QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta’ nhar il-Ġimgħa 27 ta’ Settembru 2019

Numru 21

Rikors numru 741/17 JPG

Maria Grazia Spiteri, Angelo Spiteri, Salvino Spiteri, Ċensina mart Louis Galea, Giuseppe Spiteri, Caterina mart Rosu Caruana, Anna mart Spiridione Bondin, Carmen mart Mario Mifsud, Anthony Spiteri u martu Conċetta u binhom Adrian Spiteri

v.

Bryan Theuma

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-intimat Bryan Theuma minn sentenza *in parte* mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta’ Mejju, 2018, (minn issa ’l hemm imsejħa “s-sentenza appellata”) fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat (minn issa ’l hemm imsejjaħ “l-

appellant") li l-azzjoni attriċi ma tiswiex għaliex waqgħet billi għadda ż-żmien ta' sena li fih kellha ssir għall-finijiet tal-artikolu 357A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ordnat li s-smigħ tal-kawża jitkompla;

2. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni, l-ewwel Qorti ikkunsidrat hekk:

> *"Permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qieghdin jitolbu illi tigi annullata s-subbasta numru 111/12, ghaliex skont huma, din is-subbasta hija monka fuq diversi aspetti procedurali: stante li l-partijiet ma gewx kollha notifikati skont il-ligi; ghaliex parti mis-sehem li gie irkantat ma kienx proprjeta tad-debitur. Minn naha tieghu, l-intimat eccepixxa preliminarjament illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija perenta ai termini tal-Artikolu 357A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.*
>
> *"Ir-rikorrenti argumentaw waqt it-trattazzjoni taghhom illi l-Artikolu 357A m'huwiex applikabbli f'dan il-kaz peress illi l-Artikolu 357A jaqa' taht l-Artikolu 357, u dawn l-artikolu jittrattaw primarjament il-meritu tas-subbasta, u cioe t-titolu li bih il-parti tkun akkwistat bis-subbasta, filwaqt li r-rikorrenti qed jattakkaw difetti procedurali li sehhew waqt is-subbasta. Qajmu anke punt fir-rigward tal-fatt jekk dan it-terminu mpost mill-ligi jibdiex jiddekorri jekk il-parti nteressata lanqas kienet taf bil-proceduri ta' subbasta. L-intimat argumenta illi huwa car mit-talbiet tar-rikorrenti li qed jattakkaw is-subbasta, u ghalhekk l-Artikolu 357 huwa applikabbli u mid-dicitura tieghu huwa car li m'hemm l-ebda lok ghall-interpretazzjoni. Fir-rigward tal-kwistjoni tan-notifika vis-à-vis meta jibda jiddekorri z-zmien preskritt fl-Artikolu 357A, argumenta illi n-nota tal-insinwa hija effettiva erga omnes u ghalhekk torbot lil kulhadd.*
>
> *"Skont l-Artikolu 357A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta:*
>
> > ***"L-ebda azzjoni biex jiġi annullat jew rexiss bejgħ bl-irkant fil-qorti ta' immobbli ma tista' tiġi preżentata jew milqugħa sakemm dik l-azzjoni ma tiġix preżentata qabel ma tgħaddi sena mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjetà immobbli."***
>
> *"Fir-rigward tal-argument tar-rikorrenti illi z-zmien preskritt fl-Artikolu 357A ma jistghax jibda jiddekorri qabel ma' l-parti tkun notifikata, il-Qorti tirrilevva illi huwa principju risaput illi jekk il-parti tipprezenta risposta, dan jekwivali ghal dikjarazzjoni tal-istess parti li tkun qed taghti ruhha b'notifikata. F'dan is-sens il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-*

*ismijiet **Antoinette Vella vs Kummissarju tal-Artijiet et,** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju 2001, fejn intqal illi:*

> ***"…il-prezentata tar-risposta tkun tekwivali u kellha tigi interpretata bhala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed taghti ruhha b'notifika bl-att."***

"F'dan il-kaz jirrizulta illi ghalkemm huwa minnu illi Anthony u Maria Concetta Spiteri ma kienux gew formalment notifikati bil-proceduri ta' subbasta,[1] *huma kienu prezentaw risposta fit-23 ta' Dicembru 2014 fejn kienu premettew illi qabel ma r-rikorrenti Theuma jaghmel kwalsiasi talba in konnessjoni tas-subbasta, ghandu qabel xejn jaghmel il-verifiki opportuni ghaliex is-sehem indiviz li tieghu kien qed jitlob il-bejgh, ma kienx ta' wiehed minn sitta, izda ta' wiehed minn disgha, u rriservaw li jissottometttu risposta ulterjuri ghar-rikors ta' kompensazzjoni prezentat mir-rikorrent Theuma.*[2] *Il-Qorti rat illi filfatt, it-talba tar-rikorrent sabiex jigi awtorizzat jaghmel offerta animo compensandi kienet giet milqugha mill-Qorti, nonostante l-oggezzjoni ta' Adrian Spiteri u Anthony u Maria Concetta Spiteri, ghaliex wara l-prezentata tar-risposta taghhom tat-23 ta' Dicembru 2014 baqghu ma prezentaw l-ebda prova f'dan ir-rigward,*[3] *u filfatt jidher li wara dakinhar, baqghu inerti fil-proceduri ta' subbasta, minkejja illi huwa evidenti li kienu jafu bihom u bin-nuqqasijiet li qed jallegaw fir-rigward tas-sehem indiviz mibjugh. Ghalhekk huwa car illi dan l-argument tar-rikorrenti huwa fieragh, stante illi jirrizulta li kienu ilhom jafu bis-subbasta sa minn Dicembru 2014.*

"Ir-rikorrenti jargumentaw ukoll illi l-Artikolu 357A m'huwiex applikabbli fil-kaz odjern peress illi dan l-Artikolu jaqa' taht l-Artikolu 357, u dawn l-artikoli jittrattaw primarjament il-meritu tas-subbasta, u cioe t-titolu li bih il-parti tkun akkwistat bis-subbasta, filwaqt li r-rikorrenti qed jattakkaw difetti procedurali li sehhew waqt is-subbasta. Illi pero, l-iskop tal-Artikolu 357 m'ghandu xejn x'jaqsam ma dak li qed jargumentaw ir-rikorrenti. Dan l-artikolu testwalment jipprovdi illi:

> ***"[i]l-liberazzjoni tal-immobbli tikkostitwixxi minnha nnifisha titolu eżekuttiv u jekk id-debitur eżekutat jew terza persuna li qed tokkupa l-fond bla titolu jonqos milli jivvaka l-fond liberat, ix-xerrej ikollu l-jedd, fi żmien sena mil-liberazzjoni, li jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament abbażi tal-imsemmi titolu ta'liberazzjoni."***

"Kif jidher mid-dicitura ta' dan l-artikolu, l-Artikolu 357 ma jghid xejn rigward it-titolu li bih il-parti tkun akkwistat bis-subbasta, izda jipprovdi

[1] Fol 137.
[2] Fol 138.
[3] Fol 161.

sempliciment illi l-liberazzjoni tal-immobbli tikkostitwixxi titolu esekuttiv, u ghalhekk jekk id-debitur jew terz jibqghu jokkupaw bla titolu l-fond hekk liberat, ix-xerrej ghandu l-jedd jintavola mandat ta' zgumbrament fi zmien sena mill-liberazzjoni tal-immobbli, minghajr il-htiega li l-ewwel jintavola kawza sabiex jikseb titolu esekuttiv. Fi kliem iehor, l-Artikolu 357 joffri rimedju spedit ghax-xerrej ta' immobbli bis-subbasta, meta d-debitur jew terz jibqu' jokkupaw l-immobbli bla titolu akkwistat minnu wara li dan ikun gie liberat favur tieghu. Bl-istess mod, l-Artikolu 357A joffri rimedju ghal min ikollu interess li jikseb ir-rexissjoni jew l-annullament ta' subbasta, billi jaghti dritt ta' azzjoni f'dan is-sens, liema azzjoni ghandha titressaq fi zmien perentorju ta' sena mill-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku tal-liberazzjoni favur ix-xerrej. Ghalhekk, hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li dan l-Artikolu huwa applikabbli f'dawn il-proceduri.

"Skont l-Artikolu 357A, persuna li ghandha interess li tressaq azzjoni sabiex bejgh b'subbasta jigi annullat jew rexiss, ghandha terminu perentorju ta' sena mill-iskrizzjoni tal-liberazzjoni fir-Registru Pubbliku sabiex tressaq tali azzjoni. Il-Qorti taghraf illi dan isegwi mill-fatt illi skont il-ligi, kuntratt li bih tigi trasferita l-proprjeta' ta' hwejjeg immobbli, jew jedd iehor fuq l-imsemmija hwejjeg, jibda jkollu sehh quddiem terzi persuni mill-waqt li dak il-kuntratt jigi mnizzel fl-Ufficcju tar-Registru Pubbliku. Wara li ezaminat l-atti ta' din il-kawza u d-dokumenti kollha ezebiti mill-partijiet, il-Qorti rat illi mill-process ***ma tirrizultax prova rigward meta saret l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni*** *tas-sehem inidiviz in kwistjoni fir-Registru Pubbliku. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josianne Sciberras vs Giovanni Vella et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-21 ta' Frar 1996:*

> ***"min jaghti l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli."***

"Ghalhekk, din l-eccezzjoni preliminari tal-intimat ma tistghax tirnexxi, galadarba ma gietx pruvata.";

3. B'Rikors tal-Appell imressaq fis-16 ta' Mejju, 2018, u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-appellant talab li din il-Qorti jogħġobha tħassar is-sentenza appellata u, minflok, tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tiegħu u ssib li lo-azzjoni attriċi waqgħet biż-żmien;

4. L-atturi (minn issa 'l hemm imsejħin "l-appellati") wieġbu għall-appell b'Risposta mressqa minnhom fl-4 ta' Ġunju, 2018, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, qalu li s-sentenza appellata hija ġusta u jistħoqqilha tkun konfermata, bl-ispejjeż kontra l-appellant;

5. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell;

6. Rat l-atti kollha tal-kawża;

7. Rat li l-appell tħalla għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi dan huwa appell minn sentenza *in parte* dwar eċċezzjoni preliminari li ma ntlaqgħetx. Wara l-għoti tas-sentenza appellata, l-ewwel Qorti ordnat li l-kawża titkompla;

9. Illi l-Qorti tqis li, qabel ma tgħaddi biex tqis l-aggravju tal-appellant, għandha tirrileva l-aspett tar-ritwalità tal-appell imressaq quddiemha. Il-kwestjoni tas-siwi ta' appell huwa materja ta' ordni pubbliku u din il-Qorti għandha mhux biss il-jedd imma wkoll d-dmir li tqajjem ukoll minn rajha l-kwestjoni tas-siwi ta' appell li jitressaq quddiemha b'mod li ma tistax

tassumi ġurisdizzjoni li ma jkollhiex[4]. Dan qiegħed jingħad għaliex, minn eżami tal-atti proċesswali, ma jidher imkien li, fil-waqt jew f'xi ħin wara l-għoti tas-sentenza appellata, saret xi talba lill-ewwel Qorti biex tawtorizza li jitressaq dan l-appell;

10. Illi l-liġi tagħmilha ċara[5] li kull appell minn sentenzi separati mogħtija minn xi qorti qabel l-għoti tas-sentenza aħħarija jista' jsir biss bil-permess tal-qorti li tkun tathom, kemm jekk dan jingħata bil-miftuż jew imqar fuq talba li ssirilha b'rikors imressaq fi żmien sitt ijiem mill-qari ta' dik is-sentenza. Il-kliem tal-liġi huwa tassattiv u kull appell li jitressaq mingħajr il-permess tal-qorti li tkun tat dik is-sentenza *in parte* ikun irritu u null[6]. Sentenza bħalma hija dik li minnha tressaq l-appell tallum hija waħda minn dawk li l-liġi ssejħilhom "sentenzi separati"[7];

11. Illi fid-dawl ta' din ir-riżultanza, il-Qorti ma tistax tgħaddi biex tqis l-aggravju mressaq quddiemha, u dan għaliex l-att li bih tressaq ma jiswiex;

Decide:

1. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

---

[4] App. Inf. PS **19.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Azzopardi General Transport Ltd vs George Mifsud et***
[5] Art. 231(1) *proviso* tal-Kap 12
[6] App. Ċiv. **6.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Ivan Cutajar vs J. Lautier Co. Ltd.***
[7] App. Ċiv. **9.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***George Vella noe et vs Rev. Charles Ċini***

Tiċħad l-appell minħabba l-irritwalità tiegħu, bl-**ispejjeż** kontra l-appellant; u

Tordna li l-atti tal-kawża jerġgħu jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti biex jista' jitkompla s-smigħ tal-kawża.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Registratur
mb