MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-6 ta' Settembru, 2010

Appell Civili Numru. 263/1995/1

**Il-Prokuratur Legali Adrian Borg ghan-nom
u in rapprezentanza tas-socjeta` Mid-Med Bank Limited
u b'digriet tat-23 ta' Dicembru 1997 John Camilleri gie awtorizzat jassumi l-atti tal-kawza flimkien mas-socjeta` attrici,
u b'nota tat-3 ta' Frar 1998 l-isem tal-Bank inbidel ghal-Mid-Med Bank plc. ingieb a konjizzjoni ta' din il-Qorti
li isem tas-socjeta` attrici inbidel ghal HSBC Bank Malta plc
b'effett mill-1 ta' Dicembru 1999**

v.

1) John u Marcelle, konjugi Leone Ganado;
u b'digriet tat-8 ta' Frar 2007 l-Avukat Dottor Leslie Cuschieri
u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno gew nominati bhala
kuraturi deputati biex jirrapprezentaw
lill-assenti John Leone Ganado.
2) Joseph u Giuseppa, konjugi Farrugia;
3) Carmelo u Carmen, konjugi Farrugia;
4) Anthony u Carmen, konjugi Farrugia;
5) Nazzareno u Josephine, konjugi Farrugia;
6) Ronald u Mary konjugi Gaerty.

Il-Qorti:

I. <u>PRELIMINARI</u>

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenuti Farrugia u Gaerty (ghaxar persuni b'kollox) minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru 2006. F'din il-kawza l-Bank attur qieghed jitlob illi jigi ordnat il-bejgh b'subbasta tal-immobbli indikati fl-att tac-citazzjoni, cioe` r-razzett u l-artijiet kontigwi gia` maghruf bhala "Dorel Cottage" gia` "Thursday Disco", illum jismu "The Stud Disco", bla numru fil-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema fondi huma kolpiti mill-ipoteki numri 7061/1984 u 7587/1984, sabiex mir-rikavat tal-bejgh, il-Bank attur jithallas ghall-kreditu tieghu indikat fic-citazzjoni. Il-kawza saret kontra il-konvenuti Leone Ganado (li baqghu kontumaci) u kontra l-imsemmija konvenuti Farrugia u Gaerty. Irrizulta li l-konvenuti Farrugia kienu kredituri ta' Leone Ganado u kienu akkwistaw l-istess immobbli minn subasta gudizzjarja fid-9 ta' Dicembru 1987. Il-konvenuti Gaerty, sussegwentement kienu akkwistaw l-istess immobbli minghand il-konvenuti Farrugia, permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Settembru 1991. B'digriet tat-23 ta' Dicembru 1997, John Camilleri (li originarjament kien garanti solidali tad-debitur John Leone Ganado) gie awtorizzat jassumi l-atti tal-kawza flimkien mal-Bank attur wara li kien hallas parti sostanzjali tad-dejn tal-istess

debitur u b'hekk kien gie surrogat fid-drittijiet tal-Bank kreditur.

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, il-Qorti qeghdha tannetti bhala Appendici A is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru 2006 biex din tifforma parti integrali mill-odjerna sentenza.

II. <u>L-APPELL</u>

3. Il-konvenuti Farrugia (Joseph u Guseppa, Carmelo u Carmen, Anthony u Carmen, u Nazzareno u Josephine) u Gaerty hassewhom aggravati b'din is-sentenza u ghalhekk appellaw minnha b'rikors ipprezentat fis-27 ta' Ottubru 2006. Bazikament qieghdin isostnu li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni zbaljata meta ordnat il-bejgh b'subasta tal-fond in kwistjoni. L-appellanti *inter alia* jilmentaw illi l-azzjoni attrici hija nulla peress illi l-protest ipotekarju, li gie intavolat mill-Bank qabel ma huwa istitwixxa l-kawza odjerna, ma giex notifikat lill-garanti solidali John Camilleri. L-appellanti jinsistu in oltre illi l-iskrizzjonijiet ipotekarji meritu tal-kawza, huma wkoll nulli peress illi fil-mument illi saru, d-debitur principali kien jinsab fi stat ta' falliment. Apparti minn hekk, l-atturi appellanti jinsistu wkoll illi *overdraft facility* fih innifsu ma jikkostitwix titolu ezekuttiv u li ghalhekk l-ipoteka naxxenti minn tali kuntratt ma tistax tirrefletti obbligazzjoni certa, likwida u dovuta. L-appellanti jinsistu wkoll illi l-ipoteka numru 7061/84 hija wkoll nulla ai termini tal-Artikolu 352(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Aggravju iehor tal-appellanti jikkonsisti filli l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta ziedet fuq it-talbiet ezistenti fic-citazzjoni attrici u ordnat illi mir-rikavat tal-bejgh b'subbasta tal-immobbli meritu tal-kawza, l-appellat John Camilleri ghandu interess fl-ammont ta' Lm51,669 flimkien mal-imghax legali, meta dan l-ammont ma kien qatt mitlub fic-citazzjoni odjerna.

4. L-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad it-talbiet attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom, u fin-nuqqas, illi tirriforma s-sentenza appellata billi tillimita l-ammont garantit b'rizultat

tal-garanziji ipotekarji relattivi meritu tal-kawza odjerna ghas-somma ta’ Lm13,101.12c2 piu` l-imghax, li se mai, ma jistax jissupera l-kapital, u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

5. Is-socjeta` appellata pprezentat ir-risposta taghha fis-17 ta’ Novembru 2006 u ghar-ragunijiet dettaljatament imfissra f’din ir-risposta sostniet illi s-sentenza tal-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma hlief ghall-kap tal-ispejjez li minnu interponiet appell incidentali. Fl-appell incidentali s-socjeta` appellata ilmentat illi l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta kkundannat lill-konjugi Leone Ganado jhallsu l-ispejjez tal-kawza, meta dawn qatt ma hallsu d-dejn dovut minnhom. Invece, l-ewwel Qorti kellha tikkundanna lill-konvenuti illum appellanti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza ‘in solidum’ bejniethom u dan billi huma setghu jevitaw din il-kawza kieku ottemperaw ruhhom mad-dettami tal-Artikolu 2072(1) tal-Kap. 16.

6. Fis-7 ta’ Dicembru 2006, l-appellat John Camilleri pprezenta r-risposta tal-appell tieghu fejn, wara li spjega dettaljatament ir-ragunijiet tieghu, sostna illi s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti hija gusta u timmerita illi tigi kkonfermata hlief ghall-kap tal-ispejjez. F’dan ir-rigward irrimetta ruhu ghad-decizjoni dwar l-appell incidentali pprezentat mill-bank appellat.

7. Fil-21 ta’ Dicembru 2006, l-appellanti Farrugia u Gaerty ipprezentaw risposta ghall-appell incidentali tal-Bank appellat. Biha huma ddikjaraw illi huma ma jaqblux, ghar-ragunijiet imfissra fir-rikors tal-appell taghhom, illi huma ghandhom jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez tal-kawza.

8. Billi rrizulta li John Leone Ganado kien assenti minn Malta, b’digriet moghti minn din il-Qorti fit-8 ta’ Frar 2007, inhatru l-Avukat Dottor Leslie Cuschieri u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno bhala kuraturi deputati biex jirraprezentawh fil-kawza.

III. <u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

<u>Il-fatti saljenti li wasslu ghall-kawza</u>

9. Bis-sahha ta’ sentenza moghtija fit-3 ta’ Mejju 1993 fil-kawza fl-ismijiet **Avukat Dottor Henry sive Eric Mamo nomine v. John Leone Ganado et.** (Citazzjoni Nru. 69/86AM) (a fol. 9) il-Bank appellat gie kanonizzat kreditur tal-konvenut appellat John Leone Ganado fis-somma ta’ tnejn u erbghin elf, disa’ mija u erbgha u hamsin liri Maltin u sebgha u sittin centezmi u hames millezmi (Lm42,954.67,5) oltre l-imghax legali mis-26 ta’ Settembru 1985 sal-pagament effettiv u l-ispejjez tal-kawza. Din is-sentenza ma gietx appellata mill-konvenut John Leone Ganado li baqa’ kontumaci u qatt ma hallas dan id-dejn tieghu. Ta’ min jinnota li f’dik il-kawza kien hemm konvenut iehor, cioe` l-odjern John Camilleri, li kien garanti *in solidum* tal-imsemmi Leone Ganado sas-somma ta’ Lm 25,000, oltre l-imghax, u dan skond kuntratt tat-12 ta’ Gunju 1984. Dan John Camilleri kien ikkontesta dik il-kawza, izda l-eccezzjonijiet tieghu kienu gew respinti. Irrizulta li hu appella mis-sentenza tat-3 ta’ Mejju 1993, izda dan l-appell tieghu gie wkoll respint b’sentenza ta’ din il-Qorti (diversament komposta) moghtija fis-26 ta’ April 1996 fejn gie kkundannat li jhallas lill-Bank attur is-somma ta’ Lm51,669 bhala garanti ta’ John Leone Ganado (ara fol. 106). Effettivament irrizulta li Camilleri hallas l-ahhar imsemmi ammont lill-Bank u gie surrogat fid-drittijiet tal-kreditur ai termini tal-kuntratt in atti Dott. Tonio Spiteri tat-2 ta’ Dicembru 1997 (ara fol. 109 *et seq.*).

10. Il-konvenuti ahwa Farrugia (cioe` l-irgiel fost il-konvenuti b’dak il-kunjom) akkwistaw ir-razzett u l-artijiet kontigwi gia` maghruf bhala “Dorel Cottage”, gia` “Thursday Disco” illum bl-isem “The Stud Disco”, fil-Wardija permezz tal-proceduri ta’ subbasta fid-9 ta’ Dicembru 1987 (ara l-atti tas-subbasta ezebiti a fol. 182 *et seq.*). Sussegwentement, Farrugia ttrasferew l-imsemmija proprjeta' lil Ronald Gaerty bis-sahha ta’ kuntratt ta’ bejgh ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino fid-19 ta’ Settembru 1991 (ara fol. 18).

11. Il-Bank appellat ipprezenta protest gudizzjarju (ara fol. 22), li jissemma’ fl-Artikolu 2072(1) tal-Kapitolu 16, fit-13 ta’ Settembru 1994 kontra il-konvenuti Leone Ganado,

Farrugia u Gaerty, billi allega li fl-imsemmija trasferimenti tal-istess immobbli kienu gew injorati l-iskrizzjonijiet ipotekarji numri 7061/1984 u 7587/1984 (ezebiti a fol. 15 u 17) li kienu jorbtu l-istess proprjeta` u li kienu javallaw l-istess kreditu a favur il-Bank. Ta’ min isemmi hawn li l-istess protest ma giex intavolat ukoll kontra John Camilleri li, kif diga’ intqal, kien garanti solidali ta’ John Leone Ganado sas-somma fuq imsemmija (ara para. 9 *supra*).

12. Fit-23 ta’ Frar 1995, cioe` entro z-zmien stipulat fl-Artikolu 2072(2), il-Bank appellat pprezenta l-kawza odjerna sabiex l-imsemmija proprjeta` tinbiegh b’subbasta bil-ghan illi mir-rikavat tal-bejgh jithallas il-kreditu dovut lilu.

L-aggravji tal-appellanti

13. Fl-ewwel aggravju l-appellanti jilmentaw illi l-Bank appellat naqas milli josserva l-kundizzjonijiet kollha imsemmija fl-Artikolu 2072(1) tal-Kap. 16 dwar il-protest gudizzjarju essenzjali biex tista’ tirnexxi azzjoni ipotekarja. Dan l-Artikolu jghid hekk:

“Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew il-hwejjeg mobbli jew ma jhallasx id-dejn li gia` ghalaq, il-kreditur ipotekarju jista’ jitlob bil-qorti l-bejgh tal-immobbli jew tal-hwejjeg mobbli suggetti ghal ipoteka, wara li jkun sejjah bi protest lid-debitur biex ihallas id-dejn u lit-terz pussessur biex ihallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-hwejjeg mobbli”.

L-appellanti rrilevaw illi l-Bank appellat naqas milli jinnotifika lil John Camilleri li kien garanti solidali mad-debitur principali bil-protest gudizzjarju li kopja tieghu tinsab a fol. 22. L-appellanti jinsistu illi John Camilleri bhala garanti “in solidum” huwa wkoll soggett ghad-dispozizzjonijiet tal-azzjoni ipotekarja u ghalhekk isegwi illi kellu jkun notifikat bil-protest flimkien mad-debitur principali Leone Ganado. L-appellanti jargumentaw illi dan in-nuqqas tal-Bank appellat jirrendi l-azzjoni tieghu irrita u nulla u ghalhekk it-talbiet tieghu ghandhom jigu michuda.

14. L-appellanti svolgew l-argument taghhom in sostenn ta’ dana l-ewwel aggravvju taghhom hekk:

“Illi fl-ewwel lok l-appellanti jsostnu illi l-azzjoni attrici hija wahda vizzjata u ghaldaqstant nulla u dana stante illi l-bank appellat naqas milli josserva dak illi hemm espress fl-Artikolu 2072(1) tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jipprovdi li l-kreditur ipotekarju jista’ jitlob bil-Qorti l-bejgh tal-immobbli suggett ghall-ipoteka, wara li jkun sejjah bi protest lid-debitur biex ihallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex ihallas id-dejn jew jitlaq il-fond.

“Illi huwa pacifiku bejn il-partijiet u kif del resto jirrizulta mill-atti illi l-bank appellat naqas milli jinnotifika bl-imsemmi protest gudizzjarju, lill-garanti John Camilleri u dan minkejja illi huwa kien garanti solidali mad-debitur principali.

“Illi l-ligi tikkoncedii lit-terz pussessur il-fakolta` tal-eccezzjoni tal-eskussjoni, u f’kaz ta’ garanti solidali, l-immobbli li dan ikun ipoteka favur il-kreditur ikunu wkoll soggetti ghall-eskussjoni u dan peress li l-ipoteka li tkun qeghda tiggarantixxi l-hlas hija indivizibbli. Dan il-principju gie ribadit diversi drabi mill-Qrati taghna. Hekk per ezempju, permezz tas-sentenza tad-19 ta’ Mejju, 1995 fil-kawza fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Henry sive Eric Mamo noe vs. Charles Psaila et.**, il-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) irriteniet illi:

“*Dan kollu jinghad il-ghaliex kif sewwa osserva l-appellant minhabba li hawn si tratta mhux ta’ garanzija semplici imma ta’ wahda in solidum cioe` “joint and several” il-konsegwenza hija illi l-garanti in solidum fit-termini tal-Artikolu 1935(b) tal-Kodici Civili huwa fl-istess pozizzjoni tad-debitur u ma jistax jitlob jew jopponi l-eccezzjoni tal-eskussjoni jew il-beneficcju tad-divizjoni. In fatti l-effetti tal-garanzija solidali principalment jirrisolvu ruhhom proprju f’dan bil-konsegwenza illi l-kreditur huwa moghti d-dritt illi jagixxi direttament kontra l-garanti solidali minghajr il-htiega li qabel jagixxi kontra d-debitur principali jew li jirrikorri ghall-eskussjoni jew ghad-divizjoni tal-beni qabel ma jkun jista’ jagixxi kontra l-garanti solidali.*”

“Illi skond l-Artikoli 1094 u 1935(b) tal-Kodici Civili, il-garanti *“in solidum”* huwa dejjem tenut flimkien mad-

debitur, u huwa obbligat ihallas. In kwantu jirrigwarda t-terz possessur, il-ligi titlob li l-kreditur irid l-ewwel jipprova jithallas minghand id-debituri qabel ma jghaddi ghall-azzjoni ipotekarja minhabba illi t-terz pussessur li jhallas irid jigi ssurrogat fid-drittijiet tal-kreditur kontra d-debituri, u dan bil-ghan illi jigu evitati dawk il-kawzi li jistghu jigu evitati.

"Il-garanti "*in solidum*" huwa meqjus mil-ligi bhala ko-debitur. Kif gie enfasizzat fit-tezi ta' Dr. John Gambin (li giet citata mill-bnak attur), il-garanti "*in solidum*" huwa wkoll soggett ghad-disposizzjonijiet tal-azzjoni ipotekarja. Il-garanti *"in solidum"* ghandu ghalhekk ukoll ikun notifikat bil-protest u jintalab biex ihallas. Meta l-garanti jobbliga ruhhu *in solidum* mad-debitur, ikun qieghed jikkrea "obbligazzjoni principali".[1]

"Ghaldaqstant, gialadarba fil-kaz odjern, il-bank attur appellat ma ottemperax ruhu mad-dispozizzjonijiet tal-ligi, u dan billi naqas milli jinnotifika lill-garanti solidali bil-protest gudizzjarju, l-azzjoni tal-bank attur hija monka, irrita u nulla u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda."

15. Kemm il-Bank appellat u kemm ukoll l-appellat Camilleri ikkontestaw separatament dana l-ewwel aggravju sottolinejat mill-appellanti b'diversi argumenti li, jekk mhux identici jixxiebhu hafna, u ghalhekk ghall-pratticita` u a skans ta' ripetizzjonijiet inutili, il-kontestazzjoni taghhom sejra titqies bhala wahda komuni ghat-tnejn.

16. Qabel ma titqies il-kontestazzjoni fil-meritu ta' dan l-ewwel aggravju, ta' min jistharreg l-ewwel nett il-kontestazzjoni ta' natura procedurali mressqa mill-appellati. Huma jsostnu li l-ebda wiehed mill-appellanti ma ssollevaw l-eccezzjoni tan-nullita` kif imfissra fl-ewwel aggravvju matul l-andament relattivament twil tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti, kif kellhom kull opportunita' li

[1] **Luigi Zammit v. Francesco Farrugia** – 04/05/1925 – Vol. XXVI/II/95; **Gugliema Ellul v. Lucia Decesare** – 10/10/1863

jaghmlu. Ghalhekk din il-Qorti ta' revizjoni hija prekluza milli tindaga u tindirizza dan l-element gdid li tressaq l-ewwel darba fil-proceduri tal-appell u li ma kienx quddiem l-ewwel Qorti u konsegwentement ma kien hemm l-ebda decizjoni dwarhu. L-appellati inoltre argumentaw illi f'dan il-kaz ghandu japplika l-Artikolu 789(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jipprovdi illi:

"L-eccezzjoni ta' nullita` ta' att, taht is-subartikolu (1) c, ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma tecepixxi dik in-nullita`"

17. L-appellati huma korretti meta jirritjenu li l-appellanti qatt ma taw eccezzjoni formali ta' dak li allegaw fl-ewwel aggravju taghhom u cioe` li l-azzjoni attrici hija nulla minhabba li l-Bank naqas li jinnotifika lid-debitur solidali, cioe` l-appellat John Camilleri, bil-protest ipotekarju, li kopja tieghu tinsab esibita a fol 22 tal-process. Fi kliem iehor, huwa veru li l-appellanti qatt ma taw din l-eccezzjoni ta' nullita` permezz ta' nota formalment intestata bhala "Nota ta' Eccezzjoniet" jew bhala "Nota ta' Eccezzjoniet Ulterjuri". Madanakollu, l-istess appellati huma assolutament skorretti meta jaghtu l-impressjoni li din il-kwistjoni tan-nullita` (tal-azzjoni attrici minnhabba li l-protest ipotekarju ma giex notifikat lil John Camilleri) ma kienetx kwistjoni li giet varata mill-konvenuti fil-proceduri quddiem l-ewwel Qorti. Il-verita` hi li l-konvenuti, issa appellanti, Farrugia u Gaerty matul il-proceduri quddiem l-ewwel Qorti kontinwament sahqu fuq din il-pregudizzjali taghhom f'numru verament sinifikanti ta' okkazzjonijiet, li uhud minnhom sejrin jissemmew hawn taht. Mhux hekk biss, izda l-kontroparti qatt ma injorat din id-difiza tal-konvenuti u kkontestatha bi shih kemm fit-trattazzjoni orali u kemm ukoll bil-miktub quddiem l-ewwel Qorti. Ghalhekk, ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi ghandu jitqies li din l-eccezzjoni nghatat formalment. Kieku din il-Qorti kellha tirritjeni mod iehor tkun qed iggib fix-xejn l-iskop kollu tal-proceduri quddiem l-ewwel Qorti (li hadu aktar minn hdax-il sena) u tkun qed taghmel ingustizzja manifesta.

18. Huwa veru wkoll li din il-kwistjoni tan-nullita` ma gietx formalment deciza mill-ewwel Qorti . Madanakollu, nonostante li l-istess kwistjoni kienet giet dibattuta quddiemha assidwament mill-kontendenti (ma' diversi kwistjoniet ohra ukoll dibattuti assidwament mill-partijiet) l-ewwel Qorti ma deherilhiex li kellha tidhol fiha *funditus* u fil-fatt iddecidiet l-istess kwistjoni indirettament u b'mod superficjali meta stqarret hekk (a fol. 468) fis-sentenza appellata:
"Il-proceduri odjerni gew istitwiti fit-23 ta' Frar, 1995, wara l-protest ipotekarjuipprezentat mill-Bank attur fit-13 ta' Settembru, 1994 gie debitament notifikat skond il-ligi."

B'din l-istqarrija, jidher evidenti li l-ewwel Qorti accettat it-tezi tal-atturi u skartat it-tezi tal-konvenuti li kienu sahqu li l-azzjoni attrici kienet nulla ghax ma kienetx preceduta minn protest ipotekarju li kellu wkoll ikun notifikat lil garanti solidali tad-debitur, cioe` lil John Camilleri.

19. Biex din il-Qorti turi li din id-difiza tal-konvenuti kienet debitament formulata quddiem l-ewwel Qorti bizzejjed issir riferenza ghas-segwenti atti processwali, fost ohrajn:

- A fol. 130: Trattazzjoni orali ta' Dott. Ragonesi fil-25 ta' Mejju 1998, fejn irrilieva li kien skopra li li l-garanti solidali ma kienx gie notifikat bil-protest ipotekarju.

- A fol. 149: Nota ta' Osservazzjonijiet tal-konvenuti Gaerty, vide paragrafu 9.

- A fol. 152 u 153: Nota ta' Osservazzjonijiet tal-konvenuti Farrugia, pprezentata fl-20 ta' Marzu 2000. Din in-Nota **<u>kienet titratta esklusivament u espressament fuq din in-nullita`</u>** u kkonkludiet hekk fil-paragrafu 6 taghha: "Illi ghalhekk ic-citazzjoni odjerna hija vizzjata u nulla u dana peress li l-garanti solidali John Camilleri ma giex imsejjah bil-protest kif jirrikjedi l-Art. 2072 (1) tal-Kap. 16". Din hija ezattament il-kontestazzjoni li fuqha l-appellanti jibbazaw l-ewwel aggravju taghhom f'dana l-appell.

- A fol. 159 u 160: Nota ta' Osservazzjonijiet tal-Bank attur, li fil-paragrafi elenkati bin-numru ruman V ikkontesta din it-tezi ta' nullita` sollevata mill-konvenuti, issa appellanti, tista' tghid bl-istess argumenti li bihom qieghed jikkontesta fil-meritu l-ewwel aggravju fl-odjern appell.

- A fol. 290 u 291: Nota ta' Osservazzjonijiet tal-konvenuti Gaerty, vide paragrafu 4 u d-dottrina u sentenzi hemm imsemmija. Dawn tal-ahhar huma annessi mal-istess nota u jinsabu rispettivament a fol. 263, 264, 265 *et seq*. u 269 *et seq*.

- A fol. 311: Nota ta' Osservazzjonijiet tal-konvenuti Farrugia, vide paragrafu 3 fejn jinghad li huma ma kienux sejrin jittrattaw in-nullita` in kwistjoni billi "fuq dan il-punt, il-partijiet ittrattaw *in extenso* anke permezz ta' noti pprezentati".

20. Fid-dawl ta' dak li inghad sa issa li din il-Qorti ma hijex propensa li taccetta dan l-ewwel argument tal-appellati in kontestazzjoni tal-ewwel aggravju tal-appellanti, billi dan l-argument huwa semplicement bazat fuq formalizmu esagerat u li, fil-fattispeci partikulari tal-kaz odjern, jinjora l-operat sostantiv fuq imsemmi tal-kontendenti quddiem l-ewwel Qorti.

21. Imiss issa li jitqiesu il-kontestazzjonijiet fil-meritu li ressqu l-appellati ghall-ewwel aggravju tal-appellanti. Dawn jinsistiu illi l-Artikolu 2072(1) tal-Kap. 16 ma jirrikjedix illi l-protest gudizzjarju ghandu jigi notifikat ukoll lill-garanti "in solidum". L-Artikolu 2072(1) tal-Kap. 16 jipprovdi illi:
"Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew il-hwejjeg mobbli jew ma jhallasx id-dejn li ga ghalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgh tal-immobbli jew tal-hwejjeg mobbli suggetti ghal ipoteka, wara li jkun sejjah bi protest lid-debitur biex ihallas id-dejn u lit-terz pussessur biex ihallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-hwejjeg mobbli".

L-appellati enfasizzaw li f'dan is-subartikolu mkien ma jissemma' l-garanti solidali u wiehed ma jistax jassumi li l-

legislatur kien qiegħed jinkludi l-garanti solidali fil-kelma "debitur", hekk kif qegħdin jargumentaw l-appellanti.

22. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan l-argument tal-appellati. L-iskop li l-protest ipotekarju jiġi notifikat **ukoll** lid-debitur huwa **wkoll** preċiżament biex dan possibilment iħallas id-dejn ipotekarju u b'hekk jevita proċeduri ġudizzjarji ulterjuri kemm għalih stess u kemm ukoll għat-terz possessur. Issa, jekk wieħed jagħti daqqa t'għajn lill-iskrizzjoni ipotekarja 7587/1984 a fol. 15 tal-process isib indikazzjoni ċara ta' min huwa eżattament id-debitur fil-każ odjern:
"Debtor: John Leone Ganado…principal debtor and Marcelle wife of John Leone Ganado…and John Camilleri…joint and several sureties with the principal debtor."

Il-Bank appellat innotifika l-protest ipotekarju lil John Leone Ganado, **kif ukoll lill-garanti solidali Marcelle Leone Ganado**, iżda naqas li jinkludi fl-istess protest lill-garanti solidali l-ieħor cioe` lil John Camilleri li għalhekk baqa' qatt ma ġie notifikat bil-protest ipotekarju li l-liġi tesiġi li l-kreditur ipotekarju jintavola qabel ma jistitwixxi l-*actio ipothecaria*. Ma ġie qatt spjegat għaliex il-Bank iddifferenzja bejn iż-żewġ garanti solidali msemmija, meta si tratta ta' obbligazzjoni waħda u unika. Fil-fatt huwa risaput illi skond il-liġi tagħna (ara Artikolu 1094 *et seq.* tal-Kap. 16) meta si tratta ta' obbligazzjoni solidali, bħal ma hemm fil-każ odjern, ftit li xejn hemm differenza bejn id-debitur prinċipali u l-garanti solidali tiegħu. Il-garanti solidali huwa fl-istess pożizzjoni tad-debitur, kif sewwa ġie spjegat *funditus* fis-sentenza **Mamo v. Psaila** ċitata mill-appellanti waqt l-espożizzjoni tal-ewwel aggravju tagħhom. Tant hu hekk, li meta l-Bank istitwixxa l-kawża għall-kanonizzazzjoni tal-kreditu ipotekarju in kwistjoni (Ċitazzjoni numru. 69/86) huwa fittex lil John Camilleri flimkien ma' John Leone Ganado, s'intendi għaliex it-tnejn kienu debituri tiegħu. Infatti, l-appellat John Camilleri, kif intqal f'para. 9. *supra,* ġie kanonizzat debitur tal-Bank appellat fl-istess kawża u ħallas lill-bank is-somma ta' Lm51,669 u b'hekk ħallas parti sinifikattiva tad-dejn ta' Leone Ganado. Dan kollu jindika li John Camilleri altru li

jidhol fis-sinifikat strett tal-kelma “debitur” uzata fl-Artikolu 2072 fuq imsemmi. Dan xejn ma jnaqqas mill-fatt li hawnhekk il-legislatur ma dehrlux li kellu jsemmi wkoll lill-garanti, kif ghamel fl-Artikolu 2073 tal-Kap. 16.

23. Argument iehor adoperat mill-appellati biex jipprovaw jinnewtralizzaw l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa bazikament li la darba lanqas hija necessarja l-prezenza tad-debitur fl-*actio ipothecaria, multo magis* isegwi li l-intenzjoni tal-ligi ma hiex li tesigi li garanti *in solidum* jigi notifikat bi protest ipotekarju.

24. Din il-Qorti ma tara l-ebda validita` f’dan l-argument ghas-semplici raguni li dak li hu importanti ghal din il-kawza huwa li wiehed jistabilixxi jekk il-garanti solidali jikkwalifikax bhala debitur ghas-sens tal-Artikolu 2072 tal-Kap. 16, u cioe` x’inhuma r-rekwiziti tal-protest ipotekarju li hu preordinat ghall-*actio ipothecaria* u mhux ir-rekwiziti l-ohra ta’ din l-azzjoni stess *ut sic*.

25. L-appellati argumentaw ukoll li la darba l-Bank appellat kellu ipoteka specjali fuq l-immobbli in kwistjoni, ma kienx hemm lok, skond l-Artikolu 2074 tal-Kap. 16, li t-terz possessur ikun jista’ jirrikorri ghall-beneficcju tal-eskussjoni kif issemma’ fl-ewwel aggravju.

26. Din il-Qorti wkoll ma tarax validita` f’dan l-argument ghar-raguni li kif diga` inghad fil-paragrafu 24 *supra* dak li hu importanti ghal din il-kawza huwa li wiehed jistabilixxi jekk il-garanti solidali jikkwalifikax bhala debitur ghas-sens tal-Artikolu 2072 tal-Kap. 16, u cioe` x’inhuma r-rekwiziti essenzjali ghall-validita` tal-protest ipotekarju. Inoltre l-ligi ma tezentax lill-kreditur li jkollu ipoteka specjali milli jinnotifika l-protest ipotekarju lid-debitur, nonostante li f’dak il-kaz it-terz possessur ma jkunx jista’ jirrikorri ghall-beneficcju tal-eskussjoni.

27. Argument iehor tal-appellati kontra l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa, bazikament, li f’din il-kawza mkien ma gie pruvat li d-debitur principali kellu assi ohrajn minn fejn seta’ jithallas id-dejn ipotekarju.

28. Anke dan l-argument tal-appellati ma jistax iregi. In-notifika tal-garanti solidali John Camilleri bil-protest ipotekarju datat 13 ta’ Settembru 1984 seta’, *se mai,* kellu valur prattiku ghaliex irrizulta ampjament li Camilleri kellu assi ohra u fil-fatt hallas parti sinifikattiva ferm tad-dejn tad-debitur principali fit-2 ta’ Dicembru 1997, kif intqal fil-paragrafu 9 *supra*.

29. Din il-Qorti fliet bir-reqqa l-argumenti <u>kollha</u> mressqa ’l quddiem mill-appellati biex jirribattu it-tezi tal-appellanti kontenuta fl-ewwel aggravju taghhom u waslet ghall-konkluzjoni li ai termini tal-Artikolu 2072 tal-Kodici Civili kien necessarju ghall-Bank appellat li jinnotifika l-protest ipotekarju in kwistjoni mhux biss lill-garanti solidali Marcelle Leone Ganado izda wkoll lill-garanti solidali l-iehor John Camilleri, ezattament kif sostnew l-appellanti fl-ewwel aggravju taghom. La dan ma sarx, l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi u ghalhekk l-ewwel Qorti kienet skorretta meta stqarret li l-protest ipotekarju tat-13 ta’ Settembru 1994 gie debitament notifikat skond il-ligi. F’dawn ic-cirkostanzi allura hemm lok li jintlaqa’ l-ewwel aggravju tal-appellanti.

30. La din il-Qorti waslet ghall din il-konkluzjoni huwa evidenti li ma hemm l-ebda htiega li din il-Qorti tindaga dwar u tiddeciedi fuq is-sitt l-aggravji l-ohra mressqa mill-appellanti.

31. Kwantu ghall-kap tal-ispejjez, fl-appell incidentali tieghu l-Bank appellat qed jitlob li din il-Qorti tikkundanna l-konvenuti appellanti in solidum bejniethom biex ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza. Din it-talba ma tistax tirnexxi ghaliex, kif intwera ampjament aktar qabel f’din is-sentenza, meta l-Bank intavola l-kawza odjerna huwa naqas li jottempera ruhu kompletament mar-rekwiziti imposti fuqu fl-imsemmi Artikolu 2072 tal-Kodici Civili fil-konfront tal-protest ipotekarju preordinat ghall-azzjoni odjerna. Ghalhekk, mhux biss hemm lok li l-appell incidentali jigi respint, imma wkoll hu gust li l-Bank appellat ikun ikkundannat li jhallas l-ispejjez kollha tal-kawza.

32. Ghal dawn il-mottivi tilqa', fis-sens premess, l-appell tal-konvenuti Farrugia u Gaerty, tirrevoka s-sentenza appellata u tichad it-talbiet attrici kif proposti fic-citazzjoni odjerna. Tichad ukoll l-appell incidentali tal-HSBC Bank Malta plc, cioe` tal-Bank attur u tordna li dan tal-ahhar ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza.

Deputat Registratur
Df

Appendici A

Kopja tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, Rikors Numru 263/95 AJM, fl-ismijiet **Il-Prokuratur Legali Adrian Borg noe v. Leone Ganado et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru 2006, qeghda tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali minn din l-odjerna sentenza.

< Sentenza Finali >

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