MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2007

Avviz Numru. 170/2007

St. George's Bay Hotel Limited

Vs

Noel Borg

Il-Qorti:-

Rat li r-rikorrenti pprezenta rikors fir-Registru ta' din il-Qorti fejn talab lil din l-istess Qorti tordna l-biegh in subbasta tal-garaxx B (9B) fi Triq Mikelang Borg, Hal Lija, proprjeta tal-intimat, u dan a tenur ta' l-artikolu 2071(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16) tal-Ligijiet ta' Malta.

Iddikjara li din it-talba kienet qed issir peress li din il-proprjeta kienet giet ipotekata favur is-socjeta rikorrenti minn Victor u Maria Victoria Borg in kawtela ta' keditu ta' hamest elef lira Maltin (LM5,000) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel datat tnax ta' Dicembru 2001, liema kuntratt gie rez ezegwibbli permezz

ta’ ittra ufficjali tat-tnejn ta’ Lulju 2004 peress li l-istess kreditu ma giex saldat. Minkejja din l-ipoteka specjali favur is-socjeta rikorrenti, l-intimat xtara w akkwista minghand il-konjugi Borg l-imsemmi garaxx skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Anne Fenech Adami tal-ewwel t’ Ottubru 2002. Illi ghalkemm l-intimat flimkien mal-konjugi Victor u Maria Victoria konjugi Borg gew interpellati bi protest ipotekarju prezentat fit-tlettax ta’ Marzu 2007 (kopja legali esebita fl-atti) a tenur ta’ l-artikolu 2072(2) tal-Kodici Civili, il-kreditu tas-socjeta rikorrenti ghadu dovut.

Rat it-twegiba tal-intimat prezentata fl-atti nhar l-14 ta’ Settembru 2007 fejn huwa wiegeb is-segwenti:-

1. Illi l-intimat qed jitlob is-sejha fil-kawza tad-debituri Victor u Maria Victorja konjugi Borg;

2. Illi l-intimat eccepixxa l-irritwalita tal-protest gudizjarju mressaq mis-socjeta rikorrenti u mitlub mill-ligi u dana stante li s-sejha kontenenti fl-imsemmi protest ma saritx skond dak mitlub mill-Artikolu 2072(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Konsegwenza ta’ din l-irritwalita ghalhekk, l-intimat eccepixxa n-nullita tal-procedura hekk kif maghmula mis-socjeta intimata b’mod shih, inkluz il-kawza odjerna.

Rat id-dokumenti esebiti fosthom il-kuntratt redatt minn Nutar Dottor Anne Fenech Adami datat l-ewwel t’Ottubru 2002 fejn il-konjugi Victor u Victoria Borg bieghu lil Noel Borg, garaxx bin-numru disgha ittra B (9B) sitwat fi Triq Mario Agius, Hal Lija taht il-kundizzjonijiet u pattijiet hemm indikati.

Rat il-Protest Gudizzjarju prezentat fir-Registru ta’ din il-Qorti mis-socjeta attrici nhar it-tlettax ta’ Marzu 2007 fejn esponiet is-segwenti:-

“Illi permezz ta’ kuntratt pubbliku tat-tnax ta’ Dicembru 2001 fl-Atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel, Victor u Victoria konjugi Borg ikkostitwew ruhhom debituri tas-socjeta St. George’s Hotel Limited fis-somma ta’ hamest elef lira Maltija (LM5,000).

“Illi fl-istess kuntratt Victor u Victoria konjugi Borg iggarantew dan id-dejn permezz t’ ipoteka specjali fuq il-garaxx 9B fi Triq Mikelang Borg, Hal Lija.

“Illi Victor u Victoria konjugi Borg ma hallsux dan id-dejn u skond l-istess kuntratt l-imsemmi huma kienu obbligaw ruhhom li jhallsu dan id-dejn fi zmien sena mit-tnax ta’ Dicembru 2001 u bl-imghax.

“Illi wara li s-socjeta istanti bdiet proceduri kontra l-imsemmija Victor u Victoria konjugi Borg u giet appuntata s-subbasta tal-garaxx imsemmi, sar maghruf illi l-intimat, Noel Borg kien akkwista dan il-garaxx b’kuntratt tal-ewwel t’ Ottubru fl-atti tan-Nutar Anne Fenech Adami. Dan huwa l-istess garaxx li jaghmel tajjeb ghad-dejn ta’ Victor u Victoria konjugi Borg favur is-socjeta istanti.

“Illi s-socjeta istanti ghadha tippretendi l-hlas tal-kreditu dovut lilha;

“Illi skond il-ligi u nonostante t-trasferiment ta’ proprjeta gravata b’ipoteka specjali, l-intimati Victor u Victoria konjugi Borg jibqghu tenuti li jhallsu d-dejn li ghandhom fil-konfront ta-socjeta istanti filwaqt li l-intimat l-iehor Noel Borg huwa bhala terz possessur legalment obbligat li jhallas dak li huwa dovut lis-socjeta istanti mill-konjugi Borg jew fin-nuqqas, jitlaq il-fond minnu akkwistat.

“Ghaldaqstant in vista tal-premess, s-socjeta protestanti, filwaqt li iggib il-premess a formali konjizzjoni taghkom, tpoggihom in mora, culpa u dolo ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, tinterpellakom sabiex fi zmien gimgha minn notifika ta’ dan l-att thallsu lis-socjeta protestanti s-somma ta’ hamest elef lira, oltre l-imghax bit-tmienja fil-mija (8%) mit-tnax ta’ Dicembru 2001 sad-data tal-hlas effettiv u fin-nuqqas javzakom li ser jipprocedi a tenur tal-artikolu 2072(1) tal-Kap 16 biex jitlob il-biegh tal-fuq imsemmi garaxx b’ordni tal-Qorti.”

Ikkunsidrat:-

Illi l-intimat principalment u b'mod preliminari qed ighid li r-rikorrenti ma segwix b'mod lejali d-disposizzjoni ta' l-artikolu 2072(1) tal-Kap 16 meta pprezenta il-Protest Gudizzjarju kontra l-intimat u l-konjugi Borg u dan ghaliex ghalkemm huwa minnu li fil-Protest ghamel talba ghall-hlas, m'ghamilx talba sussegwenti sabiex l-istess intimat Noel Borg hemm imsemmi, jirrilaxxja l-proprjeta. Fil-fehma tieghu, dan in-nuqqas jikkostitwixxi n-nullita tal-proceduri tal-Protest u konsegwentement ta' dawn l-proceduri odjerni li gew intavolati wara a bazi ta' l-istess Protest.

Illi l-artikolu 2072 tal-Kap 16, li kien l-artikolu 2177 tal-edizzjoni riveduta u l-artikolu 1836 tal-Ordinanza 1 tas-sena 1983, jiddisponi s-segwenti:-

"Jekk it-terz possessur ma jitlaqx l-immobbli jew ma jhallasx id-dejn li gia ghalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob lil Qorti l-biegh tal-immobbli suggett ghall-ipoteka, wara li jkun sejjah bi protest lid-debitur biex ihallas id-dejn, u lit-terz possessur 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 lil-terz possessur."

Illi ghalhekk mis-suespost jirrizulta bla tlaqliq, li l-iskop tal-protest gudizzjarju hu sabiex terz possessur jinghata l-opportunita li jhallas id-dejn jew inkella li jirrilaxxja l-proprjeta milquta bil-garanzija.

Illi skond is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata wiehed w ghoxrin ta' Mejju 1870 fl-ismijiet **Calcedonio Attard vs Giorgio Muscat:**

"*Il disposto dell' Articolo 1836 dell' Ordinanza No. VII del 1868 applicabile a favor qualunque creditore ipotecario contro il terzo possessore, il quale non avesse reso libero il fondo mediante l'adempimento delle formalite prescritte della legge, e non puo il terzo possessore pretendere di ritenere il fondo ed apparsi alla sua vendita giudiziaria, quandunque avesse talvolta delle ipoteche anteriori a*

quelle del creditore, che non volesse domandare tale vendita giudiziaria."

Illi l-unika kwistjoni fl-opinjoni tal-Qorti li hija rilevanti u decisiva f''dina l-kawza hija jekk il-protest ipotekarju fuq imsemmi, maghmul mill-kreditur giex maghmul sewwa ghal dak li jirrigwarda t-terz possessur ta' dan l-garaxx.

Illi fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar t-tnejn w ghoxrin ta' Settemrbu 1897 fl-ismijiet **Zammit vs Dr. Borg Cardona"** il-Qorti qalet hekk:-

"*Per terzo possessore s'intende soltanto quegli che e proprietario della cosa sopra la quale gravita l'ipoteca, e che puo alienarla, peocche lo scopo dell'azione ipotecaria e quello di ottenere il rilascio della cosa ipotecata, ed il rilascio, come e ditto espressamente nell'articoli 1840 dell'Ordinanza VII el 1868, no puo farsi se non da chi ha la capacita de alienare od e debitamente autorizzato a tale oggetto. Ne segue, scrisse il Troplong, che non puo intimare di rilasciare o di pagare se non a colui che ha sulla cosa un diritto abbastanza forte per poterla alienare."*

Illi ghalhekk huwa necessarju jigi ezaminat min kien it-terz possessur rivestit b'dawn ir-rekwiziti meta sar l-protest ipotekarju nhar it-tlettax ta' Marzu 2007.

Illi ghalhekk kull ma kellu jaghmel l-keditur huwa, li jipprezenta protest kontra t-terz possessur fejn jintimah sabiex jew ihallas id-dejn jew li jitlaq l-immobbli kopert bil-garanzija. Il-ligi ma tesigix li l-kreditur jippresenta protest lejn id-debitur principali.

Fil-fatt kif gie deciz fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-ewwel ta' Marzu 1925 fl-ismijiet **Giuseppe Cutajar versus Dr. Emmanuele Albanese"** li:-

"Il creditario ipotecario ha il diritto di esercitare l'azione ipotecaria contro un terzo possessore senza prima esaurire I suoi diritti sui beni del debitore.

Ghalhekk a bazi ta' dan premess l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, sabiex jikkjama id-debituri fil-kawza qieghda tigi michuda."

Dan huwa l-istess ragunament li nsibu fis-sentenza fl-ismijiet "**<u>Giuseppa Scicluna vs Marija Farrugia pro et noe et</u>**" deciza nhar l-ewwel ta' Frar 1936 fejn intqal:-

"*Fl-azzjoni ipotekarja huwa terz possessur dak biss li huwa propretarju tal-fond milqut mill-ipoteka u li jista jaljena dak il-fond. …il-protest ghandu jkun dirett kontra t-terz possessur attwali ta meta jsir il-protest, il-possessuri precedenti ma ghandhomx x'jaqsmu."*

Illi dwar it-tieni eccezzjoni tal-intimat u cioe li fil-fehma tieghu l-protest gudizzjarju huwa null ghax mhux qed jitlob lill-intmat ihalli l-garaxx in kwistjoni f'idejn il-kreditur ukoll ma ssibx soljev fir-ragunament ta' din il-Qorti fid-dawl tal-artikolu fuq citat. Illi skond l-artikolu fuq citat, il-kreditur ghandu xelta jew li jitlob li jithallas id-dejn mit-terz possessur jew li t-terz possessur jitlaq l-proprjeta maqbuda bil-garanzija. Issa f'dan il-kaz il-kreditu agixxa skond l-artikolu 2072 tal-Kap 6 u dan ghaliex ipprezenta protest fil-konfront tat-terz possessur u talbu sabiex ihallas id-dejn. Illi jirrizulta mill-atti proceswali li l-protest gie notifikat lill-intimat terz possessur nhar it-tnejn w ghoxrin ta' Marzu 2007 u li l-kawza giet istitwita fil-hdax ta' Gunju 2007 u cioe, hafna wara it-tletin gurnata msemmija fis-sub artikolu 2 tal-artikolu 2072 tal-Kap 16 citat aktar 'l fuq.

Ghaldaqstant in vista ta dak li intqal aktar 'l fuq iz-zewg eccezzjonijiet preliminari tal-intimat qed jigu michuda u ghalhekk il-Qorti <u>tordna il-prosegwiment tal-kawza</u>.

< Sentenza In Parte >

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