28 ta' Jannar, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Salvino Busuttil *et*

versus

Agostino Baldacchino

Il-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili - Disposizzjonijiet ta' Ordni Pubbliku - Bejgħ b'Subbasta

Huwa minnu li d-disposizzjoni ta' proċedura huma bħala regola koġenti fis-sens li huma ta' ordni pubbliku. Però hu veru ukoll illi mhux ir-regoli kollha ta' proċedura huma ta' l-istess portata u rilevanza. Mhux kull vjolazzjoni ta' dawn ir-regoli timporta n-nullità ta' l-att li r-regola vvjolata tkun maħsuba li tiggverna.

Hu paċifiku fid-dottrina li n-nullitajiet proċedurali għandhom jirriżultaw espressament mil-liġi.

F'każ ta' bejgħ b'subbasta l-liġi timmira mhux għad-dikjarazzjoni tan-nullità tal-proċeduri tal-bejgħ minħabba xi irregolarità jew nuqqas da parti tax-xerrej imma biex tassigura li l-proċeduri tas-subbasta jitwasslu sat-tmiem tagħhom billi tesiġi li b'xi mod jew ieħor il-prezz offert li jkun ġie realizzat għall-fond jiġi effettivament depożitat fir-Reġistru tal-Qorti in sodisfazzjon tal-kreditu.

Il-Qorti:-

Fis-16 ta' Frar, 1996, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ppronunzjat is-segwenti sentenza:

"Din hija kawża dwar il-validità ta' bejgħ subbasta;

L-atturi fissru li fl-4 ta' Marzu, 1993, il-fond "Silvant", fi

Triq Dottor Zammit, is-Siġġiewi, kien liberat favur il-konvenut fl-atti tal-bejgħ b'subbasta 57/1992, iżda l-konvenut iddepożita l-flus fir-reġistru tal-qorti aktar minn erbat ijiem wara, u għalhekk, jgħidu l-atturi, il-liberazzjoni hija vizzjata billi ma sarx id-depożitu fiż-żmien li jrid l-artikolu 328 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċeduri Ċivili;

L-atturi għalhekk talbu illi l-Qorti tgħid li hu null l-akkwist mill-konvenut fl-atti tas-subbasta fuq imsemmija;

Għal din it-talba l-konvenut eċċepixxa qabel xejn li jidher ċar li l-kawża hija vessatorja maħsuba biss biex jitwalu l-proċeduri. Fil-meritu eċċepixxa li n-nuqqas biex jiddepożita fiż-żmien mogħti mil-liġi ma jwassalx għan-nullità tal-proċeduri iżda biss għas-sanzjonijiet ikkontemplati fl-artikolu 329 tal-Kodiċi Ċivili (*sic*), u dan ir-rimedju kien jeżisti biss qabel ma sar id-depożitu u, la darba l-atturi ma nqdewx bih meta setgħu, issa l-bejgħ b'subbasta huwa validu u definittiv;

Din il-kawża nstemgħet flimkien ma' oħra bejn l-istess partijiet iżda bl-ismijiet inversi (**Agostino Baldacchino** ***versus*** **Salvino Busuttil** ***et*** (Ċitaz. 837/93), maqtugħa llum ukoll) u x-xhieda miġbura f'waħda jgħoddu għat-tnejn;

Il-fatti ta' dan il-każ mhumiex ikkontestati. Il-konvenut kellu jieħu mingħand l-attur u billi kellu titolu esekuttiv, talab il-bejgħ b'subbasta tal-fond *de quo*. L-offerta tal-konvenut kienet l-ogħla waħda u għalhekk il-fond kien liberat favur tiegħu fl-4 ta' Marzu, 1993, iżda l-konvenut iddepożita l-flus wara li kienu għalqu l-erbat ijiem imsemmija fl-artikolu 328 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

Dan l-artikolu u dak ta' warajh fiż-żmien meta saret il-liberazzjoni kienu jgħidu hekk:

"328. Ix-xerrrej, f'każ ta' bejgħ ta' immobbli jew ta' jeddjiet imgħaqqdin ma' immobbli, jew ta' bastimenti, għandu jiddepożita l-prezz fi żmien erbat ijiem (wara li dan l-artikolu kien emendat bl-Att XXIV.1995.163), iż-żmien żdied għal sebat ijiem. *Din l-emenda bdiet isseħħ fl-1 ta' Ottubru, 1995* (A.L. 131 ta' l-1995) minn dak in-nhar tal-liberazzjoni finali, u li fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa mil-liberazzjoni fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli oħra;

329. (1) Ix-xerrej illi jonqos li jiddepożita l-prezz jista', fuq talba ta' l-esekutant jew ta' l-esekutat, b'ċitazzjoni, jiġi kkundannat għall-arrest tal-persuna.

(2) Minbarra dan, f'kull każ bħal dan, il-ħwejjeġ mibjugħa jistgħu, fuq talba b'rikors ta' l-esekutant jew ta' l-esekutat, jergħu jinbiegħu fl-irkant bi spejjeż tax-xerrej u meta jsir dan, jekk l-offerti jkunu iċken, ix-xerrej jibqa' jwieġeb għad-differenza; u jekk l-offerti jkunu ogħla, id-differenza tmur favur l-esekutat, iżda tibqa' suġġetta għall-jedijiet ta' l-esekutant.

(3) Id-digriet fuq ir-rikors hawn fuq imsemmi għandu jiġi notifikat lix-xerrej";

Relevanti ukoll huwa l-artikolu 331 (1) li jgħid hekk:

"Il-kunsinna ta' beni immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli ssir *ipso iure* bil-liberazzjoni finali u bid-depożitu tal-prezz fil-qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpaċija";

Dawn l-artikoli meħuda flimkien juru li mhix biżżejjed il-liberazzjoni biex il-proprjetà fl-immobbli tgħaddi mill-esekutat lix-xerrej, iżda huwa meħtieġ ukoll li jsir id-depożitu jew it-tpaċija, skond il-każ. B'konsegwenza ta' hekk, jekk jerġa' jsir

bejgħ ieħor b'subbasta, għax ix-xerrej ma jkunx iddepożita fiż-żmien mogħti lilu, u l-offerti jkunu ogħla minn dik tax-xerrej oriġinali, iż-żieda tmiss lill-esekutat, appuntu għax il-proprjetà tkun għadha tiegħu. Jekk l-offerti jkunu iċken, ix-xerrej oriġinali jkollu jagħmel tajjeb għad-differenza mhux għax il-fond li jkun qed jinbiegħ ikun tiegħu, iżda għax bl-offerta oriġinali jkun ġà ntrabat favur l-esekutat u l-esekutant u jkollu jagħmel tajjeb għad-danni li dawn isofru meta hu ma jagħmilx dak li ntrabat li jagħmel;

Li jerġa' jinbiegħ b'subbasta l-fond hija biss għażla li jistgħu jagħmlu l-esekutat jew l-esekutant. Jistgħu, minflok, jagħżlu li jġiegħlu lix-xerrej jiddepożita l-prezz, kif juri l-artikolu 329 (1) li jagħtihom rimedju biex iġiegħlu lix-xerrej jagħmel hekk. F'dan il-każ, naturalment, jekk ix-xerrej jiddepożita, issir *ipso iure* l-kunsinna favur tiegħu. Iżda jekk ix-xerrej jiddepożita, wara li jkun għalaq iż-żmien mogħti mil-liġi, iżda qabel ma l-esekutat jew l-esekutant ikunu ppreżentaw iċ-ċitazzjoni jew ir-rikors biex jinqdew b'xi wieħed mir-rimedji mogħtija lilhom fl-artikolu 329, dawn ta' l-aħħar ma jifdallhom ebda interess li jinqdew b'dawn ir-rimedji u għalhekk bid-depożitu wara l-liberazzjoni ssir il-kunsinna favur ix-xerrej;

Fil-każ tal-lum hekk ġara għalkemm tassew li x-xerrej ma ddepożitax fiż-żmien li kienet tagħtih il-liġi, ħadd ma laħaq beda l-proċeduri biex isir bejgħ ieħor qabel ma x-xerrej iddepożita. Dawn il-proċeduri issa ma jistgħux isiru għax ma fadalx interess fihom wara li l-prezz ġie ddepożitat;

It-tieni eċċezzjonni tal-konvenut, għalhekk, għandha tintlaqa';

Il-Qorti taqta' l-kawża billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni u għalhekk tiċħad it-talbiet ta' l-atturi. L-ispejjeż tal-kawża

jitħallsu mill-atturi";

L-atturi ħassew ruħhom aggravati b'din is-sentenza, appellaw minnha u hekk issottomettew fir-rigward ta' l-*interpretazzjoni, fil-fehma tagħhom skorretta, tad-dispost ta' l-*artikolu 329 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, fuq il-mument rilevanti meta sar il-bejgħ:

"L-appellant jirrileva u jindika lill-Qorti illi d-disposizzjonijiet tal-Proċedura huma bħala regola koġenti fis-sens illi huma ta' ordni pubbliku. Hemm disposizzjonijiet ukoll konsenswali illi l-Proċedura tħalli ċerta inizjattiva f'idejn il-partijiet. Ċerti disposizzjonijiet huma ta' ordni pubbliku u għalhekk inderogabbli anke bil-volontà tal-partijiet u jimponu taħt ċerti ċirkostanzi d-dover fuq il-Qorti li tqajjem ċerti nuqqasijiet hija *ex officio*. L-appellant iżid jgħid illi l-Ewwel Qorti, bir-rispett, ma mmotivatx il-konklużjoni tagħha għaliex in-nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu in kwistjoni jistgħu jwasslu għal ċerti sanzjonijiet u mhux għan-nullità. Ċertament l-attur appellant huwa parti interessata li fiċ-ċirkostanzi jidher illi għandu interess ġuridiku suffiċjenti li jitlob l-assistenza tal-Qorti jekk hemm xi disposizzjonijiet materjali fil-proċedura li ġiet ivvjolata b'konsegwenzi materjali fuq il-partijiet;

Għalhekk l-appellant ma jaqbilx mal-konklużjoni tal-Qorti illi l-applikabilità o meno tad-disposizzjoni in kwistjoni hija marbuta ma' l-interess ta' l-esekutat jew esekutant. L-Ewwel Qorti għallmet illi la darba ma kien hemm ebda moviment jew azzjoni proċedurali min-naħa ta' dawn għaliex l-interessi tagħhom kienu sodisfatti, allura l-vjolazzjoni ta' din id-disposizzjoni koġenti ma ġġib ebda konsegwenza. Il-punt ta' l-esponenti huwa illi hawnhekk huma parti direttament interessata fl-atti kemm għaliex saret liberazzjoni ta' ħwejjiġhom u aktar u

aktar għaliex saret ċitazzjoni b'eżitu posittiv quddiem l-Ewwel Qorti għall-iżgumbrament tagħhom u l-interess tagħhom iwassalhom biex proprju huma jitolbu li l-Qorti ma tissanzjonax liberazzjoni taħt l-awtorità stess meta proċedura ma ġietx osservata";

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju. Taqbel invece mal-konsiderazzjoniet li għamlet l-Ewwel Qorti kif ukoll ma' l-interpretazzjoni ġusta li tat lid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jirregolaw il-materja. Iżżid biss is-segwenti:

Hu minnu illi d-disposizzjonijiet ta' proċedura huma bħala regola koġenti fis-sens li huma ta' ordni pubbliku. Però hu veru ukoll illi mhux ir-regoli kollha ta' proċedura huma ta' l-istess portata u rilevanza. Mhux kull vjolazzjoni ta' dawn ir-regoli timporta in-nullità ta' l-att li r-regola vjolata tkun maħsuba li tiggverna. Dan il-prinċipju hu paċifiku u l-istess appellanti jaċċettawh kif wieħed jista' jintravedi mill-aggravju tagħhom;

Infatti l-appellanti jilmentaw illi l-Ewwel Qorti ma mmotivatx il-konklużjoni tagħha għaliex dan in-nuqqas ta' osservanza da parti ta' l-appellat li jiddepożita l-prezz ta' l-immobbli li ġie lilu lliberat fil-proċedura tas-subbasta fiż-żmien statutorju ma kienx jimporta n-nullità ta' dawk l-istess proċeduri. Ilment dan li mhux ġustifikat in vista ta' l-analiżi dettaljata u korretta li għamlet l-Ewwel Qorti tad-disposizzjonijiet tal-liġi u tar-relazzjonijiet ġuridiċi li kienu maħsuba li jiggvernaw;

Hu paċifiku fid-dottrina li n-nullitajiet proċedurali għandhom jirriżultaw espressament mil-liġi. Il-liġi kif issa emendata tipprovdi illi l-eċċezzjoni ta' nullità ta' l-atti ġudizzjarji tista' tingħata biss jekk in-nullità hija dikjarata mil-

liġi espressament; jekk l-att jinħareġ minn Qorti mhux kompetenti; jew jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi; ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġabet lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi jiġi annullat; jew jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi (artikolu 789 tal-Kap. 12). Eċċezzjoni li ma tkunx tista' tingħata jekk dan in-nuqqas, jew vjolazzjoni, ikun jista' jissewwa taħt xi disposizzjoni oħra tal-liġi. Provvedimenti dawn li juru l-intenzjoni tal-leġislatur li mhux biss jillimita l-każijiet ta' nullità għall-minimu assolutament meħtieġ, imma ukoll li anke fejn tali nullità hi imposta, tingħata l-opportunità li tiġi evitata fejn il-liġi stess tipprovdi rimedju. Issa hu ċar illi ċ-ċedola ta' depożitu li biha ġie mħallas il-prezz tal-fond liberat lill-appellat u li *ex admissis* ġiet preżentata *fuori termine*, mhi milquta bl-ebda mod minn xi waħda min-nullitajiet statutorjament komminati;

Is-subtitolu II tat-Titolu VII tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jirregola l-bejgħ fl-irkant bil-Qorti biex *inter alia* jiġi assigurat il-ħlas ta' debitu milqut b'titolu esekuttiv. Il-liġi tikkontrolla u tivverifika l-*iter* kollu ta' kif għandu jsir dan *il-bejgħ b'subbasta u hu ċar mid-diversi disposizzjonijiet illi r-ratio legis* hu mhux tant il-protezzjoni tad-debitur, imma li tassigura li l-assi tiegħu, li għandu jissodisfa l-kreditu, jirrealizza f'kull każ id-drittijiet tal-kreditur. Għal dan il-fini tesiġi illi jekk xerrej prospettiv jikkonkorri fil-bejgħ bl-irkant u jiġu lilu lliberat l-oġġett, ossia l-immobbli in vendità, dan kellu jiġi obbligat bil-liġi li jagħmel tajjeb għall-ammont li jkun offra għalih. Hu għalhekk illi jekk l-istess xerrej jonqos li jiddepożita dan l-ammont fi żmien ta' erbat ijiem mil-liġi stabbilit fil-każ ta' bejgħ ta' immobbli, il-liġi mhux biss tesponi lil min ikun ġie lilu liberat il-fond u ma ħallasx, għall-arrest tal-persuna, imma ukoll tordna li l-oġġett mibjugħ jista' fuq talba ta' l-esekutant jew ta' l-esekutat jerġa' jibiegħ fl-irkant b'ispejjeż tax-xerrej.

Jekk jiġri dan, ix-xerrej jibqa' xorta responsabbli għall-ħlas tad-differenza jekk l-immobbli jirrealizza ammont anqas minn dak illi jkun offra hu stess jew, jekk iġib ammont akbar, id-differenza tmur favur l-esekutat ċjoè d-debitur. Imma f'din l-aħħar eventwalità il-bilanċ favorevoli "jibqa' soġġett għall-jeddijiet ta' l-esekutant";

Hu ovvju minn din id-disposizzjoni li l-liġi tidentifika, tispeċifika u timponi s-sanzjoni għan-nuqqas tax-xerrej li jiddepożita l-ammont minnu offert fiż-żmien stipulat. Ma timponi l-ebda nullità tal-proċeduri, l-ebda ostakolu li jitkompla l-bejgħ ta' l-immobbli li - kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti - jiġi perfezzjonat bil-kunsinna li ssir *ipso iure* bil-liberazzjoni finali u bid-depożitu tal-prezz. Il-liġi tipprovdi l-mezz kif dan id-depożitu tal-prezz isir jekk ix-xerrej jonqos mill-obbligu tiegħu. Dan biex jiġu assigurati l-jeddijiet ta' l-esekutant. Konsegwentement jekk ix-xerrej jissodisfa l-obbligu tiegħu u jiddepożita l-prezz anke wara li jkun skada t-terminu ta' erbat ijiem, dan ċertament jiffavorixxi proprju dak li trid tassigura l-liġi u jevita dawk il-proċeduri ulterjuri li l-liġi timponi fuq il-Qorti li tieħu ħalli tassigura proprju dak li x-xerrej - anke jekk tardivament - ikun finalment għamel. It-terminu ta' erbat ijiem, allura, għalkemm huwa maħsub biex jesiġi li x-xerrej jagħmel id-depożitu tempestivament, hu ukoll maħsub biex jassigura serjetà fil-proċeduri billi l-Qorti tkun diretta biex tesiġi rispett lejn l-esekuzzjoni tal-mandati tagħha u l-ħlas ta' kreditu esegwibbli b'titolu esekuttiv;

Dan ifisser illi t-terminu ta' erbat ijiem ma kienx intiż allura biex jiffavorixxi lid-debitur esekutat. Infatti, id-debitur esekutat għandu bil-liġi l-jedd tal-fidwa ta' ħwejjeġ immobbli mibjugħin bl-irkant sakemm dak il-jedd huwa jeżerċitah fi żmien statutorju ta' erba' xhur (artikolu 355 tal-Kap. 12). Dritt li l-liġi tagħtih biex tippermettilu li jieħu lura l-proprjetà tiegħu waqt li tassigura l-ħlas tad-debitu tiegħu. B'hekk, billi jeżerċita

il-*jus redimendi*, u mhux billi javanza pretensjonijiet ta' nullitajiet ineżistenti fil-proċeduri li l-atturi appellanti setgħu jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jirrivendikawhom;

"Il termine legale di cui all'art. 365 combinato coll articolo 356 Codice Procedura Civile non è annoverato tra i termini fatali e perentori come il termine per appellare o per esercitare il diritto di retratto; ne può essere annoverato tra gli estremi sostanziali che la legge espressamente prescrive; esso è un termine prorogabile della corte per giusta causa introdotto principalmente a favor dell'esecutante e dell'esecutato come si argomenta dal capoverso del detto art. 356 e del susseguente art. 357 stesso Codice, e la inosservanza del quale potrebbe fornire una eccezione ai detti esecutanti ed esecutato alla quale potrebbero rinunziare la nullità della subasta in difetto di detta eccezione, essendo il detto termine evidentemente stato introdotto per sollecitare e non lasciare lungamente in sospeso gli atti esecutivi" (Cremona - Commentario sul Codice di Procedura Civile Vol. I, p. 682);

Li jfisser illi l-proċeduri ta' subbasta mhumiex affetti minn difetti li jirrenduhom nulli jew li l-Qorti kienet obbligata li tissolleva tali irregolarità bil-fatt biss tad-dewmien fid-depożitu tal-prezz tal-liberazzjoni. Una volta l-Qorti ġustament aċċettat id-depożitu, u l-fond *de quo* ġie definittivament illiberat favur ix-xerrej fl-assenza ta' kull azzjoni jew oppożizzjoni da parti ta' l-esekutant jew ta' l-esekutat, biex ma jiġix hekk illiberat, ma jistax ikun il-każ li tiġi nfiċċjata u reża nulla l-liberazzjoni finalment u legalment perfetta. Ta' interess f'dan ir-rigward hija s-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Pace *vs* Dr. Antonio Caruana** deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Novembru, 1935 (Vol. XXIX, pt. I, p. 374 *et seq*), illi tirreġistra ukoll id-dritt ta' l-esekutat li jesiġi mingħand ix-xerrej illi jiddepożita l-ammont rappreżentanti l-prezz ta' l-immobbli minnu offert jekk dan jonqos li hekk jagħmel fiż-żmien statuorju ta' erbat ijiem li trid

il-liġi. "Fejn il-liċitazzjoni ssir wara sentenza tal-Qorti għandhom jiġu osservati r-regoli stabbiliti għas-subbasta, jekk il-Qorti ma tkunx irriteniet li hemm lok li biċċiet minnhom ma jiġux osservati ... In konsegwenza, jekk il-konvenut (ix-xerrej) għandu dan l-obbligu (li jiddepożita), l-attur (id-debitur) għandu d-dritt li jitlob id-depożitu, u ma jistax ix-xerrej jopponilu ..." Tagħlim dan li jkompli juri kemm il-liġi timmira mhux għad-dikjarazzjoni tan-nullita tal-proċeduri tal-bejgħ minħabba xi irregolarità jew nuqqas da parti tax-xerrej, imma biex tassigura li l-proċeduri tas-subbasta jitwasslu sat-tmiem tagħhom billi tesiġi li b'xi mod jew ieħor il-prezz offert li jkun ġie rrealizzat għall-fond jiġi effettivament depożitat fir-Reġistru tal-Qorti in sodisfazzjon tal-kreditu;

Għal dawn il-motivi u għall-motivi espressi mill-Ewwel Qorti, l-appell hu miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.