MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 1081/2006

THE GENERAL SOFT DRINKS COMPANY LIMITED (C – 1591)

vs

Joseph **PAĊE**, Maria Carmela Paċe u Scala Developments Limited (C – 18453)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-1 ta' Diċembru, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-kumpannija attriċi talbet lil din l-Qorti (a) ssib li l-istess kumpannija attriċi tgawdi minn ipoteka ġenerali fuq l-fondi konsistenti (i) fl-appartament bin-numru wieħed (1) li jagħmel minn korp

ta' appartamenti li jinsabu f'numru sebgħa u tletin (37) Tigne' Sea Front, Sliema u (ii) l-fond numru sitta u tletin ittra "A" (36A) Tigne' Sea Front, Sliema, liema ipoteka hija reġistrata fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta b'Nota ta' Ipoteka li ġġib in-numru 8226/1992; (b) ssib li l-imħarrkin Joseph u Maria Carmela miżżewġin Paċe baqgħu ma ħallsuhiex id-dejn li huma kellhom magħha u dan minkejja li ntalbu bi protest ipotekarju biex iħallsu l-istess dejn; u (ċ) tordna l-bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti tal-ġid immobbli msemmi fl-ewwel talba, ħalli bid-dħul minnu jkun jista' jitħallas id-dejn dovut lilha. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Diċembru, 2006[1], li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrkin u tat lill-kumpannija attriċi direttivi għat-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa "GSD") fil-5 ta' Jannar, 2007, bit-tagħrif hemm imfisser;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpannija mħarrka Scala Developments Limited fil-21 ta' Mejju, 2009, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-azzjoni mibdija minn GSD ma tistax issir u lanqas tiswa għaliex ladarba hija ma tgawdix minn ipoteka speċjali jew minn privileġġ speċjali ma tistax tmexxi 'l quddiem l-azzjoni ipotekarja sperimentali li nediet b'din il-kawża, u kif ukoll għaliex l-ipoteka ġenerali li tgawdi GSD ma baqgħetx issegwi l-immobbli msemmija wara li din inbiegħet b'subbasta numru 24/2003 u liberata favur l-eċċipjenti, ladarba ipoteka ġenerali ma għandhiex id-*droit de suite* kif jgħid l-artikolu 2013(2) tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li, minħabba f'hekk, hija ma għandha l-ebda rabta ġuridika ma' GSD u talbet li tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju ladarba mhijiex il-kontradittriċi leġittimu tal-azzjoni attriċi. B'mod sussidjarju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, il-kumpannija mħarrka eċċepiet il-benefiċċju tal-eskussjoni fir-rigward tal-kumpanniji Tor Limited u Brittania Catering Company Limited, li kienu daħlu bħala garanti solidali mal-miżżewġin Paċe għall-ħlas tad-dejn li dawn kellhom ma' GSD. Fil-mertu, laqgħet billi ċaħdet li l-ġid li hija kisbet bis-saħħa tal-imsemmija subbasta huwa milqut b'ipoteka ġenerali favur il-kumpannija attriċi u għaldaqstant l-eċċipjenti lanqas tista' titqies bħala "terz pussessur" għall-finijiet tal-azzjoni ipotekarja. Żiedet tgħid li għalkemm GSD qiegħda titlob l-eżekuzzjoni ta' kreditu bit-talba għall-bejgħ bis-subbasta, ma wrietx li għandha titolu eżekuttiv li bih ikkanoniżżat il-kreditu minnha pretiż. Minbarra dan, ladarba l-ġid miksub mill-eċċipjenti bis-saħħa tas-subbasta twaqqa' għal kollox biex jinbena

[1] Paġġ. 30 – 1 tal-proċess

ieħor minfloku, it-tielet talba attriċi ma tistax tintlaqa' aktar għaliex ma jistax isir bejgħ b'irkant tal-Qorti ta' immobbli li ma għadux jeżisti. Temmet tgħid li, jekk kemm-il darba l-ebda waħda mill-eċċezzjonijiet tagħha ma jinstabu tajba, xorta jaqa' fuq GSD li turi li (t-tieni) bejgħ f'subbasta mitlub mill-attriċi sejjer iġib dħul ogħla minn dak li nkiseb għall-istess ġid immobbli fl-ewwel subbasta li kienet aġġudikata favur l-eċċipjenti u li GSD għażlet li ma tiħux sehem fiha;

Rat li l-imħarrkin miżżewġin Paċe, minkejja li laqgħu n-notifika għall-finijiet tal-artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, baqgħu ma ressqu l-ebda kontestazzjoni għall-azzjoni attriċi u għalhekk baqgħu kontumaċi;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-13 ta' Ottubru, 2009, li bih il-partijiet qablu li l-azzjoni attriċi tirreferi għal Ipoteka Ġenerali numru 8226/92 u kif ukoll id-degriet tagħha ta' dakinhar li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari tal-kumpannija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejħa "Scala");

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa minn Scala fit-12 ta' Jannar, 2010[2], dwar l-imsemmija żewġ eċċezzjonijiet preliminari;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa minn GSD fl-10 ta' Marzu, 2010[3], bi tweġiba għal dik ta' Scala;

Semgħet is-sottomissjonijiet ulterjuri tal-avukati tal-partijiet dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ipotekarja sperimentali. GSD hija kreditriċi tal-imħarrkin miżżewġin Paċe bis-saħħa ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu. Hija kienet tgawdi ipoteka ġenerali fuq ġid tal-imħarrkin Paċe. Minħabba li d-dejn baqa' ma tħallasx, GSD trid li l-ġid ipotekat jinbiegħ

[2] Pagg. 68 sa 73 tal-proċess
[3] Paġġ. 81 – 4 tal-proċess

b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti biex mid-dħul hija tkun tista' titħallas dak li għandha tieħu. Ġara, iżda, li qabel ma kienet fetħet din il-kawża, l-ġid li fuqu kienet tgawdi l-imsemmija ipoteka, kien inbiegħ b'bejgħ ieħor b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti mitlub minn kreditur ieħor tal-istess miżżewġin Paċe u liberat favur il-kumpannija mħarrka Scala;

Illi Scala laqgħet għall-azzjoni attriċi kemm b'eċċezzjonijiet preliminari u kif ukoll b'eċċezzjonijiet fil-mertu. B'mod preliminari, laqgħet billi qalet li l-azzjoni mibdija minn GSD ma tistax issir u lanqas tiswa għaliex ladarba hija ma tgawdix minn ipoteka speċjali jew minn privileġġ speċjali ma tistax tmexxi 'l quddiem l-azzjoni ipotekarja sperimentali li nediet b'din il-kawża, u kif ukoll għaliex l-ipoteka ġenerali li tgawdi GSD ma baqgħetx issegwi l-immobbli msemmija wara li dawn inbiegħu b'subbasta numru 24/2003 u kienu liberati favuriha, ladarba ipoteka ġenerali ma għandhiex id-*droit de suite* kif irid l-artikolu 2013(2) tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li, minħabba f'hekk, hija ma għandha l-ebda rabta ġuridika ma' GSD u talbet li tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju ladarba mhijiex il-kontradittriċi leġittima tal-azzjoni attriċi. Laqgħet b'eċċezzjonijiet oħrajn fil-mertu;

Illi l-imħarrkin debituri miżżewġin Paċe baqgħu kontumaċi;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-imsemmija żewġ eċċezzjonijiet preliminari ta' Scala;

Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-7 ta' Mejju, 1992[4], fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, GSD silfet lill-imħarrek Joseph Paċe b'mutwu s-somma ta' sittin elf Lira Maltin (Lm 60,000)[5] u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. L-imħarrek intrabat li jrodd lura s-somma mislufa u ta b'garanzija ipoteka **ġenerali** ta' ġidu kollu. Fl-istess att, il-kumpannija Tor Limited daħlet bħala garanti solidali flimkien mal-imħarrek debitur u tat ipoteka speċjali fuq xi ġid immobbli li jinsab f'Wied il-Għajn;

Illi l-garanzija ipotekarja mwettqa fl-imsemmi kuntratt kienet reġistrata fir-Reġistru Pubbliku fit-12 ta' Mejju, 1992, bħala Nota ta' Iskrizzjoni ta' Ipoteka 8226 ta' dik is-sena[6];

Illi b'kuntratt pubbliku ieħor tal-21 ta' Lulju, 1995[7], fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, li bih u bis-saħħa tiegħu, GSD neħħiet il-

[4] Dok "A", f'paġġ. 6 – 8 tal-proċess
[5] Li jġibu € 139,762.40 fi flus tal-lum
[6] Dok "Ċ", f'paġ. 14 tal-proċess
[7] Dok "B", f'paġġ. 9 – 13 tal-proċess

garanzija ipotekarja li hija kellha fuq il-ġid offrut minn Tor Limited li kien jinsab f'Wied il-Għajn u minfloku aċċettat ipoteka **speċjali** ta' ġid ieħor li kien jinsab f'Wied il-Għajn, imma li kien jappartieni lil Brittania Catering Co Limited, li daħlet bħala garanti solidali tad-dejn flimkien mal-imħarrkin miżżewġin Paċe;

Illi l-garanzija ipotekarja mwettqa fl-imsemmi att kienet reġistrata fir-Reġistru Pubbliku fl-24 ta' Lulju, 1995[8], bħala Nota ta' Riferenza numru 5106 ta' dik is-sena;

Illi b'degriet mogħti minn din il-Qorti fis-7 ta' Settembru, 2005, fuq talba ta' kreditur tal-imħarrkin Paċe (Bank of Valletta p.l.c.) kien ordnat il-bejgħ b'irkant ta' xi ġid immobbli tal-imħarrkin Paċe[9]. Fit-22 ta' Novembru, 2005, inbiegħ b'irkant l-appartament wieħed (1), li jagħmel mill-korp ta' bini f'numru 37, Tigne' Sea Front, Sliema, bil-prezz ta' mija u ħamsa u sebgħin elf Lira Maltin (Lm 175,000) u kien liberat favur Scala. Dak inhar ukoll, inbiegħ il-fond numru 36A, Tigne' Sea Front, Sliema, bil-prezz ta' mija u ħamsa u ħamsin elf Lira Maltin (Lm 155,000) u liberat favur Scala wkoll[10]. Il-liberazzjoni favur Scala kienet reġistrata wkoll fir-Reġistru Pubbliku bis-saħħa ta' Nota ta' Insinwa numru 24372 ta' l-2005[11];

Illi jumejn wara, Scala reġgħet kisbet ġid immobbli ieħor (konsistenti mill-appartamenti numri erbgħa u ħamsa mill-binja f'37, Tigne' Sea Front) bis-saħħa ta' irkant ġudizzjarju, u għarrfet b'dan lil GSD (fost kredituri oħrajn) b'att ġudizzjarju tat-13 ta' Frar, 2006[12];

Illi fit-12 ta' Ġunju, 2006[13], GSD ressqet protest ipotekarju fil-konfront tal-imħarrkin, u billi baqgħet ma tħallsitx il-kreditu dovut lilha, fetħet din il-kawża fl-1 ta' Diċembru, 2006;

Illi l-Qorti sejra tibda l-<u>konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-eċċezzjonijiet preliminari</u> taħt eżami billi tqishom fl-ordni li tressqu;

Illi l-**ewwel eċċezzjoni preliminari** tinbena fuq dak li jipprovdi l-artikolu 2013(2) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li ipoteka ġenerali tibqa' mgħaqqda mal-ġid li jkun suġġett għaliha sakemm dak il-ġid ma jgħaddix f'idejn terza persuna. Scala tgħid li GSD innifisha tgħid li fuq il-ġid mertu ta' din il-kawża kienet tgawdi ipoteka ġenerali. Dan ukoll joħroġ mill-provi

[8] Dok "D", f'paġ. 15 tal-proċess
[9] Subbasta Numru 24/2003
[10] Dok "E", f'paġġ. 16 – 7 tal-proċess
[11] Paġġ. 24 – 5 tal-proċess
[12] Dok "F", f'paġġ. 18 – 9 tal-proċess
[13] Dok "Ġ", f'paġġ. 26 – 8 tal-proċess

dokumentali mressqa fl-atti ta' din il-kawża. Scala tkompli tgħid li, ladarba hija kienet aġġudikata l-ġid li dwaru GSD kellha l-imsemmija ipoteka ġenerali, u ladarba l-ġid kien liberat favuriha bis-saħħa tal-bejgħ b'irkant ġudizzjarju, mela bi tħaddim tal-imsemmija dispożizzjoni tal-artikolu 2013(2), GSD ma baqgħetx tgawdi aktar mill-benefiċċji tal-imsemmija ipoteka għax il-ġid għadda għandha (jiġifieri għand Scala);

Illi għal din is-sottomissjoni, GSD tilqa' billi tgħid li l-kwestjoni tad-dritt ta' segwitu ma għandu x'jaqsam bl-ebda mod mal-għamla ta' azzjoni mibdija minnha. Il-jedd tagħha bħala kreditriċi ipotekarja tal-miżżewġin Paċe joħroġ mill-artikolu 356 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux mill-artikolu 2013 tal-Kapitolu 16. Iżżid tgħid li għall-finijiet tal-jedd mogħti lill-kreditur biex jitlob il-bejgħ mill-ġdid ta' ġid b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, il-liġi ma tagħrafx bejn kreditur ipotekarju jew ieħor u wisq anqas li titlob li l-ipoteka tkun waħda speċjali. Tgħid li ladarba l-liġi ma tiddistingwix ma hemmx lok li wieħed joqgħod ifettaq bejn kreditur u ieħor. GSD tgħid li hija taqa' sewwa fil-parametri tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 356(4) tal-Kap 12 u wettqet kulma titlobha l-liġi fiż-żmien preskritt;

Illi jidher li ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-jedd ipotekarju li GSD kellha fuq il-ġid mertu ta' din il-kawża kien jikkonsisti, sa mill-bidu tiegħu, f'ipoteka ġenerali u li GSD ma nqdiet qatt bil-fakulta' mogħtija lilha mill-artikolu 2016 tal-Kodiċi Ċivili minn dakinhar li nħalqet l-imsemmija ipoteka sa dakinhar li nfetħet din il-kawża. Lanqas ma laħaq għadda favur Scala żmien biżżejjed ta' erba' (4) xhur kif maħsub fl-artikolu 356(2) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili minn dakinhar li saret ir-reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku tal-ġid ipotekat li kien ġie liberat favur Scala sa dakinhar li GSD ressqet il-protest ipotekarju. Ukoll, lanqas ma kien laħaq għadda ż-żmien ta' sitt (6) xhur maħsub fl-artikolu 356(4) tal-imsemmi Kodiċi bejn meta GSD ressqet il-protest ipotekarju tagħha u dakinhar li fetħet din il-kawża. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni lanqas li GSD ma kenitx ħadet sehem fil-proċess ta' bejgħ b'irkant ġudizzjarju li, bis-saħħa tiegħu, il-ġid mertu ta' din il-kawża kien ġie liberat favur Scala, għaliex kieku sar hekk ma kenitx tista' tressaq l-azzjoni tagħha tal-lum[14];

Illi l-kwestjoni li tqum f'din l-eċċezzjoni taħt eżami hija dwar it-tifsira li trid tingħata lill-kliem "kreditur ipotekarju" msemmi fl-artikolu 356. GSD tgħid li ladarba l-liġi ma tagħrafx bejn kreditur imsaħħaħ b'ipoteka ġenerali fuq ġid li jgħaddi f'idejn terz u ieħor li jgawdi ipoteka speċjali, mela l-azzjoni

[14] Ara. App. Ċiv. **28.4.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Formosa noe vs Aġius et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.136** a fol. 146 – 7)

tagħha biex titlob is-sejħa għal darb'oħra tal-bejgħ b'irkant ġudizzjarju hija waħda tajba, tkun xi tkun ix-xorta ta' ipoteka li kienet tgawdi fuq il-ġid subbastand milqut. Hija ttenni li lanqas l-artikolu 2072(1) ta-Kodiċi Ċivili ma jiddistingwi bejn kreditur ipotekarju u ieħor għall-finijiet tal-azzjoni ipotekarja sperimentali;

Illi l-azzjoni mibdija minn GSD taf l-għejjun tagħha fid-Dritt Ruman, iżda mal-medda taż-żmien, l-istess *actio hypothecaria*[15] twessgħulha l-għan u l-firxa tagħha b'mod li serviet biex tilħaq l-għan li tagħti rimedju lil kull kreditur ipotekarju dwar ġid tad-debitur[16]. L-istess azzjoni li jipprovdi dwarha l-Kodiċi Ċivili tagħna[17], iżda, tingħata biss fil-każ fejn il-ġid tad-debitur ikun għadda jew waqa' f'idejn terza persuna: b'dan il-mod, it-terza persuna ma ssirx id-debitriċi tal-kreditur, imma jkollha titlaq minn idejha l-ġid fuq talba tal-kreditur ipotekarju, jew inkella jagħżel li jħallas il-kreditu direttament. Kemm hu hekk, din l-azzjoni hija mfissra bħala "*that action whereby the creditor demands judicially as against the third party in possession of an immovable charged with a privilege or hypothec in favour of the creditor, that the immovable be sold under the authority of the Court. The demand must be preceded by a protest directed against the debtor and the third party in possession, and calling upon the former to discharge the debt or to surrender the immovable*"[18];

Illi għal żmien twil ma kien hemm l-ebda dubju jekk kreditur li kien imħares b'ipoteka ġenerali fuq ġid tad-debitur kellux il-jedd li jressaq l-azzjoni ipotekarja kontra t-terz li f'idejh ikun għadda dak il-ġid. Dan jinsab imfisser f'sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna li jgħidu li l-azzjoni hija miftuħa "*a favor di qualunque creditore ipotecario contro il terzo possessore, il quale non avesse reso libero il fondo mediante l'adempimento delle formalita' prescritte dalla legge: e non puo' il terzo possessore pretendere di ritenere il fondo ed opporsi alla sua vendita giudiziaria, quantunque avesse talvolta delle ipoteche anteriori a quelle del creditore, che volesse domandare tale vendita giudiziaria ...*"[19]. Madankollu sal-1976, l-ipoteka ġenerali kienet tgawdi d-dritt li timxi mal-ġid immobbli, ukoll jekk dak il-ġid ikun ħareġ mill-kontroll tad-debitur. Dan ma baqax aktar il-każ bil-bidliet tal-liġi f'dik is-sena. Ta' min jgħid li bidiliet li saru fil-Kodiċi Ċivili fl-1976 ma messew l-ebda waħda mid-dispożizzjonijiet li jirrigwardaw l-azzjoni ipotekarja sperimentali, u kien

---

[15] Magħrufa wkoll bħala l-*Actio Serviana (super invectis et illatis)* VII Justininans *De Actionibus*, Lib. IV, Tit. VI

[16] Ara R.W. Lee *Elements of Roman Law* (4th Edit, 1956) pġ. 177, n.2, fejn bdiet tissejjaħ ukoll *Actio hypothecaria vel quasi-Serviana*

[17] Artt. 2069 u 2072 tal-Kap 16

[18] Caruana *Notes on Civil Law: 'Privileges & Hypothecs'*, pp. 861 – 2

[19] Ara, b'eżempju, P.A. **21.5.1870** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Muscat et*** (Kollez. Vol: **V.343**)

biss fl-2008[20] li saru bidliet f'bosta minn dawk id-dispożizzjonijiet imma dan biex iwessa' l-applikabilita' tal-azzjoni nnifisha għal ħwejjeġ mobbli;

Illi min-naħa l-oħra, minħabba li l-azzjoni ipotekarja tista' ssir biss meta l-ġid ikun għadda f'idejn terz, kien hemm dejjem il-fehma li din l-azzjoni hija marbuta ma' sura ta' rabta ipotekarja jew privileġġ li jkun igawdi d-*droit de suite*. Kemm hu hekk, kien meqjus li l-qofol kollu tal-jedd tal-kreditur biex jista' jinqeda bl-azzjoni ipotekarja sperimentali kien dan l-effett tad-*droit de suite*[21], u li din is-sura ta' saħħa ipotekarja kienet saħansitra element essenzjali u kostitutiv tal-jedd għall-imsemmija azzjoni[22]. L-argument ta' Scala jinbena sewwasew fuq din ix-xejra ta' ħsieb;

Illi, min-naħa l-oħra, tajjeb li wieħed iqis li fost id-difiżi li tista' tressaq it-terza persuna mħarrka fl-azzjoni ipotekarja, hemm id-difiża tal-benefiċċju tal-eskussjoni[23]. Issa l-liġi tgħid li din l-eċċezzjoni ma tistax tingħata fejn il-kreditur (attur) ikun igawdi minn privileġġ jew ipoteka speċjali[24]. Din id-dispożizzjoni tqanqal il-mistoqsija jekk allura l-liġi taħsibx għall-każ fejn it-terz imħarrek jistax iqajjem dik l-eċċezzjoni jekk mhux meta l-kreditur (attur) ikun igawdi minn ipoteka ġenerali. Jekk lanqas dan ma huwa l-każ, allura wieħed ikollu jqis li d-difiża tal-benefiċċju tal-eskussjoni ma tista' tingħata taħt l-ebda ċirkostanza – u li l-artikolu 2074 tal-Kodiċi Ċivili qiegħed hemm għalxejn – jekk il-kriterju biex tista' titressaq azzjoni ipotekarja sperimentli jitlob li l-attur ikun kreditur imħares b'ipoteka li timxi mal-ġid ipotekat, jiġifieri ipoteka speċjali jew privileġġ speċjali. Minbarra dan, ipoteka ġenerali ma tintemmx għaliex il-ġid li jkun qiegħed jiggarantiha jgħaddi għand terza persuna. Kemm hu hekk, din mhijiex waħda mill-erba' raġunijiet li l-liġi ssemmi bħala mod kif l-ipoteka tispiċċa[25];

Illi wieħed mill-argumenti siewja li GSD ressqet fis-sottomissjonijiet tagħha kontra l-eċċezzjoni taħt eżami kien li Scala nnifisha dehrilha li kellha tinnotifika lil GSD b'ittra uffiċjali tat-13 ta' Frar, 2006, li espressament saret għall-finijiet tal-artikolu 356(2) tal-Kapitolu 12. Jekk tabilħaqq GSD ma kienx għad fadlilha jedd fuq il-ġid liberat favur Scala minħabba li l-ipoteka ġenerali ma timxix mal-ġid mibjugħ fl-irkant ġudizzjarju, x'kienet ir-raġuni għalfejn Scala innotifikat lill-kreditriċi GSD b'dik l-ittra uffiċjali? Dan l-argument, minkejja l-qawwa persważiva tiegħu, ma jistax jiġġebbed aktar milli jmissu. Il-fatt waħdu li Scala

[20] Bis-saħħa tal-Att XV tal-2008
[21] Caruana *Notes on Civil Law: 'Privileges & Hypothecs'*, pp. 859
[22] Ara J. Gambin *The Actio Hypothecaria* (Teżi LL.D., 1981) Kap II, pp. 14 – 27
[23] Art. 2073 tal-Kap 16
[24] Art. 2074 tal-Kap 16
[25] Art. 2084 tal-Kap 16

bagħtet ittra uffiċjali lil GSD ma ħalaqx jeddijiet li l-liġi ma kenitx tagħti lil GSD u lanqas bidlet is-saħħa ipotekarja li kellha jew ma kellhiex fuq il-ġid liberat;

Illi l-Qorti ħasbet fit-tul fuq din il-kwestjoni u tasal għall-fehma li għandha tilqa' l-argument ta' Scala, mhux daqstant fuq il-kwestjoni jekk l-ipoteka ġenerali ta' GSD għandhiex id-*droit de suite* (li żgur ma għandhiex) daqskemm fuq il-fatt li l-azzjoni ipotekarja sperimentali tinbena sewwasew fuq dan l-element kostitutiv li l-kreditur ipotekarju jrid juri li jkun igawdi fuq il-ħaġa li tgħaddi f'idejn it-terz. Ma jidhirx li GSD tista' toqgħod biss fuq is-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 356 tal-Kapitolu 12 u twarrab minn quddiemha r-rabta li dak l-artikolu espressament għandu mal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili. Fi kliem ieħor, il-jedd proċedurali tal-azzjoni maħsuba fl-imsemmi artikolu 356 irid jitqies mal-elementi maħsuba fil-liġi sostantiva fl-artikolu 2072. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet li saru biex daħal fil-Kodiċi Proċedurali l-artikolu 356[26] kienu l-ħsieb tal-leġislatur biex jikkristallizza fil-proċedura dak li l-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili kien jippreskrivi fid-dritt sostantiv. Minbarra dan, l-essenzjalita' tal-element tad-*droit de suite* kien ukoll magħruf bħala element impliċitu daqskemm meħtieġ tal-jedd għall-azzjoni ipotekarja sperimentali meta ngħad li "*il-liġi tiggarantixxi dan id-dritt ta' kreditu(r) li jibqa' jsegwi l-proprjeta' ipotekata favur tiegħu u takkurdalu l-protezzjoni tal-gradwazzjoni tal-jedd tiegħu. ... L-azzjoni allura ma hija bl-ebda mod immirata għall-estensjoni ta' xi ipoteka speċjali jew privileġġ ta' xi kreditur, kif donnu jissuġġerixxi l-appellant. L-ipoteka speċjali u l-privileġġ jibqgħu hemm indipendentement minn min l-azzjoni tal-bejgħ ġjudizzjarju tkun ġiet provokata*"[27]. F'dan il-kliem imkien ma jinħalaq ftuħ għal xi sura ta' ħarsien ipotekarju li ma jkollux is-saħħa li jimxi mal-ġid subbastat;

Illi għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni preliminari hija tajba u sejra tintlaqa' għaliex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Illi ladarba l-Qorti waslet għall-fehma li sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni, mhux il-każ li tgħaddi biex tistħarreġ ukoll it-**tieni eċċezzjoni preliminari** billi ladarba l-azzjoni ta' GSD ma setgħetx issir daqstant ieħor Scala mhijiex il-kontradittriċi leġittima. Il-Qorti tgħid biss, madankollu, li Scala ma tgħix sewwa meta tallega li mhijiex "terz pussessur" tal-ġid immobbli li jifforma l-mertu ta' din il-kawża u l-azzjoni ta' GSD kienet tkun imressqa sewwa kontra Scala li kieku hija kienet tgawdi minn ipoteka speċjali fuq l-istess ġid immobbli;

[26] Jiġifieri Att XXIV.1995.174
[27] App. Ċiv. **23.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Grech vs John Leone Ganado et*** (mhix pubblikata)

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

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija mħarrka Scala Developments Limited u ssib li l-azzjoni mibdija mill-kumpannija attriċi ma setgħetx titressaq għaliex il-garanzija ipotekarja ġenerali li kienet tgawdi fuq il-ġid mertu tal-kawża ma kenitx biżżejjed biex issejjes l-azzjoni ipotekarja sperimentali;

Tiċħad it-talbiet attriċi; u

Tordna li l-kumpannija attriċi tħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

< Sentenza Finali >

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