MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 45/2007

Jack Attard f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-imsefrin hutu Joseph, Anthony u Coronato sive Cory, Carmela mart Lawrence Vella ahwa Attard, u Frankie, Alfred, Grace mart John Farrugia, Carmen mart Peter Paul Cauchi u Rita mart Joseph Grech

Vs

Maria Attard u Gordon u Gemma konjugi Rolls

Antikresi – Dritt tal-kreditur antikretiku li jinsinwa l-att bhala bejgh.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li huma proprjetarji f'sehem ta' nofs indiviz tal-fond tlieta u sittin (63), Triq it-Tigrija, Nadur, Ghawdex u l-art annessa maghha maghrufa ta' Kuxxina b'kejl ta' cirka tlett mija u erbgha u sebghin metri kwadri (374mk) u li tikkonfina min-nofsinhar ma' beni ta' Roza Grech punent

ma’ beni tal-eredi ta’ Pawlu Falzon, u lvant mal-isqaq jew irjieh verjuri. Permezz tat-tieni talba, qeghdin jitolbu r-rivendika ta’ nofs indiviz tal-imsemmija immobbli favur l-atturi u Rose Said, Coronato Attard u Carmen Vella. Proprjeta’ li l-atturi jsostnu li kienet inghatat lil Francis Attard permezz ta’ antikresi b’kuntratt li sar fil-21 ta’ Mejju 1921, li kellu zewgt itfal (Giuseppi u Grezzju ahwa Attard).

Fit-23 ta’ Mejju 2007 il-konvenuta Maria Attard giet notifikata bir-rikors guramentat u avviz ta’ smiegh, izda baqghet kontumaci.

Fl-4 ta’ Gunju 2007 il-konvenuti konjugi Rolls ipprezentaw risposta guramentata (fol. 37).

B’sentenza li nghatat fis-27 ta’ Ottubru 2010, il-qorti cahdet l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konjugi Rolls (fol. 191).

L-eccezzjonijiet li fadal min-naha tal-konjugi Rolls huma li:-

(a) L-atturi m’humiex koproprjetarji u m’ghandhomx drittijiet fuq l-art li akkwistaw l-esponenti.
(b) In-nota tal-insinwa numru: 811/2007 ghaliex giet insinwata ferm wara li kien skada l-perjodu ta’ antikresi pattwit fil-kuntratt tal-1921, u ghalhekk ma saritx fit-termini tal-Artikolu 1987 tal-Kodici Civili.

B’digriet li nghata fis-27 ta’ Ottubru 2009 il-qorti tat permess lill-konjugi Rolls sabiex jappellaw mis-sentenza parzjali. Madankollu ghazlu li ma jappellawx.

Sussegwentement sar tentattiv biex jintlahaq ftehim biex l-istrixxa art li giet trasferita minn Maria Attard lill-konjugi Rolls permezz tal-kuntratt tat-18 ta’ Gunju 1992 fl-atti tan-nutar Paul George Pisani, tigi mressqa f’parti ohra tar-raba (ara pjanta a fol. 209). Sfortunatament baqa’ ma ntlehaq l-ebda ftehim bejn Maria Attard u l-atturi.

Dwar il-fatti l-qorti taghmel ampja riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza fuq imsemmija, u tirrileva li:-

1. Il-konvenuti Rolls jargumentaw li l-insinwa li saret mill-atturi, werrieta ta' Peter Paul Attard wiehed minn ulied Giuseppi Attard, fl-20 ta' Marzu 2007 (fol. 15) ma tista' qatt isservi sabiex l-antikresi tigi kkunsidrata bhala bejgh ai termini tal-Artikolu 1987 tal-Kodici Civili. L-antikresi li nghatat lil Francesco Attard permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Mejju 1921 minghand Paul Falzon, kienet ghall-perjodu ta' sebghin (70) li bdew ighaddu mid-data tal-att. It-tezi ta' dawn il-konvenuti hu li sabiex l-antikresi li tkun *"saret b'att pubbliku qabel it-28 ta' Frar, 1961, ghal zmien ta' iktar minn tletin sena, titqies li hi bejgh"* billi l-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh, l-immobbli jrid ikun ghadu oggett tal-antikresi[1]. Fl-2007, meta l-atturi ghamlu l-insinwa, il-perjodu ta' 70 sena kien diga' skada. Skond l-Artikolu 1987(4) tal-Kodici Civili, **l-insinwa tista' ssir f'kull zmien.** Emenda li giet introdotta bl-Att V tal-1993. Il-qorti rat id-dibattiti parlamentari u jidher li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li rrispettivament jekk ikunx skada t-terminu pattwit f'att ta' antikresi li jkun sar qabel l-1961 ghal iktar minn 30 sena, xorta jaghti l-opportunita lill-kreditur (jew minn kull min jikseb id-dritt minghandu) li jirregistra l-att ta' antikresi bhala bejgh. Jidher li r-ragunament kien li l-kuntratti ta' antikresi li saru qabel l-1961 u ghal iktar minn 30 sena, kienu simulati ghaliex l-intenzjoni tal-kontraenti kienet li jsir bejgh izda rrikorew ghal dan it-tip ta' kuntratt sabiex jevitaw il-possibilta ta' l-irkupru. F'dan il-kuntest l-Onerovoli Joseph Fenech kien spjega:

"Sfortunatament minn dak iz-zmien 'il hawn (qieghed jirreferi mis-sena 1981 meta gie stabbilit it-terminu ta' sentejn sabiex il-kreditur antikretiku jirregistra l-antikresi bhala bejgh)*, 170 kuntratt biss gew registrati u ghad*

---

[1] *"biex il-kreditur antikretiku seta' jaghmel tali insinwa l-fond kellu necessarjament ikun ghadu l-oggett tal-antikresi. Dan ifisser li seta' jaghmel iskrizzjoni biss se e quante volte l-antikresi tkun ghadha vigenti u ma tkunx giet estinta. It-tibdil fin-natura tal-kuntratt ta' antikresi maghmula bl-emendi tal-1981 bl-ebda mod ma affettwa l-elementi kostituttivi tal-kuntratt anke fejn dan kien jikkwalifika taht is-sub inciz 3 tal-artikolu 1987 sakemm ma tkunx saret l-iskrizzjoni ipoketarja kontemplata f'dak is-sub inciz."* (**Raymond Camilleri et vs Dr Michael Grech** nomine deciza fit-30 ta' Marzu 2001 mill-Qorti tal-Appell).

hemm 2,338 kuntratt ta' antikresi li ghadhom ma gewx registrati. Dan ifisser li hemm sitwazzjoni ta' certa incertezza ghax ***ghalkemm dawn kienu kollha intizi ghall-finijiet ta' bejgh****, fil-fatt ma jistax ikun hemm bejgh. Hemm eredi ta' nies li wirtu, ghandhom pussess fuq affarijiet li teknikament mhumiex taghhom u allura ma jistghux jiddisponu minnhom. Kulma qed isir hawnhekk huwa li qed nestendu minghajr l-ebda terminu l-possibilta li dawn il-kuntratti ta' antikresi li saru qabel l-1961, jigu registrati kif tgid il-ligi u f'dak il-kaz jigu kkunsidrati bhala kuntratti b'titolu ta' bejgh."* (seduta numru 99 tas-27 ta' Jannar 1993).

Kliem li tista' tghid kien diga' qal fis-seduta numru 98 tas-26 ta' Jannar 1993 meta spjega li:

".... biex ikun hawn stabilita' fis-suq – fil-verita' l-intenzjoni meta sar dan il-kuntratt ta' antikresi kien hemm l-intenzjoni ta' bejgh – dehrilna li ghandna nestendu z-zmien ta' sentejn u naghmluha li dawn jistghu jigu registrati at any time u malli jigu registrati jkunu meqjusa daqslikeku huma kuntratti ta' bejgh ghall-finijiet tal-ligi.".

Jidher li l-prijorita' tal-legislatur kienet li l-kuntratti ta' antikresi li kienu saru f'Ghawdex u li kienu ghadhom ma gewx registrati bhala bejgh (b'kollox 2,338) minkejja l-opportunita' li nghatat lill-kredituri bl-emenda li dahlet fis-sehh bl-Att XXX tal-1981, jinghata l-opportunita lill-kreditur li **"f'kull zmien"** jirregistra l-att bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh.

Il-qorti tistqarr li ssibha difficli tifhem kif fejn ikun skada t-terminu pattwit fl-att ta' antikresi, u allura l-oggett ma jkunx ghadu soggett ghall-antikresi, kreditur antikretiku jista' qatt jinghata d-dritt li f'kull zmien jirregistra l-att ta' antikresi bhala bejgh irrispettivament jekk ikunx skada t-terminu pattwit. Dan iktar u iktar meta l-gurisprudenza lokali, salv ghal xi eccezzjonijiet, nterpretat l-antikresi bhala dritt personali moghti lill-kreditur.

2. Pero’ irrispettivament ta’ l-interpretazzjoni li tista’ tinghata f’kaz fejn l-insinwa ssir wara li jkun skada t-terminu ta’ antikresi, mill-provi rrizulta li fit-12 ta’ Settembru 1981 saret l-insinwa ai terimin tal-Artikolu 1987 tal-Kodici Civili[2] minn Grazio Attard, missier il-konvenuta Maria Attard, u iben Francesco Attard u hu Giuseppi Attard (missier l-atturi). B’din il-procedura l-kuntratt ta’ antikresi gie registrat bhala bejgh. L-insinwa ma setatx kienet ta’ beneficcju ghal Grazio Attard biss, u anzi kienet ta’ beneficcju ghall-kumplament tal-familja Attard li kellhom drittijiet bhala werrieta ta’ Giuseppi Attard (miet fis-27 ta’ Jannar 1981) li kien wiehed mill-werrieta tal-kreditur antikretiku Francesco Attard li miet fis-17 ta’ April 1951 (fol. 17). Permezz tal-procedura li giet introdotta bl-Att XXX 1981 l-att ta’ antikresi jigi registrat bhala trasferiment b’titolu ta’ bejgh. Bhala wiehed mill-werrieta ta’ Francesco Attard, Grazio Attard kellu l-jedd li jirrikorri ghal din il-procedura ntrodotta bl-imsemmi att. Pero’ b’daqshekk ma jfissirx li kien qieghed isir proprjetarju assolut tal-fond oggett tal-kuntratt ta’ antikresi li sar fl-1921 bl-eskluzjoni tal-werrieta ta’ huh Giuseppi Attard li bhalu kien werriet ta’ Francesco Attard. L-effett tal-insinwa hu li l-antikresi li saret bil-kuntratt tal-21 ta’ Mejju 1921 (fol. 8) titqies li hi bejgh. Beneficcju li jgawdi minnu l-kreditur antikretiku, u f’kaz li hu mejjet il-werrieta tieghu rrispettivament ta’ min mill-werrieta jkun insinwa l-att bhala trasferiment b’titolu ta’ bejgh.

F’tali cirkostanzi l-konvenuta Maria Attard ma kellha qatt il-jedd li tittrasferixxi porzjon mill-art oggett tal-antikresi lill-konjugi Rolls. Il-kuntratt li sar mill-konvenuti fit-18 ta’ Gunju 1992 fl-atti tan-nutar Paul George Pisani ma jorbotx lill-atturi.

3. Il-qorti trid tippreciza wkoll li ghalkemm l-ewwel talba hi sabiex l-atturi jigu dikjarati li ghandhom sehem ta’ nofs indiviz (1/2) fil-proprjeta’ in kwistjoni, jigi rilevat li Rose Said, Coronato Attard u Carmen Vella (ulied Francesco Attard) m’humiex atturi fil-kawza. L-atturi huma biss wlied

[2] Fol. 78.

Peter Paul Attard li wkoll kien iben Francesco Attard. L-attur Jack Attard m'huwiex korrett meta xehed: *"Illi ghalhekk jiena nighid illi mill-provi dokumentarji ghandu jirrizulta illi jiena u huti proprjetarji ta' nofs indiviz tal-fond bin-numru 63, Triq it-Tigrija, Nadur bil-gardina tal-kejl ta' cirka 374 metri kwadri."* (fol. 42).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' t-talbiet tal-atturi li bhala werrieta ta' Peter Paul Attard (iben Giuseppi Attard) ghandhom drittijiet ta' proprjeta' fil-fond numru 63, Triq it-Tigrija, Nadur, Ghawdex bil-giardina tal-kejl ta' cirka tlett mija u erbgha u sebghin metru kwadru (374m2) kif wara kollox ghandhom il-werrieta l-ohra ta' Giuseppi Attard iben Francis Attard u Maria xebba Grima li miet fis-27 ta' Jannar 1981 (fol. 25), u kif ghandha wkoll il-konvenuta Maria Attard bint Grazio Attard li miet fit-12 ta' Lulju 1985 (fol. 27).

Ghal dik li hi t-tieni t-talba, tiddikjara li bhala wahda mill-komproprjetarji l-konvenuta Maria Attard ghandha d-dritt li tgawdi l-proprjeta' bla pregudizzju ghad-drittijiet tal-atturi u l-werrieta l-ohra ta' Giuseppi Attard, u ghalhekk tichad it-talba sabiex l-atturi jinghataw lura l-pussess tal-proprjeta' salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor li jista' jkollhom.

Spejjez, mhux inkluzi dawk tas-sentenza parzjali u tat-tieni talba, a karigu tal-konvenuta Maria Attard b'dan li l-konvenuti Rolls ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom.

< Sentenza Finali >

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