16 ta' Diċembru, 1991

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President.
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Giuseppe Xerri *pro. et noe. et*

versus

L-Assistent Reġistratur tal-Qorti ta' Għawdex *et noe.*

Bejgħ – *Subbasta* – Mewt ta' Parti fil-Mori tal-Kawża

Il-leġislatur bil-kelma "rkant" ried ifisser dak kollu li tfisser il-kelma fis-sinjifikat ordinarju tagħha ta' bejgħ b'irkant miżmum fil-pubbliku fejn dak li huwa essenzjali huwa li tingħata opportunità lill-ikbar numru possibbli ta' persuni li jagħmlu l-offeri, apertament fil-preżenza ta' xulxin, mingħajr ebda limitu dwar kemm-il darba kull offerent jista' jagħżel li jgħolli l-offerta u kollox dirett għall-fini li l-oġġett għall-bejgħ iġib l-ogħla prezz possibbli.

Għalhekk għalkemm huwa veru li l-banditur għandu jidderiġi huwa l-irkant u għall-bwon ordni huwa awtorizzat jieħu provvedimenti adegwati, dawn il-provvedimenti ma jistgħux ikunu tali li jmorru kontra r-rekwiżiti essenzjali ta' l-irkant li jiżdiedu l-offerti w jogħla l-prezz.

Hija ġurisprudenza ta' din il-Qorti illi meta jkun hemm bidla fil-partijiet in kawża minħabba mewt ta' xi waħda minnhom, li tissoppravvjeni qabel ma tingħata s-sentenza, imma wara li l-kawża tiġi differita għas-sentenza, dik il-bidla ma timpurtax in-nullità tas-sentenza, kif ma timpurtax l-anqas in-nullità tal-petizzjonijiet ta' appell li jsiru wkoll fil-konfront ta' parti mejta.

Terminu ta' dekadenza trid tiffissah il-liġi u ma jistax jissupplixxih il-ġudikant.

Il-Qorti: – Ikkunsidrat:

Is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Kompetenza Ċivili Superjuri tat-30 ta' Novembru 1990, tgħid:

Il-Qorti rat iċ-ċitazzjoni fejn l-atturi, wara li ppremettew:

Illi fis-*subbasta* (liċitazzjoni) miżmumha taħt l-awtorità ta' din il-Qorti fid-9 ta' Frar 1987 fil-*Banca Giuratale*, fl-ismijiet **Antonio Xerri versus Concetta Xerri *et*** ġiet dikjarata favur il-konvenuta Teresa Buttigieg id-dar numru 176, Triq il-Wardija, Qala, Għawdex, bil-prezz jew offerta t'elfejn u għoxrin lira Maltin (Lm2,020) u ġiet liberata favur tagħha mir-Reġistratur ta' din il-Qorti fit-12 ta' Frar 1987;

U illi fl-istess *subbasta* ġiet dikjarata favur il-konvenuta Rita Xerri bl-offerta t'elfejn mija u tmienja u għoxrin lira Maltin (Lm2,128) il-biċċa raba' magħrufa bħala *Tal-Ħondoq ir-Rummien* limiti tal-Qala, Għawdex..... u l-istess raba' ġie liberat favur tagħha mir-Reġistratur ta' din il-Qorti fis-16 ta' Frar 1987;

U illi l-atturi Giuseppe Xerri *proprio et nomine* u Francesca Xerri huma ko-proprjetarji taż-żewġ fondi rkantati bis-*subbasta* fuq imsemmija u bejniethom għandhom il-parti l-kbira ta' l-istess fondi u għalhekk kien fl-interess tagħhom li dawn jinbiegħu bl-ogħla prezz possibbli;

U illi l-atturi Giuseppe Xerri *proprio* u Carmen Cumbo għalkemm kien għadu ma daqqx nofsinhar, il-ħin meta kellha tispiċċa s-*subbasta*, riedu joffru għaż-żewġ fondi u jgħollu fuq l-offerti magħmula mill-konvenuti Buttigieg u Rita Xerri, (iżda) ma setgħux jagħmlu l-offerti tagħhom minħabba l-mod kif ġie kondott l-irkant mill-banditur il-konvenut Luigi Cordina;

U illi l-irkant kondott mill-konvenut Cordina ma sarx *viva voce* kif jirrikjedi l-artikolu 320 (illum art. 319 tal-Kap. 12) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili u minħabba f'hekk l-atturi Giuseppe

Xerri u Carmen Cumbo ma setgħux jagħmlu l-offerti tagħhom;

U illi għal dawn ir-raġunijiet l-irkant miżmum mill-konvenut Cordina fid-9 ta' Frar 1987 huwa invalidu, null u bla ebda effett kif huma l-istess, nulli u bla ebda effett, il-liberazzjonijiet magħmula mir-Reġistratur ta' din il-Qorti favur *il-konvenuti Buttigieg u Rita Xerri:*

Talbu illi din il-Qorti:

(1) tiddikjara l-bejgħ *subbasta* li sar mill-konvenut Luigi Cardona fid-9 ta' Frar 1987 tad-dar numru 176, Triq Wardija, Qala, Għawdex, u tal-biċċa raba magħrufa bħala *Tal-Ħondoq ir-Rummien* ..., fil-limiti tal-Qala, Għawdex ... null u bla ebda effett;

(2) konsegwentement tiddikjara l-liberazzjonijiet magħmula mir-Reġistratur ta' din il-Qorti ta' l-imsemmija fondi u ċjoè l-liberazzjoni tad-dar numru 176, Triq il-Wardija, Qala, Għawdex, favur il-konvenuta Teresa Buttigieg fit-12 ta' Frar 1987, u l-liberazzjoni tar-raba magħruf bħala *Tal-Ħondoq ir-Rummien,* kif deskritta fuq, magħmula favur il-konvenuta Rita Xerri fis-16 ta' Frar 1987, nulli u bla ebda effett u tordna l-*kanċellament ta' l-istess reġistrazzjonijiet;*

(3) trodna li s-*subbasta* taż-żewġ fondi fuq imsemmija terġa' ssir mill-ġdid skond il-liġi; u

(4) u li tappunta ġurnata, ħin u lok biex issir din is-*subbasta;*

Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Teresa mart Emanuel Buttigieg u l-istess Emanuel Buttigieg bħala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti, fejn eċċepew:

(1) Illi t-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress li s-*subbasta* in kwistjoni saret kif titlob il-liġi;

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-Assistent Reġistratur tal-Qorti ta' Għawdex, fejn eċċepixxa:

Illi huwa jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni tal-Qorti rigward it-talbiet kontenuti fiċ-ċitazzjoni ta' l-atturi, u illi huwa m'għandux ibati spejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Luigi Cordina banditur, Rita xebba Xerri, u Antonio Xerri għall-interess li jista' jkollu, fejn eċċepew:

(1) Illi d-domandi attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt billi l-bejgħ *subbasta* in kwistjoni sar sewwa u fit-termini tal-liġi:

(2) Illi fil-bejgħ *subbasta* in kwistjoni ġew segwiti r-regoli tal-liġi u tal-prattika in materja u kollox sar sewwa;

Ikkunsidrat illi:

Il-kontendenti kollha jaqblu in sustanza dwar kif tmexxa l-irkant in kwistjoni tad-9 ta' Frar 1987. Infatti l-istess banditur, il-konvenut Luigi Cordina, xehed fid-dettal dwar il-mod kif

mexxa l-irkant almenu fl-aħħar għoxrin minuta qabel il-ħin ta' l-egħluq u l-verżjoni tiegħu hija konformi mal-verżjonijiet mogħtija mill-kontendenti l-oħra;

L-istess Louis Cordina xehed hekk:

"Il-proċedura li nsegwi jien hija illi min huwa interessat li jixtri fis-*subbasta* jrid joqgħod fi *queue* u jkun jista' jagħmel l-offerta meta jmissu t-turn, fis-sens illi jien ma naċċettax offerti min-nies li ma kienx imisshom it-turn. Jiena nadotta din il-proċedura tal-*queue* meta jkun hemm ħafna nies u nadottaha biex inżomm l-ordni. Imbagħad il-proċedura hija din li nsegwi. Meta persuna tagħmel l-offerta għax ikun messha t-turn, il-marixxal, jew l-assistent tiegħu, jirreġistra l-*particulars* tal-persuna li għamlet l-offerta, u jiena nqum minn fuq il-mejda fejn inkun qiegħed, noħroġ barra fis-sens li noħroġ fil-bieb tal-*Banca Giuratale u ngħajjat l-offerta għal tlett darbiet imbagħad* insejjaħ lil min ikun imissu t-turn jekk iridx iżid fuq l-aħħar offerta ..... Huwa veru illi waqt illi kont qed nieħu l-offerti b'dan il-mod – u dan biex nieħu l-offerti jinvolvi ż-żmien – kien hemm ħafna protesti mill-offerenti l-oħra fis-sens illi kienu qed jilmentaw illi jiena kont qed indum ħafna biex nirreġistra kull offerta li qed issir u ma kienx ser ikollhom ċans jagħmlu l-offerta tagħhom ..... Meta għamlet l-offerta tagħha Teresa Buttigieg (li kienet l-akbar offerta) nikkalkula li kien hemm bejn wieħed u ieħor ħamsa (5) min-nies oħra jistennew biex jagħmlu l-offerta tagħhom imma dawn ma laħqux. Dawn in-nies li kien għad baqa' fil-*queue* riedu jagħmlu offerta iżda jien ma ħallejthomx u spjegajtilhom għax kien daqq nofs inhar;"

L-attriċi Carmen Cumbo, Rose Dalli u Ivan Cumbo huma tliet persuni preżenti li ma laħqux għamlu offerta, waqt li l-attur

Giuseppe Xerri ma kellux opportunità jgħolli fuq l-offerta li kien għamel iktar minn siegħa qabel, u Kelinu Cauchi messu t-turn biex jagħmel l-offerta iżda kif għamel l-offerta kellu jieħu postu fl-aħħar tal-*queue* u għalhekk ma kellu ebda opportunità li jibqa' jipparteċipa fl-irkant;

L-atturi jsostnu li dan l-irkant ma ġiex miżmum skond il-liġi u għalhekk huwa null u bla effett;

Dwar il-proċedura li għandha tiġi segwita fil-bejgħ b'irkant il-Kapitolu 12 ma jidħolx fil-fond u ma jelenkax fid-dettal il-proċeduri u formalitajiet li jridu jiġu osservati biex isiru l-offerti, imma jillimita ruħu għal regoli essenzjali li jirrigwardaw il-ftuħ ta' l-irkant, li l-offerta trid issir bil-fomm u x-xandir ta' l-istess offerti fl-artikolu 319;

Evidentement il-leġislatur bil-kelma ''rkant'' ried ifisser dak kollu li tfisser il-kelma fis-sinjifikat ordinarju tagħha ta' bejgħ b'irkant miżmum fil-pubbliku fejn dak li huwa essenzjali huwa li tingħata opportunità lill-ikbar numru possibbli ta' persuni li jagħmlu l-offerti, apertament fil-preżenza ta' xulxin, mingħajr ebda limitu dwar kemm-il darba kull offerent jista' jagħżel li jgħolli l-offerta u kollox dirett għall-fini li l-oġġett għall-bejgħ iġib l-ogħla prezz possibbli;

Evidentement id-disposizzjoni li l-offerti għandhom isiru bil-fomm u mhux bil-kitba hija dettata mill-ħtieġa ta' għaġġla biex fl-iqsar żmien jistgħu jsiru l-iktar offerti;

Infatti diversi artikoli oħra fis-sub-titolu II tat-titolu VII tal-Kap 12 huma intiżi biex jattiraw l-ikbar numru ta' offerenti biex il-bejgħ ukoll jirrejalizza l-ogħla prezz; dawn huma r-regoli tal-

pubbliċità, tal-pubbblikazzjoni ta' l-avviżi, l-istimi, il-kwindena u anke l-lok fejn jinżamm l-irkant;

Għalhekk għalkemm huwa veru li l-banditur għandu jidderiġi huwa l-irkant u għall-bwon ordni huwa awtorizzat jieħu provvedimenti adegwati, dawn il-provvedimenti ma jistgħux ikunu tali li jmorru kontra r-rekwiżiti essenzjali ta' l-irkant li jiżdiedu l-offerti u jogħla l-prezz;

Minn eżami tal-proċedura li ġiet adottata fil-każ in kwistjoni jidher illi r-riżultat kien effettivament dak li r-regoli tal-proċedura ċivili jridu jevitaw; infatti l-offerenti kollha preżenti ġew preklużi mil-libertà essenzjali li jagħmlu offerti meta jridu u kemm-il darba jridu billi ġew impoġġija fi *queue* u ridotti għas-silenzju jekk mhux imsejħa għall-offerta mill-banditur. Bir-reġistrazzjoni ta' kull offerta bil-*particulars* ta' kull offerent wara kull offerta, bix-xandir tliet darbiet bla bżonn billi dejjem kien hemm preżenti offerenti li riedu jagħmlu offerta ikbar, u bis-sejħa lill-persuni li ma ridux jagħmlu offerta ikbar imma għar-raġuni biss li lilhom kien imiss it-turn, ġie anjentat l-element essenzjali ta' għaġġla skorrevoli implikata f'proċedura bil-fomm;

Ir-riżultat ta' din il-proċedura irregolari jirriżulta ampjament li kien attendenza ta' persuni li ġew preklużi mill-offerta u bejgħ ta' fondi bi prezz li definittivament huwa inqas minn dak li seta' jiġi rejalizzat fin-nuqqas tal-proċedura tal-*queue;*

Għal dawn il-motivi, tilqa' t-talbiet attriċi u filwaqt li tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti:

(1) tiddikjara l-bejgħ *subbasta* li sar mill-konvenut Luigi

Cardona fid-9 ta' Frar 1987 tad-dar numru 176 Triq Wardija, Qala, Għawdex u tal-biċċa raba' magħrufa bħala *Tal-Ħondoq ir-Rummien* ...... fil-limiti tal-Qala, Għawdex, kif deskritta fuq, null u bla ebda effett;

(2) konsegwentement tiddikjara l-liberazzjonijiet magħmula mir-Reġistratur ta' din il-Qorti ta' l-imsemmija fondi ..... nulli u bla ebda effett u tordna l-kanċellament ta' l-istess reġistrazzjonijiet;

(3) *tordna li s-subbasta taż-żewġ fondi fuq imsemmija* terġa' ssir mill-ġdid skond il-liġi; u

(4) tappunta l-jum 21 ta' Jannar 1991 bejn id-9.00 a.m. u nofsinhar fil-*Banca Giuratale,* Victoria, bħala l-ġurnata, ħin u lok biex issir is-*subbasta* ta' l-imsemmija żewġ fondi;

Bl-ispejjeż a kariku tal-konvenuti Assistent Reġistratur tal-Qorti ta' Għawdex u ta' Luigi Cordina nofs kull wieħed;

Il-konvenuti kollha, barra l-Assistent Reġistratur, interponew appelli differenti u ssottomettew dawn l-istess aggravji:

(a) Luigi Cordina ma kienx il-banditur u ma kienx qed imexxi s-*subbasta* billi din kienet qed titmexxa mill-Marixxal tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex). Difatti skond l-artikolu 348 Kapitolu 12, *huwa fl-irkant ta' merkanzija jew ħwejjeġ* oħra mobbli ordnat mill-Qrati Superjuri tal-kompetenza kummerċjali biss, li jsir bil-mezz ta' rkantatur awtorizzat u quddiem il-marixxal; u għalhekk l-ewwel talba ta' l-attur kif formulata ma tistax tiġi milqugħa;

(b) illi l-atturi kienu jafu bl-allegati irregolaritajiet sa mill-bidu nett, billi skond il-liġi ix-xerrej għandu erbat ijiem żmien biex jiddepożita l-prezz ta' dak li jkun xtara u malli jagħmel dan jieħu l-konsenja ta' l-immobbli. Għalhekk l-atturi kienu obbligati li jaġixxu f'dawk l-erbat ijiem u mhux wara;

(ċ) illi r-rekwisiti espressi li trid il-liġi għall-bejgħ f'*subbasta* ġew kollha rispettati, u dawk ma jistgħux jiġu sostitwiti mill-ħtieġa ta' għaġġla skorrevoli b'rekwiżiti illi l-ġudikant jiġbed minn implikazzjonijiet tal-liġi. Il-proċedura li ġiet adottata hija dik li dejjem ġiet adottata ġewwa Għawdex u qatt ma kien hemm lamenti kontra tagħha;

(d) illi anki jekk, għall-argument, ġew kommessi xi irregolaritajiet dawn ma jagħtu ebda dritt t'azzjoni għall-annullament tas-*subbasta;*

Sussegwentement, b'rikorsi separati li però għandhom l-istess kontenut, l-appellanti esponew illi l-attriċi, Francesca Xerri mietet fl-4 ta' Awissu 1990 waqt li s-sentenza li qed tiġi appellata ġiet pronunzjata ħafna wara, ċjoè fit-30 ta' Novembru 1990. Billi ma sar xejn biex il-ġudizzju jiġi trasfuż fl-eredi tal-mejta jew f'xi persuna oħra interessata qabel ma ngħatat is-sentenza din ta' l-aħħar tidher li fiha difett radikali li jimporta nullità;

Mill-atti tal-kawża jidher illi t-trattazzjoni tagħha ngħalqet fil-21 ta' April 1989, f'liema data (skond il-verbal ta' l-24 ta' Frar 1989) kellhom jiġu pprezentati n-noti ta' osservazzjonijiet. Fit-23 ta' Marzu 1990 il-kawża ġiet differita għas-sentenza u baqgħet tiġi hekk differita sad-data tal-prolazzjoni tas-sentenza;

Hija ġurisprudenza ta' din il-Qorti illi meta jkun hemm

bidla fil-partijiet in kawża minħabba mewt ta' xi waħda minnhom, li tissoppravvjeni qabel ma tingħata s-sentenza, imma wara li l-kawża tiġi differita għas-sentenza, dik il-bidla ma timpurtax in-nullità tas-sentenza, kif ma timpurtax l-anqas in-nullità tal-petizzjonijiet ta' appell li jsiru wkoll fil-konfront ta' parti mejta.

Fit-13 ta' Mejju 1991 Giuseppe Xerri ġie awtorizzat bħala eredi ta' Francesca Xerri biex l-atti tal-kawża jgħaddu fil-persuna tiegħu biex ikun jista' jkompli l-kawża minflok il-mejta;

Għalhekk dawn ir-rikorsi ta' l-aħħar, ma jistgħux jiġu milqugħa;

Ikkunsidrat l-ewwel aggravju, il-Qorti jidhrilha li għandha tikkwota l-artikolu 319, Kapitolu 12:

"(1) L-irkant jinfetaħ mill-banditur quddiem ir-reġistratur jew il-marixxal. L-offerti jsiru bil-fomm. Kull offerta għandha tiġi mxandra mill-anqas tliet darbiet, jekk matul ix-xandir ma ssirx offerta akbar.

Omissis;

(3) Il-banditur għandu jedd għal dritt li jiġi ntaxxat mir-reġistratur skond il-liġi li tkun isseħħ f'dak iż-żmien dwar id-drittijiet ta' l-irkantaturi pubbliċi ...;"

Meta ma' dan jinqara wkoll l-artikolu 348 Kapitolu 12, għandha tinġibed il-konklużjoni illi bejgħ f'*subbasta* jiġi normalment kondott mill-banditur barra f'dawk il-każijiet fejn is-*subbasta* tiġi ordnata minn xi Qorti ta' kompetenza

kummerċjali superjuri u l-bejgħ ikun ta' merkanzija jew oġġetti oħra mobbli, meta jikkonduċi rkantatur awtorizzat;

Għalhekk il-Qorti tifhem għaliex l-ewwel talba ta' l-atturi saret fil-konfront tal-banditur li kkonduċa s-*subbasta*, anki għaliex, f'dan il-każ, kuntrarjament għal dak li trid il-liġi, il-banditur kien waħdu, billi ma kinux preżenti la l-Assistent Reġistratur u l-anqas il-marixxal, kif xehed Charles Spiteri fis-17 ta' Mejju, 1988. U difatti din hija waħda mill-illegalitajiet li ġew riskontrati f'din il-proċedura kollha, suġġett ta' din il-kawża;

It-tieni aggravju jissottometti illi azzjoni bħal dik ta' l-atturi kellha ssir fi żmien l-erbat (4) ijiem li fihom il-kompratur f'bejgħ f'*subbasta* jkollu a disposizzjoni sabiex jiddepożita l-prezz. Terminu bħal dan, ta' dekadenza, trid tiffissah il-liġi u ma jistax jissupplixxih il-ġudikant. Però, fuq daqshekk, għandu jingħad ukoll illi s-*subbasta* saret fid-9 ta' Frar 1987 waqt li l-ittra uffiċjali ta' l-atturi ntbagħtet fit-13 ta' Frar 1987 u ċ-ċitazzjoni segwiet fis-27 ta' Marzu 1987. Jiġifieri l-atturi aġixxew tempestivament biżżejjed u ma jistax jingħad illi d-dewmien irreka danni – altrimenti evitabbli – lill-kompraturi;

Għar-risposta fuq l-aħħar aggravju jrid jiġi fl-ewwel lok rikjamat dak li l-ewwel Qorti elenkat bħala l-irregolaritajiet li ssuċċidew f'din is-*subbasta*:

(a) il-kompraturi potenzjali ġew preklużi milli effettivament ikunu jistgħu jagħmlu offerti meta u kemm-il darba jridu, billi ġew imġiegħla li joqgħodu fi *queue,* u ma setgħux jitkellmu jekk ma jsejħilhomx il-banditur;

(b) metikolożità li mhix neċessarja u l-anqas konsentita biex ġiet reġistrata kull offerta, bid-dettalji ta' kull offerent, bix-xandir tlett darbiet ta' l-offerta, meta suppost illi meta tissoppravjeni offerta ogħla hija din li għandha immedjatament tiġi mxandra;

(c) sejħa ta' persuni skond ma jmisshom bit-turn – anki meta ma ridux jagħmlu offerta;

Qalet sewwa għalhekk l-ewwel Qorti li dawn il-fatturi kollha qerdu effettivament mhux biss ir-ritmu kompetittiv tal-bejgħ f'*subbasta* intiż biex jipprokura l-ogħla prezz possibbli fiċ-ċirkostanzi, imma wkoll snaturaw l-istess kwalità speċjali tal-bejgħ f'*subbasta*.

Kif ġie osservat diġà, finalment, għal din is-*subbasta* la kien hemm il-konvenut Assistent Reġistratur u l-anqas il-marixxal tal-qorti, u l-bejgħ sar fl-assenza ta' l-uffiċjali tal-qorti li l-presenza tagħhom tassikura lill-qorti r-regolarità tal-proċedura li huma jkunu jistgħu jattestaw.

Is-somma ta' l-illegalitajiet li ġraw huma biżżejjed biex jobbligaw lill-qorti li tannulla l-proċedura inkwantu din saret irritwalment u mhux skond il-liġi, u meta dan jiġri kull min għandu interess ġuridiku għandu d-dritt li jitlob l-annullament tal-proċedura biex jissalvagwarda d-drittijiet tiegħu;

Għal dawn ir-raġunijiet l-appelli kollha qegħdin jiġu miċħuda u s-sentenza tat-30 ta' Novembru 1990 hija konfermata;

L-appuntament għall-bejgħ mill-ġdid f'*subbasta* għandu jiġi ffissat mill-ewwel Qorti wara r-rikors għal dan l-iskop minn xi

waħda mill-partijiet interessati;

L-ispejjeż ta' l-ewwel grad jibqgħu kif ġa deċiżi waqt li dawk ta' dan l-appell jitħallsu mill-appellanti.