MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 987/2006

Emanuel u Emanuela konjugi Mifsud

vs

Nutar Dr. Joseph Lia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Emanuel u Emanuela konjugi Mifsud li permezz tieghu, wara li ppremettew kif gej:

F'dawn l-ahhar gimghat huwa nkariga lil min jigborlu kopja tar-ricerki tieghu personali.

Waqt li kien qieghed jifli u janalizza l-istess dokumenti nnota li kienet giet entrata ipoteka bin-numru 12518 (Dok. A) fir-Registru Pubbliku fejn l-intimat qieghed jallega li r-rikorrenti huwa debitur tieghu fis-somma komplessiva ta' Lm2000 (elfejn lira Maltija).

Permezz ta' risposta ghall-ittra bonarja tar-rikorrenti datata 7 ta' Gunju 2006 (Dok. C), l-intimat ddikjara li l-Lm2000 Lira dovuti lilu jirraprezentaw u cioe' kwantu ghal Lm20 in konnessjoni ma' registrazzjoni Insinwa, Lm20 kwantu registrazzjoni, Lm1800 kwantu ricerki u trattattivi mal-Kurja, Lm40 registru u kopji, u Lm120 drittijiet professjonali u dan kif jirrizulta mill-kopja tad-dokument hawn anness u markat bhala Dok. E.

Ir-rikorrenti ma accettax r-raguni moghtija mill-intimat permezz tar-risposta tieghu tas-7 ta' Gunju 2006 u permezz ta' ittra ufficcjali ta' Lulju 2006 (Dok. D) l-esponenti protesta kontra din l-iskrizzjoni stante illi huwa jikkontendi li ma hux minnu illi huwa kellu jaghti lill-intimat xi flus kif pretiz staete li kull ammont in konnessjoni mal-kuntratt indikat mill-intimat gie mhallas appena mitlub u dan kif jirrizulta minn Dok. B u li di più, tul dawn is-snin kollha l-intimat qatt ma ndika li kienu dovuti lilu xi flus.

Nonostante dana kollu l-intimat baqa' inadempjenti u qed jirrifjuta li jikkancella u jnehhi din l-ipoteka minnu iskritta.

L-intimat qatt ma baghat xi forma ta' talba lir-rikorrenti u di più huwa naqas milli jsegwi l-procedura stabbilita mill-Artikolu 556 u 557 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li tistipola carament il-mod u l-manjiera ta kif Avukat, Nutar jew Prokuratur Legali jista' jitlob li jigu ntaxxati d-drittijiet li jmissu (f'dan) Nutar ghax-xogholijiet extra gudizzjarju, bla hlas tal-jedd tal-appell, lill-Qorti ta gurisizzjoni kontenzjuza, fi zmien xahar, b'rikors, b'talba sabiex it-taxxa tigi emendate. Procedura li fl-ebda hin ma gietx esegwita.

Dato li din il-procedura ma gietx segwita, l-ipoteka skritta giet iskritta oltre kull terminu stabbilit mill-Kap. 364 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kull ligi ohra vigenti.

Di più kull talba ghall-hlas tal-ammonti ndikati permezz tal-ittra li ggib id-data 7 ta' Gunju 2006, li komplessivament jaghmlu s-somma komplessiva ta' Lm2000 (elfejn lira Maltija), u liema ammont huwa l-mertu tal-ipoteka nru. 12518, ma hux dovut stante illi r-rikorrenti ma ghandu jaghti l-ebda ammont lill-intimat u anke ghax kull talba hija preskirtta ai termini ta' l-Artikoli 2149(c) u 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li (a) l-procedura stabbilita mill-Artikolu 556 u 557 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li tistipola l-manjiera kif Nutar jista' jitlob li jigu ntaxxati d-drittijiet li jmissu ma gietx segwita, (b) l-iskrizzjoni ipotekarja nru.

12518 giet iskritta skorrettement u oltre kull terminu stabbiliti mill-Kap. 364 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kull ligi ohra vigenti u (c) li di più kull talba ghal hlas ta' l-ammonti ndikati permezz tal-ittra li ggib id-data 7 ta' Gunju 2006, li komplessivament jaghmlu s-somma komplessiva ta' Lm2000 (elfejn lira Maltija), u liema ammont huwa l-mertu tal-ipoteka nru. 12518, ma hux dovut stante illi r-rikorrenti ma ghandu jaghti l-ebda ammont lill-intimat u anke ghax kull talba hija preskritta ai termini tal-artikoli 2149 (c) u 2156 (f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi l-agir tal-konvenuti kien affettat minn zball u jew ghemil doluz b'dan ghalhekk illi l-iskrizzjoni ipotekarja bin-numru 12518 hija irrita, nulla u minghajr effett legali.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata tan-Nutar Joseph Lia li in forza taghha eccepixxa illi:

Huwa kien gie inkarigat mir-rikorrenti sabiex jippubblika kuntratt ta' komprovendita ta' immobbli li jinsab fl-Imqabba.

Dan l-inkariku kien gie esegwit mill-intimat u ghandu jinghad li kien jirrikjedi servizzi straordinarji u kumplessi kif jigi pruvat ahjar matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Mhuwiex minnu li r-rikorrenti hallas lill-esponent dak kollu li kien gie mitlub. Kif jidher mid-dokumenti esebiti mill-istess rikorrenti, bl-ammont ta' Lm1043 li gie mhallas lilu thallset it-taxxa tal-boll. Ebda pagament iehor ma sar biex jigu saldati

spejjez ohra inkorsi kif ukoll id-drittijiet professjonali tieghu u dan nonostante li r-rikorrenti gew mitluba jaghmlu dan il-pagament.

Huwa minnu illi sal-lum l-esponent ma talabx li jigu ntaxxati formalment id-drittijiet tieghu a tenur tal-artikli 556 u 557 tal-Kap. 12. B'danakollu dan il-fatt ma huwiex ta' ostaklu ghar-registrazzjoni jew ghall-validità tal-iskrizzjoni ipotekarja in kwistjoni billi l-ipoteka hija ntiza biex tikkawtela d-drittijiet tal-kreditur u certament il-hrug ta' taxxa mhijiex rekwizit ghar-registrazzjoni tal-ipoteka legali specjali.

Ir-riferenza tar-rikorrenti ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 364 hija ghal kollox irrilevanti ghac-cirkostanzi tal-kaz billi tali ipoteka ma gietx iskritta biex tikkawtela hlas tal-boll, liema hlas kif diga ntqal sar bi flus tal-istess rikorrenti.

L-ammont ta' Lm2000 ghadu legalment dovut mir-rikorrenti.

In kwantu r-rikorrenti qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti li tiddikjara li dan il-kreditu mhuwiex dovut u li fi kwalunkwe kaz huwa preskritt. Din it-talba hija legalment insostenibbli stante li hija inkompatibbli li titlob dikjarazzjoni li ammont mhuwiex dovut u fl-istess hin tissolleva l-preskrizzjoni. Fi kwalunkwe kaz l-preskrizzjoni tista' tigi sollevata biss in via ta' eccezzjoni u bhala f'azzjoni.

L-iskrizzjoni ipotekarja in kwistjoni saret validament u skond il-ligi.

F'kull kaz it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Ottubru 2008 fejn gie mahtur Dr. Joseph Buttigieg bhala perit legali.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-fuq imsemmi perit legali.

Rat l-affidavit prodotti.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Frar 2012 fejn id-difensur tal-att irrimetta ruhu ghall-konkluzjonijiet tar-rapport peritali.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-senenza in difett ta' ostaklu.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza il-konjugi Mifsud qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li n-Nutar Joseph Lia ma ghamilx sewwa meta eskriva ipoteka fil-konfront taghhom biex jikkawtela l-hlas ta’ spejjez u drittijiet professjonali li n-Nutar isostni li ghad ghandu jiehu minghandhom. Fit-twegiba tieghu, n-Nutar isostni li kellu l-jedd jiskrivi l-ipoteka ghaliex l-ammont imhallas lilu kien biss ghat-taxxa tal-boll. Isostni wkoll li d-drittijiet tieghu jigu ntaxxati skond l-Art. 556 u 557 tal-Kap. 12. Isostni wkoll li r-rikorrenti m’ghandhomx jedd iqajmu l-kwistjoni tal-preskrizzjoni fil-proceduri li bdew.

Jirrizulta illi fit-12 ta’ Lulju 1996 in-Nutar intimat ippubblika kuntratt bejn ir-rikorrenti u l-Amminisratur tal-Beni Ekklezjastici f’Malta. Wara dan il-kuntratt in-Nutar gie mhallas, permezz ta’ cheque minnu sussegwentement imsarraf, l-ammont ta’ Lm1043 liema ammont gie mghoddi lill-awtoritajiet tat-taxxi regolarment. Fl-1 ta’ Awissu 2005 giet iskritta ipoteka specjali fuq il-proprjetà mixtrija bil-fuq imsemmi kuntratt. In-Nutar irregistra l-kreditu bhala spejjez u drittijiet professjonali in konnessjoni mal-kuntratt tat-12 ta’ Lulju 1996. Id-dritt tan-Nutar qatt ma gie ntaxxat a tenur tal-Art. 556 u 557 tal-Kap. 16. Jirrizulta wkoll illi wara l-1996, in-Nutar kien gie nkarigat mir-rikorrenti ghal xoghol iehor, u dan diversi drabi. Ta’ dan ix-xoghol thallas regolarment. Ir-rikorrenti jsostnu li qatt ma talab hlas ta’ ‘xi drittijiet rigward il-kuntratt tal-1996. In-Nutar isostni li kienu ftehmu li ghandu jithallas nofs il-valur tal-art, li kienet tiswa’ Lm14,000. Madankollu qatt ma pprezenta ebda kopja ta’ kont, jew tar-“reminders” li jghid li kien jibghat (u li r-rikorrenti jichdu li rcevew). Lanqas ma pprezenta l-“breakdown” li kien wieghed seduta stante quddiem il-perit legali. Anzi r-rikorrenti jsostni li ma kien hemm ebda ftehim ta’ din ix-xorta, u n-Nutar thallas bi flus kontanti bla ma rrilaxxa ricevuta.

Fl-isfond ta’ dawn il-fatti il-Qorti kkunsidrat illi l-Artikolu 2011(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi illi:

> *“L-ipoteka hija jedd li jigi kkostitwit fuq il-beni tad-debitur ta’ terza persuna, favur il-kreditur, biex jaghmel tajjeb ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.”*

L-Artikolu 2012(2) imbaghad ikompli:

> *“L-ipoteka hija legali, gudizzjali jew konvenzjonali: hija legali jekk moghtija mill-ligi; hija gudizzjali jekk gejja minn sentenza; hija konvenzjonali jekk tigi stabbilita b’kuntratt.”*

L-Artikoli 2017 – 2018 jiddetermina l-kazijiet fejn kreditur ghandu dritt jiskrivi ipoteka legali.

Ebda wiehed minn dawn il-kazijiet ma jikkontempla l-iskrizzjoni ta’ ipoteka legali ghal drittijiet professjonali pretizi minn Nutar, kif qieghed jippretendi li ghandu l-jedd jaghmel in-Nutar intimat f’din il-kawza.

L-intimat fin-nota ta’ sottomissjonijiet isostni li l-vertenza f’din il-kawza hija d-dritt dovut lin-Nutar. Din il-Qorti ma taqbilx. Il-vertenza odjerna hija essenzjalment limitata ghall-pretiz dritt tan-Nutar li jiskrivi l-ipoteka. Fic-cirkostanzi ta’ dan il-kaz, fejn inoltre ma jirrizulta ebda ftehim dwar hlas u di più, ebda talba ghall-istess hlas.

Ir-rikorrenti, fir-rikors promotur jitolbu wkoll dikjarazzjoni li kull talba li jista' jaghmel in-Nutar hija preskritta a tenur tal-Art. 2149(c) u 2156 (c) tal-Kap. 16. Ghar-rigward ta' din il-materja, il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Perit legali li din it-talba hija proceduralment skorretta. Kienet tassumi rilevanzi jekk u meta n-Nutar agixxa ghall-hlas tad-drittijiet. Setghu, inoltre, jipprocedu fil-konfront tan-Nutar fi proceduri a tenur tal-Art. 403 tal-Kap. 12. Galadarba dan ma sarx, il-Qorti ma tistax issa taghmel id-dikjarazzjoni mitluba.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tan-Nutar Joseph Lia, tilqa' l-ewwel talba kif dedotta; tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-iskrizzjoni ipotekarju Nru. 12518 tal-1 ta' Awwissu 2005 giet maghmula irregolarment u ghandha ghalhekk tigi kancellata.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tan-Nutar Joseph Lia, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti billi tiddikjara li l-procedura stabbilita fl-Artikoli 556 u 557 tal-Kap. 12 ma gietx segwita, tiddikjara li l-ipoteka numru 12518 tal-1 ta' Awwissu 2005 giet iskritta irregolarment u ghalhekk ghandha tigi kancellata.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu min-Nutar Joseph Lia, minbarra dawk relatati mat-talba (1) (b) (b) li ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti konjugi Mifsud.

< Sentenza Finali >

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