17 ta' Jannar, 1963

Imħallef:

Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb, LL.D.

Avocato Dottor Giovanni Sammut

versus

Dottor Edgar Buhagiar noe et.

Subbasta — Notifika lid-debitur — Bejgħ ta' fondi immobiljari bħala unità waħda — Numru ta' offerenti mill-liġi.

Il-liġi ma timponi ebda terminu għan-notifika li għandha ssir tal-ġurnata fissata għal liberazzjoni finali tal-immobili wara l-ksur tal-kwindena.

Meta l-fond immobiljari subastat jkun jikkonsisti f'diversi appartamenti li jistgħu jinbiegħu separatament, allura d-debitur jista' jitlob li s-subasta tipproċedi b'dak il-mod.

Ma hemm l-ebda numru ta' offerenti rikjest mill-liġi meta s-subsasta tkun qiegħda ssir għat-tieni darba.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta illi b'rikors preżentat quddiem dina l-Qorti fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Lulju, 1959, il-konvenut Francis Mallia talab kontra l-attur, in esekuzzjoni tal-att ta' kostituzzjoni ta' debitu riċevut min-Nutar Dottor Paul Pullicino fit-tlieta (3) ta' Diċembru, 1957, il-bejgħ in subasta ta' tliet terrani u tliet appartamenti fuqhom li qegħdin f'Zabbar Road, Marsaskala, kif deskritti fl-istess rikors, fondi li huma proprietà tal-attur, u illi dawna s-sitt (6) fondi ġew mibjugħin kumulativament fis-subasta tenuta taħt l-awtorità ta' dina l-Qorti fit-tielta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, u liberati lill-konvenut Michele Peresso għal prezz ta' elf, tliet mija u ħamsin lira (£1350) u illi l-konvenut Domenico DeGabriele kiser il-kwindena u għalhekk dina l-Qorti b'degriet tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju, 1962, għażlet il-jum tat-tnax (12) ta' Ġunju, 1962, għall-finali liberazzjoni, u illi b'kolpa ta' dana d-degriet l-attur ġie notifikat biss fis-sitta (6) ta' Ġunju, 1962, u hekk mhux fit-terminu kontemplat fl-artikolu 327(3) Kodiċi Proċedura Ċivili, u wara li ppremetta wkoll li fuq rikors preżentat fis-sittax (16) ta' Novembru, 1960, dina l-Qorti b'degriet tad-dsatax (19) ta' Novembru, 1960, irriservat lill-attur id-drittijiet derivanti mill-artikolu 344 tal-istess Kodiċi mil-liema artikolu jidher li l-fondi miġjubin in subasta għandhom jiġu liberati individwalment, u li fis-sebgħa (7) ta' Frar 1962, meta ġiet appuntata s-subasta, ma deher ebda offerent, is-subasta, fuq talba tal-konvenut Francis Mallia ġiet riappuntata għat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, u li fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, ma dehrux ħlief żewġ offerenti, u l-fondi ġew mibjugħin kumulativament u liberati lill-konvenut Michele Peresso għall-offerta ta' prezz uniku ta' elf tliet mija u ħamsin

lira (£1350) u hekk taħt in-nofs tal-istima magħmula mill-Perit Paul Mercieca A.I.C. nominat għall-fini tas-subasta, talab li — premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvediment opportuni — jiġu revokati fil-limiti li tistabilixxi l-Qorti l-atti tas-subasta fuq imsemmi u riservata lill-attur kwalunkwe azzjoni oħra skond il-liġi. Bl-ispejjeż kompriżi dawk tar-rikors preżentat mill-attur wara l-atti tal-istess subasta fit-tmienja (8) ta' Ġunju, 1962;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Mallia li biha qal li t-talba tal-attur hija għal kollox inattendibbli u kienet ġiet magħmula biss bħala pretest biex tiġi sospiża l-liberazzjoni tal-fond tiegħu subastat;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Degabriele li biha qal li t-talba ma tinteressahx għaliex hu qatt ma kien il-liberatarju tal-fondi "de quibus" u billi kiser il-quindena dana ma jfissirx li huwa għandu x'jaqsam ma l-imsemmija liberazzjoni;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Dottor Buhagiar nomine li biha (a) preliminarjament qal li huwa m'għamilx ħaġ'oħra ħlief ta' effett għall-ordnijiet ta' dina l-Qorti u strettament hu, fil-kwalità li jinsab ċitat, ma għandux interess fl-eżitu ta' dina l-kawża ħlief biex huwa jkun jista' jesegwi l-ordnijiet li eventwalment jiġu mogħtija, (b) ħass li m'għandux jonqos milli jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti għall-konsiderazzjonijiet li ġejjin, ċioè (i) rigward il-kwistjoni tal-allegata notifika tardiva tal-attur bid-degriet tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju, 1962, dina l-Qorti bid-degriet tagħha tat-tnax (12) ta' Ġunju, 1962, irriteniet illi l-artikolu 327(3) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili ma japplikax għall-każ preżenti u fuq dina l-konsiderazzjoni immodifikat id-degriet tagħha preċedenti: dak l-artikolu jsemmi wkoll it-terminu ta' erbat ijiem imsemmi mill-attur bil-konsegwenza li dak it-terminu l-anqas ma jap-

plika għall-każ u kwindi tispiċċa kull raġuni tal-lament li sel kellu l-attur; (ii) rigward il-kwistjoni li fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, kien hemm biss żewġ offerenti u l-fondi ġew liberati b'anqas minn nofs l-istima: skond l-artikolu 32 tal-Kodiċi preċitat il-kondizzjonijiet rikjesti mill-artiklu 325 ibidem ma japplikawx meta s-subasta tkun ġiet differita għal liex ma jivverifikawx ruħhom l-istess kondizzjonijiet; u (iii) rigward il-kwistjoni li l-fondi ġew liberati kumulutivament u bi prezz wieħed: l-attur ilu jaf kif kienu qegħdin isiru l-atti tas-subasta almenu minn meta ġie notifikat bl-avviż tal-bejgħ, kienu x'kienu r-raġunijiet ma jidhirx li huwa jista' jqajjem kwistjoni bħal din wara li fil-fatt diġa saret il-liberazzjoni tal-fondi; fl kwalunkwe każ ma jidhirx li l-kwistjoni sollevata ġġib in-nullità jew annullabilità ta' l-atti, u jekk dan huwa hekk m'hemmx lok għar-revoka ta' atti;

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-kontendenti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat l-atti tas-subasta msemmija fiċ-ċitazzjoni, u l-atti l-oħra kollha tal-proċess;

Semgħet il-provi u t-trattazzjoni orali tal-kawża;

Ikkunsidrat:—

Illi d-domanda attriċi hija diretta biex dina l-Qorti tirrevoka, fil-limiti li tistabbilixxi, l-atti tas-subasta imsemmija fiċ-ċitazzjoni inizjata fuq talba tal-konvenut Mallia in esekuzzjoni ta' att ta' kostituzzjoni ta' debitu. Kwantu għall-istess limiti l-attur, skond il-verbal tas-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru, 1962, iddikjara li l-atti tas-subasta għandhom jiġu ritenuti nulli mill-bidu peress li l-kreditur talab il-bejgħ tal-blokk ta' bini bir-rikors li jinizja l-istess proċeduri;

Illi a bażi ta' dina d-domanda l-attur iqiegħed tliett kaw-

żalijiet, ċioè:— (i) li bid-degriet tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju, 1962, li bih ġiet fissata l-ġurnata tat-tnax (12) ta' Ġunju, 1962, għal-liberazzjoni finali — peress li kienet saret l-ewwel liberazzjoni fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, u ġiet miksura l-kwindena — ġie notifikat lill-istess attur fis-sitta (6) ta' Ġunju, 1962, u ċioè anqas minn erbat ijiem utili, liema terminu, skond l-attur, hu rikjest skond l-artiklu 327(3) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili; (2) li bid-degriet tad-dsatax (19) ta' Novembru, 1960, fuq rikors tal-attur tas-sittax (16) ta' Novembru, 1960 fejn kien talab li flok il-proprietà kollha miġjuba in subasta (i.e. sitt appartamenti) jinbiegħ wieħed biss mill-appartamenti li a diskrezzjoni tal-Perit ġa nominat ikun biżżejjed biex jiġi sodisfatt il-kreditur, il-Qorti, waqt li ċaħdet it-talbiet, irriservat lill-attur ir-rimedju kontemplat fl-artiklu 344 tal-Kodiċi preċitat; dan, skond l-attur, ifisser li l-appartamenti kellhom jinbiegħu wieħed wieħed u mhux kumulitivament, mentri li fil-fatt fis-subasta tenuta fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, il-blokk kollu ta' sitt appartamenti ġie liberat favur il-konvenut Peresso bil-prezz uniku ta' elf tliet mija u ħamsin lira (£1350), u (3) li dina l-liberazzjoni tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, saret nullament għaliex meta saret l-ewwel darba s-subasta fis-sebgħa (7) ta' Frar, 1962, ma kien deher ħadd min joffri, mentri li f'dik id-data (23 ta' Mejju, 1962), it-tieni appuntament tas-subasta kien hemm biss żewġ offerenti u l-prezz kumulativ offert għall-bini kien anqas min-nofs tal-prezz ta' l-istima tal-Perit nominat biex jistmah, li kien ta' elfejn, disa' mija u ħmistax-il lira (£2915).

Ikkunsidrat:—

Illi in vista tal-mod kif svolġew ruħhom l-atti tas-subasta, mibdija b'rikors tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Lulju 1959, dekretat favorevolment fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' dak ix-xahar, wieħed jinsab indott jikkonkludi li l-attur qed iqajjem

diffikultajiet biex il-kreditur tiegħu jeżegwixxi t-titolu ta' kreditu li għandu kontra tiegħu, u l-kawżalijiet addotti (ad eċċezzjoni forsi tat-tieni waħda) ma jservux biex ineħħu dina l-impressjoni. Għandu jiġi osservat ukoll li l-eżami ta' l-istess kawżalijiet illum huwa ħaġa aktarx akkademika peress li, bħala meritu tal-kawża, dana jista' jingħad li hu eżawrit — neħħi forsi relattivament għal-limiti sa fejn l-atti tas-subasta għandhom jiġu ripetuti billi l-liberazzjoni effettwata fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, kienet soġġetta għall-kondizzjoni li ma jkunx hemm offerta ogħla, liema kondizzjoni avverat ruħha, u kwindi l-istess liberazzjoni ma tistax tiġi aktar prosegwita, mentri li din l-ogħla offerta a sua volta skadiet għaliex għadda t-terminu li għaliha hija saret (ara artikli 328 u 323 Proċedura Ċivili), u kwindi llum jridu jerġgħu jsiru l-offerti. Dan l-eżami tal-kawżalijiet jiswa wkoll għall-finijiet tal-kap ta' l-ispejjeż;

Ikkunsidrat fuq l-ewwel kawżali:—

Illi l-liġi ma ssemmi ebda terminu għall-finijiet tan-notifika li għandha ssir tal-ġurnata fissata għal-liberazzjoni finali tal-immobili wara l-ksur tal-kwindena (artiklu 328(3) ibidem); it-terminu msemmi fl-artiklu 327(3) u invokat millattur ma japplikax għall-każ in kwistjoni, meta saret l-aġġjudikazzjoni sija pure kondizzjonata ta' l-immobili fis-sens li ġa ntqal, billi l-azzjoni hawn kontemplata tkun diretta biex ma ssirx l-istess u ebda aġġjudikazzjoni mentri li l-iskop talproċedura tal-ksur tal-kwindena huwa li jinġieb prezz aħjar fil-bejgħ ta' immobili, fl-interess tal-kreditur u tad-debitur, wara li tkun saret diġa aġġjudikazzjoni u meta din kwindi ma tkunx tista' tiġi iżjed evitata — salva kull azzjoni dwar ilvalidità, nullità jew annullabilità relativa jekk ikun il-każ, liema azzjoni tinvolvi u tiġbed magħha neċessarjament anke lliberazzjoni finali li tkun saret warajha, jekk tkun saret. Għalkemm hu mixtieq li dina n-notifika ssir kemm jista' jkun ma-

lajr, ma jistax jingħad li fil-każ preżenti saret ħażin fis-sens li ma saritx fiż-żmien legali, la darba saret qabel il-ġurnata fissata għal-liberazzjoni finali; jiġi wkoll osservat li n-notifiki tħallsu fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju, 1962, l-għada tad-degriet li ffissa ġurnata, u li l-attur ġie notifikat fis-sitta (6) ta' Ġunju, 1962, wara li n-notifika tentata fit-tletin (30) ta' Mejju, 1962, kienet negattiva għax fir-residenza tiegħu ma kien hemm ħadd meta mar l-uffijal inkarikat (ara riferta fl-atti tas-subasta fejn jingħad li lil dan ma fetaħlu ħadd);

Ikkunsidrat fuq it-tieni kawżali:—

Illi, kif rilevat, l-atturi fil-verbal a fol. 17 iddikjara li l-atti tas-subasta huma nulli mill-bidu għaliex il-kreditur tiegħu ma setax jitlob il-bejgħ tal-blokk kollu tal-bini. Dina d-dikjarazzjoni hija rrikonċiljabbli mal-atteġġjament tiegħu preċedenti skond ma jirriżulta mir-rikors tiegħu tat-tmienja (8) ta' Ġunju, 1962, fl-atti tas-subasta fejn semma li huwa null biss dak li ġara wara d-degriet preċitat tad-dsatax (19) ta' Novembru, 1960, u anke mas-sottomissjoni tiegħu li dan id-degriet ried ifisser li l-appartamenti kellhom jinbiegħu wieħed wieħed, billi jekk it-talba kienet għall-blokk bini l-Qorti kienet tqies dina l-proprietà bħala unità waħda u ma tordnax il-bejgħ ta' partijiet minnha separatament — salv kull dritt lill-attur taħt l-artiklu 354(2) tal-Proċedura Ċivili u mhux taħt l-artiklu 344, kif għamlet. Huwa biss jekk wieħed ma jagħtix każ ta' dina l-istess dikjarazzjoni li, kif ingħad, dina t-tieni kawżali tista' tirriżulta mhux għal kollox bla fondament, billi, skond ma xehed il-Perit Mercieca l-appartamenti in kwistjoni jistgħu jiġu stmati u mibjugħa separatament u hekk jista' jsir skond ma jingħad fl-artiklu 344 preċitat u li ġie espressament imsemmi mill-Qorti. Fil-każ preżenti però l-attur m'għandux ħlief jagħti tort lilu nnifsu jekk ma setax isir hekk billi hu kien jaf, jew missu kien jaf, kif sejra ssir, u ta' x'hiex, is-subasta, billi kien anke notifikat bl-avviż relattiv, u intant ma ħa ebda pass

biex ma jsirx kif fil-fatt sar; ebda nullità ma toħroġ mill-mod kif saru u mxew il-proċeduri tas-subasta, kif talab l-attur. In vista però tal-fatt rilevat li llum iridu jiġu ripetuti xi atti, hu l-każ, fl-interess mhux biss tad-debitur iżda anke tal-kreditur, biex tiġi kjarita *sew il-pożizzjoni* dwar dak li għandu jsir, li dawna ċ-ċirkostanzi jittieħdu in konsiderazzjoni u dikjarazzjoni analoga meħtieġa;

Ikkunsidrat fuq it-tielet kawżali:—

Illi din hija manifestament infondata: is-subasta ma setatx issir fis-sebgħa (7) ta' Frar, 1962, għaliex ma kienx hemm offerenti; u dana skond l-inviżi (a) u (b) tal-artiklu 325 tal-Kodiċi riferit billi n-nuqqas ta' offerenti, u kwindi ta' offerti, jekwivali għall-anqas min tliet offerenti u għall-offerta anqas min-nofs tal-prezz ta' stima; meta però l-fond reġa' ġie għas-subasta fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju, 1962, l-aġġjudikazzjoni setgħet issit kif saret u ċioè indipendentement min-numru ta' offerenti preżenti u mill-ammont ta' l-anqas offerta, u dana skond l-artiklu 326 ibidem;

Ikkunsidrat:—

Illi in vista tal-konsiderazzjonijiet premessi hemm lok għad-deċiżjoni nfraskritta dwar il-meritu tad-domanda; kwantu għall-ispejjeż, hu ovvju li kollox ġara mħabba l-aġir ta' l-attur u f'kull każ, ċertament, mhux imħabba l-aġir ta' xi wieħed mill-konvenuti, u kwindi dawn m'għandhomx jeħlu spejjeż; il-konvenut Peresso baqa' kontumaċi.

Għal dawna l-motivi l-Qorti tipprovdi fuq id-domandi attriċi billi tiddikjara u tordna li l-atti tas-subasta jerġgħu jiġu ripetuti mit-tieni rikors għall-fissazzjoni tal-ġranet tas-subasta bis-soliti formalità ta' avviżi u notifiki, li però għandu jsir wara li jkun ġie indikat separatament il-valur ta' kull wieħed

mis-sitt appartamenti li jiffurmaw il-blokk in kwistjoni biex hekk ikun jista' jsib applikazzjoni l-artiklu 344 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, salv kull provvediment, fuq talba appożita, fl-atti ta' l-istess subasta għar-rettifika jew supplement ta' l-istima li saret u salva kull proċedura oħra wara li dan jsir, biex is-subasta tiġi prosegwita fil-kors normali u skond il-liġi.

L-ispejjeż, għar-raġunijiet indikati, jitħallsu mill-attur.