MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 300/2006

Stanley **CASTILLO** u martu Jane Castillo

vs

Joseph **FRIĠĠIERI** u martu Alexandra *sive* Sandra Friġġieri, bħala debituri prinċipali; u Alexander Caruana u martu Rita Caruana, bħala terzi pussessuri

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-7 ta' April, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li d-dar b'*garage* mehmuż magħha li ġġib l-isem ta' "*Mystic Rose*", li tagħti fuq triq ġdida mingħajr isem mibnija fuq *plot* numru mija u ħamsa u ħamsin (155) formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala tas-Swatar, fil-limiti tal-Imsida, hija milquta minn ipoteka speċjali reġistrata fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta fin-Nota ta'

Insinwa numru tnax-il elf sitt mija u tmenin tas-sena elfejn (12,680/2000); (b) issib li l-imħarrkin naqsu li jirrilaxxaw l-imsemmija dar u *garage* favur l-atturi minkejja t-talba magħmula lilhom fi protest ġudizzjarju (ipotekarju) mressaq kontra tagħhom fid-19 ta' Ottubru, 2005; u (ċ) tordna l-bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti tal-imsemmija dar u *garage* sabiex l-atturi jitħallsu l-kreditu dovut lilhom. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' April, 2006, li bih ordnat in-notifika tar-Rikors lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin miżżewġin Caruana fl-10 ta' Lulju, 2006, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li dik l-azzjoni ma tiswiex għaliex tressqet wara li għalaq iż-żmien maħsub fl-artikolu 356(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu laqgħu billi qalu li t-talbiet tal-atturi m'humiex mistħoqqa għaliex huma xtraw il-ġid b'mod tajjeb u bi prezz li kien wieħed xieraq u reali. Żiedu jgħidu li l-Qorti m'għandhiex tħalli li jinħeles ġid bi prezz anqas mis-somma li hija meħtieġa biex jitħallsu l-krudituri li għandhom jeddijiet aqwa mill-kreditur subbastant, u f'kull każ, bi prezz mhux anqas mis-somma offerta li bis-saħħa tagħha nħeles il-ġid subbastat u l-ispejjeż marbuta mal-istess ħelsien. Qalu li ma kienx sewwa li huma jbatu l-ispejjeż tal-kawża;

Rat illi l-imħarrkin miżżewġin Friġġieri, għalkemm notifikati kif imiss bl-atti tal-kawża għall-finijiet tal-artikolu 187(3) tal-Kap 12, naqsu li jressqu Tweġiba fiż-żmien mogħti lilhom u b'hekk baqgħu kontumaċi;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Jannar, 2009, li bih ordnat li ssir it-tiswija meħtieġa fl-"okkju" tal-kawża, u wkoll li jinġiebu quddiemha l-atti tas-Subbasta numru 27 tal-2001;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Jannar, 2009, li bih il-Qorti ordnat li ssir it-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin Caruana u li din issir permezz ta' Noti ta' Sottomissjonijiet;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Caruana fil-25 ta' Frar, 2009[1];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi miżżewġin Castillo fis-26 ta' Marzu, 2009[2], bi tweġiba għal dik tal-imħarrkin;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet dwar l-eċċezzjoni preliminari;

Rat l-atti kollha tal-kawża u dawk rilevanti mill-ati tas-Subbasta numru 27 tal-2001;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Mejju, 2009, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ipotekarja sperimentali. L-atturi, li huma kredituri kanoniżżati tal-imħarrkin Friġġieri, qegħdin jitolbu li l-Qorti ssib li dar u *garage* li jinsabu fis-Swatar, fil-limiti tal-Imsida, u li kienu tal-istess debituri Friġġieri, kienu suġġetti għal ipoteka speċjali favur l-atturi. Iridu li l-istess ġid li nbiegħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti u li llum jinsab fil-pussess ta' terzi (l-imħarrkin miżżewġin Caruana) jinbiegħ mill-ġdid b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti ladarba l-kreditu li huma kellhom baqa' ma tħallasx;

Illi l-imħarrkin Caruana laqgħu billi, qabel xejn, qalu li l-azzjoni attriċi nfetħet wara ż-żmien mogħti mil-liġi u għalhekk ma tiswiex. Fil-mertu laqgħu billi qalu li huma xtraw sewwa mill-istess irkant ġudizzjarju u li l-prezz imħallas minnhom kien wieħed xieraq u reali għall-ġid minnhom miksub. F'kull każ, laqgħu billi qalu li l-Qorti m'għandhiex tħalli li jinħeles ġid bi prezz anqas mis-somma li hija meħtieġa biex jitħallsu l-kredituri li

[1] Paġġ. 76 – 9 tal-proċess
[2] Paġġ. 81 – 4 tal-proċess

għandhom jeddijiet aqwa mill-kreditur subbastant, u f'kull każ, bi prezz mhux anqas mis-somma offerta li bis-saħħa tagħha nħeles il-ġid subbastat u l-ispejjeż marbuta mal-istess ħelsien. Qalu li ma kienx sewwa li huma jbatu l-ispejjeż tal-kawża;

Illi l-imħarrkin debituri miżżewġin Friġġieri baqgħu kontumaċi;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża rilevanti għall-eċċezzjoni taħt eżami, jirriżulta li l-atturi (aktar 'il quddiem imsejħin "il-kredituri") huma kredituri tal-imħarrkin Friġġieri (aktar 'il quddiem imsejħin "id-debituri") fis-somma ta' sebgħa u sittin elf lira Maltija (Lm 67,000) kif konfermat b'sentenza ta' din il-Qorti mogħtija f'Ottubru tal-1997. Wara li ngħatat dik is-sentenza, f'Awissu tal-2000[3], il-kredituri rreġistraw ipoteka ġenerali fuq id-dar u l-*garage* tad-debituri li jinsabu fi triq ġdida (illum iġġib l-isem ta' Triq Indri Grima), fis-Swatar, limiti tal-Imsida. L-għada, il-kredituri żiedu dik l-iskrizzjoni għal ipoteka speċjali ġudizzjali[4]. F'dak il-waqt il-kredituri kienu jafu li kien hemm kredituri pozjuri fuq l-istess ġid[5];

Illi d-debituri kienu kisbu l-imsemmija dar u *garage* f'Mejju tal-1992 u għal dan il-għan kienu ngħataw faċilita' ta' self minn istituzzjoni finanzjarja taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra fosthom billi rabtu listess ġid b'ipoteka speċjali u privileġġ speċjali[6]. Billi dak is-self baqa' ma tħallasx lura, l-imsemmija istituzzjoni esegwiet il-kuntratt u f'April tal-2001 ressqet talba biex l-imsemmi ġid jinbiegħ b'subbasta. It-talba ntlaqgħet f'Mejju tal-2001[7];

Illi b'subbasta li saret fit-2 ta' Diċembru, 2003, l-ġid inkiseb mill-imħarrek Alexander Caruana (aktar 'il quddiem imsejjaħ "it-terz pussessur"), li għadda biex iddepożita l-

---

[3] Dok "AC25", f'paġ. 49 tal-proċess
[4] Dok "SC1", f'paġ. 4 tal-proċess
[5] Affidavit tal-attur f'paġ. 19 tal-proċess
[6] Dok "AC17", f'paġ. 41 tal-proċess
[7] Subb. 27/01

prezz (Lm 49,000) b'ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti fid-29 ta' Diċembru, 2003. Fil-5 ta' Jannar, 2004[8], ir-Reġistratur tal-Qorti irreġistra n-nota tal-insinwa relattiva għal-liberazzjoni tal-bejgħ bl-irkant fir-Reġistru Pubbliku;

Illi fl-14 ta' Marzu, 2005[9], il-kredituri ressqu protest ipotekarju kontra d-debituri u t-terz pussessur għall-finijiet tal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili. Huma ressqu protest ġudizzjarju ieħor kontra d-debituri u t-terz pussessur f'Ottubru tal-2005[10], bl-istess talba li kienu għamlu fil-protest ipotekarju ta' qabel. Billi d-debituri ma ħallsux il-prezz u billi t-terz pussessur ma telaqx id-dar minn idejh, il-kawża nfetħet fis-7 ta' April tal-2006;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-eċċezzjoni hawn mistħarrġa</u> jixraq li wieħed jibda biex jifhem x'tgħid il-liġi dwar l-azzjoni bħal dik mibdija mill-kredituri. Minħabba li l-kredituri kienu rreġistraw ipoteka speċjali fuq il-ġid tad-debituri, l-benefiċċju ta' dik l-ipoteka jibqa' miżmum minkejja t-trasferiment tal-ġid ipotekat lil ħaddieħor[11]. It-terza persuna li tikseb il-ġid hekk ipotekat tikseb il-preskrizzjoni dwar dak il-ġid fi żmien għaxar snin minn dak inhar li l-ġid ikun għadda għandha, minkejja li l-kreditur ma jkunx jaf li jkun sar trasferiment bħal dak[12]. Imma meta t-trasferiment lit-terza persuna jkun seħħ bis-saħħa ta' bejgħ f'irkant ordnat minn jew li jkun sar taħt l-awtorita' tal-Qorti, dak iż-żmien jitqassar għal sentejn[13]. Fejn kreditur ipotekarju jkun notifikat b'att ġudizzjarju b'kopja tal-att tal-liberazzjoni jew tan-nota ta' iskrizzjoni, ż-żmien jitqassar aktar għal erba' xhur md-data tal-imsemmija notifika[14];

Illi l-liġi trid li jekk kemm-il darba l-kreditur ipotekarju jkun irid iħares il-jeddijiet tiegħu biex jitlob il-bejgħ ta' ġid tad-debitur tiegħu li jkun suġġett għal ipoteka li ssegwi[15], tali kreditur irid imexxi 'l quddiem it-talba tiegħu jew fi żmien

[8] Dok "SC2", f'paġ. 5 tal-proċess
[9] Dok "AC1", f'paġġ. 26 – 9 tal-proċess
[10] Dok "SC3", f'paġġ. 6 – 8 tal-proċess
[11] Art. 2069 tal-Kap 16
[12] Art.2086 tal-Kap 16
[13] Art. 356(1) tal-Kap 12
[14] Art. 356(2) tal-Kap 12
[15] Art. 2072 tal-Kap 16

sentejn (jew erba' xhur, skond il-każ) minn dak inhar li l-ġid ikun inbiegħ bl-irkant, jew inkella fi żmien sitt xhur minn meta jkun ressaq il-protest ipotekarju taħt l-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili imma mhux qabel sittin jum minn dak inhar li l-protest ikun tressaq[16];

Illi kif tajjeb jgħidu t-terzi pussessuri fis-sottomissjonijiet tagħhom[17], jidher li ż-żmien li kreditur għandu taħt l-imsemmija dispożizzjonijiet biex jitlob il-bejgħ b'irkant ta' ġid immobbli ipotekat li jkun għadda f'idejn terz, huwa żmien ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni. Dan huwa hekk għaliex ir-rieda tal-liġi hija dik li safejn huwa possibbli tiddefinixxi l-qagħda li tinħoloq bit-trasferiment tal-ġid subbastat bla ma tħalli miftuħa bla żmien determinat jew determinabbli l-jeddijiet kemm tal-kreditur ipotekarju li jkun u kif ukoll (jekk mhux aktar) l-interessi tat-terz li jikseb dak il-ġid[18]. Għalhekk ukoll li dik l-azzjoni hija mogħtija lill-kreditur ipotekarju suġġetta għall-kundizzjoni, fost l-oħrajn, li ma jkunx diġa' ħa sehem fis-subbasta oriġinali li bis-saħħa tagħha l-ġid ipotekat ikun għadda f'idejn it-terz pussessur[19];

Illi mill-provi mressqin fl-atti jirriżulta li l-liberazzjoni definittiva favur it-terzi pussessuri (l-imħarrkin Caruana) seħħet f'Diċembru tal-2003. L-ewwel protest ipotekarju mressaq mill-kredituri Castillo sar f'Marzu tal-2005, u f'dak l-att ġudizzjarju l-protestanti jagħrfu espressament li l-ġid ipotekat kien ġie liberat favur it-terzi pussessuri. Din il-kawża nfetħet f'April tal-2006, jiġifieri aktar minn sentejn wara li l-post għadda lill-imħarrkin Caruana u aktar minn sitt xhur wara li kien tressaq l-imsemmi protest;

Illi l-atturi jgħidu li, minn kif seħħew il-ġrajja f'dan il-każ, ma hemm l-ebda biżgħa li l-azzjoni tagħhom ressquha wara ż-żmien. Għalkemm fir-Rikors Maħluf ma kinux semmew li kienu ressqu protest ipotekarju f'Marzu tal-2005 (imma semmew biss il-protest identiku li ressqu f'Ottubru ta' dik l-istess sena), jissottomettu[20] li għalkemm

---

[16] Art. 356(5) tal-Kap 12
[17] Par. 11 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ. 78 tal-proċess
[18] App. Ċiv. **28.4.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Formosa noe vs Aġius et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.136**)
[19] P.A. GV **25.2.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Bank of Valletta Ltd vs Da Vinci Ltd et***
[20] Par. 5 tan-Nota tagħhom, f'paġ. 82 tal-proċess

tassew li huma kienu ressqu protest f'Marzu, 2005, dan ma kienx ġie notifikat lid-debituri (Friġġieri) ħlief wara bosta xhur li kien tressaq. Huma jgħidu, għalhekk, li, fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 2072(2) tal-Kodiċi Ċivili, mhux talli m'għamlux ħażin li qagħdu jistennew li jintemm il-proċess tan-notifika lill-protestati debituri, iżda kienet il-liġi nnifisha li kienet torbothom milli jiftħu din il-kawża qabel ma jkun għadda ċertu żmien (il-liġi ssemmi tletin jum) min-notifika lid-debitur **u** lit-terz pussessur;

Illi, filwaqt li l-Qorti tifhem il-qagħda frustranti li jinsabu fiha l-atturi kredituri fir-rigward tal-ġbir tal-kreditu dovut lilhom, ma tistax taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tagħhom dwar it-tifsir u t-tħaddim xieraq tal-liġi f'dan ir-rigward. Dan qiegħed jingħad għal żewġ raġunijiet: l-ewwel waħda hija għaliex jidher ċar li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili huma subordinati għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 356 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili. Dan joħroġ wisq ċar mill-kliem li bihom jiftaħ l-artikolu 356(5): "*Minkejja d-dispożizzjonijiet tas-sub-artikolu (2) tal-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili....*". It-tieni hija għaliex iż-żminijiet imsemmija fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 356 tal-Kap 12 ma jintrabtux mad-**data tal-effettiva notifika** tal-protest ipotekarju, iżda mad-**data ta' meta dak l-att ġudizzjarju jkun tressaq**[21]**.** Għalhekk, in-nuqqas ta' notifika jew id-dewmien tagħha fuq xi waħda mill-partijiet **fil-każijiet fejn il-ġid ipotekarju jkun għadda bis-saħħa ta' bejgħ b'irkant ġudizzjarju** (bħalma ġara fil-każ tal-lum) hija fattur irrilevanti għall-ħtieġa li l-kreditur jibda l-azzjoni ipotekarja sperimentali fiż-żmien speċifiku preskritt mil-liġi, b'differenza mill-każ fejn il-ġid ikun għadda lil terz pussessur b'mod ieħor ta' trasferiment;

Illi, jidher għalhekk, li tħares minn fejn tħares lejn il-qagħda li toħroġ miċ-ċirkostanzi hawn fuq imsemmija, l-azzjoni attriċi tressqet wara ż-żmien utli li fiha messha nbdiet, u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin Caruana tirriżulta mistħoqqa u sejra tintlaqa';

[21] Ara art. 356(4) u 356(5) tal-Kap 12

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

Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin miżżewġin Caruana, bl-ispejjeż kontra l-atturi, u ssib li l-azzjoni attriċi tressqet wara ż-żmien li fih kien imissha nbdiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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