MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 1207/2007

HSBC Bank Malta p.l.c.
vs
Anton u Margaret konjugi Scicluna

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tal-bank rikorrenti li bih espona:

1. Illi Anton u Margaret Scicluna ipprezentaw protest ipotekarju fl-ismijiet ‘Anton u Margaret Scicluna (karti tal-identita` numru 860850M u 766550M rispettivament) vs Tyre Services Limited (C6491) u HSBC Bank Malta plc (C3177) Rikors numru CFS) fejn talbu lill-bank icedi l-fond ‘Tyre Services Complex’ f’Old Railway Track Sta. Venera.
2. Illi in segwitu ta’ dan il-protest il-bank ghazel kif kellu dritt jaghmel li jcedi l-proprjeta` biex joqtol din il-vertenza fl-anqas zmien possibbli u ghalhekk saret nota (Dok A) ipprezentata minnu fl-atti tas-subbasta numru

126/2004 fl-20 ta’ Dicembru 2006 fejn a terminu tal-Artikolu 2071 tal-Kodici Civili huwa ceda l-kumpless maghruf bhala Tyre Services Complex f’Old Railway Track Sta. Venera stante li dan kien ghadu munit b’ipoteki favur Anton u Margaret konjugi Scicluna bhala kredituri ta’ Tyre Services Ltd.

3. Illi ghalkemm Anton u Margaret konjugi Scicluna gew notifikati b’din in-nota bil-posta fid-9 ta’ Jannar 2007 huma baqghu ma bdewx proceduri ghall-bejgh bl-irkant sal-10 ta’ Lulju 2007 sussegwentement ghal din ic-cessjoni jigifieri sitt xhur (6) wara illi l-bank ceda l-proprjeta` u dan kif jirrizulta minn certifikat rilaxxjat mid-dipartiment tas-subbasti fejn juri li ma hemm l-ebda procedura tas-subbasta mibdija kontra Tyre Services Ltd f’dan iz-zmien (Dok B).

4. Illi l-Artikolu 356(4) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedrua Civili (Kap 12) jistipula li d-dritt ta’ kreditur ipotekarju li jitlob il-bejgh mill-gdid tal-proprjeta` jiddekadi f’zewg cirkostanzi independenti minn xulxin: jiddekadi jekk kreditur ma jipprezentax talba gudizzjarja ghall-bejgh tal-fond fi zmien sitt xhur (6) mill-prezentata tal-protest ipotekarju u tajjeb jew hazin dawn il-proceduri saru u jinsabu pendenti quddiem din il-Qorti (Rikors Numru 1120/06LFS). Izda l-istess subinciz ukoll jistipula li l-azzjoni tiddekadi wkoll jekk it-terz possessur icedi l-proprjeta` u l-kreditur jonqos li jibda proceduri ghas-subbasta fi zmien sitt xhur min-notifika ta’ kopja tac-cessjoni.

5. Illi gie premess li ladarba saret in-nota tac-cessjoni mis-socjeta` rikorrenti l-konjugi Scicluna kellhom jibdew il-proceduri tas-subbasta fi zmien sitt xhur min-notifika taghhom.

6. Illi llum Anton u Margaret konjugi Scicluna iddekadew mid-dritt taghhom li jitolbu l-bejgh b’subbasta sperimentali u ghalhekk illum b‘*jus superveniens* il-mertu jinsab ezawrit.

Il-Bank rikorrent talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konjugi Scicluna llum iddekadew mid-dritt taghhom li jerghhu jinfurzaw bejgh b'subbasta tal-fond hekk mill-bank rilaxxjat.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li gew ingunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentatai mill-bank rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimati li biha esponew:

Illi huwa gie moghti kopja tar-rikors promotorju wara li sab kopja mwahhla mal-bieb tad-dar tieghu fl-20 ta' Frar 2008 u ghalhekk ghall-fini u effetti kollha tal-Ligi qed jaghti ruhu b'notifikat bl-istess u jeccepexxi s-segwenti:

1. Illi t-talba tal-Bank attur hija infondata u bla bzonn ghax kif indikat minnu stess fir-rikors promotur hemm pendenti quddiem dina l-istess Qorti diversament presjeduta (Rikors Numru 1120/06LFS fl-ismijiet Anton u Margaret konjugi Scicluna vs Tyre Services Ltd u HSBC Bank Malta plc) kawza ohra ipprezentata mill-intimati sabiex appuntu l-Qorti tiddikjara l-kreditu tal-konjugi Scicluna kontra Tyre Services Ltd u tordna l-bejgh in subbasta tal-fond Tyre Services Ltd Complex, 48A u 49A, Old Railway Road, St. Venera in ezekuzzjoni ta' l-istess kreditu minnha dikjarat; u ghalhekk huwa inutili li l-konjugi Scicluna jergghu jitolbu mill-Qorti l-istess haga;

2. Illi hija inkonsistenza kbira li l-attur jippretendi li Qorti tiddikjara l-konjugi Scicluna dekaduti mid-drittijiet taghhom li jitolbu l-bejgh b'subbasta ta' l-imsemmi fond ghax ma bdewx il-proceduri tas-subbasta meta fl-istess hin il-Bank stess ammetta li din il-procedura saret u tinsab pendenti quddiem din l-istess Qorti;

3. Illi inoltre t-talba tal-Bank kif promossa hija inkonsistenti ghaliex il-Bank attur ma jistax jargumenta li l-mertu tar-Rikors Numru 1120/06FS tal-konjugi Scicluna

huwa ezawrit, filwaqt li jsostni d-dekadenza tad-dritt ta' l-istess konjugi ghax naqsu li jaghmlu talba fuq l-istess mertu;

4. Illi meta l-Ligi timponi termini bhal ma jsemmi l-attur, dana l-ligi taghmlu biex tassigura l-interess tal-kreditur u, *semmai*, tikkastiga l-passivita` tieghu, u mhux biex tirdoppja x-xoghol u l-ispejjez. Meta ipprezentaw il-kawza taghhom, l-intimati ghamlu dan *ai termini* tal-Ligi u precizament ta' l-artikolu 356(4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan proprju ghaliex sa dak iz-zmien l-attur ma kienx ghadu irrilaxxa l-fond kif kien intalab jaghmel;

5. Illi t-talba odjerna tal-Bank attur hija zleali u vessatorja;

6. Illi ghal dawn ir-ragunijiet it-talba tal-Bank attur ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess attur li huwa ingunt minn issa in subizzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimtati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit tal-<u>P.L. Catherine Fenech</u> fejn fih semmiet illi ilha tahdem fis-settur bankarju mill-1 ta' Awissu 1978 mal-Mid-Med Bank Ltd., illum HSBC Bank Malta p.l.c. Hadmet fl-ufficju legali ta' l-istess bank ghal ftit iktar minn hames snin, izda bdiet tokkupa l-kariga ta' prokuratur legali fl-ufficju legali tal-HSBC Bank Malta p.l.c. mill-2007. Qalet li Tyre Services Limited kienet iffirmat kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion tat-23 ta' Mejju 2001 li permezz tieghu s-socjeta`

HSBC Bank Malta p.l.c. kienet giet ikkonfermata kreditrici tas-socjeta` debitrici Tyre Services Limited li permezz ta' dak il-kuntratt kienet ikkostitwiet ruhha bhala vera debitrici, tas-socjeta` HSBC Bank Malta p.l.c. Dak il-kuntratt kien gie rez ezekuttiv permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' April 2004, u kienet giet debitament notifikata lis-socjeta` intimata fil-24 ta' April 2004.

Semmiet li l-HSBC Bank Malta p.l.c. kien ipprezenta rikors fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Settembru 2004 fl-ismijiet HSBC Bank Malta p.l.c. vs Tyre Service Limited fejn il-Bank kien talab il-bejgh b'irkant tal-kumpless 'Tyre Services Complex' minghajr numru ufficjali, mibni fuq zewg *plots* numru 48A u 49A f'Old Railway Track, Sta. Venera. Din il-propjeta` kienet effettivament liberata a favur tal-Bank fl-24 ta' Mejju 2005 ghas-somma ta' Lm275,000 *animo compensandi* u l-liberazzjoni kienet giet irregistrara fir-Registru Pubbliku ta' Malta permezz ta' nota ta' insinwa numru Ins 3138/2006 fil-21 ta' Frar 2006. Qalet li l-Bank kien ipprezenta ittra ufficjali fit-2 ta' Gunju 2006 li biha kien informa l-kredituri ipotekarji ta' l-istess Tyre Services Limited, u cioe`, Anton u Margaret Scicluna li f'bejgh b'irkant mizmum taht l-awtorita` ta' din il-Qorti (Subasta numru 136/2004) din il-proprjeta` kienet giet liberata a favur ta' l-istess bank.

Sussegwentement fis-16 ta' Gunju 2006 Anton u Margaret konjugi Scicluna kienu ipprezentaw Protest Ipotekarju fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Anton u Margaret konjugi Scicluna vs Tyre Services Limited u HSBC Bank Malta p.l.c. - terz possessur li kien gie segwit b'*Actio Ipotecaria* permezz ta' rikors guramentat ta' l-istess konjugi Scicluna u ipprezentat fir-registru tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Dicembru 2006 (1120/2006 CFS). L-HSBC kien ipprezenta n-nota tieghu tal-20 ta' Dicembru 2006 fl-atti tas-subasta numru 136/2004 li permezz taghha kien ghamel riferenza ghall-bejgh bl-irkant hawn fuq citat, fejn kien irrefera ghal-Artikolu 2081 tal-Kodici Civili u kien ceda l-propjeta' subastandi a tenur ta' l-artikolu 2071 ta' l-istess Kodici Civili kif fil-fatt kellu dritt jaghmel.

Semmiet li ghalkemm l-intimati kienu gew debitament notifikati bin-nota huma baqghu ma tellghux il-propjeta' 'Tyre Services Complex" ghal-bejgh b'subbasta ghal aktar minn 6 xhur u ghalhekk l-HSBC kien ipprezenta rikors guramentat fis-16 ta' Novembru 2007 (1207/2007AF) fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili u talab li din l-Qorti li fid-dawl tal-fatt li l-bank rikorrent kien ceda l-propjeta' in kwistjoni, il-konjugi Scicluna baqghu ma' bdewx il-proceduri tas-subbasta fi zmien 6 xhur minn notifika taghhom. Ghalhekk Anton u Margaret konjugi Scicluna iddekadew mid-dritt taghhom li jitolbu l-bejgh b'subbasta sperimetali u tiddikjara li l-konjugi Scicluna iddekadew mid-dritt taghhom li jinfurzaw il-bejgh b'subbasta tal-fond in kwistjoni *ai termini* tal-Artikolu 356(4).

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Il-Fatti tal-Każ:

- Fit-28 ta' Settembru, 2004 il-bank attur, in eżekuzzjoni ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, ippreżenta rikors fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc vs Tyre Services Limited** li fih talab il-bejgħ bis-subasta tal-kumpless Tyre Services Complex, 48A u 49A, Old Railway Track Santa Venera.
- Din il-proprjetà ġiet liberata favur il-Bank fl-24 ta' Mejju, 2005 għas-somma ta' Lm 275,000 *animo compensandi*.
- In segwitu fit-2 ta' Ġunju, 2006 l-Bank ippreżenta ittra uffiċjali li biha informa lill-intimati Anton u Margaret Scicluna, li kienu kredituri ipotekarji ta' Tyre Services Limited, b'din il-liberazzjoni tal-proprjetà favur il-Bank.
- Fis-16 ta' Ġunju, 2006 l-intimati Scicluna ippreżentaw protest ipotekarju li fih interpellaw lil Tyre Services Limited biex iħallas id-debitu allegatament dovut lilhom u fl-istess waqt interpellaw lil HSBC Bank Malta p.l.c. bħala terz pussessur sabiex iċedi l-fond imsemmi "Tyre Service Complex".

- Dan il-protest ġie notifikat lill-Bank rikorrenti nhar il-21 ta' Ġunju, 2006.
- Fit-18 ta' Diċembru, 2006 l-intimati Scicluna intavolaw *actio ipotecaria* preżentement pendenti quddiem din l-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **Anton u Margaret Scicluna vs Tyre Services Limited u HSBC Bank Malta plc,** Rikors Numru 1120/2006 FS li fiha talbu: "(1) Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta Tyre Services Limited hija debitrici ta' l-atturi u tillikwida s-somma dovuta mis-socjeta` konvenuta Tyre Services Limited lill-atturi; (2) Tordna l-bejgh in subasta tal-fond Tyre Services Limited Complex, bla numru ufficjali, mibnija fuq *plots* tmienja u erbghin A u disgha u erbghin A (48A u 49A), f'Old Railway Road St. Venera in ezekuzzjoni tal-kreditu tas-socjeta` Tyre Services Limited a tenur ta' l-artikolu 2072 tal-Kap 16 al-Ligijiet ta' Malta".
- Gara li fl-20 ta' Diċembru,2006 il-Bank rikorrenti ċeda l-kumpless Tyre Services Complex *ai termini* ta' l-Artikolu 2071 tal-Kodiċi Ċivili.

D2. Artikoli l-aktar relevanti:

Il-Qorti sejra tikkwota l-aktar artikoli relevanti u cioe`:

Kap 12 – Artikolu 356

"(4) Kull azzjoni mill-kreditur ipotekarju jew privileggat kontra terzi li jkollhom pussess ta' hwejjeg immobbli akkwistati bis-sahha ta' bejgh fl-irkant tkun preskritta jekk il-protest imsemmi fl-artikolu 2072(1) tal-Kodici Civili (li jsejjah lid-debitur sabiex ihallas id-dejn u lit-terza persuna li jkollha l-pussess jew biex thallas id-dejn jew biex iccedi l-proprjetà) ma jigix ipprezentat fi zmien is-sentejn jew l-erba' xhur imsemmija fis-subartikoli ta' qabel ta' dan l-artikolu, jew inkella jekk il-kreditur jonqos milli jaghmel talba fil-qorti ghall-bejgh tal-hwejjeg immobbli fi zmien sitt xhur minn meta jigi pprezentat il-protest imsemmi fl-artikolu 2072(1) tal-Kodici Civili. Din l-azzjoni tkun ukoll preskritta jekk it-terza persuna li jkollha l-pussess iccedi l-proprjetà u l-kreditur jonqos milli jibda proceduri ghall-bejgh fl-irkant fi zmien sitt xhur min-notifika ta' kopja tan-nota ta' dik ic-cessjoni."

Kap 16 – Artikolu 2071

"It-terz pussessur hu obbligat, fil-kaz hawn fuq imsemmi, li jitlaq, minghajr ebda riserva, l-immobbli suggett ghall-ipoteka, kemm-il darba ma jaghzilx li jhallas id-djun ipotekarji kollha, kull meta jag]laq kull wiehed minnhom, tkun kemm tkun is-somma taghhom".

Issa fi kliem il-Bank rikorrent:
"*ai termini* ta' l-Artikolu 356(4) tal-Kap 12, id-dritt ta' kreditur ipotekarju li jitlob il-bejgħ mill-ġdid tal-proprjetà jiddekadi f'żewġ ċirkostanzi **independenti** minn xulxin: jiddekadi jekk kreditur ma jippreżentax talba ġudizzjarja għall-bejgħ tal-fond fi żmien sitt xhur mill-preżentata tal-protest ipotekarju u tajjeb jew ħażin dawn il-proċeduri saru u jinsabu pendenti kif spjegat. Iżda l-istess subinċiż ukoll jistipula li l-azzjoni tiddekadi wkoll jekk it-terz possessur iċedi l-proprjetà u l-kreditur jonqos li jibda proċeduri għas-subbasta fi żmien sitt xhur min-notifika ta' kopja ta' ċessjoni."

Il-Bank sostna li mhux kontestat li għalkemm Anton u Margaret Scicluna ġew notifikati bin-nota ta' rilaxx tal-proprjetà fid-9 ta' Jannar, 2007 huma ma bdewx proċeduri tas-subbasta sal-10 ta' Lulju, 2007, u li konsegwentement l-intimati Scicluna tilfu l-jedd tagħhom li jitolbu l-bejgħ bis-subbasta sperimentali u talab lill-Qorti tiddikjara li huma iddekadew mid-dritt tagħhom li jerġgħu jenforzaw bejgħ b'subbasta tal-fond hekk rilaxxjat. Bazikament il-bank rikorrenti sostna li:
"jekk wieħed janalizza dan is-subartikolu, jirriżulta li l-liġi qed tipprospetta tlett sitwazzjonijiet fejn id-drittijiet ta' kreditur ipotekarju jisfaw preskritti:

- Jekk il-protest imsemmi fl-artiklu 2072(1) ma jiġix ippreżentat fi żmien sentejn mir-reġistrazzjoni fl-insinwa tal-liberazzjoni tal-proprjeta' jew erba' xhur min-notifika ta' ittra uffiċjali li tavża lill-kreditur ipotekarju b'tali liberazzjoni <u>**JEW**</u>

- Il-Kreditur jonqos milli jagħmel talba għall-bejgħ ta' l-immobbli fi żmien sitt xhur minn meta jkun ippreżenta l-protest ipotekarju <u>**U WKOLL**</u>

- Jekk it-terza persuna li jkollha l-pussess iċċedi l-proprjetà u l-kreditur jonqos milli jibda proċeduri għall-bejgħ bl-irkant fi żmien sitt xhur min-notifika tan-nota taċ-ċessjoni."

Il-Bank sostna li wara li hu irrilaxxa l-proprjeta` *de quo*, l-intimati naqsu li jsegwu t-tielet rekwiżit (bidu tal-proċeduri tal-bejgħ bl-irkant). Għalhekk, b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 356(4) huma iddekadew mid-drittijiet tagħhom.

Min-naha taghhom l-intimati jsostnu li huma intavolaw l-*actio ipotecaria* fejn talbu lill-Qorti tordna l-bejgħ bis-subbasta ta' Tyre Services Complex, u għalhekk kien ikun inutili li l-intimati jibdew ukoll proċeduri ta' bejgħ bis-subbasta għaliex iservi biss biex jirdoppja x-xogħol u l-ispejjeż.

<u>D3. Sfond legali:</u>

Is-subbasta mhux wiehed mill-mezzi ta' kif l-ipoteki jigu estinti (artikolu 2084 tal-Kap 16). Bejgh in subbasta huwa forma ohra ta' bejgh u ghalhekk ma jservix biex jillibera fond mill-ipoteka li taggravah. Kumpratur fis-subbasta jixtri bir-riskju ghalih ghax il-Qorti ma tiggarantix titolu jew pacifiku pussess bhal dawk moghtija fil-kuntratt mill-venditur lix-xerrej.

Il Cremona fir-*Raccolta Della Giurisprudenza sul Codice del Procedura Civili*, *Volume* I, hekk jghallem, a fol. 649 *et seq*:

"La vendita giudiziale non estingue il diritto di ipoteca competente sull'immobile venduto al creditore il quale non provoco` la subasta e non ne fu intimato degli atti della stessa. Nel diritto Romano la remission dell'ipoteca, nelle vendite giudiziali, ritenevasi seguita ove i creditori presenti alla vendita, dopo esserne intimati; non vi si fossero opposti … E la patria giurisprudenza ha ritenuto che l'azione ipotecaria si potesse sempre sperimentare sul fondo ipotecato, trattandosi di vendita, sia volontaria, sia giudizale (P.A. 20 Maggio, 1890, **Borg vs Scicluna**, *confermato in appello 19 Dicembre, 1890, Vol. XXII pag. 564). E` regola che, trattandosi della vendita di un fondo, il cui prezzo fu versato nel pagamento dei debiti anteriori*

dell'alienante, il creditore di grado posteriore munito d'ipoteca, possa sperimentare l'azione ipotecaria, ma la liberazione del fondo che vi e` soggetto, non viene permessa che nel solo caso in cui il prezzo all'asta pubblica sia maggiore del prezzo pagato ai creditori anteriori. (Corte Capitaniale, sentenza del 12 Giugno, 1779, **Fenech vs Attard**), *in cui la vendita del fondo ipotecato fu autorizzata sotto la condizione "dummodo tamem oblations eccedant summam solutam creditoribus anterioribus" – confermata dal Supremo Magistrato di Giustizia di 3 Marzo, 1781, e susseguentemente dalle aule reunite della stessa Corte 24 Luglio, 1783. In senso conforme appello 22 Ottobre 1869* **Mallia vs Gatt**, *Vol. V pg. 190 (Prima Aula 9 Ottobre, 1985* **Clifton vs Abdilla**, *Vol. XV. 230)"*.

Inoltre l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Joseph M. Formosa *noe* vs Raymond Agius *et***, deciza fit-28 ta' April 2000 fejn intqal:
"...l-bejgh bis-subbasta ma jaghtix lill-kompratur drittijiet ta' proprjeta` anqas vulnerabbli minn dawk naxxenti minn bejgh b'kuntratt ta' kompravendita bejn pussessur u iehor, kif ukoll fuq il-principju l-iehor li s-subbasta fiha nfisha ma kinitx bizzejjed biex tipprova li l-offerta tal-possessur li jakkwista l-fond permezz taghha, ghalkemm kienet l-aktar wahda gholja ma, kinitx necessarjament dik li kienet tirrifletti l-ahjar prezz li seta' jgib mill-mobbli mibjugh; ..."

Principji ohra li johorgu mis-sentenza tal-Prim'Awla fl-istess kawza fl-istess ismijiet, deciza fis-27 ta' Marzu 1996, huma li:
"(1) li meta l-Qorti tilqa' t-talba ghall-bejgh tal-fond ga mibjugh bis-subbasta ma tistax tippermetti l-liberazzjoni tieghu bi prezz inferjuri ghas-somma li sservi biex jigu sodisfatti l-kredituri bi drittijiet aqwa minn dawk tal-kreditur subastant u (2) li din il-procedura mhix moghtija lil dawk il-kredituri li kienu hadu sehem fil-proceduri tas-subbasta precedenti; …"

Bl-Att XXIV ta' l-1995 gie introdott l-artikolu 356 tal-Kap 12 fil-forma odjerna. Dan l-artikolu kien gie introdott mill-

Permanent Law Reform Committee u nsibu f'dan ir-rapport:
"… *In particular, it is to be noted that a sale of property sold by judicial auction does not disencumber the property from any special hypotecs or burdens encumbering same. It is always possible therefore for a hypothecary or privileged creditor by exercising the actio ipothecaria against the third party in possession to have property purchased from a judicial auction resold;*"

Fis-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Formosa vs Agius** jinghad:
"... Din is-silta wkoll pero` tirrifletti bi precizjoni l-emendi li gew introdotti bl-Att XXIV ta' l-1995 u senjatament bl-artikolu 356 li jipprovdi espressament ghad-dritt ta' kreditur li jerga' jbiegh beni immobbli liberati f'bejgh bl-irkant fi zmien sentejn mid-data ta' l-insinwa ta' l-att ta' liberazzjoni fir-Registru Pubbliku. Dan l-artikolu jorbot ma' l-artikolu 2086 tal-Kodici Civili li jipprovdi ghall-perjodu preskrittiv li fih stess it-terz possessur seta' jakkwista l-immobbli. Fl-artikolu 356 il-perjodu preskrittiv akkwizittiv ta' ghaxar snin mid-data ta' l-akkwist tal-fond gie, fil-kazijiet taht ezami, limitat ghal sentejn. Is-subinciz (4) ta' l-istess artikolu jipprovdi mbaghad illi kull azzjoni mill-kreditur ipotekarju jew privileggat kontra terzi li jkollhom pussess ta' hwejjeg immobbli akkwistati bis-sahha ta' bejgh fl-irkant tkun preskritta, jekk il-protest imsemmi fis-subartikolu (1) ta' l-artikolu 2072 tal-Kodici Civili li jsejjah lid-debitur sabiex ihallas id-dejn u lit-terza persuna li jkollha l-pussess jew biex thallas id-dejn jew biex icedi l-proprjeta`, ma jigix prezentat fi zmien is-sentejn imsemmija fis-subinciz (1). Zmien li jigi ridott ghal erba' xhur mid-data tan-notifika permezz ta' att gudizzjarju ta' kopja ta' l-att ta' liberazzjoni jew ta' kopja tan-nota ta' l-insinwa ta' l-att ta' liberazzjoni fir-Registru Pubbliku u dana fir-rigward biss ta' kreditur ipotekarju jew privileggjat li jigi hekk notifikat. Dan is-subinciz (4) jipprovdi wkoll illi l-azzjoni tkun preskritta jekk it-terza persuna li jkollha l-pussess iccedi l-proprejta` u l-kreditur jonqos milli jibda proceduri ghall-bejgh fl-irkant fi zmien sitt xhur min-notifika ta' kopja tan-nota ta' dik ic-cessjoni; …"

D4. Procedura opportuna:

Jinghad li l-*actio ipotecaria* hija azzjoni mibdija permezz ta' rikors ġuramentat u maħsuba biex ir-rikorrenti jiġi dikjarat kreditur ipotekarju tad-dritt ta' l-immobbli u jiġi awtoriżżat mill-Qorti sabiex jibda l-proċedura tas-subasta. Infatti ir-rikorrent sostna li *actio ipotecaria* **tippreċedi** l-bejgħ bl-irkant u mhijiex minnha nfisha l-proċedura tas-subasta. Tant kemm hu hekk li l-Bank rikorrenti sostna li:
"Min-naħa l-oħra, meta l-Artikolu 356(4) jirreferi għall-"bidu ta' proċeduri ta' bejgħ bl-irkant" ir-referenza hija għas-subasta nfisha, mibdija permezz ta' rikors sempliċi, u tinvolvi ovvjament proċess ferm iżjed mgħaġġel fis-sens illi "tinqabeż" l-istadju *actio ipotecaria*...

Illi għalhekk il-Bank esponenti mill-ġdid itenni li l-intimati Scicluna ma jistgħux jekwiparaw l-*actio ipotecaria* mas-subasta u jippretendu li għandhom jibqgħu mexjin bl-*actio ipotecaria* minflok immedjatament jibdew il-proċeduri tas-subasta. Bir-rispett, huma qegħdin jagħtu interpretazzjoni tal-liġi illi ma tirrispekkjax dak li huwa espress fl-Artikolu 356(4)."

Illi fit-teżi dottorali ta' John Gambin "*The Actio Ipotecaria*" l-awtur jislet distinzjoni ċara bejn min-naħa l-*actio ipotecaria* u min-naħa l-oħra proċeduri ta' bjegħ bis-subasta li jsegwu r-rilaxx tal-proprjetà ipotekata:
"*If the third party in possession fails to pay off the hypothecary debts burdening his immovable, then he is bound by law to surrender it. The third party often surrenders it of his own free will and in compliance with the hypothecary protest received by him asking him to pay the debts or to surrender the immovable. This amounts to "VOLUNTARY SURRENDER", and takes place before the Actio Hypothecaria has been brought against the third party. In fact, if a voluntary surrender of the immovable takes place, the Actio Hypothecaria need not be brought, since no further benefits would derive thereby.*[1]
…

[1] Gambin, John, op cit, p 67 - 68

By voluntarily surrendering the immovable the third party ceases to be the possessor thereof. There is a juridical change in his conditions as a consequence of which he can no longer be made the defendant in the Actio Hypothecaria. No further executive proceedings could be taken against him. Since the third party is only really bound, it would be useless for the hypothecary creditors to proceed against him. By surrendering the immovable the third party would be initiating the procedure for the liquidation thereof[2]

…

Surrender, of whatever type, could only be made after a protest to pay or to surrender has been served on the third party in possession, because anything short of the protest does not present any serious threat of eviction. The protest notifies the third party of the fact that the principal debtor is in mora. Surrender could be made either before or after the Actio Hypothecaria is brought against the third party. If before, executive action will be taken against the surrendered thing; if after, executive action will be shifted from the third party to the surrendered thing."

L-intimati Scicluna sostnew li l-ghan ta' l-azzjoni taghhom fir-rikors promotur ma kienx dak li tigi rilaxxata l-proprjeta`, izda li din tinbigh b' subbasta. Sostnew li l-iskop ta' l-*actio ipotecaria* huwa li tintalab bil-qorti l-bejgh tal-immobbli u mhux kif sostnut mill-Bank intimat, li t-terz pussessur jigi ordnat jirrilaxxa l-proprjeta`. Dan huwa l-iskop eventwali jew ahhari ta' l-*actio ipotecaria* mhux ir-rilaxx ta' l-immobbli. Qalu li gjaladarba l-azzjoni u t-talba ghall-bejgh b'subbasta tal-proprjeta` saret, ir-rilaxx ma ghandux ikollu effett ghajr li thaffef il-procedura li ghandha twassal ghall-bejgh tal-proprjeta` immobbli.

Issa l-artikolu 2072 tal-Kap 16 jghid:
"(1) Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew ma jhallasx id-dejn li ga ghalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgh ta' l-immobbli suggett ghal ipoteka,

[2] Ibid, p 69 - 70

wara li jkun sejjah bi protest lid-debitur biex ihallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex ihallas id-dejn jew jitlaq il-fond.
(2) Din it-talba ma tistax issir qabel ma jghaddu tletin gurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz pussessur."

Kif jidher taht "D1" hawn fuq, hemm lista tal-fatti kif zvolgew, fejn il-bank talab il-bejgh in subbasta tal-fondi *de quo* u wara informa lill-intimati Scicluna, kredituri ipotekarji, bil-liberazzjoni favur il-bank. Wara li l-intimati Scicluna ipprezentaw Protest Ipotekarju li gie notifikat lill-bank, huma intavolaw l-*actio ipotecaria* (1120/06FS) fejn talbu dikjarazzjoni li s-socjeta` Tyre Services Limited hija debitrici ta' l-atturi u ordni ghall-bejgh in subbasta tal-fondi, liema Rikors Guramentat sar fit-18 ta' Dicembru 2006, waqt li fl-20 ta' Dicembru 2006 il-Bank ceda l-kumpless. Il-Bank isostni li a tenur ta' l-artikolu 356(4) tal-Kap 12, l-intimati Scicluna kellhom l-obbligu jibdew proceduri ghall-bejgh fl-irkant u dan fi zmien sitt xhur min-notifika tal-kopja tan-nota ta' cessjoni. Issa fil-kaz in ezami gara li fil-mument li saret in-nota ta' cessjoni u cioe` fl-20 ta' Dicembru 2006, l-intimati odjerni Scicluna kienu gja intavolaw l-*actio ipotecaria* fit-18 ta' Dicembru 2006 fejn kienu gja talbu l-bejgh in subbasta u li fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, it-talba ghas-subbasta msemmija kienet gja saret. Fit-18 ta' Dicembru 2006, l-intimati Scicluna kienu korretti proceduralment biex jaghmlu t-talba kif saret u dana minhabba l-fatt li ma kenitx ghadha saret ic-cessjoni min-naha tal-Bank. Li kieku lahqet saret ic-cessjoni Scicluna kien ikollhom l-obbligu li jimxu a tenur ta' l-ahhar parti ta' l-artikolu 356(4) u jghaddu direttament ghall-procedura tal-bejgh fl-irkant. Minhabba kif evolvew il-fatti, il-Qorti thoss li ghandha tilqa' l-eccezzjoni ta' l-intimati Scicluna.

E. KONKLUZJONIJIET:
Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati Scicluna.

Spejjez kontra l-Bank rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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