITED

VS

Emanuel u Mary konjuġi **ELLUL** u Wanapp Company
Limited

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Mañluf imressaq fit-18 ta' Awissu, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) għall-finijiet u effetti kollha tal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta), tordna l-bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita' tagħha tax-

showroom, bla isem u mingħajr numru, li tinsab fi Triq l-Imdina, f'Haż-Żebbuġ, Malta, tmiss mill-grigal mal-imsemmija triq, u mill-irjieħ l-oħrajn ma' ġid tal-kumpannija mħarrka Wanapp Company Limited, liema *showroom* huwa milqut minn ipoteka speċjali registrata fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta fin-Nota ta' Insinwa numru tmien mija u ħamsa u sebgħin tas-sena elfejn u ħamsa (875/2005). Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Awissu, 2008, li bih ordnat in-notifika tar-Rikors lill-imħarrkin u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fis-6 ta' Jannar, 2009;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin mizzewġin Ellul fit-8 ta' Ġunju, 2009, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li dik l-azzjoni ma tiswiex għaliex tressqet wara li għalaq iż-żmien maħsub fl-artikolu 356(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu laqgħu billi qalu li t-talbiet tal-atturi m'humieq mistħoqqa għaliex azzjoni bħal dik magħżula mill-kumpannija attriċi ma setgħetx titressaq ladarba l-istess kumpannija attriċi kienet ħadet sehem fl-atti tas-subbasta li bis-saħħa tagħhom ix-*showroom* kien inħeles favur tagħhom. Žiedu jgħidu li ma kienx minnu li l-kumpannija attriċi kienet kreditriċi tal-kumpannija mħarrka Wanapp Company Limited;

Rat illi l-kumpannija mħarrka Wanapp Company Limited, għalkemm notifikata kif imiss bl-atti tal-kawża għall-finijiet tal-liġi, naqset li tressaq Tweġiba fiż-żmien mogħti lilha u b'hekk baqgħet kontumaċi;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Ġunju, 2009, li bih qiegħdet il-kawża għas-smigh;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Ottubru, 2009, li bih il-Qorti ordnat li ssir it-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin Ellul;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-eċċezzjoni preliminari;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Jannar, 2010, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ipotekarja sperimentali. Il-kumpannija attriċi, li hija kreditriċi ipotekarja tal-kumpannija mħarrka Wanapp Company Limited, qiegħda titlob li l-Qorti tordna l-bejgħ mill-ġdid b'irkant taħt l-awtorita' tagħha ta' *showroom* li jinsab f'Haż-Żebbuġ, Malta, ġid tal-istess kumpannija mħarrka u li illum jinsab fil-pussess ta' terzi (l-imħarrkin miżżewġin Ellul), ladarba l-kreditu li hija għandha baqa' ma tħallasx;

Illi l-imħarrkin Ellul laqgħu billi, qabel xejn, qalu li l-azzjoni attriċi nfetħet wara ż-żmien mogħti mil-liġi u għalhekk ma tiswiex. Laqgħu ukoll billi žiedu jgħidu li l-kumpannija attriċi ma setgħetx tressaq din l-azzjoni ladarba hija kienet ħadet sehem fil-proċess tas-subbasta li bis-saħħa tiegħu huma kienu kisbu dak il-post. Fil-mertu laqgħu billi qalu li ma kienx minnu li l-kumpanija attriċi kienet kreditriċi tal-kumpannija mħarrka u, f'kull każ, il-kreditu tagħha jrid jitqies ma' dawk il-krediti l-oħrajn li wkoll baqgħu ma tħallsux;

Illi l-kumpannija mħarrka debitoriċi baqgħet kontumaċi;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża rilevanti għall-eċċezzjoni taħt eżami, jirriżulta li l-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejha "l-kreditriċi") hija kreditriċi tal-kumpannija mħarrka Wanapp Company Limited (aktar 'il quddiem imsejha "d-debitriċi") fis-somma ta' wieħed u tletin elf sitt mija u ħamsa u tletin lira Maltija u tmenin ċenteżmi (Lm 31,635.80)¹ rappreżentanti l-prezz ta' xogħlijiet u nfiq li sar mill-kreditriċi f'*showroom* tad-debitriċi fi Triq l-Imdina f'Haż-Żebbuġ;

Illi b'subbasta li saret fit-23 ta' Novembru, 2006, il-gid inkiseb mill-imħarrkin miżżewġin Ellul (aktar 'il quddiem imsejhin "it-terzi pussessuri") *animo compensandi*, u fiż-żmien xieraq għaddew biex iddepożitaw il-prezz (Lm 464,000);

Illi fit-3 ta' Ottubru, 2007², il-kreditriċi ressqet protest ipotekarju kontra t-terzi pussessuri għall-finijiet tal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili. Hija ressqet protest ġudizzjarju ieħor, din id-darba kontra d-debitriċi, kontra t-terzi pussessuri u kontra persuna oħra (wieħed Kevin Żammit) f'April tal-2008³, b'talba tixbah dik li kienet għamlet fil-protest ipotekarju ta' qabel. Id-debitriċi u Żammit ressqu kontro-protest f'April tal-2008⁴ biex jiċċdu t-talba tal-kreditriċi protestanti, u bl-istess mod it-terzi pussessuri għamlu l-istess b'kontro-protest tagħhom tat-2 ta' Ġunju, 2008⁵. Billi d-debitriċi ma ħallsitx il-prezz u billi t-terzi pussessuri ma telqux ix-*showroom* minn idejhom, il-kawża nfetħet fit-18 ta' Awissu tal-2008;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-eċċezzjoni hawn mistħarrġa jixraq li wieħed jibda biex jifhem x'tgħid il-liġi dwar l-azzjoni bħal dik mibdija mill-kreditriċi. Minħabba li l-kreditriċi kienet

¹ Li jgħibu € 73,691.60 fi flus tal-lum

² Dok "IJS1", f'pagġ. 27 – 9 tal-proċess

³ Dok "Ċ", f'pagġ. 8 – 9 tal-proċess

⁴ Dok "Ċ", f'pag. 12 tal-proċess

⁵ Dok "Ċ", f'pag. 13 tal-proċess

irreġistrat ipoteka speċjali fuq il-ġid tad-debitriċi, l-benefiċċju ta' dik l-ipoteka jibqa' miżmum minkejja t-trasferiment tal-ġid ipotekat lil ħaddieħor⁶. It-terza persuna li tikseb il-ġid hekk ipotekat tikseb il-preskrizzjoni dwar dak il-ġid fi żmien għaxar snin minn dak inhar li l-ġid ikun għadda għandha, minkejja li l-kreditur ma jkunx jaf li jkun sar trasferiment bħal dak⁷. Imma meta t-trasferiment lit-terza persuna jkun seħħ bis-saħħa ta' bejgħ f'irkant ordnat minn jew li jkun sar taħt l-awtorita' tal-Qorti, dak iż-żmien jitqassar għal sentejn⁸. Fejn kreditur ipotekarju jkun notifikat b'att ġudizzjarju b'kopja tal-att tal-liberazzjoni jew tan-nota ta' iskrizzjoni, ż-żmien jitqassar aktar għal erba' xhur md-data tal-imsemmija notifika⁹;

Illi l-liġi trid li jekk kemm-il darba l-kreditur ipotekarju jkun irid iħares il-jeddijiet tiegħu biex jitlob il-bejgħ ta' ġid tad-debitur tiegħu li jkun suġġett għal ipoteka li ssegwi¹⁰, tali kreditur irid imexxi 'l quddiem it-talba tiegħu jew fi żmien sentejn (jew erba' xhur, skond il-każ) minn dak inhar li l-ġid ikun inbiegħ bl-irkant, jew inkella fi żmien sitt xhur minn meta jkun ressaq il-protest ipotekarju taħt l-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili imma mhux qabel sittin jum minn dak inhar li l-protest ikun tressaq¹¹;

Illi kif tajjeb jgħidu t-terzi pussessuri fis-sottomissjonijiet tagħhom, jidher li ż-żmien li kreditur għandu taħt l-imsemmija dispożizzjonijiet biex jitlob il-bejgħ b'irkant ta' ġid immobbli ipotekat li jkun għadda f'idejn terz, huwa żmien ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni. Dan huwa hekk għaliex ir-rieda tal-liġi hija dik li safejn huwa possibbli tiddefinixxi l-qagħda li tinħoloq bit-trasferiment tal-ġid subbstatat bla ma tħalli miftuħa bla żmien determinat jew determinabbli l-jeddijiet kemm tal-kreditur ipotekarju li jkun u kif ukoll (jekk mhux aktar) l-interessi tat-terz li jikseb dak il-ġid¹². Għalhekk ukoll huwa stabilit li dik l-azzjoni hija mogħtija lill-kreditur ipotekarju suġġetta għall-kundizzjoni, fost l-oħrajn, li ma jkunx diġa' ha sehem fis-subbasta

⁶ Art. 2069 tal-Kap 16

⁷ Art. 2086 tal-Kap 16

⁸ Art. 356(1) tal-Kap 12

⁹ Art. 356(2) tal-Kap 12

¹⁰ Art. 2072 tal-Kap 16

¹¹ Art. 356(5) tal-Kap 12

¹² App. Ċiv. 28.4.2000 fil-kawża fl-ismijiet *Formosa noe vs Aġius et* (Kollez. Vol: LXXXIV.ii.136)

originali li bis-saħħa tagħha l-ġid ipotekat ikun għadda f'idejn it-terz pussessur¹³;

Illi mill-provi mressqin fl-atti jirriżulta li l-liberazzjoni definittiva favur it-terz pussessur (l-imħarrkin Ellul) seħħet f'Novembru tal-2006. L-ewwel protest ipotekarju mressaq mill-kreditriċi sar f'Ottubru tal-2007, minn liema att ġudizzjarju joħroġ ċar (ara l-paragrafu 4 tal-imsemmi protest) li l-protestanti (jiġifieri l-istess kreditriċi) tagħraf espressament li l-ġid ipotekat kien ġie liberat favur it-terzi pussessuri sewwasew bis-saħħa tas-subbasta. Din il-kawża nfetħet f'Awissu tal-2008, jiġifieri ftit anqas minn sentejn wara li l-post għadda lill-imħarrkin Ellul iżda aktar minn sitt xhur wara li kien tressaq l-imsemmi protest;

Illi l-kumpannija attriċi targumenta li, minn kif seħħew il-ġrajja f'dan il-każ, ma hemm l-ebda biżgħa li l-azzjoni tagħha ressqitha wara ż-żmien. Għalkemm fir-Rikors Maħluf ma kinitx semmiet li kienet ressqet protest ipotekarju f'Ottubru tal-2007 (imma semmiet biss il-protest ipotekarju li ressqet f'Marzu ta' l-2008), hija tissottometti li għalkemm tassew li kienet ressqet l-ewwel protest f'Ottubru, 2007, dan kien sar biss fil-konfront tat-terzi pussessuri u mhux ukoll kontra d-debitriċi. Hija tgħid, għalhekk, li, fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 2072(2) tal-Kodiċi Ċivili, il-liġi nnifisha kienet torbotha milli tiftaħ din il-kawża qabel ma jkun għadda ċertu żmien (il-liġi ssemmi tletin jum) min-notifika lid-debitur u lit-terz pussessur;

Illi l-Qorti ma tistax taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tal-kumpannija attriċi dwar it-tifsir u t-tħaddim xieraq tal-liġi f'dan ir-rigward. Dan qiegħed jingħad għal żewġ raġunijiet: l-ewwel waħda hija għaliex jidher ċar li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili huma subordinati għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 356 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili. Dan joħroġ wisq ċar mill-kliem li bihom jiftaħ l-artikolu 356(5): *"Minkejja d-dispożizzjonijiet tas-sub-artikolu (2) tal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili...."*. It-tieni hija għaliex iż-żminijiet imsemmija fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 356 tal-Kap 12 ma

¹³ P.A. GV 25.2.2002 fil-kawża fl-ismijiet *Bank of Valletta Ltd vs Da Vinci Ltd et*

jintrabtux mad-**data tal-effettiva notifika** tal-protest ipotekarju, iżda mad-**data ta' meta dak l-att ġudizzjarju jkun tressaq**¹⁴. Għalhekk, in-nuqqas ta' notifika jew id-dewmien tagħha fuq xi waħda mill-partijiet **fil-każijiet fejn il-ġid ipotekarju jkun għadda bis-saħħa ta' bejgħ b'irkant ġudizzjarju** (bħalma ġara fil-każ tal-lum) hija fattur irrilevanti għall-ħtieġa li l-kreditur jibda l-azzjoni ipotekarja sperimentali fiż-żmien speċifiku preskritt mil-liġi, b'differenza mill-każ fejn il-ġid ikun għadda lil terz pussessur b'mod ieħor ta' trasferiment;

Illi, minbarra dan, lanqas jista' jingħad li l-ewwel protest ipotekarju ma jiswiex għall-finijiet tal-liġi għar-raġuni biss li kien imressaq kontra t-terz pussessur u mhux ukoll kontra d-debitur. Huwa minnu li l-liġi trid li l-protest ipotekarju jitressaq kemm kontra d-debitur u kif ukoll kontra l-persuna li għandha jkun għadda l-ġid mgħobbi b'ipoteka (it-terz pussessur). Imma l-għan maḥsub tal-imsemmi protest jidher li huwa dak li jevita l-ħtieġa ta' teħid ta' proċeduri kontenzjużi jekk kemm-il darba jista' jsir il-ħlas tal-kreditu bonarjament¹⁵. Jidher li dak li huwa essenzjali għall-protest ipotekarju huwa l-interpellazzjoni lit-terz pussessur attwali tal-ġid li jkun ipotekat favur il-kreditur ipotekarju¹⁶. Dan il-vot twettaq fil-każ tal-lum bl-ewwel protest imressaq mill-kreditriċi. Fit-tieni lok, minħabba li l-ħsieb wara l-azzjoni ipotekarja sperimentali hija dik li l-kwestjoni tal-kreditu ipotekarju ma titħallix tkarkar b'mod indefinit, it-tifsir li jrid jingħata lid-dispożizzjonijiet tal-liġi għandu jkun jaqbel ma' dak l-ispirtu tal-liġi. Fit-tielet lok, ma jidhirx xieraq li l-kreditur ipotekarju jithalla jabbuza mill-imsemmija proċedura billi jressaq atti li ma jkunux tajbin biex jinbeda l-proċess tad-determinazzjoni tal-pretensjonijiet tiegħu, b'mod li jikseb vantaġġ minn nuqqasijietu. Dan jingħad fid-dawl tal-massima *nemo ex turpitudine eius oritur jus*;

Illi, jidher għalhekk, li tħares minn fejn tħares lejn il-qagħda li toħroġ miċ-ċirkostanzi hawn fuq imsemmija, l-azzjoni attriċi tressqet wara ż-żmien utli li fiha messha

¹⁴ Ara art. 356(4) u 356(5) tal-Kap 12

¹⁵ Caruana Galizia *Notes on Civil Law* "Of Privileges & Hypothecs", f'pag. 862

¹⁶ P.A. 1.2.1936 fil-kawża fl-ismijiet *Scicluna vs Farrugia et* (Kollez. Vol: XXIX.ii.933)

Kopja Informali ta' Sentenza

nbdiet, u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin Ellul tidher mistħoqqa u sejra tintlaqa';

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin miżżewġin Ellul, bl-ispejjeż kontra l-kumpannija attrici, u ssib li l-azzjoni attrici tressqet wara ż-żmien li fih kien imissha nbdiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----