MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tad-29 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 52/2012

Nazzareno Farrugia u martu Mary-Anne Farrugia

Vs

Joseph Zammit u martu Victoria Zammit u Joseph Vella; David Roderick Lyon u martu Josephine Lyon

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-17 ta' Jannar 2012 l-atturi qeghidn jitolbu sabiex:

"ai termini tal-artikolu 2072 tal-Kodici Civili, tordna l-bejgh fis-subbasta tal-fond ossia dar terraced house bil-garaxx sottostanti, ufficjalment markata bin-numri sebgha u hamsin (57) u disgha u hamsin (59), ga minghajr numru, u

jisimha Casa Gallcon (ga Earnscliffe), fi Triq ta' Mliet (ga maghrufa bhala New Street off Triq il-Huttaf), Mosta, konfinanti dan il-fond mil-lbic mal-imsemmija triq, mix-xlokk ma' proprjeta' ta' E.J. Construction Limited u mill-majjistral ma' plot numru tmienja mill-artijiet Tad-Daqqaq, jew irjieh verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, u dan in esekuzzjoni tal-kreditu tal-esponenti garanti bl-ipoteka specjali numru 12546/1994 fuq dan il-fond kif fuq spjegat.".

Il-konvenuti Zammit u Vella wiegbu:-

1. It-talba hi intempestiva.
2. It-talba attrici m'ghandix tintlaqa' ghaliex l-atturi jafu li l-ammont li hu garantit b'ipoteka H-12546/1994 kif ridott bin-nota ta' riduzzjoni R-2421-1996, hu kopert bi flus li huma depozitati fil-Qorti b'cedola 1292/2010.
3. L-ammont pretiz hu suggett tal-kawza 527/10, tant li l-atturi diga' pprovaw jisbankaw il-flus permezz ta' rikors li gie michud.
4. F'kull kaz l-atturi ghandhom ibatu l-ispejjez.

Il-konvenuti Lyon wiegbu:

1. David Roderick Lyon qieghed jaghti ruhu notifikat bl-atti.
2. L-atti notifikati li David Roderick Lyon huma nfondati ghaliex gew notifikati bil-lingwa Maltija meta ma jafx jaqra u jitkellem b'din il-lingwa.
3. Josephine Lyon qeghda taghti ruhha notifikata bl-atti.
4. Wara li l-atturi rebhu l-kawza taghhom u bis-sahha tat-titolu ezekuttiv hargu l-mandat ta' sekwestru numru 194/2010 ghas-somma ta' Ewro 105,441.19. Ammont li gie depozitat taht l-awtorita tal-qorti fid-19 ta' Ottubru 2010 bl-atti tac-cedola ta' depozitu numru 1292/2010. Dan l-att gudizzjarju gie notifikat lill-atturi permezz ta' ittra legali datata 20 ta' Ottubru 2010. Ghalhekk it-talbiet tal-atturi huma nsostenibbli u ghandhom jigu michuda.

Fatti fil-qosor:

- Permezz ta’ kuntratt tal-11 ta’ Awissu 1994 pubblikat min-nutar Pierre Falzon (fol. 5), il-konvenuti Zammit u Vella obbligaw ruhhom li jhallsu lill-atturi s-somma ta’ Ewro 118,798 ghall-bejgh ta’ attrezzaturi u mobbli f’Maryanne’s Laundry. Il-hlas kellu jsir permezz ta’ pagamenti fix-xahar ta’ Ewro 3494 u imghax ta’ 5% jithallas f’kaz ta’ morozita.
- Permezz ta’ nota ta’ iskrizzjoni 12546 prezentat fit-30 ta’ Awissu 1994 giet iskritta ipoteka specjali fuq il-fond oggett tal-kawza (Dok. NF2) bhala garanzija ghall-hlas ta’ Ewro 107,151, bilanc tal-prezz fuq imsemmi.
- Permezz ta’ nota ta’ riferenza prezentata fis-17 ta’ April 1996, l-atturi rriducew l-ipoteka specjali ghas-somma ta’ Ewro 62,024 (fol. 42).
- Fl-20 ta’ Frar 1996 il-konvenuti Zammit u Vella pprezentaw kawza kontra l-atturi (568/96) u talbu li jixi rexxiss il-kuntratt minhabba li l-kunsens taghhom kien vizjat bi zball u eghmil doluz. Inghatat sentenza finali mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta’ Settembru 2006 li permezz taghha giet revokata s-sentenza tal-ewwel qorti u gew michuda t-talbiet tal-atturi. Ghalkemm saru proceduri ta’ ritrattazjoni, dawn gew michuda b’sentenza tas-7 ta’ Dicembru 2007.
- Permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh tal-14 ta’ Marzu 2002 (fol. 8), Joseph u Victoria konjugi Zammit bieghu lill-konjugi Lyon il-fond oggett ta’ dawn il-proceduri. L-ghaxar (10) snin kontemplati mil-ligi sabiex tigi ezercitata l-azzjoni ipotekarja kienu waslu biex jaghlqu meta l-atturi pprezentaw il-kawza fis-17 ta’ Jannar 2012.
- Fid-9 ta’ Frar 2010 l-atturi ottjenew il-hrug ta’ mandat ta’ sekwestru ezekuttiv numru 194/2010 fl-ismijiet **Nazzareno Farrugia et vs Joseph Zammit et** prezentat fid-9 ta’ Frar 2010[1], ghas-somma ta’ Ewro 62,024.23 bhala kapital u Ewro 43,416.96 bhala imghax.
- Fl-24 ta’ Mejju 2010 Zammit u Vella pprezentaw kawza ohra kontra Farrugia (rikors 527/2010) bazata fuq inadempjenza u ksur tal-obbligi kuntrattwali tal-att tal-11

[1] Ara fol. 5 tal-kawza 527/2010 li qeghda tigi deciza llum.

ta’ Awissu 1994. Kawza li din il-qorti kif presjeduta qeghda tiddeciedi llum.

- Permezz ta’ Cedola ta’ depozitu numru 1292/2010 prezentata fid-19 ta’ Ottubru 2010 (fo. 52), il-konjugi Lyon flimkien mal-avukat Dr Raphael Fenech Adami u l-avukat Dr Joseph Schembri ddepozitaw il-qorti s-somma ta’ Ewro 103,962.04. Fl-att jinghad li qeghda ssir fl-atti tal-mandat ta’ sewestru 194/2010.
- Permezz ta’ protest gudizzjarju prezentat fil-5 ta’ Dicembru 2011 (fol. 12) l-atturi nterpellaw lill-konjugi Zammit u Vella (debituri) u lill-konjugi Lyon (terz pussessur) sabiex ihallsuhom Ewro 62,024.23 bl-imghax bir-rata ta’ 5% mill-15 ta’ Dicembru 1995 sal-hlas effettiv. Interpellaw ukoll lill-konjugi Lyon sabiex jekk ma jhallsux id-dejn jirrilaxxaw il-fond. Il-protest gudizzjarju sar skond l-Artikolu 2072 tal-Kodici Civili. Jirrizulta li l-protest gudizzjarju gie notifikat fid-9 ta’ Dicembru 2011 fuq uhud u 10 ta’ Dicembru 2011 fuq ohrajn.
- Il-fond ma giex rilaxxat.
- Fis-17 ta’ Jannar 2012 Farrugia pprezentaw l-*actio hypothecaria*.

Il-konvenuti Zammit u Vella jsostnu li l-azzjoni hi intempestiva. Il-qorti ma taqbilx. Kreditur ghandu terminu perentorju ta’ 10 snin biex jipprocedi b’kawza ta’ din ix-xorta (Artikolu 2086). Meta giet prezentata l-kawza (17 ta’ Jannar 2012) l-ghaxar snin kienu ftit ‘il boghod mill-eghluq taghhom.

Lyon huma t-terz pussessuri gialadarba jirrizulta li huma proprjetarji tal-fond oggett tal-kawza. Inoltre il-kreditur ipotekarju ghandu kull dritt li jezercita l-azzjoni ipotekarja kontra t-terz possessur minghajr ma qabel jezercita d-drittijiet fuq beni tad-debitur (ara **Giuseppe Cutajar vs Dr Emmanuele Albanese** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta’ Marzu 1925 – Vol. XXVI.i.77).

Skond l-Artikolu 2071 tal-Kodici Civili it-terz pussessur ghandu zewg ghazliet:-

i. Ihallas id-dejn ipotekarju; u fin-nuqqas

ii. Jirrilaxxa l-fond milqut mill-garanzija minghajr ebda kondizzjoni.

Id-depozitu li ghamlu l-konjugi Lyon ma jikkwalifikax bhala hlas. Depozitu jsir meta l-kreditur, f'dan il-kaz l-attur, jirrifjuta l-hlas minghand id-debitur jew minn min ghandu jedd li jhallas (Artikolu 1173 tal-Kodici Civili). Jirrizulta li minflok hallsu, it-terzi qabdu u ddepozitaw il-flus fil-Qorti[2]. Pero' dan m'huwiex il-hlas li qeghda tikkontempla l-ligi.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-18 ta' Marzu 2013 il-konjugi Lyon iddikjaraw: *"Illi hekk kif l-esponenti gew notifikati bil-proceduri tal-mandat ta' sekwestru fuq riferut*[3] *huma imxew skrupolozament ma' dak lilhom ordnat mill-Qorti u cioe' ghaddew biex iddepozitaw l-amont sekwestrat taht l-awtorita taghha."*. Il-qorti ma taqbilx:-
i. meta tqies dak dikjarat fil-*footnote* numru 2 ta' din is-sentenza. Is-sekwestru kien biex is-sekwestratarji ma jhallsux flus li setghu kienu dovuti lis-sekwestrati u mhux biex ma jwettqux l-obbligu li ghandhom bhala terzi pussessuri. F'kull kaz jekk wiehed kellu jirreferi ghal ftehim li kien hemm bejn Lyon u l-konvenuti l-ohra, hu car li ladarba l-kawza li kienet pendenti fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh (cjoe' 568/96), huma kellhom ihallsu direttament lill-kredituri (Farrugia) u mhux joqghodu jistennew li jinhareg mandat ta' sekwestru u konvenjentement jiddepozitaw il-flus fil-qorti.
ii. gialadarba l-ligi tghid x'ghandu jaghmel terz possessur (Artikolu 2071 tal-Kodici Civili). L-obbligu hu tat-terz possessur li jhallas lill-kreditur jekk ma jridx jirrilaxxa l-proprjeta ipotekata.

---

[2] Interessanti li fil-kuntratt ta' akkwist tal-14 ta Marzu 2002 jinghad li hemm kawza bejn Zammit u Farrugia. Fil-fatt il-kawza kienet citazzjoni numru 569/1996 li saret finali bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Settembru 2006. Jinghad ukoll li s-somma ta' Lm40,000 gew depozitati ma' zewg avukati u kellhom jigu rilaxxati skond l-ezitu tal-kawza; *"Should the case be lost by vendors, then the said amount together with the relative interest earned thereon, and similarly after deducting any tax at source would be released in favour of Purchasers who bind themselves to pay vendors creditors (spouses Farrugia) the full amount as might result from the Court Judgment with any remaining balance being paid by the Vendors."* (fol. 11 *a tergo*).
[3] 194/2010.

Dan apparti li d-depozitu jidher li lanqas qieghed ikopri l-kreditu kollu tal-atturi.

Fir-rigward tal-eccezzjoni numru 2 u 3 tal-konvenuti Zammit u Vella, il-qorti tosserva:-

i. Ghalkemm hemm somma flus depozitat bic-cedola 1292/2010, hi fid-diskrezzjoni tal-kreditur liema triq jaghzel biex jithallas dak li hu dovut. Id-depozitu ma jikkwalifikax bhala hlas u meta Farrugia talbu l-awtorizazzjoni ghall-izbank id-debituri oggezzjonaw. Din m'hijiex materja ta' garanzija izda ta' jedd tal-kreditur li jithallas dak li hu dovut lilu mill-mezzi li taghtih il-ligi.

ii. Ghalkemm il-kawza 527/2010 ghadha m'hijiex *res judicata* jibqa' 'l fatt li sal-lum l-konvenuti Zammit u Vella ghandhom titolu ezekuttiv kontrihom. L-atturi jridu jithallsu u l-*actio hypothecaria* hi proprju wiehed mill-mezzi li toffri l-ligi sabiex jithallsu dak li hu dovut.

Fic-cirkostanzi l-atturi ghandhom jedd li jitolbu l-bejgh bl-irkant tal-fond milqut bl-ipoteka specjali fuq imsemmija.

M'huwiex kontestat li l-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994 huwa titolu ezekuttiv. Kieku l-konjugi Zammit u Vella baqghu ihallsu d-dejn skond kif pattwit fil-kuntratt, dan ilu li thallas. Ifisser ghalhekk li l-ammont huwa kollu dovut.

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Zammit u Vella;

2. Tiddikjara li t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Lyon hi ezawrita meqjus id-dikjarazzjoni li ghamel id-difensur tieghu fis-seduta tal-20 ta' Marzu 2012.

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talba tal-atturi fis-sens li tordna l-bejgh bl-irkant tal-fond *ossia dar terraced house bil-garaxx sottostanti, ufficjalment markata bin-numri sebgha u hamsin (57) u disgha u hamsin (59), ga minghajr numru, u jisimha Casa Gallcon (ga Earnscliffe), fi Triq ta' Mliet (ga maghrufa bhala New*

Street off Triq il-Huttaf), Mosta, konfinanti dan il-fond mil-lbic mal-imsemmija triq, mix-xlokk ma' proprjeta' ta' E.J. Construction Limited u mill-majjistral ma' plot numru tmienja mill-artijiet Tad-Daqqaq, jew irjieh verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha.

4. Tordna lir-Registratur jinnomina perit tekniku li lilu jmiss it-turn, biex jaghmel rapport b'deskrizzjoni u stima tal-fond kif titlob il-ligi.

5. Tordna lir-Registratur sabiex jaghti data u hin ta' meta ghandu jsir il-bejgh bl-irkant, liema bejn ghandu jsir fil-bini tal-Qorti. F'dan ir-rigward ghandhom jinhargu l-avvizi kollha kontemplati mil-ligi.

Spejjez a karigu tal-konvenuti solidalment.

Kopja tas-sentenza ghandha tigi notifikata lir-Registratur.

< Sentenza Finali >

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