QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 24 ta' Ġunju 2016

Numru 13
Rikors maħluf numru 432/2010 AE

Angela Debattista, Nazzareno *sive* Rennie Debattista, Godwin Debattista, Ronald Debattista u Isabelle Debattista, ilkoll aħwa Debattista

v.

Joanne Debattista u Braden Mamo; u b'dikriet tal-10 ta' Ġunju 2011 l-Avukat Christian Grima nħatar kuratur biex jidher f'isem Joanne Debattista

1. Dan huwa appell tal-atturi Debattista minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Marzu 2012 li ċaħdet talba tal-atturi

biex tħassar ipoteka speċjali magħmula mill-konvenuta Joanne Debattista favur il-konvenut l-ieħor Braden Mamo fuq sehem minn immobbli li jifforma parti minn wirt mhux maqsum li tiegħu l-atturi u l-konvenuta Debattista huma flimkien ko-werrieta, iżda iddikjarat illi l-istess ipoteka "ma għandha l-ebda effikaċja" u għalhekk laqgħet it-talba tal-atturi għat-tħassir ta' bejgħ *sub hasta* li kien sejjer isir fuq il-proprjetà milquta bl-ipoteka. Huwa wkoll appell inċidentali tal-konvenut Braden Mamo mill-istess sentenza safejn laqgħet it-talbiet tal-atturi, u wkoll minn sentenza preliminari mogħtija mill-istess qorti fid-19 ta' Settembru 2011 li ċaħdet eċċezzjoni ta' deżerzjoni tal-kawża mressqa mill-konvenut Mamo. Il-fatti safejn relevanti għal dan l-appell seħħew hekk:

2. L-attriċi Angela Debattista – l-omm – u l-atturi l-oħra u l-konvenuta Joanne Debattista – ilkoll aħwa Debattista u wlied Angela – huma użufruttwarja, fil-każ ta' Angela, u werrieta flimkien, fil-każ tal-aħwa, tal-ġid ta' Joseph Debattista, żewġ Angela u missier l-aħwa.

3. B'kuntratt tal-20 ta' Marzu 2009 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, meta l-wirt kien għadu ma nqasamx, il-konvenuta Joanne Debattista għarfet li għandha tagħti lill-konvenut Mamo s-somma ta' sitta u għoxrin elf euro (€26,000) u bħala garanzjija għar-radd ta' dan id-dejn ħolqot ipoteka speċjali fuq sehem wieħed mhux maqsum minn għaxra ($^{1}/_{10}$) "jew kull sehem ieħor li jista' jkollha" minn fond fil-Qawra li huwa fost il-beni tal-wirt ta' Joseph Debattista. Billi l-konvenuta Debattistra ma

ħallsitx, il-konvenut Mamo talab il-bejgħ *sub hasta* ta' sehemha mill-fond fil-Qawra u l-qorti ordnat illi l-bejgħ isir fit-8 ta' Ġunju 2010.

4. Meta saru jafu b'dan l-atturi fetħu l-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara u tiddeċidi illi sallum il-qasma tal-assi ereditarju tad-defunt Joseph Debattista għadha ma saritx bejn il-werrieta tiegħu;

»2. tiddikjara u tiddeċidi illi konsegwentement, il-kontendenti Debattista ma humiex proprjetarji ta' xi ġid partikolari formanti parti mill-eredità tad-defunt Joseph Debattista iżda għandhom sehem indiviż u illikwidu mill-eredità tal-imsemmi defunt;

»3. tiddikjara u tiddeċidi illi konsegwentement il-konvenuta Joanne Debattista ma kellha l-ebda jedd illi tikkostitwixxi l-ipoteka speċjali msemmija fil-korp ta' dan ir-rikors maħluf fuq sehem mill-fond … … … fi Triq it-Trunċiera, Qawra, liema fond jifforma parti mill-assi tal-wirt tad-defunt Joseph Debattista;

»4. konsegwentement tordna t-tħassir tal-imsemmija ipoteka speċjali ikkostitwita mill-konvenuta Joanne Debattista għaf-favur tal-konvenut l-ieħor Braden Mamo u tordna l-kanċellament tan-Nota ta' Insinwa I 4683/2009 iskritta fir-Reġistru Pubbliku u taħtar nutar sabiex jippubblika l-att neċessarju ta' kanċellament fid-data u l-ħin li jidhrilha din il-qorti, bil-ħatra ta' kuraturi għall-eventwali kontumaċi;

»5. tordna wkoll it-tħassir tal-atti tas-subbasta bin-numru 39/2009 fl-ismijiet Braden Mamo *v.* Joanne Debattista għar-raġunijiet hawn fuq premessi.«

5. Il-konvenut Braden Mamo fid-19 ta' April 2011 ressaq eċċezzjoni ta' deżerzjoni taħt l-art. 963 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili billi sa sitt xhur wara l-preżentata tar-rikors maħluf li bih inbdiet il-kawża kienu għadhom ma ngħalqux il-proċeduri bil-miktub.

6. Bis-sentenza tad-19 ta' Settembru 2011 ["l-Ewwel Sentenza"] l-ewwel qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»Bħala fatti rilevanti għal din id-deċiżjoni jiġi rilevat li:-

»i. fid-29 ta' April 2010 giet preżentata l-kawża;

»ii. b'digriet mogħti fl-14 ta' Mejju 2011 il-kawża kienet appuntata għas-seduta tal-21 ta' Ottubru 2010. Sa dak-inhar il-konvenuti kienu għadhom m'humiex notifikati;

»iii. Braden Mamo ppreżenta t-tweġiba ġuramentata fid-19 ta' April 2011, minkejja li mill-atti ma jirriżultax li kienet ġiet kompletata l-proċedura biex jiġi notifikat skond l-artikolu 187(3) tal-Kap. 12. Għall-qorti meta Mamo ppreżenta t-tweġiba ġuramentata kien qiegħed jagħti ruhu notifikat bl-atti;

»iv. fl-1 ta' Lulju 2011 Dr Chris Grima ta ruħu b'notifikat bl-atti għan-nom tal-konvenuta Joanne Debattista.

»Jibda biex jingħad li għalkemm Mamo kien jaf li hemm kawża li fihom l-atturi qegħdin jikkontestaw dak li għamlet Joanne Debattista, u dan qabel ippreżenta t-twegiba ġuramentata, ma jfissirx b'daqshekk li kien notifikat bl-atti ta' din il-kawża. Notifiki ta' atti ġudizzjarji ssir bil-mod li jissemma fl-artikolu 187 tal-Kap. 12. Il-fatt li konvenut ikun jaf li saret kawża kontra tiegħu ma jfissirx li b'daqshekk hu notifikat.

»Il-proċeduri bil-miktub jingħalqu:-

»i. bil-preżentata tat-tweġiba ġuramentata mill-konvenut/I;

»ii. bin-notifika tal-konvenut f'każ li jagħżel li ma jweġibx fit-terminu kontemplat mil-liġi.

»Ċertament li l-provvedimenti relatati mad-deżerzjoni tal-kawżi huma intiżi sabiex jiżguraw li l-proċess jieħu l-kors tiegħu u ma jkunx hemm bżonn dewmien bla bżonn. Attur li ma jiħux ħsieb li jagħmel dak li hemm bżonn biex il-proċeduri bil-miktub jingħalqu jkun qiegħed jilgħab man-nar u jidħol fi spejjeż bla bżonn.

»M'hemmx dubju li r-regola ġenerali hi l-proċeduri bil-miktub għand-hom jingħalqu fi żmien sitt (6) xhur minn meta tiġi preżentata l-kawża. Fir-realtà nafu li, meta tiġi preżentata kawża, ir-rikors ġuramentat ma joħroġx minnufih għan-notifika tal-konvenut. In-notifika tinħareġ wara li jingħata digriet mill-qorti li lilha tkun ġiet assenjata l-kawża. Ovvjament l-attur m'għandux kontroll meta l-qorti tagħti ordni simili. Il-qrati, f'tentattiv biex jirrimedjaw għal din l-anomalija, interpretaw dan il-provvediment li jfisser li s-sitt xhur jiddekorru minn meta l-avviż ta' smigħ jinħareġ għan-notifika. F'dan il-każ l-avviz ta' smigħ inħareġ fl-14 ta' Mejju 2010. Għalhekk kienu għaddew biss 15-il jum mid-data tal-preżentata tal-kawża sakemm il-qorti appuntat il-kawża għas-smigħ.

»F'kull każ però l-artikolu 963(3) tal-Kap. 12 jipprovdi li:-

> »"Jekk, ukoll jekk ikunu għaddew iż-żminijiet perentorji msemmijin fis-subartikolu (1), jinsab li l-proċeduri bil-miktub f'kawża m'humiex magħluqa, il-qorti għandha għal darba waħda biss tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa sabiex l-istess proċeduri jingħalqu kemm jista' jkun malajr u sabiex jiġi evitat illi l-kawża tmur deżerta minħabba f'xi nuqqas ta' notifika jew minħabba f'xi nuqqas ta' twettiq ta' xi proċedura jew formalità."

»Mill-atti hu evidenti li l-qorti qatt ma tat provvediment taħt l-artikolu 963(3) tal-Kap. 12. L-eċċezzjoni ta' deżerzjoni ngħatat fid-19 ta' April 2011 u ma jirriżultax li fis-seduta li kien imiss, dik tat-13 ta' Mejju 2011, ingħatat xi ordni skond din id-disposizzjoni tal-liġi. Dakinhar kull ma qalet il-qorti kien li l-kawża kienet qiegħda tiġi differita għall-1 ta' Lulju 2011 għan-notifika tal-konvenuta Debattista. Fil-fatt dakinhar deher l-avukat Dr Chris Grima u filwaqt li assuma l-atti għan-nom ta'

Debattista, ta ruħu b'notifikat bl-atti tal-kawża. Illum il-proċeduri bil-miktub huma magħluqin. Hu evidenti li bis-saħħa tal-artikolu 963(3) tal-Kap. 12 il-qorti ngħatat l-għodda biex jiġi evitat li kawża tmur deżerta. Ġaladarba l-proċeduri bil-miktub huma magħluqin, m'hemmx ħtieġa li jingħata xi provvediment taħt l-artikolu 963(3). Din il-qorti tifhem li kif għandha d-dmir tagħti provvediment fil-każ fejn is-sitt (6) xhur ikunu għaddew u l-proċeduri bil-miktub ikunu għadhom ma għalqux, għandha d-diskrezzjoni li ma tiddikjarax il-kawża deżerta fejn jirriżulta li l-proċeduri bil-miktub huma magħluqa minkejja li għaddew sitt (6) xhur.

»Għal dawn il-motivi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut Mamo u tordna l-prosegwiment tal-kawża. Spejjeż jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u Mamo. Il-qorti qiegħda tordna hekk għaliex hi tal-fehma li l-atturi kell-hom ikunu iktar pro-attivi biex il-konvenuti jiġu notifikati fi żmien sitt xhur.«

7. L-appell inċidentali tal-konvenut Mamo jolqot ukoll din is-sentenza. Billi, jekk jintlaqa' l-appell u l-kawża titqies deżerta, il-każ jieqaf hawn, il-qorti sejra tqis din il-parti tal-appell inċidentali qabel ma tqis l-appelli fuq il-meritu.

8. Il-konvenut Mamo fisser l-aggravju tiegħu kontra l-Ewwel Sentenza hekk:

»Illi l-ewwel onorabbli qorti, fis-sentenza preliminari tagħha, arrogat lilha nnifisha diskrezzjoni mhux mogħtija mil-liġi; huwa minnu li l-qrati tagħna użaw qabel tali diskrezzjoni fejn sabu li kienet il-qorti nnifisha li damet sakemm appuntat il-kawża u tat fakoltà lill-atturi sabiex jinnotifikaw il-kawża, izda l-qorti użat tali eċċezzjoni biex ħolqot fakoltà diskrezzjonali apparentement assoluta.

»Illi fl-ewwelnett, tajjeb li wieħed jeżamina l-istorja amministrattiva ta' kif evolviet is-sitwazzjoni preżenti, u dan billi s-sentenza preliminari appellata daħlet biss fl-istorja reċenti. Oriġinarjament, il-prassi fin-notifika tal-kawżi ġodda kienet l-istess segwita fl-appelli, u ċjoè li kawża kienet toħroġ għan-notifika immedjatament wara li tkun ġiet preżentata, u meta tiġi appuntata joħroġ l-avviż tal-appuntament tas-smigħ. Fil-fatt, l-avukat sottoskritt għadu jiftakar lill-Imħallef Frank C. Camilleri jisħaq minn fuq is-sedja li dik kienet il-proċedura korretta, u baqa' sakemm irtira jsegwi tali proċedura. Ovvjament, tali proċedura kellha żvantaġġ partikolari, konsistenti fil-fatt illi konvenut li jkun mgħarraf bil-kawża qabel ma tiġi appuntata jista' jipprova jevita n-notifika tal-avviż tal-appuntament, b'telf ta' żmien u spejjeż għall-attur; għalhekk żviluppat id-drawwa amministrattiva da parti tal-maġġor parti tal-imħallfin tal-Prim'Awla li jibagħtu l-atti għan-notifika biss wara li tkun ġiet iffissata d-data tal-ewwel dehra. Il-konsegwenza kollaterali kienet illi d-deżerzjoni ma baqgħetx tagħmel sens fejn ikun l-imħallef sedenti stess li jkun żamm l-atti lura milli jmorru għan-notifika;

»Illi din is-sitwazzjoni ġiet indirizzata b'mod differenti mill-Ġudikatura u mill-Leġislatura. Il-Ġudikatura, permezz ta' diversi sentenzi, iddefendiet id-diskrezzjoni tagħha li tappunta l-kawżi u toħroġ il-kawżi għannotifika skond is-sistema ta' *case manogement* addottata minn kull imħallef individwali, u rrimedjat għall-possibilità ta' deżerzjoni billi ġurisprudenzjalment ħolqot sospensjoni tat-termini li ma tirriżultax mil-liġi. Il-Leġislatura irreaġixxiet għal tali ġurisprudenza billi kkarifikat u semplifikat it-termini involuti, u eventwalment anke imponiet terminu għall-appuntament tal-kawżi. L-artikolu in kwistjoni kif jaqra llum jagħti fakoltà u diskrezzjoni lill-qorti li testendi t-termini, dment li hija tagħmel dan qabel l-għeluq tal-istadju tal-iskritturi; sussegwentement il-liġi ma tagħti ebda diskrezzjoni lill-ġudikant sabiex "iħenn" fejn kawża tkun deżerta; bl-istess mod bħal ma dina l-onorabbli Qorti tal-Appell konsistentement iddeċidiet li hija stess ma għandha ebda diskrezzjoni sabiex tiġġustifika jew twarrab id-deżerzjoni ta' appelli;

»Illi għaldaqstant jiġi umilment sottomess illi, sa dakinhar li l-iskritturi ngħalqu (u ngħalqu meta ż-żewġ konvenuti taw ruħhom b'notifikati, rispettivament fid-19 ta' April 2011 u fl-1 ta' Lulju 2011), l-atturi kellhom id-dritt mogħti lilhom mil-liġi li jitolbu lill-qorti sabiex iġġedded it-termini, u dan billi jiġġustifikaw tali talba għas-sodisfazzjon tal-qorti. Anke wara li tressqet l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni, sakemm tat ruħha b'notifikata Joanne Debattista, ukoll l-atturi kellhom xahrejn u nofs żmien biex jitolbu t-tiġdid jew l-estensjoni tat-termini. Wara dakinhar, jiġi sottomess illi l-kawża sfat deżerta, u li ladarba l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni ngħatat *in limine litis* l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex il-fakoltà li tidderoga minnha;

»Illi anke jekk wieħed kellu jaċċetta li l-qorti xorta għandha diskrezzjoni sabiex twarrab id-deżerzjoni, bħal ma tagħmel meta l-kawża tkun damet biex ġiet appuntata, l-ewwel onorabbli qorti użat tali diskrezzjoni, fis-sentenza preliminari tagħha, sabiex twarrab l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni mingħajr ma tat ebda motivazzjoni; anzi l-unika konsiderazzjoni li hija tat qiegħda fil-kap tal-ispejjeż, fejn hija iddikjarat illi l-atturi kaxkru saqajhom biex innotifikaw ir-rikors promotur altru milli ġustifikazzjoni.«

9. Il-qorti tosserva qabel xejn illi l-art. 732(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

»**732.** … … …

»(2) … … … l-eċċezzjoni ta' deżerzjoni ta' kawża titqies li ġiet rinunzjata, jekk ma tingħatax qabel kull eċċezzjoni perentorja oħra.«

10. Dan ifisser illi l-qorti ma tistax *sua sponte* tagħti effett għad-deżerzjoni jekk ma tingħatax l-eċċezzjoni. Fil-każ tallum l-eċċezzjoni ngħatat fid-19 ta' April 2011 u għalhekk kien wara dakinhar illi l-qorti kellha tagħti l-ordnijiet li jrid l-art. 963(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura

Ċivili. Effettivament, b'dikriet tat-12 ta' Mejju 2011 il-qorti ħatret kuraturi għall-konvenuta Joanne Debattista[1], li kienet għadha sa dak-inhar mhix notifikata, sabiex in-notifika tkun tista' ssir f'idejn il-kuraturi u hekk ikun jista' jinbeda s-smigħ tal-kawża. Sas-seduta minnufih wara – dik tat-13 ta' Mejju 2011 – ma kienx hemm żmien biżżejjed biex issir in-notifika lill-kuraturi u għalhekk id-deżerzjoni setgħet tiġi dikjarata biss fis-seduta ta' wara, dik tal-1 ta' Lulju 2011. Fl-1 ta' Lulju 2011, iżda, deher l-Avukat Christian Grima li b'nota assuma l-atti f'isem Joanne Debattista[2] u wkoll laqa' n-notifika f'isimha. Għalhekk ma kienx il-każ illi l-kawża tiġi dikjarat deżerta kif irid l-art. 963(3A) fl-1 ta' Lulju 2011 billi kien laħaq sar dak kollu meħtieġ biex il-proċeduri bil-miktub jingħalqu.

11. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell inċidentali mill-Ewwel Sentenza u tikkonferma s-sentenza. Billi iżda d-disposizzjonijiet tal-liġi fuq id-deżerzjoni xejn ma huma preċiżi u anzi huma inkonsistenti ma' xulxin – l-art. 967 igħid illi d-deżerzjoni titqies li ġrat *ipso iure* fil-jum li fih jagħalqu ż-żminijiet perentorji għall-għeluq tal-proċeduri bil-miktub u l-art. 963(3) igħid illi d-deżerzjoni ma titqiesx li ġrat f'dak il-jum għax il-qorti għandha tagħti l-ordnijiet li tqis xierqa biex il-proċeduri jingħalqu u biex tiġi evitata d-deżerzjoni, u l-art. 963(3A) igħid illi d-deżerzjoni sseħħ mhux *ipso iure* iżda tiġi dikjarat b'dikriet – huwa xieraq illi l-ispejjeż relativi għal din il-parti tal-appell inċidentali jinqasmu bejn il-partijiet.

---

[1] Dik il-ħatra tħassret fl-24 t'Awissu 2011 wara li fl-10 ta' Ġunju 2011 l-Avukat Christian Grima nħatar kuratur biex jidher għal Joanne Debattista.

[2] Fil-fatt l-Avukat Grima kien ġà nħatar kuratur fl-10 ta' Ġunju 2011.

12. Ngħaddu issa għall-meritu tal-appell ewlieni u tal-appell inċidentali mis-sentenza tat-8 ta' Marzu 2012 ["it-Tieni Sentenza"]. L-ewwel qorti fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha f'dik is-sentenza:

> »Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li Joanne Debattista, bint Angela Debattista u oħt l-atturi l-oħra, ma kellha l-ebda jedd li tikkostitwixxi ipoteka speċjali fuq sehem mill-fond … … … Triq it-Trunċiera, Qawra liema fond jifforma parti mill-wirt tal-mejjet Joseph Debattista. Għalhekk qegħdin jitolbu li l-qorti tordna t-tħassir tal-ipoteka speċjali li iskriviet favur Braden Mamo (numru 4683/2009) … … … Talbu wkoll li l-qorti tordna t-tħassir tal-bejgħ bl-irkant numru 39/2009 fl-ismijiet <u>Braden Mamo *v.* Joanne Debattista</u>.
>
> »Brendan Mamo wieġeb li l-kawża hi deżerta *ai termini* tal-artikolu 963 tal-Kap. 12. Eċċezzjoni li giet miċħuda b'deċizjoni parzjali tad-19 ta' Settembru 2011.
>
> »Joanne Debattista wiegbet li :-
>
> > »1. hu minnu li għadu ma nqasamx il-wirt tal-missier;
> >
> > »2. hu minnu li l-werrieta ta' Joseph Debattista m'humiex sidien ta' ġid partikolari minn dak il-wirt;
> >
> > »3. hi sfat vittma tal-logħob u bejn l-2005 u l-2009 issellfet kwantità kbira ta' flus mingħand diversi nies, fosthom Braden Mamo;
> >
> > »4. m'huwiex minnu li ssellfet Lm26,000 mingħand Mamo iżda somma ferm iżgħar, u li dak li ssellfet ħallsitu lura. Fil-fatt ser tippreżenta kawża biex tikkontesta l-ħlas li qiegħed jippretendi Mamo;
> >
> > »5. il-kunsens tagħha kien vizzjat peress li kienet mhedda;
> >
> > »6. toqgħod għad-deċiżjoni tal-qorti dwar it-tielet, raba' u ħames talba tal-atturi.
>
> »Fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2011 id-difensur ta' Mamo iddikjara :-
>
> > »"Ġaladarba tirriżulta li l-proprjetà oġġett ta' din il-kawża ma hijiex l-unika proprjetà fil-wirt ta' Joseph Debattista, allura jistgħu jid-dikjaraw li qegħdin jirtiraw it-talba tagħhom għall-bejgħ bl-irkant (ara atti 39/2009 <u>Braden Mamo *v.* Joanne Debattista</u>), b'dan però illi l-posizzjoni ta' Mamo fir-rigward tal-garanzija fuq is-sehem ta' Debattista tibqa' kif inhi.".
>
> Il-prinċipju hu li :
>
> > »"Il-kreditur ma jista' jivvanta ebda dritt fuq il-ben tad-debitur li jkunu komuni ma' ħaddieħor qabel ma ssir il-qasma bejnu u bejn l-interessati l-oħra, li minnha jirriżulta jekk lil dak id-debitur tmissux xi kwota minn dawk il-beni, u f'każ affermativ liema kwota tmissu. Għaldaqstant, qabel ma tkun saret id-diviżjoni ma jistax il-kreditur jipproċedi għas-subasta fuq dawk il-beni komuni, ammenokkè huwa ma jipproċedix fuq l-kwota *ut sic*. Jekk huwa jipproċedi fuq

xi fond jew parti ta' fond li jidħlu f'din il-kwota, dik is-subasta ma tistax timxi 'l quddiem sakemm ma ssirx id-diviżjoni biex jiġi stabbilit jekk dak il-fond jew parti ta' fond jiġux assenjati lil dik il-kwota. F'kaz simili jkun hemm lok għas-sospensjoni tas-subasta sakemm issir id-deċiżjoni salv li l-atti tas-subasta jigu anki revokati jekk jirriżulta fid-diviżjoni li l-fond jew parti ta' fond miġjub fis-subasta ma' jkunx ġie assenjat lid-debitur eżekutat (Robert Lapira v. Rose Borg *et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Mejju 1946).

»Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

»1. b'kuntratt li sar fl-20 ta' Marzu 2009, Joanne Debattista ddikjarat li hi debitriċi ta' Braden Mamo għas-somma ta' €26,000. Bħala garanzija tat ipoteka speċjali fuq sehem ta' wieħed minn għaxra ($^{1}/_{10}$) indiviż fuq il-fond … … … (numru ta' iskrizzjoni 4683/2009). L-ammont kellu jitħallas fi żmien xahar u nofs mid-data tal-kuntratt;

»2. peress li Debattista baqgħet moruża, Mamo beda proċeduri għall-bejgħ bl-irkant tas-sehem ta' $^{1}/_{10}$ indiviżi fil-fond fuq imsemmi, wara li rrenda esegwibbli l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu permezz ta' ittra uffiċjali li ppreżenta fit-8 ta' Ġunju 2009;

»3. b'digriet mogħti fis-7 ta' Lulju 2009 il-qorti ordnat il-bejgħ bl-irkant ta' $^{1}/_{10}$ indiviżi tal-fond in kwistjoni u appuntat il-bejgħ għas-17 ta' Novembru 2009 fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-qorti;

»4. il-fond hu proprjetà ta' Angela u wliedha bħala werrieta ta' missierhom Joseph Debattista li miet fis-6 ta' Ottubru 2004. Skond testment li għamel fit-2 ta' April 2004 fl-atti tan-nutar Dr Joanne Lia, Joseph Debattista ħalla lil uliedu bħala werrieta tiegħu;

»5. m'hemmx kontestazzjoni li l-wirt ta' Joseph Debattista għadu ma nqasamx u li l-fond m'huwiex l-uniku attiv fil-wirt … … …

»Fil-fehma tal-qorti :-

»i. Skond l-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili:

> »"Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt."

»Għalhekk sal-lum ħadd mill-werrieta ta' Joseph Debattista ma jista' jitqies li għandu l-proprjetà ta' xi sehem f'oġġett partikolari li jifforma parti mill-wirt.

»ii. Il-konvenut Mamo m'għandu jebda jedd jipprova jistrieħ fuq l-artikolu 495 in kwantu għadhom ma għaddewx 10 snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni ta' Joseph Debattista.

»iii. Għalkemm Joanne Debattista għamlet ftehim li permezz tiegħu tat ipoteka speċjali fuq parti minn għaxra ($^{1}/_{10}$) indiviżi tal-fond, l-effetti tagħha għadhom ma daħlux fis-seħħ ġaldarba l-wirt ta' Joseph Debattista għadu ma nqasamx. Għalhekk l-ipoteka speċjali ngħatat taħt

kondizzjoni, u għalhekk tkun effikaċi biss jekk il-fond jew sehem diviż minnu jiġu assenjati lil Joanne Debattista.

»Għalhekk għalissa kollox għadu sospiż u l-garanzija għad m'għandha l-ebda saħħa. F'dan il-kuntest il-qorti taqbel mal-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza Carmelo Sultana *nomine v.* Nobbli Guido Sant Fournier *et nomine et* deċiża fis-17 ta' Marzu 1969 li għalkemm kien jittratta bejgħ, ma tara l-ebda raġuni għalfejn ma għandux jiġi applikat fil-każ ta' għoti ta' garanzija. Il-qorti spjegat:

> »"F'każ bħal dan il-ħaġa hekk mibjugħa tiġi mdaħħla fil-patrimonju in diviżjoni u jitwettqu fuqu l-operazzjonijiet kollha li jikkostitwixxu d-diviżjoni bla ma l-akkwirent jista' jimpedixxi li jsir dan '*essendo-chè l'acquisto non è per lui definitivo se non nel caso in cui la cosa stessa si comprenda nella porzione assegnata all'alienante da cui ha causa'* (Ricci, Vol. II, para. 10). Jekk imbagħad il-ħaġa mibjugħa tibqa' fil-kwota tal-bejjigħ, il-bejgħ hu pienament effikaċi; jekk tiġi assenjata lil kondivident ieħor, il-bejgħ ikun ineffikaċi u l-konvdivident li lilu tkun misset ikun jista' jirrivendikaha mingħand ix-xerrej."

»Għal dawn il-motivi l-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża bill :-

»1. tikkonferma li l-wirt ta' Joseph Debattista għadu ma nqasamx;

»2. tiddikjara li l-aħwa Debattista għadhom sal-lum m'humiex proprjetarji ta' xi ġid partikolari mill-wirt ta' missierhom Joseph Debattista;

»3. tiċħad it-tielet talba soġġett b'dan li qiegħda tagħmilha ċara li l-ipoteka speċjali li ġiet iskritta minn Joanne Debattista favur Branden Mamo (numru 4683 fis-7 ta' April 2009) għad m'għandha l-ebda effikaċja għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija;

»4. tiċħad ir-raba' talba;

»5. tilqa' l-ħames talba u tħassar id-digriet mogħti fis-7 ta' Lulju 2009 fl-atti tal-bejgħ bl-irkant numru 39/2005 fl-ismijiet Braden Mamo *v.* Joanne Debattista, li permezz tiegħu ordna l-bejgħ bl-irkant ta' sehem minn għaxra ($^{1}/_{10}$) mill-fond … … … Tħassar ukoll kull digriet ieħor li seta' ngħata wara li fih ġiet iffissata data, ħin u lok sabiex isir l-irkant.

»Spejjeż a karigu tal-konvenut, b'dan li Joanne Debattista għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha.«

13. Minn din is-sentenza appellaw, kif rajna, kemm l-atturi kif ukoll, inċidentalment, il-konvenut Mamo. Essenzjalment l-aggravji tal-atturi jolqtu dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-talba għat-tħassir tal-ipoteka waqt illi l-aggravju tal-konvenut Mamo jolqot dik il-parti li tgħid illi l-ipoteka "għad ma għandha ebda effikaċja". Billi dawn huma effettivament żewġ uċuħ tal-istess munita, il-konsiderazzjonijiet dwar l-appell

tal-atturi jkollhom relevanza wkoll għall-appell inċidentali tal-konvenut Mamo.

14. L-atturi fissru hekk fil-qosor l-aggravji tagħhom:

> »fl-ewwel lok, l-ewwel onorabbli qorti kienet fattwalment żbaljata meta irriteniet illi l-ipoteka speċjali mogħtija mill-konvenuta appellata Joanne Debattista favur il-konvenut appellat l-ieħor Braden Mamo ingħatat taħt kundizzjoni billi – bħala fatt – mhuwiex minnu illi irriżulta li l-ipoteka impunjata mill-esponenti ingħatat taħt kundizzjoni;
>
> »fit-tieni lok, l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata wkoll mil-lat prettament legali billi mhuwiex konċepibbli fis-sistema tal-liġi tagħna illi tingħata ipoteka li tkun suġġetta għal kundizzioni jew altrimenti ipoteka li … … … "ma għandha ebda effikaċja".«

15. Il-konvenut Mamo, min-naħa tiegħu, fisser l-aggravji tiegħu fil-qosor hekk:

> »Illi fis-sentenza finali tagħha, l-ewwel onorabbli qorti caħdet it-tielet talba attriċi u bir-raġun, iżda assoġġettat tali ċaħda għal dikjarazzjoni li l-ipoteka ta "għad m'għandha l-ebda effikaċja għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija". L-esponenti jissottometti li, skond ir-raġunament tal-ewwel qorti nnifisha l-ipoteka in kwistjoni xorta waħda tipproduċi effetti bejn il-konvenuti, avolja mhux fil-konfront ta' terzi, u tissarraf fi *droit de suite* f'każ illi l-werrieta jiddeċiedu li jbigħ solidalment;
>
> »Illi fis-sentenza finali tagħha, l-ewwel onorabbli qorti, fil-ħames kap tad-dispożittiv finali tagħha, ordnat it-tħassir tal-atti tal-bejgħ bl-irkant, meta, skond il-ġurisprudenza ċitata minnha b'approvazzjoni, kellha biss tordna s-sospensjoni tal-istess subbasta;
>
> »Illi *in vista* taċ-ċaħda tat-talbiet prinċipali tal-atturi, l-esponent iħoss li ma għandux ibati spejjeż jew li għallinqas kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.«

16. L-ewwel qorti effettivament qalet illi l-ipoteka tiswa iżda għad ma għandhiex effett għax soġġetta għal kondizzjoni sospensiva li għadha ma seħħitx. L-atturi jgħidu li l-ipoteka ma tiswiex assolutament waqt li l-konvenut Mamo jgħid illi mhux biss tiswa iżda għandha effett *inter partes* għalkemm mhux quddiem terzi, u jgħid ukoll – paradossalment, għax dan huwa dritt *erga omnes* – illi għandha *droit de suite*.

17. Dwar l-"effikaċja sospiża" l-atturi jgħidu illi "fattwalment" ma ġiet stipulata ebda kondizzjoni, u illi kondizzjoni ma tistax tkun "impliċita":

> »Kuntrarjament għal dak illi irriteniet l-ewwel onorabbli qorti, ma ġiet miftehma l-ebda kundizzjoni; … … … kundizzjoni ma tistax tkun impliċita.«

18. Il-konvenut Mamo, min-naħa l-oħra, igħid illi, għalkemm huwa minnu illi ma kien hemm ebda ftehim dwar kondizzjoni, il-kondizzjoni nħolqot "impliċitament":

> »… …… l-ewwel onorabbli qorti qiegħda tiġi deliberatament immisinterpretata mill-atturi; is-sentenza appellata b'ebda mod ma rriteniet li l-partijiet kellhom l-intenzjoni li jimplikaw li l-ipoteka tiġi fis-seħħ biss la jgħaddu l-għaxar snin mill-mewt tad-*decujus*[3] jew f'każ li ssir qasma jew diviżjoni favur Joanne Debattista; is-sentenza appellata tirritjeni li tali sitwazzjoni ġiet ikkreata impliċitament, anke mingħajr il-konsapevolezza tal-partijiet, konvenuti f'dawn il-proċeduri.«

19. Huwa minnu illi ma hemmx kondizzjoni bi ftehim espress; il-kondizzjoni iżda toħroġ impliċitament minn dak li jgħid l-art. 946 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**946.** Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt.«

20. Effettivament, meta ħolqot ipoteka fuq beni li ma humiex jew għadhom ma sarux tagħha, il-konvenuta Debattista kienet qiegħda tittrasferixxi dritt reali fuq *res aliena*. Għalkemm l-art. 1372 tal-Kodiċi Ċivili, dwar bejgħ ta' *res aliena* – jew, b'analoġija, it-trasferiment jew ħolqien ta' *ius in re* ieħor – jgħid li dak il-bejgħ huwa "null", madankollu t-tieni *proviso* ta' dak l-artikolu, li jgħid illi n-nullità tista' tiġi opposta biss mix-

[3] Il-frażi "*de cuius*" ma hijiex f'lokha hawn. Spiss tintuża, ħażin, biex tfisser "il-mejjet" meta fil-fatt tfisser "dak li *dwar* (*de*) il-wirt *tiegħu* (*cuius*) huwa l-każ". Hawnhekk il-kwistjoni ma hijiex dwar il-wirt tal-mejjet u għalhekk ma huwiex korrett li tirreferi għall-mejjet bħala *du cuius*.

xerrej (jew akkwirent ieħor), juri illi fil-verità din ma hijiex nullità iżda biss annullabilità relativa. Il-konsegwenza hi illi sakemm ma jiġix annullat il-kuntratt fuq talba tal-akkwirent – fil-każ tallum il-konvenut Mamo, l-"akkwirent" tal-ipoteka – il-ftehim jibqa' jiswa iżda ma joħloqx effetti reali jekk u sakemm l-immobbli ma jkunx tal-konvenuta Debattista. Jekk, iżda, fil-qsim tal-wirt l-immobbli jiġi assenjat lill-konvenuta Debattista, jitqies, taħt l-art. 946 Kod. Ċiv., li kien tagħha *ex tunc*, meta nfetaħ il-wirt bil-mewt tal-missier u għalhekk l-ipoteka tkun inħolqot fuq proprjetà tagħha.

21. Għalhekk qalet sew l-ewwel qorti, u qiegħed igħid sew ukoll il-konvenut Mamo, illi l-ħolqien tal-ipoteka huwa soġġett għal kondizzjoni sospensiva: il-kondizzjoni li l-immobbli jmiss lill-konvenuta Debattista fil-qsim tal-wirt li, bħal kull kondizzjoni oħra, ikollha effett *ex tunc* jekk u meta sseħħ, waqt li, jekk ma sseħħx, l-immobbli jitqies, fi kliem l-art. 946 Kod. Ċiv., li qatt ma kien tal-konvenuta Debattista.

22. L-atturi iżda jkomplu jgħidu illi mhux "legalment konċepibbli" li ipoteka tkun soġġetta għal kondizzjoni:

> »… … … [M]a għandux ikun hemm dubju illi sabiex tiġi kostitwita u teżisti ipoteka speċjali, din trid tolqot proprjetà partikolari jew speċifika tad-debitur;
>
> »Isegwi allura illi jekk id-debitur ikun għadu mhuwiex proprjetarju ta' proprjetà partikolari, huwa ma jistax jikkostitwixxi jew jagħti ipoteka speċjali. Kull interpretazzjoni oħra hija ħażina billi kieku naslu fi stat fejn debitur jista' jipoteka beni li huma ta' terzi. Fil-każ odjern, l-iskrizzjoni ipotekarja impunjata f'dawn il-proċeduri saret mill-konvenuta appellata Joanne Debattista għaf-favur tal-konvenut appellat Braden Mamo fuq proprjetà partikolari … … … [S]allum il-qasma tal-assi ereditarji tad-defunt Joseph Debattista għadha ma saritx u għalhekk kemm l-esponenti kif ukoll oħthom il-konvenuta appellata Joanne Debattista ma humiex proprjetarji ta' xi ġid partikolari iżda għandhom sehem indiviż u illikwidu mill-eredità tal-imsemmi defunt. Kwindi, il-konvenuta appellata Joanne Debattista ma setgħet qatt tikkostitwixxi

ebda ipoteka fuq ebda sehem mill-proprjetà immobbli formanti parti mill-assi ereditarju tad-defunt Joseph Debattista. Skond l-artikolu 946 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt. Għalhekk, huwa biss wara l-qasma illi l-eredi jkunu jistgħu jaggravaw dawk il-beni illi jkunu ġew assenjati lilhom fil-qasma. Qabel il-qasma, wieħed mill-ko-eredi ma jkunx jista' jaggrava sehem ta' proprjetà partikolari mħollija fil-wirt u dana għas-sempliċi raġuni illi dak il-ko-eredi ma jkunx f'posizzjoni illi jiddetermina *a priori* jekk il-proprjetà partikolari hijiex ser tiġi assenjata lilu. Dana kollu japplika fil-każ odjern peress illi d-defunt Joseph Debattista ħalla aktar minn proprjetà waħda u l-eredità tiegħu għadha mhix diviża;

»… … …

»Apparti l-kwistjoni legali illi ipoteka speċjali għandha tolqot fond partikolari tad-debitur u illi għalhekk jekk debitur ikollu biss sehem indiviż u illikwidu minn eredità ma tista' tingħata ebda ipoteka speċjali fuq fond kompriż fl-eredità, l-ewwel onorabbli qorti donnu sfuġġielha prinċipju ieħor kardinali in tema ta' ipoteki. Skond l-artikolu 2033 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-ipoteka – kemm jekk tkun legali, ġudizzjali jew konvenzjonali – tieħu grad minn dak in-nhar tal-iskrizzjoni. Imbagħad l-artikolu 2092 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi l-krediti ipotekarji jitħallsu skond l-ordni tal-iskrizzjoni;

»Dana jfisser illi dak illi irriteniet l-ewwel onorabbli qorti u ċjoè illi ipoteka ma tkunx effikaċi u tkun effikaċi biss jekk il-fond in kwistjoni jew sehem diviż minnu jiġu assenjati lill-konvenuta appellata Joanne Debattista ma huwiex konċepibbli billi ipoteka hija effettiva u tiggradwa minn dak in-nhar tal-iskrizzjoni;

»Fil-każ odjern, l-ipoteka in kwistjoni ngħatat mhux fuq beni tad-debitur ossija l-konvenuta appellata Joanne Debattista u għalhekk mhijiex ipoteka li ġiet iskritta validament. Lanqas hija ipoteka illi tista' tipproduċi jew għandha l-effetti legali ta' ipoteka kif imsemmija fl-artikolu 2033 u l-artikolu 2092 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.«

23. L-iżball tal-atturi f'dan l-argument huwa li qegħdin jinsew li jekk il-proprjetà tiġi għand il-konvenuta Debattista l-effett ikun *ex tunc*: il-proprjetà titqies li kienet tagħha sa minn dakinhar li nfetaħ il-wirt bil-mewt tal-missier, u li għalhekk il-proprjetà titqies li ġà kienet tagħha meta ħolqot l-ipoteka, u l-ipoteka tista' – jekk u meta sseħħ il-kondizzjoni – titqies li tiggradwa minn dakinhar.

24. L-atturi jsemmu l-każ ta' <u>Carmelo Agius Fernandez *et v.* Avukat Filippo Nicolò Buttiġieg</u>[4], fejn il-qorti qalet illi avukat jiżbalja jekk jagħti parir lil min jislef li bħala garanzija joqgħod fuq ipoteka, mogħtija mid-debitur li jkun ko-werriet, fuq proprjetà li tkun parti minn assi ereditarju li għadu mhux maqsum. Dan huwa minnu, iżda r-raġuni ma hix li dik l-ipoteka tkun "legalment inkonċepibbli"; ir-raġuni hi illi jista' jiġri illi dik l-ipoteka qatt ma jkollha effett jekk ma sseħx il-kondizzjoni sospensiva illi fil-qsim tal-wirt il-proprjetà ipotekata tmiss lil min ħoloq l-ipoteka, u għalhekk kreditur li joqgħod fuq ipoteka maħluqa hekk jista' jsib ruħu f'sitwazzjoni fejn l-ipoteka *ab initio* ma tkunx tiswa għax maħluqa fuq *res aliena.* Għalhekk min ta dak il-parir ma kienx għaqli.

25. Il-konvenut Mamo, min-naħa l-oħra, fl-appell inċidentali jgħid illi l-ipoteka "xorta waħda tipproduċi effetti bejn il-konvenuti, avolja mhux fil-konfront ta' terzi, u tissarraf fi *droit de suite* f'każ illi l-werrieta jiddeċiedu li jbigħu solidalment". Kompla fisser l-argument hekk:

> »… … … fis-sentenza appellata, l-ewwel onorabbli qorti għamlitha ċara li l-ipoteka impunjata ma tagħmilx stat fil-konfront tal-kondividenti l-oħra u lanqas fil-konfront ta' terzi, sakemm ma ssirx diviżjoni fejn is-sehem mertu tal-ipoteka jiġi assenjat lil Joanne Debattista, jew igħaddu l-għaxar snin mill-mewt tad-*decujus*. Hawnhekk l-ewwel onorabbli qorti rriteniet sewwa, u l-esponent jaqbel mar-raġunament tagħha, b'dan illi ħalliet skoperta l-eventwalità li l-kondividenti jilħqu qbil ma' Joanne Debattista sabiex ibigħu indiviżament u solidalment;
>
> »Illi ovvjament, billi l-ipoteka xorta tirriżulta mir-riċerki, jiġi sottomess illi l-esponent (li bħal ma hu ammess fl-*affidavit* ta' Joanne Debattista, għad għandu jieħu) xorta jkollu d-dritt li jattakka l-bona fede tal-akkwirent u jeżerċita l-*actio pauliana*; iżda jsostni wkoll illi bil-bejgħ innifsu jkun intlaħaq qbil bejn il-werrieta li permezz tiegħu s-sehem ipotekat jidħol fil-patrimonju ta' Joanne Debattista fl-istess waqt li jkun qiegħed jinbigħ, u għalhekk il-bejgħ isir suġġett għall-ipoteka speċjali gravanti tali sehem, b'mod illi l-akkwirent ikun qiegħed jixtri soġġett għad-*droit de suite*;

[4] App. Ċiv. 6 ta' Ottubru 1958.

> »Illi huwa dan il-punt illi l-esponent jixtieq li jiġi kjarifikat, billi ċ-ċaħda tat-tielet talba ġiet soġġetta għall-konsiderazzjonijiet kontenuti fis-sentenza, liema konsiderazzjonijiet ma jeħdux tali eventwalità in konsiderazzjoni; billi din hija l-ewwel kawża li flha dina l-onorabbli qorti se tkun rikjesta li tidħol f'dan il-mertu, l-esponent jitlob umilment lil dina l-onorabbli qorti tiddelibera dwar dan l-aspett importanti ħafna tal-vertenza, għall-kjarifikazzjoni tal-ġurisprudenza relattiva.«

26. Verament, l-effett bejn il-konvenuti Mamo u Debattista ma huwiex il-meritu tal-kawża tallum għax l-atturi ma għandhomx interess li jimpunjaw il-ftehim bejn il-konvenuti iżda biss l-effetti li dak il-ftehim jista' jkollu fuq ħwejjiġhom. Dwar il-kwistjoni l-oħra – x'jiġri jekk l-atturi flimkien mal-konvenuta Debattista jiġu biex ibigħu l-proprjetà – il-konvenut Mamo qiegħed effettivament jitlob il-parir tal-qorti. Il-qorti iżda ma tistax tagħti pariri, u lanqas tiddeċiedi fuq każ ipotetiku. X'jiġri jekk u meta l-omm u l-aħwa Debattista jbigħu l-proprjetà, u jekk dak il-bejgħ jitqiesx li jkollu l-effett ta' qsim tal-proprjetà mibjugħa biex jikkristallizza d-dritt tal-konvenuta Debattista fuq il-proprjetà, jista' *se mai* ikun il-meritu ta' kawża li tinfetaħ jekk u meta sseħħ dik l-ipotesi iżda ma tistax tkun il-meritu tal-kawża tallum. Li hu żgur hu li llum l-ipoteka għandha biss eżistenza soġġetta għal kondizzjoni sospensiva, u għalhekk sa issa, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, ma tistax ikollha effett. Jekk il-kondizzjoni sospensiva sseħħ, l-ipoteka titqies li ġiet fis-seħħ *ex tunc*; jekk il-kondizzjoni ma sseħħx, titqies li sa mill-bidunett kienet fuq *res aliena*. Iżjed minn hekk il-qorti ma tistax tqis dan l-aggravju u ma tistax għalhekk tirriforma s-sentenza appellata. Biż-żejjed jingħad illi l-ewwel qorti għamlet sew li ċaħdet ir-raba' talba li riedet it-tħassir tal-ipoteka bit-tħassir tal-titolu li ħoloqha, u t-tħassir tan-nota tal-insinwa, għax dan ikun ifisser illi l-ipoteka ma tista' qatt

ikollha effett *ex tunc* biex tiggradwa minn dakinhar tar-reġistrazzjoni, lanqas jekk isseħħ il-kondizzjoni, u dan ma huwiex kompatibbli ma' dak li ngħad fuq dwar l-eżistenza tal-ipoteka taħt kondizzjoni sospensiva. Dan ma jkun ta' ebda preġudizzju għall-atturi għax, jekk il-kondizzjoni eventwalment ma sseħħx u l-konvenuta Mamo titqies taħt l-art. 946 Kod. Ċiv. li qatt ma kellha sehem fil-proprjetà, il-kuntratt ikun *res inter alios acta* għalihom

27. Aggravju ieħor tal-konvenut Mamo jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li tħassar il-bejgħ *sub hasta* tal-proprjetà. Fisser dan l-aggravju hekk:

> »… … … fis-sentenza finali tagħha, l-ewwel onorabbli qorti, fil-ħames kap tad-dispożittiv finali tagħha, ordnat it-tħassir tal-atti tal-bejgħ bl-irkant, meta, skond il-ġurisprudenza ċitata minnha b'approvazzjoni, kellha biss tordna s-sospensjoni tal-istess subbasta.«

28. Mhux biss l-ipoteka favur il-konvenut Mamo hija soġġetta għal kondizzjoni sospensiva iżda wkoll il-proprjetà tal-konvenuta Debattista hija soġġetta għall-istess kondizzjoni. Dan qiegħed jingħad għax il-proprjetà mhux bilfors trid tkun soġġetta għal ipoteka biex tista' tinbigħ *sub hasta*, iżda ladarba l-proprjetà tal-konvenuta Debattista wkoll hija taħt kondizzjoni sospensiva, it-talba għall-bejgħ *sub hasta* tintlaqat bl-istess konsiderazzjonijiet, kemm jekk it-talba ssir bis-saħħa tal-ipoteka favur il-kreditur u kemm jekk issir għax il-proprjetà hija tad-debitur.

29. L-effett ta' kondizzjoni sospensiva hija illi, sakemm isseħħ il-kondizzjoni, la l-kreditur ma jista' jgħid li għandu ipoteka u lanqas id-debitriċi ma tista' titqies li hija sidt il-proprjetà li sejra tinbigħ. Fil-preżent, għalhekk il-konvenut Mamo ma għandu ebda titolu biex jista' jitlob il-bejgħ tal-proprjetà, la għax għandu ipoteka fuqha u lanqas

għax hija proprjetà tad-debitriċi tiegħu. L-ewwel qorti għalhekk għamlet sew li ħassret il-bejgħ u mhux biss issospendietu. L-aggravju għalhekk għandu jiġi miċħud.

30. F'kull każ, l-art. 351 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi "Jekk il-kreditur iħalli wieqaf l-irkant għal iżjed minn sena, l-atti kollha tal-irkant isiru nulli" u għalhekk, ukoll li kieku l-ewwel qorti għamlet kif ried il-konvenut Mamo, ir-riżultat illum kien ikun l-istess.

31. L-aħħar aggravju tal-konvenut Mamo jolqot l-ispejjeż tal-kawża. Dan l-aggravju fissru hekk:

> »… … … *in vista* taċ-ċaħda tat-talbiet prinċipali tal-atturi, l-esponent iħoss li ma għandux ibati spejjeż jew li għallinqas kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.«

32. L-atturi wieġbu hekk:

> »Ir-raġunament tal-konvenut appellat Braden Mamo huwa ħażin billi mhuwiex minnu illi l-ewwel onorabbli qorti ċaħdet it-talbiet prinċipal tal-esponenti. Kif ġà ġie rilevat, kollox beda meta l-konvenut appellat Braden Mamo talab il-bejgħ bis-subbasta ta' proprjetà li ma kenitx tad-debitur tiegħu iżda kienet nofs tal-attriċi Angela Debattista u n-nofs l-ieħor formanti parti mill-wirt mhux diviż tad-defunt Joseph Debattista. Tali subbasta kienet tfisser mhux biss illi l-konvenut appellat Braden Mamo kien qiegħed jesegwixxi fuq proprjetà li ma kenitx tad-debitur tiegħu iżda wkoll x'aktarx l-evizzjoni tal-esponenti Angela Debattista, mara li għandha 'l fuq minn sebgħin (70) sena, minn ġewwa ħwejjiġha. L-esponenti riedu li s-subbasta titħassar u tant kemm il-konvenut appellat Braden Mamo kien konxju li għamel ħażin bis-subbasta mibdija fuq talba tiegħu illi kien huwa stess *tramite* r-rappreżentanti tiegħu li rtira l-istess talba;
>
> »Għalhekk mhuwiex minnu illi ġew miċħuda t-talbet prinċipali tal-esponenti;
>
> »F'kull każ, mingħajr preġudizzju għall-appell prinċipali, u b'referenza għat-talbet l-oħra, l-ewwel onorabbli qorti irriteniet illi l-ipoteka in kwistjoni ma għandha ebda effikaċja u għalhekk lanqas jista' l-konvenut appellat Braden Mamo jippretendi illi tali talbiet ġew miċħuda fl-intier;
>
> »Fi kliem sempliċi, il-kaġun ta' dawn il-proċeduri kien it-taħwid tal-konvenuti ossija illi l-konvenut appellat Braden Mamo silef bl-użura lill-konvenuta appellata Joanne Debattista u illi dina tatu ipoteka fuq

proprjetà li mhijiex tagħha u illi l-istess konvenut appellat Braden Mamo għadda biex jesegwixxi fuq l-istess proprjetà;

»Għalhekk id-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti dwar il-kap tal-ispejjeż fis-sens illi l-ispejjeż tal-kawża jkunu a karigu tal-konvenut appellat Braden Mamo b'dan illi l-konvenuta Joanne Debattista tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha hija ġusta.«

33. Minkejja dak li jgħidu l-atturi fit-tweġiba tagħhom, talba ewlenija tagħhom – li jitħassar it-titolu li bih inħolqot l-ipoteka u li titħassar in-nota tal-insinwa – ġiet miċħuda. Għalhekk kien xieraq illi l-atturi wkoll ibatu sehem mill-ispejjeż.

34. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi hekk mill-appell tal-atturi u mill-appell inċidentali tal-konvenut Mamo:

    i. tiċħad l-appell tal-atturi;

    ii. tiċħad dik il-parti tal-appell inċidentali fejn il-konvenut Mamo appella mill-Ewwel Sentenza fuq l-eċċezzjoni ta' deżerzjoni;

    iii. ma tqisx l-appell inċidentali mit-Tieni Sentenza fejn il-konvenut Mamo talab parir dwar ipotesi li tista' sseħħ jew ma sseħħx fil-futur;

    iv. tiċħad dik il-parti tal-appell inċidentali mit-Tieni Sentenza dwar it-tħassir tal-bejgħ *sub hasta*;

    v. tilqa' l-appell inċidentali mill-ispejjeż u għalhekk tirriforma t-Tieni Sentenza billi tħassarha fejn ordnat illi l-konvenut Mamo jħallas l-ispejjeż kollha ħlief dawk tal-konvenuta Debattista u tordna, minflok, illi l-ispejjeż tal-ewwel grad – ħlief dawk tal-konvenuta Debattista, li għandha tħallas l-ispejjeż tagħha – jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-konvenut Mamo;

vi. tikkonferma t-Tieni Sentenza fil-bqija u tikkonferma l-Ewwel Sentenza f'kollox.

35. L-ispejjeż tal-appell ewlieni jħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż tal-appell inċidentali, ukoll fid-dawl ta' dak li jingħad fil-para. 11 ta' din is-sentenza, jinqasmu hekk: sehem minn erbgħa (¼) jħallsuh l-atturi u tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallashom il-konvenut Mamo.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df