QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 1

Rikors numru 629/2012/1 SM

Valletta Freight Services Limited (C3478)

v.

Tarros International S.p.a illum magħrufa Tarros S.p.a

<u>PRELIMINARI</u>

1. Permezz ta' din il-kawża s-soċjeta` attriċi talbet li l-atti kollha tas-subbasta <u>Nru 2/2011</u> fl-ismijiet <u>Dr Renato Cefai *nomine* (f'isem Tarros International S.p.a.) v. Valletta Freight Services Ltd</u> jiġu annullati. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Novembru 2015 laqgħet it-talba attriċi. Minn tali deċiżjoni s-soċjeta` konvenuta interponiet l-appell

odjern.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-qorti ser tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti,

"1. Rat ir-rikors guramentat promotur tas-socjeta` rikorrenti datat iz-19 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1. Illi b'sentenza fl-ismijiet *__Dr. Renato Cefai ghan-nom u in rapprezentanza ta' Tarros International S.p.a. vs. Valletta__* __Freight Services Limited__ (C – 3478), datata l-4 ta' Gunju, 2010, u kkonfermata fl-appell, giet ikkundannata thallas lis-socjeta` illum intimata ssomma hemm indikata, (ara foll 9 sa 16);

1.2. Illi s-socjeta` vincitrici intavolat mandat ta' qbid datat is-7 ta' Jannar, 2011, fuq il-fondi 95, 99 u 103, maghrufa bhala Pinto House, Xatt l-Ghassara ta' lGheneb, il-Marsa, u medda art ta' madwar 13.8 metri kwadri, parti minn garaxx numru 43, Triq Pinto, illum Triq Xatt l-Ghassara ta' l-Gheneb, il-Marsa, u konfinanti mal-fond 103, fuq indikat u ma' proprjeta` tas-socjeta` Marina Milling and Grain Handling Company Limited, (ara foll 17);

1.3. Illi bid-digriet taghha datat iz-17 ta' Jannar, 2011, il-qorti laqghet it-talba de quo u ordnat li jinhatar espert biex jistma` l-proprjeta` in dizamina u ordnat il-bejgh ta' l-istess bis-subbasta fid-data minnha appuntata, (ara foll 19 et sequitur);

1.4. Illi l-espert tekniku kien appuntat fil-25 ta' Frar, 2011, (ara foll 21), u kien infurmat li kellu sat-18 ta' Marzu, 2011, biex jipprezenta r-relazzjoni tieghu, (ara foll 22);

1.5. Illi in effetti l-istess espert lesta r-relazzjoni tieghu u pprezentaha fiz-17 ta' Jannar, 2012, (ara foll 23), fejn wara li kkonsidra l-fatturi kollha stabbilixxa il-valur komplessiv fi €345,000.00, (ara foll 27);

1.6. Illi di piu`, jirrizulta mit-timbru anness ma' l-istess relazzjoni li r-relazzjoni de quo kienet minnu mahlufa fir-registru tal-qorti fl-1 ta' Marzu, 2011, (ara foll 28);

1.7. Illi jara li din id-data ta' meta inhalfet ir-relazzjoni indikata fil-paragrafu precedenti hi wahda assurda u inveritjera stante li jkun qed jigi affermat li l-espert de quo kien ikkonkluda l-istess

relazzjoni qabel ma acceda fl-istess proprjeta` in dizamina biex jistabbilixxi l-istima minnu mitluba;

1.8. Illi fil-fatt l-access de quo kien effettivament sar 8 xhur wara d-data indikata, senjatament f'Novembru, 2011;

1.9. Illi ai termini ta' l-artiklu 351 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jekk kreditur ihalli wieqaf l-irkant ghal izjed minn 3 sena, l-atti kollha tal-irkant isiru nulli, liema perjodu jibda mid-data tad-digriet – f'dan il-kaz, fiz-17 ta' Jannar, 2011;

1.10. Illi fl-1 ta' Marzu, 2012, il-kredituri pprezentaw nota li permezz taghha ddikjaraw li kien ghad fadlilhom interess fis-subbasta in dizamina, (ara foll 30);

1.11. Illi ghalhekk l-irkant de quo kien rez null ghaliex: 1.11.1. Kien skada t-terminu tal-bejgh bl-irkant; 1.11.2. Il-kredituri ma mxewx bil-procedura dettata mill-ligi li ssir talba fl-gheluq is-sena;

1.12. Illi bin-nota taghhom datata l-1 ta' Marzu, 2012, ilkredituri stqarrew li kien ghad fadlilhom interess fissubbasta de quo wara r-rapport tal-perit tekniku involut, u ghalhekk riedu li terga tigi appuntata s-subbasta in dizamina, u dan, sena u sitt gimghat wara d-digriet rilevanti;

1.13. Illi di piu`, t-talba kellha ssir permezz ta' rikors u mhux permezz ta' nota;

1.14. Illi l-istess kreditur jammetti li l-espert tekniku pprezenta r-relazzjoni tieghu fis-17 ta' Jannar, 2012, (ara foll 3);

1.15. Illi d-dati rilevanti jirrizultaw li huma is-segwenti:

1.15.1. 17 ta' Jannar, 2011: digriet li stabbilixxa s-subbasta, (ara foll 19);

1.15.2. 17 ta' Jannar, 2012: data li fiha l-espert tekniku pprezenta r-relazzjoni teighu, (ara foll 23);

1.15.3. 1 ta' Marzu, 2012: data tan-nota tal-kredituri li permezz taghha nfurmaw lill-qorti li ghad ghandhom interess fis-subbasta, (ara foll 30);

1.16. Illi wara li kienet kolpita bin-nota datata l-1 ta' Marzu, 2012, b'digriet datat is-6 ta' Marzu, 2012, il-qorti 4 involuta ddekretat li kienet rat ir-"rikors" u appuntat l-istess subbasta ghall-5 ta' Gunju, 2012, (ara foll 31);

1.17. Illi di piu` jirrizulta li l-istess digriet qatt ma gie notifikat lis-

socjeta` debitrici hawn rikorrenti;

1.18. Illi in vista ta' l-istess is-socjeta` rikorrenti intavolat rikors datat il-15 ta' Mejju, 2012, fejn ghar-ragunijiet fuq riferiti, talbet ghar-revoka tad-digriet tas-6 ta' Marzu, 2012, (ara foll 32);

1.19. Illi permezz ta' digriet taghha datat it-13 ta' Gunju, 2012, il-qorti irrespingiet it-talba tas-socjeta` rikorrenti, (ara foll 37);

1.20. Illi r-ragunijiet migjuba mill-qorti biex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha fid-digriet indikat fil-paragrafu precedenti huma kkontestati bil-qawwa kemm fattwalment, kif ukoll legalment, (ara foll 5);

1.21. Illi ghar-ragunijiet elenkati s-socjeta` rikorrenti titlob lill-qorti odjerna is-segwenti:

1.21.1. Tannulla l-atti kollha tas-subbasta 2/2011 fl-ismijiet Dr. Renato Cefai nomine vs. Valletta Freight Services Limited (C – 3478);

1.21.2. Taghmel, jekk jidhrilha, dawk ilpronunzjamenti li jidhrilha xierqa;

"2. Rat ir-risposta datata t-12 ta' Lulju, 2012, li permezz taghha is-socjeta` intimata rrispondiet sintetikament bil-mod segwenti:

"2.1. Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma infondati;

"2.2. Illi ma tezisti l-ebda cirkostanza li twassal ghan-nullita` ta' l-atti tas-subbasta;

"2.3. Illi ma jirrizulta l-ebda pregudizzju fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti li ma setghax jigi sanata hlief bl-annullament ta' l-atti;

"2.4. Illi l-fatti li l-espert tekniku pprezenta r-relazzjoni tieghu fiz-17 ta' Jannar, 2012, mhux kontestat;

"2.5. Illi d-data li fiha giet mahlufa r-relazzjoni ta' l-istess, l-1 ta' Marzu, 2011, ma ggibx in-nullita`;

"2.6. Illi ma jirrizultax li s-socjeta` hawn intimata interrompiet jew issosspendiet is-subbasta in dizamina;

"2.7. Illi ma setghetx hlief tistenna l-prezentata tar-relazzjoni fl-atti de quo;

"2.8. Illi l-perjodu ta' sena stabbilit fl-artiklu 351 (1) tal-Kap 12 fuq indikat skatta mill-mument li giet mahlufa rrelazzjoni in

dizamina;

"2.9. Illi r-riferenza ghall-artiklu 351 (2) tal-istess Kap 12 hi rrilevanti;

"2.10. Illi in vista tal-premess titlob li din il-qorti:

"2.10.1. Tichad it-talba tas-socjeta` rikorrenti intiza biss biex tkompli tostakola lis-socjeta` intimata milli tigbor dak minnha dovut;

"3. Rat id-digriet taghha datat il-15 ta' Jannar, 2015, li permezz tieghu, wara talba appozita ta' l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 129);

"4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata t2 ta' Marzu, 2015, (ara foll 131), flimkien man-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` intimata datata l-24 t'April, 2015, (ara foll 147);

"5. Semghet ix-xhieda prodotta;

"6. Ezaminat id-dokumenti pprezentati;

"7. Rat il-verbal ta' l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet datat is-6 ta' Mejju, 2015, li permezz tieghu ddikjaraw li kienu qed jistriehu fuq in-noti respettivi taghhom (ara foll 154); 6 Ikkunsidrat:

"8. Illi l-vertenza in dizamina tista` tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti:

"8.1. Illi permezz ta' digriet fl-atti tas-subbasta numru 2/11 fl-ismijiet Dr. Renato Cefai ghan-nom u in rapprezentanza ta' Tarros International S.p.a. vs. Valletta Freight Services Limited datat iz-17 ta' Jannar, 2011, il-qorti stabbiliet li kellha ssir issubbasta fil-gurnata u hin hemm indikati, (ara foll 19);

"8.2. Illi ghall-fini li jigi stabbilit il-valur ta' l-immobbli involut, gie appuntat espert tekniku biex jeffettwa l-valutazzjoni skont il-ligi, u dan, permezz ta' digriet datat il-25 ta' Frar, 2011, (ara foll 21 u foll 14 fl-atti tas-subbasta de quo);

"8.3. Illi di piu` l-istess espert tekniku kien ukoll mgharraf li t-terminu lilu koncess biex jikkonkludi l-istess relazzjoni kien sat-18 ta' Marzu, 2011, (ara foll 22 u foll 15 fl-atti tas-subbasta de quo);

"8.4. Illi r-relazzjoni peritali in dizamina kienet ipprezentata fl-atti tas-subbasta in dizamina fiz-17 ta' Jannar, 2012, (ara foll 23 u fl-atti mhux enumerati tas-subbasta de quo, pagna numru 1 tar-relazzjoni);

"8.5. Billi minkejja dak indikat fil-paragrafu precedenti jirrizulta wkoll li fl-istess relazzjoni hemm indikat li listess espert tekniku involut kien halef l-istess relazzjoni fir-registru fl-1 ta' Marzu, 2011, (ara foll 28 u f'pagna 6 tar-relazzjoni fl-atti mhux enumerati tas-subbasta de quo;

"8.6. Illi finalment, permezz ta' nota datata l-1 ta' Marzu, 2012, il-kredituri intimati fil-kawza hawn in dizamina nfurmaw lill-qorti involuta li kien ghad kellhom interess fil-procedura tas-subbasta u ghalhekk infurmaw lill-istess qorti li kien jinhtieg li terga tigi appuntata s-subbasta in dizamina, (ara foll 30 u nota immedjatament wara r-relazzjoni peritali fl-atti mhux enumerati tas-subbasta de quo);

"Ikkunsidrat:

"9. Illi tenut kont ta' l-iter storiku fuq elenkat hu issa ghaqli li dan jigi ezaminat fid-dawl tal-ligi appozita;

"10.Illi s-soluzzjoni tal-vertenza hi determinata mis-Sub-titolu IV tal-Kap 12 fuq riferit, intitolat "Fuq il-Bejgh fl-Irkant bil-Qorti";

"11.Illi l-artiklu 351 tal-Kap 12 hawn indikat jistabbilixxi ssegwenti:

"(1) Jekk il-kreditur ihalli wieqaf l-irkant ghal izjed minn sena, l-atti kollha ta' l-irkant isiru nulli".

"(2) F'kull kaz, l-effetti tad-digriet li bih ikun gie ordnat l-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imghaqdin ma' immobbli, jispiccaw, rigward it-terzi, gheluq is-sena mill-iskrizzjoni msemmija fl-artiklu 306, kemm il-darba f'dak iz-zmien, fuq talba tal-kreditur esekutant, liskrizzjoni ma tkunx giet imgedda";

"Ikkunsidrat:

"12. Illi tenut kont tal-artiklu fuq riprodott ghandu jkun pacifiku li l-effett tan-nullita` tas-subasta f'kaz li tithalla wieqfa ghall-perjodu ta' aktar minn sena jiskatta spontanjament u awtomatikament minghajr il-htiega ta' xi intervent ta' xi hadd – anke tal-qorti stess;

"13. Illi ghalkemm dan jidher li hu effett drakoniku pero` jirrifletti l-principju li l-ordni pubbliku jirrikjedi termini precizi biex jistabbilixxi c-certezza tad-dritt;

"14. Illi b'hekk jigu evitati problemi inutili li zgur iwasslu ghal dilungar inutili fil-proceduri u ghal dispendju inutili ta' flejjes f-listess proceduri, liema flejjes zgur ikunu jistghu jigu uzati bi profitt x'imkien iehor;

"15. Illi ghalhekk hi l-fehma ta' din il-qorti li kemm il-darba jkun stabbilit il-perjodu ta' zmien hemm indikat allura, in-nullita tas-subbasta

tiskatta b'mod immedjat mill-istess data ta' l-iskadenza involuta u mhux koncess li jigu ezaminati kwistjonijiet ohra f'tentattiv biex jigi stultifikat l-effett ta' lartiklu 351 (1) fuq indikat;

"Ikkunsidrat:

"16. Illi di piu`, ghandu wkoll ikun pacifiku li talba indirizzata lill-qorti ghandha ssir permezz ta' rikors u mhux b'nota;

"17. Illi n-nota datata l-1 ta' Marzu, 2012:

"17.1. La kellha tigi pprezentata; u

"17.2. Lanqas hu tollerabbli li qorti tigi indirizzata u infurmata permezz ta' l-istess biex il-parti involuta tiddetermina kif din ghandha tagixxi;

"18. Illi tali attitudini hi preokkupanti u ghandha tigi kkundannata minghajr riservi;

"Ikkunsidrat:

"19. Ili ghaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti ppruvat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

"DECIDE:

"19.1. Takkolji t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti;

"19.2. Tirrespingi r-risposti kollha tas-socjeta` intimata;

"19.3. Tiddikjara li s-subbasta numru 2/2011 fl-ismijiet Dr. Renato Cefai nomine vs. Valletta Freight Services Limited (C – 3478) hi nulla;

"19.4. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata.

RIKORS TAL-APPELL tas-soċjeta` konvenuta (02.12.2015):

12. Is-soċjeta` Tarros S.p.a. ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk permezz ta' dan l-appell talbet lil din il-Qorti biex tħassarha, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad it-talba attriċi, bl-ispejjeż

taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi appellata.

13. **L-aggravju prinċipali** tas-soċjeta` konvenuta jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tad-dispożizzjonijiet tal-liġi applikabbli għall-każ, senjatament tal-Artikolu 351(1) tal-Kap 12. <u>Hija ssostni li mill-fatti u provi mressqa mill-kontendenti jirriżulta li t-talba attriċi hija insostenibbli billi l-allegazzjoni avvanzata minnha, fis-sens li hija (is-soċjeta` konvenuta) ħalliet wieqaf l-irkant għal iżjed minn sena, ma tirriżultax</u>. Taċċenna għall-fatt li minn meta l-perit ġie maħtur fil-25 ta' Frar 2011 sakemm ippreżenta r-rapport tiegħu fis-17 ta' Jannar 2012 ma għaddietx sena; u li minn meta l-perit ippreżenta r-rapport tiegħu fis-17 ta' Jannar 2012 sakemm sar il-bejgħ bl-irkant fl-20 ta' Ġunju 2012 ukoll ma għaddietx sena. Minn perspettiva globali targumenta li minn meta ġie intavolat ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat fis-7 ta' Jannar 2011 sakemm ġiet liberata l-proprjeta` fl-20 ta' Ġunju 2012 ġew intavolati diversi atti ġudizzjarji li jservu biex jinterrompu l-perjodu ta' sena kontemplat fl-Art. 351(1) tal-Kap 12. Tenfasizza li ma jeżisti l-ebda perjodu ta' sena bejn dawn id-dati li matulu ma ġie intavolat l-ebda att ġudizzjarju.

14. **Aggravju ieħor** tas-soċjeta` konvenuta (mingħajr preġudizzju għas-suespost) hu li l-ewwel Qorti ma tatx piż għall-prova miġbura minnha dwar iċ-ċedola ta' depożitu li kienet ġiet ippreżentata mis-soċjeta` attriċi meta ġiet biex irkuprat il-proprjeta` li kienet ġiet liberata bis-

subbasta. Tispjega li s-soċjeta` attriċi, fil-mori ta' din il-kawża, ipproċediet biex tirkupra l-proprjeta` immobbli li nbiegħet bl-irkant fl-20 ta' Ġunju 2012 tant li fil-15 ta' Marzu 2013 ippreżentat ċedola ta' depożitu nru 388/2013, a tenur tal-Artikolu 355 tal-Kap 12 li jipprovdi li d-debitur għandu l-jedd tal-fidwa tal-ħwejjeġ immobbli mibjugħa bl-irkant sakemm tali jedd jiġi eżerċitat fi żmien 4 xhur mid-data tal-iskrizzjoni tal-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku u jiġi depożitat il-prezz u l-ispejjeż relattivi tas-subbasta u tal-insinwa tal-proprjeta`. Taċċenna għall-fatt li fl-imsemmija ċedola ta' rkupru ma saret l-ebda riferenza għall-proċeduri odjerni (il-kawża 629/2012), u lanqas ma saret xi kwalifika li tali rkupru kien qed isir mingħajr preġudizzju għall-mertu tal-kawża odjerna. Targumenta għalhekk li <u>ċ-ċedola ta' rkupru tammonta għal rikonoxximent tal-validita` tal-proċeduri tas-subbasta li kienu wasslu għall-bejgħ tal-proprjeta` immobbli;</u> u li għalhekk is-soċjeta` attriċi irratifikat kwalunkwe mankanzi minnha allegati fil-proċess li wassal għall-bejgħ bis-subbasta.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tas-soċjeta` attriċi (22.12.2015) :</u>

15. Is-soċjeta` attriċi wieġbet biex tgħid għaliex l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` konvenuta appellanti.

L-ITER PROĊESSWALI:

16. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti jidhrilha li huwa utli li ssir riferenza kronoloġika tal-iter proċesswali tas-**subbasta 2/2011** u tal-kawżi konnessi **629/2012SM** u **1217/2013SM** li huma relatati mal-imsemmija subbasta[1]:

07.01.2011 TARROS intavolat **rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' qbid** fuq il-proprjeta` immobbli ta' VFS in esekuzzjoni ta' kreditu kanonizzat favur is-soċjeta` TARROS. Il-proprjeta` deskritta fir-rikors hija:

(i) 95, 99 u 103, magħrufa bħala Pinto House, Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa, oriġinarjament magħrufa bħala 38, 40 u 42, Triq Pinto, Marsa, kif ukoll biċċa art tal-kejl ta' cirka 13.8mk formanti parti minn garaxx gia enumerat 43, fi Triq Pinto, illum Triq Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa;

(ii) L-arja sovrastanti bitħa interna u annessa mal-fond gia enumerat 39, fi Triq Pinto, illum

[1] Il-Qorti qed tirreferi għas-soċjeta` Tarros International S.p.a. (illum Tarros S.p.a) bħala **TARROS**, u għas-soċjeta` Valletta Freight Services Ltd bħala **VFS**.

Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa

17.01.2011 **Intlaqgħet it-talba għall-ħruġ tal-imsemmi mandat ta' qbid**. Il-Qorti *inter alia* ordnat lir-Reġistratur jaħtar perit biex jippreżenta stima tal-proprjeta` immobbli mertu tas-subbasta fi żmien xahar wara li jagħlaq iż-żmien imsemmi fl-Art 307 tal-Kap 12, u ordnat li l-bejgħ isir fid-29 ta' Marzu 2011.

25.02.2011 Ir-Reġistratur ipproċeda biex jaħtar lill-**Perit Mario Cassar**. (Fl-atti hemm annotat li l-perit irtira l-inkartament fit-30.08.2011).

24.03.2011 Il-Perit Mario Cassar ġie notifikat.

28.11.2011 Il-Perit Mario Cassar żamm aċċess (kif iddikjarat fir-rapport stess).

17.01.2012 Il-Perit Mario Cassar ippreżenta r-rapport tiegħu fejn ikkonkluda li l-valur kumplessiv tal-immobbli fuq is-suq liberu huwa ta' **€345,000.**

Jiġi osservat li l-istima tal-perit tirrigwarda l-fondi 95, 99 u 103 magħrufa bħala "Pinto House" Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa.

(Fuq l-istess rapport barra t-timbru datat 17.01.2012 ta' meta ġie ppreżentat ir-rapport, jidher timbru datat 01.03.2011 ta' meta ġie "maħluf") **Dan jidher li huwa żball.**

01.03.2012	TARROS ippreżentat **nota** fejn iddikjarat li in segwitu għall-istima tal-Perit Mario Cassar fadlilha interess fil-proċeduri tas-subbasta u li għalhekk huwa meħtieġ li terġa tiġi appuntata s-subbasta.
06.03.2012	Il-Qorti, b'referenza għan-nota tal-01.03.2012 qalet li "*rat ir-rikors*", ipproċediet bid-digriet tagħha billi *"laqgħet it-talba*" u iffissat id-data tal-05.06.2012 fl-10:30 għall-bejgħ tal-proprjeta` bl-irkant.
15.05.2012	VFS ippreżentat rikors fejn talbet lill-Qorti biex wara li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tas-06.03.2012, tiddikjara l-atti tal-irkant (2/2011)

bħala <u>nulli</u> stante li:

- laħaq skada t-terminu għall-bejgħ tal-irkant u

- TARROS ma mxietx mal-proċedura, cioe` li ssir talba f' għeluq is-sena, għaliex li għamlet kien li ppreżentat "nota" (mhux rikors) u in oltre dan kien sena u sitt ġimgħat wara l-ewwel digriet tas-17.01.2011.

21.05.2012 TARROS ippreżentat nota ġuramentata fejn iddikjarat li ai termini tal-Art. 333(2) kien bi ħsiebha tirriserva d-dritt li tagħmel offerti *animo compensandi* fil-bejgħ.

30.05.2012 VFS ippreżentat rikors fejn talbet lill-qorti biex, bla ħsara għal dak kontenut fir-rikors tagħha tal-15.05.2012, tiddiferixxi d-data tas-subbasta (05.06.2016) għal data oħra futura biex qabel xejn jiġi degretat ir-rikors tal-15.05.2012, stante li l-ħajja tas-subbasta tiddependi fuq jekk tali rikors jintlaqax jew le.

31.05.2012 Il-Qorti laqgħet it-talba ta' VFS tat-30.05.2012 u ddiferiet il-bejgħ għall-20.06.2012.

13.06.2012 **Il-Qorti irriteniet li l-atti tas-subbasta mhux nulli** u mhux applikabbli l-Artikolu 351 u konsegwentement ċaħdet ir-rikors ta' VFS tal-15.05.2012.

19.06.2012 **VFS intavolat il-kawża 629/2012** kontra TARROS fejn talbet li jiġu annullati l-atti kollha tas-subbasta 2/2011.

19.06.2012 VFS ippreżentat rikors fejn talbet is-sospenzjoni tal-bejgħ fis-subbasta sakemm tiġi deċiża l-kawża li ppreżentat illum.

20.06.2012 Il-Qorti ċaħdet ir-rikors għas-sospenzjoni tas-subbasta.

20.06.2012 VFS ippreżentat rikors b'urġenza fejn talbet is-sospenzjoni tal-bejgħ fis-subbasta għaliex sostniet li ser tiġi ppreġudikata jekk tibqa' għaddejja s-subbasta appuntata għal tali jum (20.06.2012) f'

	każ ta' eżitu favorevoli fil-kawża odjerna (629/2012).
20.06.2012	Il-Qorti ċaħdet it-talba billi rikors simili ġie degretat dakinhar stess.
20.06.2012	**<u>L-immobbli ġew liberati *animo compensandi* favur TARROS għall-prezz ta' €207,000</u>** (60% tal-valur stmat mill-perit)
22.06.2012	TARROS ippreżentat rikors fejn wara li aċċennat għan-nota tagħha tal-21.05.2012 fejn irreġistrat ruħha bil-għan li toffri *animo compensandi*, kif fil-fatt għamlet, talbet lill-qorti tapprova l-kompensazzjoni magħmula biċ-ċedola preżentata kontestwalment, fl-ammont ta' €207,000.
23.07.2012	VFS ippreżentat rikors ġuramentat fejn talbet lill-Qorti tiċħad it-talba ta' TARROS li toffri *animo compensandi.*
19.09.2012	Il-Qorti ċaħdet ir-rikors ta' VFS bl-ispejjeż; u laqgħet it-talba ta' TARROS tat-22.06.2012 għall-

approvazzjoni tal-kompensazzjoni.

15.03.2013 **<u>VFS ippreżentat ċedola ta' rkupru (388/2013)</u>** fejn ipprevalixxiet ruħha mill-fakolta` mogħtija lilha bl-Art. 355 tal-Kap 12 biex tirkupra l-fond. Hija ddepożitat is-somma ta' €219,604.06 rappreżentanti s-sorte u r-rimanenti spejjeż involuti sabiex tiġi liberament żbankata minn TARROS (Dr Renato Cefai nomine).

02.05.2013 TARROS ippreżentat rikors fejn talbet li tiġi awtorizzata tiżbanka s-somma ta' €219,604.06 akkont tal-kreditu dovut lilha.

14.05.2013 **<u>VFS biegħet il-proprjeta</u>**` 96, 99 u 100 magħrufa bħala "Pinto House" f' Xatt l-Għassara tal-Għeneb, Marsa lil Deljay Holdings Ltd għall-prezz ta' €425,000.[2]

20.06.2013 Il-Qorti laqgħet it-talba ta' TARROS u awtorizzat l-iżbank mitlub.

[2] Kif jidher min-nota tal-insinwa 7563/2013, fol 127, atti tal-kawża 629/2012SM

24.06.2013 VFS ippreżentat rikors fejn talbet lill-Qorti tirrevoka *contrario imperio* id-digriet tagħha tal-20.06.2013 stante li l-flus depożitati jirrigwardaw bejgħ bis-subbasta li hija qed tikkontesta bil-kawża 629/2012.

24.12.2013 **VFS intavolat il-kawża 1217/13** kontra TARROS fejn talbet lill-qorti biex prevja d-dikjarazzjoni opportuni, inkluż li l-atti kollha tas-subbasta 2/2011 huma nulli, tawtorizzaha tiżbanka s-somma ta' €219,604.04 li hija stess iddepożitat permezz ta' ċedola għall-fini ta' rkupru tal-proprjeta` skont l-Art. 355 tal-Kap 12.

18.11.2015 **Ġew deċiżi l-kawżi 629/2012/SM u 1217/2013/SM**. It-talbiet ta' VFS ġew milqugħa f'kull kawża.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

17. L-Artikolu 351(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

> *"Jekk il-kreditur iħalli wieqaf l-irkant għal iżjed minn sena, l-atti kollha tal-irkant isiru nulli."*

18. L-ewwel Qorti irriteniet li l-effetti ta' dan l-artikolu (in-nullita` tas-subbasta) jiskattaw spontanjament u awtomatikament f'każ li s-subbasta titħalla wieqfa għal perjodu ta' iktar minn sena, u dan mingħajr il-ħtieġa ta' xi intervent ta' xi ħadd – anke tal-qorti stess. Irriteniet ukoll li n-nota tal-1 ta' Marzu 2012 ippreżentata minn TARROS (fejn in segwitu għall-preżentata tar-rapport peritali tas-17 ta' Jannar 2012 infurmat lill-qorti li kien għad kellha interess fis-subbasta u li għalhekk kien meħtieġ li terġa' tiġi appuntata) kellha tkun rikors u mhux nota, u li mhux "tollerabbli" li l-qorti tiġi indirizzata u infurmata permezz tal-istess (nota) biex tiddetermina kif hija (l-qorti) għandha taġixxi.

19. L-ewwel aggravju ta' VFS jirrigwarda l-applikazzjoni tal-Artikolu 351(1). Hija ssostni li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta rriteniet li dan l-artikolu kien applikabbli fiċ-ċirkostanzi tal-każ, stante li tul il-kors tal-proċeduri tas-subbasta ma kien hemm l-ebda perjodu ta' sena li matulu ma sar xejn.

20. Din il-Qorti jidhrilha li huwa opportun li tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' April 1965, fil-kawża fl-ismijiet **John Cassar v. Philip Camilleri** (Kollez. Vol. XLIX.II.872), peress li ċ-ċirkostanzi kienu pjuttost simili għal dawn odjerni, fis-sens li kien hemm dewmien da parti tal-perit waqt proċeduri tas-subbasta. L-imsemmija qorti irriteniet li biex ikun applikabbli l-Artikolu

351(1)[3] irid jirriżulta li l-waqfien fl-atti kien attribwibbli lill-kreditur:

> *"Issa, l-ewwel subartikolu, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, ma għandux jiġi interpretat fis-sens illi bis-sempliċi għeluq ta' sena mill-ewwel att tas-subbasta l-attijiet kollha jsiru nulli. Ma huwiex is-sempliċi trapass taż-żmien li jiddetermina n-nullita`, imma dak li jiddeterminaha huwa jekk ikun jew le l-kreditur li ħalla wieqaf is-subbasta. Fi kliem ieħor irid jeżisti l-element tal-volontarjeta` da parti tal-kreditur esekutant. Infatti d-diċitura tal-imsemmi subartikolu hija "jekk il-kreditur iħalli wieqaf l-irkant" u mhux "jekk l-irkant ikun wieqaf" għal iżjed minn sena. Għalhekk id-dewmien irid ikun b'xi mod attribwibbli għan-nuqqas ta' interess jew għall-passivita` tal-kreditur esekutant biex l-attijiet isiru nulli bid-dekors ta' sena.*
>
> *"F' dan is-sens ġie deċiż mill-Onor Qorti tal-Kummerċ fil-kawża fl-ismijiet "Paolo Mifsud et vs Francesco Micallef", fil-31 ta' Jannar 1939 (Vol XXX, iii, 420). F' din il-kawża l-Qorti irriteniet illi "l-atti tas-subasta u anke l-mandat tal-elevazzjoni ma jibqgħux jiswew jekk idumu sospiżi għal aktar minn sena, pero` biex ikun hemm din in-nullita`, hemm bżonn illi s-sospenzjoni tal-atti tas-subasta ma tkunx volontarja."*
>
> *….*
>
> *"Illi mill-eżami tal-fatt fil-kawża preżenti, kif deposti u kif riżultanti mid-dokumenti esebiti huwa ovvju illi l-atti tas-subasta ma baqgħux sospiżi għal iktar minn sena b'volonta` tal-kreditur esekutant, l-attur f' din il-kawża.*
>
> *"Infatti l-ewwel rikors għall-bejgħ tal-fond fis-subasta sar fis-16 ta' Marzu 1963, u ġie dekretat fil-21 ta' Marzu 1963 meta ġie nominat il-perit Muscat (ara fol 6). Id-dekorriment taż-żmien ta' ċirka sena u ħdax-il xahar bejn in-nomina tal-perit u l-5 ta' Frar 1965, meta sar it-tieni rikors, kien dovut kważi interament għall-fatt li l-perit ma kienx irrelata. F' anqas minn xahar wara li hu ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fil-15 ta' Jannar 1965, l-attur inoltra t-talba tiegħu għall-fissazzjoni tal-ġranet għall-bejgħ tal-fond bir-rikors tal-5 ta' Frar 1965.*
>
> *"L-attur ma setax jitlob il-fissazzjoni tal-ġranet tal-bejgħ qabel ma saret ir-relazzjoni tal-perit, iżda huwa għall-kuntrarju insista mal-perit anke bi protest u bl-ittri li jinsabu esebiti fil-proċess fol 12 u 13 li jġibu d-dati 8 ta' Lulju 1963 u 4 ta' Diċembru 1963."*

21. Fil-fatt il-Qorti fl-atti tas-subbasta 2/2011, kienet ħadet l-istess

[3] Dak iż-żmien Art. 352(1)

pożizzjoni fid-digriet tagħha tat-13 ta' Ġunju 2012 relattiv għar-rikors ta' VFS tal-15 ta' Mejju 2012 fejn talbet li jiġi dikjarat li l-atti huma nulli. Din il-qorti jidhrilha li huwa utli li tirriproduċi siltiet mill-imsemmi digriet:

> *"Ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll illi meta s-soċjeta` intimata reġgħet talbet ir-riappuntament tas-subbasta billi d-data oriġinali kienet ilha li skadiet dan sar b'nota u mhux b'rikors. Is-soċjeta` rikorrenti ma tatx kjarifikazzjoni legali kif in-nomenklatura f' atti iġġib in-nullita` tiegħu aktar u iktar meta l-Qorti iddegretat id-data tal-bejgħ wara li saret in-nota u għalhekk ġie aċċettat l-att bħala kontenenti dik li kien kjarament mitlub, cioe` talba għal ordni tal-Qorti biex tirriappunta l-bejgħ.*
>
> *"Is-soċjeta` rikorrenti qed ukoll tallega nullita` billi l-atti tas-subbasta damu weqfin iktar minn sena mingħajr ma l-kreditur talab li jsir il-bejgħ skont l-Artikolu 351 tal-Kap 12. Dak li rriżulta bħala fatt hu illi l-ewwel talba saret fis-7 ta' Jannar 2011 u illi ai termini ta' dik it-talba l-Qorti appuntat data għall-bejgħ prevja r-rapport peritali skont il-liġi. Ir-rapport peritali tlesta u ġie ppreżentat fis-17 ta' Jannar 2012. Ma jistax jingħad li l-proċeduri tas-subbasta tħallew weqfin billi t-terminu ta' sena skont l-Artikolu 351 għandu japplika meta l-kreditur iħalli, bla raġuni valida, proċeduri ta' subbasta weqfin. F' dan il-każ il-kreditur kien qed jistenna r-rapport peritali biex jitlob data għall-bejgħ u dan peress li d-digriet tal-Qorti biex isir ir-rapport kien għadu viġenti u għalhekk il-proċeduri ma kinux weqfin jew twaqqfu bi ħtija jew responsabbilta` tal-kreditur.*
>
> *"It-talba għar-riappuntament tas-subbasta saret fis-17 ta' Jannar 2012[4] cioe` eżatt għeluq is-sena mindu l-proċeduri tal-bejgħ kienu weqfin wara l-preżentata tar-rapport tal-perit tal-Qorti. Kwindi l-Artikolu 351 ukoll mhux applikabbli għall-każ."*

22. Effettivament joħroġ ampjament ċar mis-sub-inċiż (1) tal-Artikolu 531 li biex l-atti tas-subbasta isiru nulli jrid jirriżulta li l-waqfien tal-irkant għal iktar minn sena kien <u>attribwibbli lill-kreditur</u>. Fit-tweġiba ta' Valletta Freight Services Ltd. taghti x'tifhem li irkant hu null ghaliex il-procedura

[4] Fil-fatt it-talba għar-riappuntament saret fl-1 ta' Marzu 2012, mhux is-17 ta' Jannar 2012 (li kienet id-data meta l-perit ippreżenta r-rapport tiegħu). Fi kwalunkwe każ dan ma jbiddel xejn għaliex xora ma jirriżultax li l-atti kienu wieqfa għal iktar minn sena ħtija ta' TARROS.

tas-subbasta damet aktar minn sena wieqfa. L-artikolu 351(1) ghandu x'jaqsam mhux ma kemm iddum is-subbasta imma jekk ikun hemm perjodu ta' aktar minn sena fejn il-kreditur ikun halliha wieqfa. Fi kliem iehor irid ikun hemm nuqqas tal-kreditur; dan mhux il-kaz hawnhekk.

23. Wara li eżaminat bir-reqqa l-atti kollha tas-subbasta, din il-Qorti ma jirriżultalhiex li dan is-sub-inċiż huwa applikabbli fiċ-ċirkostanzi, kif korrettament ikkonkludiet il-Qorti (MCH) fid-digriet tagħha fl-atti tas-subbasta, u kif inkorrettament ikkonkludiet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

24. Fis-17 ta' Jannar 2011 il-Qorti laqgħet ir-rikors ta' TARROS tas-7 ta' Jannar 2011 għall-ħruġ tal-mandat ta' qbid tal-proprjeta` ta' VFS, ordnat li jinħatar perit biex jistma l-proprjeta` u appuntat il-bejgħ għad-29 ta' Marzu 2011. Għalkemm il-perit ġie maħtur mir-Reġistratur fil-25 ta' Frar 2011 (u notifikat fl-24 ta' Marzu 2011) kien fit-30 ta' Awwissu 2011 li irtira l-inkartament, u fis-17 ta' Jannar 2012 li ppreżenta r-rapport tiegħu; dan it-trapass ta' żmien ċertament li mhux imputabbli lil TARROS. Fil-fatt fl-1 ta' Marzu 2012, sitt ġimgħat wara li ġie ppreżentat ir-rapport, TARROS imbagħad għaddiet biex titlob (anke jekk indirettament, permezz ta' nota u mhux rikors) ir-riappuntament tal-bejgħ.

25. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel aggravju ta'

TARROS huwa ampjament fondat in kwantu l-Artikolu 351(1) fil-fatt mhux applikabbli, u konsegwentement mhux il-każ li tgħaddi biex tikkunsidra t-tieni aggravju. Ghandu jinghad li lanqas l-Artikolu 351(2) ma huwa rilevanti ghax dan l-artikolu jolqot jeddijiet ta' terzi li mhux materja fil-kawza in kwistjoni.

DECIDE

26. Għal dawn il-motivi, tilqa' l-appell tas-soċjeta` konvenuta Tarros S.p.a, tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, u tiċħad it-talba tas-soċjeta` attriċi Valletta Freight Services Ltd biex jiġu annullati l-atti kollha tas-subbasta 2/2011.

27. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess soċjeta` attriċi appellata Valletta Freight Services Ltd.

Joseph R. Micallef Aġent President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Registratur