PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' DIĊEMBRU, 2022

Kawża Numru: 1

Rik. Ġur. nru. 741/2017 RGM

Maria Grazia Spiteri, Angelo Spiteri, Salvino Spiteri, Censina mart Louis Galea, Giuseppi Spiteri, Caterina mart Rosu Caruana, Anna mart Spiridione Bondin, Carmen mart Mario Mifsud, Anthony Spiteri, Anthony Spiteri u martu Concetta Spiteri u binhom Adrian Spiteri

vs.

Bryan Theuma

Il-Qorti:

Din hija sentenza li annullat proċeduri konklużi ta' bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-qorti ta' sehem indiviż minn fond peress li (i) s-sehem indiviż mibjugħ ma kienx kollu jappartjeni lid-debitur, u (ii) irriżulta li d-debitur sid is-sehem indiviż fl-immobbli ma kienx notifikat bl-atti tas-subbasta qabel sar il-bejgħ għalkemm kien ġie notifikat debitur ieħor.

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi** ippreżentat fil-11 t'Awwissu, 2017 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi permezz ta' sentenza fil-proceduri *Bryan Theuma vs Adrian Spiteri et.* (Ref. Nru 1051/05LFS), deciza nhar id-disa' (9) ta' Gunju 2008 Theuma gie kononizzat kreditur ta' Adrian Spiteri u l-genituri tieghu Anthony u Concetta Spiteri fis-somma ta' €65,325.59 oltre spejjez u interessi.

2. Illi permezz ta' proceduri ta' subbasta (Rik. Nru. 111/12), Bryan Theuma talab il-bejgh bl-irkant ta' sehem wiehed minn sitta (1/6) indivizi tal-fond bin-numru tnejn u tlettin (32) fi Triq il-Gardiel, Marsascala, u permezz tad-digriet tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju 2014 din it-talba giet milqugha.

3. Illi permezz ta' rikors iehor tal-istess Bryan Theuma, huwa talab li tigi ffissata gurnata, hin, u lok ghall-bejgh fl-irkant tas-sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) tal-fond bin-numru tnejn u tletin (32) fi Triq il-Gardiel, Marsascala, u b'digriet tat-22 ta' Mejju tas-sena 2014 din it-talba giet milqugha u gie ffissat il-jum tad-disa' (9) ta' Settembru 2014 mid-9.00a.m. sa nofsinhar ghall-bejgh bl-irkant ordnat bid-digriet ta' tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju 2014, u dan skont l-anness avviz li qed jigi markat Dok A;

5. Illi permezz ta' dawn il-proceduri ta' qbid u eventwali bejgh b'subbasta l-intimat akkwista, animo compensandi, sehem wiehed

indiviz minn sitta (1/6) tal-fond bin-numru tnejn u tlettin fi Triq il-Gardiel, Marsascala, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu;

6. Illi fir-realta` dan is-sehem wiehed minn sitta (1/6) la kien jappartjeni kollu lil Anthony Spiteri u lanqas ma kien liberu u frank kif dikjarat izda soggett ghad-dritt ta’ uzu u uzufrutt ta’ l-esponenti Maria Grazia Spiteri u dan skont it-testment tal-genituri taghha datat 9 ta’ Gunju 1987 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Herbet Cassar;

7. Illi in fatti l-fond surreferit huwa l-unika residenza ordinarja tal-istess Maria Grazia Spiteri u ghandha tirrisjedi fih sal-gurnata prezenti;

8. Illi l-fond 32 fi Triq il-Gardiel Marsascala kien proprjeta` ta’ Carmelo Spiteri u Carmela nee` Grixti u cioe` l-genituri ta’ Maria Grazia Spiteri, Angelo Spiteri, Salvino Spiteri, Censina mart Louis Galea, Giuseppi Spiteri, Cterina mart Rosu Caruana, Anna mart Spiridione Bondin, Carmen mart Mario Mifsud u Anthony Spiteri;

9. Illi wara l-mewt ta’ Carmelo Spiteri l-wirt ddevolva fuq Carmela Spiteri u uliedha msemmija. L-istess Carmela Spiteri mietet nhar is-sbatax (17) ta’ Jannar 2015 u dan kif jirrizulta mill-kopja tac-certifikat tal-mewt hawn annessa u markata Dok B u cioe` erba’ xhur wara li sar il-bejgh b’subbasta tas-sehem wiehed indiviz minn sitta (1/6) tal-fond bin-numru tnejn u tletin (32) fi Triq il-Gardiel, Marsascala;

10. Illi permezz ta’ testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dr. Herbert Cassar tad-disa’ (9) ta’ Gunju 1987 il-konjugi Carmelo u Carmela Spiteri, permezz tal-klawsola seba’ (7) ta’ l-istess testament innomina u istitwixxa bhala eredi universali u padurin assolut tal-beni tieghu kollha presenti u futuri, mobbli u immobbli lid-disa’ uliedu li jisimhom Salvino, Censina mart Louis Galea, Angelo, Antonio, Giuseppi, Caterina mart Rosu Caruana, Anna mart Spiridione Bondin, Carmen mart Mario Mifsud, u Maria Grazia sive Grace xebba ahwa Spiteri ilkoll

indaqs bejniethom bid-dritt tal-akkrexximent u bis-sostituzzjni tar-rispettivi uliedhom u permezz tal-klawsola numru tlieta (3) ta' l-istess testament it-testatur halla b'titolu ta' legat lil uliedu Maria Grazia sive Grace u Giuseppe ahwa Spiteri d-dritt ta' uzu u abitazzjoni gratuita tad-dar ta' abitazzjoni tat-testatur.

11. Illi ghalhekk il-procedura kollha tal-bejgh b'subasta 111/12 hija vizzjata peress illi skorrettement u b'qerq gie dikjarat illi Anthony Spiteri jippossjedi wiehed minn sitta (1/6) ishma meta fir-realta` kien jippossjedi nofs wiehed minn disa (1/9) u dan ghar-raguni sovra premessa bil-konsegwenza illi meta ddikjara min huma l-proprjetarji tal-fond naqas milli jindika u jinnotifka lil proprjetarji l-ohra tal-ishma rispettivi b'mod illi pogga ghal bejgh b'subbasta u attwalment akkwista proprjeta` ta' terzi li ma humiex debituri meta fil-fatt l-istess proprjeta` kienet gravata bi drittijiet personali ta' terzi.

12. Illi huwa pacifiku illi l-esekuzzjoni bis-sahha tat-titoli esekuttivi rikonoxxuti bil-ligi, fosthom il-bejgh bl-irkant ta' hwejjeg id-debitur tista ssir biss fuq il-hwejjeg tad-debitur u ma jistax isir bejgh b'subbasta ta' hwejjeg li ma humiex proprjeta` tad-debitur u ghalhekk seta' jinbiegh biss b'irkant nofs wiehed min disa (1/2 minn 1/9) u cioe` 1/18 u mhux wiehed min sitta (1/6) sehem indiviz kif attwalment gara u dan ghar-ragunijiet mghotija aktar il-fuq.

13. Illi ghalhekk, bl-agir tieghu, l-intimat ikkawza hsara irreparabbli lil esponenti konsegwenza tad-distruzzjoni ta' l-oggett ossia l-ishma indivizi tal-fond 32 Triq il-Grabiel Marsascala meta dawn tpoggew ghall-bejgh sabiex jaghmlu tajjeb ghal dejn li huma ma ghandhomx x'jaqsmu mieghu.

14. Illi minn kif jidher mill-atti tas-subbasta jista' jigi nnutat li minkejja l-proceduri gew inzzjati kontra tlett debituri u cioe` Adrian Spiteri, Anthony u martu Maria Concetta Spiteri, l-atti gew notifikati

biss lil Adrian Spiteri u l-uniku att li gew notifikati bih biss l-istess Anthony u martu Concetta Spiteri kien ic-Cedola ta' kumpensazzjoni;

15. Illi ghalhekk dan kollu ghandu jwassal ghal anullament ta' l-atti kollha tas-subbasta bin-numru 111/12;

Jghid ghalhekk l-istess intimat ghar-ragunijiet premessi ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u moghtija l-provvedimenti opportuni:

1. [1]Tiddikjara illi fil-granet successivi u sussegwenti il-bejgh b'subbasta nru. 111/12 l-assi formanti parti tat-testment tal-konjugi Carmelo u Carmela Spiteri u cioe' l-fond numru tnejn u tletin (32), Triq il-Gardiel, Marsascala kien soggett ghat-testment unica charta fl-atti tan-nutar Herbert Cassar tad-9 ta' Gunju 1987 tal-istess konjugi Spiteri li permezz tiegħu Carmelo Spiteri halla s-sehem tieghu tal-istess fond lil uliedu, cioe' l-atturi, fi kwoti ndaqs bejniethom sabiex b'hekk Anthony Spiteri kien jipposjedi biss is-sehem indiviz ta' wiehed minn disgha (1/9) u kwantu ghar-rimanenti ishma kienu jappartjenu lit-tmien ahwa l-ohra ndaqs bejniethom u dan kif soggett ghad-dritt ta' uzu u uzufrutt kif aktar il-fuq spejgat.
2. Tiddikjara ghalhekk li s-sehem li Anthony Spiteri kellu u kien jipposjedi kien biss is-sehem indiviz ta' wiehed minn disgha (1/9).
3. Tiddikjara illi stante li bejgh bl-irkant ta' hwejjeg id-debitur jista' jsir biss fuq il-hwejjeg tad-debtiur u ma jistax isir bejgh b'subbasta ta' hwejjeg li m'humiex proprjeta' tad-debitur u ghalhekk seta' jinbiegh biss b'irkant nofs wiehed minn disgha u cioe' mhux wiehed minn sitta (1/6) sehem indiviz kif attwalment gara fil-proceduri tas-subbasta numru 111/12.

[1] Talbiet numri 1, 2 u 3 ġew emendati fuq talba tal-atturi b'digriet tal-5 ta' Lulju 2022;

4. Tiddikjara li fil-proceduri tas-subbasta 111/12 gie notifikat biss Adrian Spiteri u Anthony u Maria Concetta Spiteri ma gewx notifikati hlief bic-Cedola ta' kumpensazzjoni;
5. Tiddikjara li l-proceduri tas-subbasta 111/12 huma monki fuq diversi aspetti procedurali stante l-partijiet ma gewx notifikati kif titlob il-ligi;
6. Tanulla l-proceduri tas-subbasta 111/12 u tordna li jigi notifikat d-Direttur tar-Registru Pubbliku li ghandu jaghmel l-annotazzjonijiet mehtiega.

Bl-ispejjes kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt sabiex jixhede in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Bryan Theuma** ippreżentata fit-2 ta' Novembru, 2017 fejn jingħad kif ġej:

Illi l-esponent jopponi ghat-talbiet kollha imressqa mir-rikorrenti u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi in linea preliminari l-azzjoni attrici hija nulla in kwantu perenta ai termini tal-artikolu 357A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-istess ma gietx intavolata fi zmien sena li l-liberazzjoni wara l-bejgh bl-irkant giet insinwata fir-Registru Pubbliku;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi hemm lok ta' konnessjoni ta' din il-kawza mal-kawza fl-ismijiet Bryan Theuma v Maria Grazzja sive Grace Spiteri et, pendenti quddiem l-Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland bin-numru 472/16LSO u dan stante li z-zewg azzjonijiet jitrattaw l-istess propjeta` u l-istess partijiet, u l-ezitu ta' wahda certament ser tincidi fuq l-ezitu tal-kawza l-ohra;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jirrizulta illi l-fond fl-indirizz 32, Triq il-Gardiel, Marsascala, ma kienx fond tal-komunjoni

tal-akkwisti ta' bejn id-defunti Carmelo u Carmela Spiteri u dan stante li wasal ghand id-defunt Carmelo Spiteri b'wirt u kwindi kien parafernali tieghu u ghalhekk l-ishma indikati mir-rikorrenti fir-rikors guramentat odjerni huma skorretti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost iktar minn hekk jinghad illi l-process originali tas-subbasta intavolata mill-esponent, bin-numru 111/12 fl-ismijiet Bryan Theuma v Adrian Spiteri et, kien gie mitluf u sussegwentement rikostruwit u permezz tal-prezenti, ir-rikorrenti qeghdin japprofittaw rwiehhom minn din is-sitwazzjoni biex iqajmu dubbji fuq in-notifiki tal-istess;

5. Illi in oltre, jigi rilevat illi fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrenti kienu jafu bil-proceduri tas-subbasta u hadd minnhom ma intervjena fl-atti tal-istess sabiex jattakka tali procedura u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kull każ, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti li li huma minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi b'sentenza tas-7 ta' Mejju 2018, din il-Qorti diversament preseduta ċaħdet l-ewel eċċezzjoni tal-konvenut;

Rat li l-konvenut appella minn dik is-sentenza iżda b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Settembru 2019, l-appell ġie miċħud minħabba l-iritwalità tiegħu;

Rat in-nota ta' sottomsisjonijiet tal-atturi ppreżentata fl-20 ta' Mejju 2022[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut ppreżentata fit-30 ta' Ġunju 2022[3];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti.

Adrian Spiteri u l-ġenituri tiegħu Anthony u Maria Concetta konjuġi Spiteri ġew dikjarati debituri tal-konvenut fis-somma ta' €65,325.59 oltre l-ispejjeż u interessi u dan bis-saħħa tas-sentenza mogħija fid-9 ta' Ġunju 2008 fl-ismijiet **Bryan Tehuma vs. Adrian Spiteri et** (Rik Ġur 1051/2005 LFS). Sabiex jeżegwixxi dik is-sentenza b'rikors ippreżentat fit-22 ta' Novembru 2012 il-Konvenut talab il-bejgħ bl-irkant ta' sehem minn sitta (1/6) indiviż mill-fond 32, Triq il-Gardiel, Wied il-Għajn.

B'nota tat-2 t'April 2014 il-konvenut irreġistra l-interess tiegħu biex joffri fis-subbasta *animo compensandi*.
Fil-jum tad-9 ta' Settembru 2014 sar l-irkant tas-sest indiviż imsemmi li xtrah il-konvenut animo compensandi għall-prezz ta' €15,600.

Fil-15 ta' Settembru 2014 il-konvenut ippreżentant rikors għall-kompensazzjoni flimkien ma' ċedola ta' kompensazzjoni.

B'digriet tat-23 ta' Settembru 2014 il-Qorti ordnat li l-imsemmi rikors jiġi ppublikat fil-gazzetta tal-gvern u ordnat in-notifika tiegħu lid-debitur u lill-kredituri kollha magħrufa a tenur tal-Artikolu 338 (1) tal-Kap. 12 b'terminu ta' għoxrin jum sabiex jippreżentaw risposta.

[2] Paġna 227 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 243 et seq tal-proċess.

Fit-23 ta’ Diċembru 2014 Adrian Spiteri u l-ġenituri tiegħu l-atturi Anthony u Maria Concetta Spiteri ippreżentaw risposta fejn iddikjaraw illi sehem Anthony Spiteri mill-fond de quo ma kienx 1/6 iżda wieħed minn disgħa (1/9).

B’digriet tal-11 ta’ Mejju 2015 il-Qorti laqgħet it-talba għall-kumpensazzjoni wara li kkonsidrat illi tul il-kors tas-subbasta mis-sena 2012 sas-sena 2015 qatt ma resqu dik l-allegazzjoni u baqgħu inerti.

L-Azzjoni Attriċi.

Bis-saħħa ta’ din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jikkontendu li s-sehem ta’ 1/6 ma kienx jappartjeni kollu lill-attur Anthony Spiteri u lanqas ma kien liberu u frank iżda huwa suġġett għall-użufrutt tal-attriċi Maria Grazia Spiteri u dan ai termini tat-testment tal-ġentituri tagħha Carmelo Spiteri u Carmela nee Grixti (ġenituri tal-atturi kollha) datat 9 ta’ Ġunju 1987 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar. Jikkontendu illi matul il-kors tas-subbasta ma saritx notifika tal-atti lil Anthony Spiteri u martu Maria Concetta Spiteri

Għalhekk qed jitolbu li l-Qorti tannulla l-imsemmija subbasta.

Ikkunsidrat

L-ewwel tlett eċċezzjonijiet

Azzjoni nulla

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut li l-azzjoni attriċi hija nulla stante li hija perenta ai termini tal-Aritkolu 357A tal-Kapitolu 12 ġiet diġa miċħuda minn din il-Qorti diversament preseduta b’sentenza tas-7 ta’ Mejju 2018 li għaddiet in ġudikat b’sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta’ Settembru 2019.

Konnessjoni ta' kawżi

Fit-tieni eċċezzjoni ingħad li hemm lok ta' konnessjoni tal-kawża odjerna mal-kawża fl-ismijiet Bryan Theuma vs. Maria Grazzja sive Grace Spiteri et (Rik Ġur 472/2016 AF) pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta. Waqt is-seduta miżmuma fid-9 ta' Ġunju 2021, din il-Qorti ġiet informata li l-kawża imsemmija ġiet diferita Sine Die pendenti l-eżitu tal-kawża odjerna. Il-Qorti għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Ma kienx fond tal-komunjoni tal-akkwisti

Bit-tielet eċċezzjoni l-konvenut eċċepixxa li l-fond 32, Triq il-Gardiel, Marsascala, ma kienx fond tal-komunjoni tal-akkwisti ta' bejn id-defunti Carmelo u Carmela Spiteri iżda kienet proprjeta parafernali li wiret Carmelo Spiter u għalhekk l-ishma indikati mill-atturi fir-rikors ġuramentat huma skorretti

Dwar din l-eċċezzjoni, l-atturi jaqblu magħha tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet finali sottomettew li "din l-eċċezzjoni m'hijiex qeghda tiġi kkontestata stante illi hemm qbil illi l-fond in kwistjoni kien proprjeta parafernali tal-istess Carmelo Spiteri [...]"[4] In oltre l-atturi permezz ta' rikors ippreżentat fis-17 ta' Mejju 2022 talbu korrezzjoni fit-talbiet sabiex jirrifletti l-ishma korretti u dan wara li "fil-mori ta dawn il-proċeduri ġie kkjarifikat ukoll skont id-dokumenti fl-atti tas-subbasta 111/12 illi l-fond in kwistjoni [...] kienet proprjeta parafernali ta' Carmelo Spiteri u ma kienx jagħmel parti mill-kommunjoni tal-akkwisti [...]"[5].

[4] Paġna 234 tal-proċess.
[5] Paġna 237 tal-proċess.

In vista tas-suespost u in vista tal-provi imressqa fir-rigward, din il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat

Mertu

Fl-ewwel żewġ talbiet, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-assi ta' Carmelo Spiteri kien soġġett għat-testment unica charta u li Anthony Spiteri kien jipposjedi sehem indiviż ta' wieħed minn disgħa (1/9).

Mar-rikors promotur l-atturi ppreżentaw kopja tat-testment ta' Carmelo Spiteri u martu Carmela Spiteri nee Grixti datat 9 ta' Ġunju 1987 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar. L-awtentiċita ta' dan it-testment ma ġietx ikkontestata u għalhekk il-Qorti sejra toqgħod fuq dak li jipprovdi l-istess dokument.

Bit-tieni artikolu tal-imsemmi testment it-testaturi u ċioe l-ġenituri tal-atturi ħallew lil xulxin b'titolu ta' legat l-użufrutt tal-beni tagħhom kollha, inkluż għalhekk il-fond mertu tal-kawża.

L-istess testement fit-tielet artikolu speċifikament jipprovdi li uliedhom Maria Grazia Spiteri u Giuseppe Spiteri għandhom id-dritt t'abitazzjoni fid-dar tat-testaturi diment li jibqgħu ma jiżżewġux.

Imbagħad bis-seba' artikolu, it-testaturi innominaw lid-disa' uliedhom l-atturi ("Salvino, Censina mart Louis Galea, Angelo, Antonio, Giuseppi, Caterina mart Rosu Caruana, Anna mart Spiridione Bondin, Carmen mart Mario Mifsud u Mario Grazia sive Grace, xebba, ahwa Spiteri"[6]) bħala eredi.

[6] Paġna 8 tal-proċess.

Is-seba' artikolu tat-testment jikkonferma dak li l-atturi ppremettew fir-rikors promotur għal dik li hija devoluzzjoni b'kawża ta' suċċessjoni tal-porzjoni ndiviza tal-proprjeta de quo favur tagħhom bħala eredi ta' missierhom u ċioe li missierhom Carmelo Spiteri ried li d-disa' ulied ilkoll ikollhom sehem "indaqs bejniethom"[7].

Permezz ta' dawn il-provi l-atturi urew sodisfaċentement illi l-attur Anthony Spiteri 1/9 sehem indiviż kellu u mhux 1/6 kif ddikjara l-konvenut fl-atti tas-subbasta.

Jirriżulta wkoll illi dak is-sehem ta' 1/9 appartenenenti lill-attur Anthony Spiteri huwa suġġett għad-dritt ta użu u użufrutt mill-attriċi Maria Grazia Spiteri vita durante jew sakemm tiżżewweġ.

L-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attriċi jirriżultaw fondati u qed jiġu akkolti.

Hekk deċiż li l-attur Anthony Spiteri għandu biss sehem minn disgħa (1/9) u mhux kif allega l-konvenut fl-atti tas-subbasta sehem minn sitta (1/6); it-tielet talba u ċioe dikjarazzjoni li l-bejgħ bis-subbasta jista' jsir biss fuq il-ħwejjeġ tad-debitur u mhux fuq ħwejjeġ ħaddieħor qed tiġi akkolta.

Mill-atti jirriżulta li l-konvenut talab il-bejgħ bl-irkant ta' sehem minn sitta (1/6), mingħajr l-ebda prova fir-rigward. Jirreferi biss għal dak li qal ħaddieħor.

Dan mhux mod serju kif kreditur kanoniżżat b'sentenza jadixxi lill-Qorti sabiex jeżegwixxi t-titolu eżekuttiv tiegħu.

---

[7] *ibid.*

Huwa evidenti minn qari tal-atti tas-subbasta illi l-konvenut ma ndenjax ruħu li jagħmel ir-riċerki meħtieġa sabiex jistabbilixxi s-sehem indiviż mill-immobbli li kien qed jitlob il-bejgħ bis-subbasta tiegħu.

Aktar minn hekk, jirriżulta mill-atti tas-subbasta illi kien hemm mument fejn addirittura talab il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond kollu; sitwazzjoni li tverġi fuq l-assurd u li ċertament saret in mala fede.

Din il-Qorti tosserva li mill-kopja tal-atti li hija għandha quddiemha u analiżat, it-testment ta' Carmelo u Carmela konjuġi Spiteri mhux biss ma ġiex preżentat mill-attur talli l-konvenut Bryan Theuma ppremetta f'dawk il-proċeduri li Carmelo Spiteri miet intestat u ħalla tlett ulied warajh.

Informazzjoni kompletament skorretta li ingħatat lill-Qorti li ordnat is-subbasta. Dik il-Qorti, fin-nuqqas ta' provi kuntrarji, kellha toqgħod fuq dak li intqalilha mill-kreditur.

Meta finalment l-atturi Anthony u Maria Concetta Spiteri ippreżentaw risposta tagħhom wara li ġew notifikati bir-rikors tal-konvenut għall-kompensazzjoni wara li kien xtara s-sehem indiviż ta' 1/6 dan kien tard wisq għaliex il-bejgħ kien ġie gia konkluż bil-konvenut "jixtri" 1/6 skond ma ddikjara hu stess. F'dik ir-risposta allegaw illi ma kienux ġew notifikati qabel dakinhar bl-atti tas-subasta. Dwar dan l-aspett tal-vertenza aktar 'l isfel.

Dan magħdud pero, huwa konsapevoli li wieħed ma jistax ibiegħ bl-irkant mobbli u/jew immobbli li mhux tad-debitur. Il-liġi proċedurali dejjem għamlet referenza għallħwejjeġ id-debitur.

L-**Artikolu 260 tal-Kapitolu 12** fil-fatt jipprovdi li "[...] l-esekuzzjoni ta' wieħed mit-titoli esekuttivi msemmijin fl-artikolu 253, tista' ssir **fuq ħwejjeġ tad-debitur** sew mobbli kemm ukoll immobbli, skont ma jitlob il-kreditur."

Bl-akkoljiment tat-talba għall-bejgħ ta' sehem minn sitta (1/6) u mhux sehem minn disgħa (1/9) sar bejgħ ta' sehem ekwivalenti għal wieħed minn disgħa (1/9) li m'huwiex tal-attur Anthony Spiteri iżda li jappartjeni lil ħutu.

Huwa konsapevoli wkoll li meta jsir il-bejgħ ta' ħwejjeġ ħaddieħor, dak il-bejgħ huwa nul.[8] Il-prinċipji legali spjegata fis-sentenza **Anthony Montebello noe vs. Alfred Debattista et** deċiżi mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-8 ta' Marzu 1996 huma applikabbli għal każ de quo:

> "Issa hu paċifiku illi l-esekuzzjoni bis-saħħa tat-titoli esekuttivi rikonoxxuti bil-liġi, fosthom il-bejgħ b'irkant ta' ħwejjeġ id-debitur tista' ssir biss "**fuq il-ħwejjeġ tad-debitur**". Ma jistax allura jsir bejgħ bis-subbasta ta' ħwejjeġ li mhumiex proprjeta tad-debitur. Dan ifisser illi jekk, kif jirriżulta, sehem wieħed minn dawk li l-Qorti ordnat li jinbiegħu hu proprjeta ta' Montebello personalment u mhux tas-soċjeta' minnu rappreżentata, hu ċar li dan is-sehem ma jistax jinbiegħ.
>
> [...]
>
> Differenti hu l-każ ta' azzjoni ppreżentata mit-terz biex jipproteġi l-proprjeta tiegħu. "Għandu jiġi osservat li f'każ ta' appartenenza ta' l-oġġett subbastati lil ħaddieħor, proprjament si tratta mhux ta' **sospensjoni** imma ta' **annullament** bl-attijiet tas-subbasta **in kwantu jaffettwaw dawn l-oġġetti** u għalhekk ma tiġix applikata d-disposizzjoni li tirrigwarda s-sospensjoni *sic et sempliciter*.
>
> Dan l-argument hu sostnut ukoll bil-konsiderazzjoni illi l-bejgħ ta' ħaġa ta' ħaddieħor hu null; it-terz kwindi li jaġixxi in revoka u *per incidens*, jitlob is-sospensjoni, ċertament qed jitlob l-annullament ta'

[8] Ara **Alfred Tonna vs. Rossaria Xuereb et** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fis-16 ta' Marzu 1950.

l-attijiet tas-subbasta in kwantu intiżi għall-bejgħ ta' ħaddieħor (Vol. XXXIV, P. III, p. 785 ġa ċitata)""

Hekk li ġie determinat li s-sehem ta' Anthony Spiteri kien ta wieħed minn disgħa (1/9) u mhux kif sar il-bejgħ bl-irkant ta' wieħed minn sitta (1/6) huwa ovvju li sar bejgħ ta' sehem li ma jappartjenix lid-debitur Anthony Spiteri.

In vista tas-suespost, il-Qorti tgħaddi sabiex tilqa' wkoll it-tielet talba tal-atturi.

Notifika

L-atturi jinsistu li Anthony Spiteri u martu ma ġewx notifikati bl-atti tas-subbasta iżda kien Adrian Spiteri biss li ġie notifikat. Jgħidu wkoll li Anthony u martu flimkien ma' binhom Adrian Spiteri ġew notifikat biss biċ-ċedola ta' kumpensazzjoni.

Il-Qorti dahret b'reqqa il-fotokopja tal-proċess tas-subbasta li ġiet ippreżentata mar-rikors promotur. Il-konvenut m'opponiex il-preżentata tiegħu u lanqas ma eċċepixxa li l-fotokopja m'hijiex kompluta; jgħid biss li l-atturi qegħdin jieħdu vantaġġ mill-fatt li l-proċess tas-subbasta kellu jiġi rikostruwiet. In vista ta' dan il-Qorti tista' toqgħod biss fuq dak li għandha quddiemha. Din il-Qorti fl-ewwel lok tinnota li ma sabet l-ebda kopja tat-testment tal-ġenituri tal-atturi, iltaqat iżda ma' nota tal-15 ta' Novembru 2013[9] u nota korrettorja tas-26 ta' Novembru 2013[10] fejn Bryan Theuma ddikjara li hemm tlett aħwa li wirtu lil missierhom u li missierhom miet intestat.

L-atturi huma korretti meta jgħidu li r-rikors tas-subbasta ġie notfikat lil Adrian Spiteri biss u xhieda ta' dan huwa l-*folder* li kopja tiegħu

[9] Paġna 62 tal-proċess.
[10] Paġna 86 tal-proċess.

tinstab f'paġna 58 tal-proċess. Kien Bryan Theuma stess li fir-rikors tiegħu sabiex jiġu rikostruwiti l-atti tas-subbasta bin-numru 111/12 li ppreżenta "kopja rikors fejn intalab revoke *contrario imperio* għall-liema l-Qorti ordnat in-Notifika, liema giet notifikata (folder anness)"[11]. Dan huwa l-*folder* li l-Qorti qiegħda tagħmel referenza għalih li juri li n-notifika tar-rikors tas-subbasta sar biss lil Adrian Spiteri.

Bl-imsemmi rikors Adrian Spiteri ġie notifikat fl-indirizz 54, Triton Flat, Triq il-Qawwara, Marsascala. Il-legali tiegħu ppreżenta rikors fis-16 t'Ottubru 2013 sabiex titlob aktar żmien għar-risposta iżda ġie irtirat minħabba li rikors għall-irkant kien ġie degretat b'mod finali[12]. Fil-fatt it-talba għas-subbasta ġiet milqugħa minn din il-Qorti diversament preseduta fis-16 t'Ottubru 2013.[13]

B'digriet tat-28 ta' Frar 2014, il-Qorti għażlet l-20 ta' Mejju 2014 fil-ħdax ta' filgħodu għal bejgħ jew liċitazzjoni (sic) tal-fond. Dan l-avviż ġie notifikat fit-2 ta' Mejju 2014 għal darb'oħra lil Adrian Spiteri biss.[14] Wara li saret talba oħra minn Bryan Theuma fil-21 ta' Mejju 2014 sabiex il-Qorti tiffisa ġurnata u ħin għall-irkant tas-sehem indiviż ta' Anthony Spiteri, il-Qorti b'digriet tat-22 ta' Mejju 2014 laqgħet it-talba għall-irkant u iffissat id-9 ta' Settembru 2014 fl-10:30 bħala l-ġurnata u l-ħin li għandu jsir l-irkant. Dan l-avviż għal darb'oħra jidher li ġie notifikat fit-22 ta' Lulju 2014 biss lil Adrian Spiteri.[15] Fil-15 ta' Settembru 2014 ġie ppreżentant rikors ta' kompensazzjoni flimkien ma' ċedola ta' kompensazzjoni.[16] F'dawn iż-żewġ atti ġie indikat li n-notifika għandha ssir fuq Adrian Spiteri et iżda mill-*folder* tan-notifika jidher li għal darb'oħra kien Adrian Spiteri biss li ġie notifikat.[17]

---

[11] Paġma 11 tal-proċess.
[12] Paġna 60 tal-proċess.
[13] Paġna 61 tal-proċess.
[14] Paġna 109 tal-proċess.
[15] Paġna 117 tal-proċess.
[16] Paġni 128 – 129 u 131-132 tal-proċess.
[17] Paġna 133A u 134 tal-proċess.

Fl-istess proċess din il-Qorti sabet nota fuq qoxra ta' *folder* jgħid hekk: "Jonqos li jiġu notifikati Anthony u Maria Concetta Spiteri bir-rikors tal-kompensazzjoni ma jistax jitla għal digriet finali."[18] In segwietu għat-tali nota, saret notifika lil Anthony u Maria Concetta Spiteri tar-rikors u cedola ta' kompensazzjoni liema notifika saret fl-4 ta' Diċembru 2014. Din hija l-unika notifikazzjoni li l-Qorti ltaqat magħha li saret lil Anthony u Maria Conetta Spiteri.

L-argument tal-konvenut magħmul fir-raba' eċċezzjoni li l-atturi qegħdin japprofitaw ruħhom mill-fatt li l-proċess kellu jerġa jiġi rikostruwit ma jreġix. Il-Qorti tinnota li hemm fotokopja tal-*folders*. Kif ġia ġie ritenut kien Bryan Theuma stess li fir-rikors tiegħu sabiex jiġu rikostruwiti l-atti li ppreżenta "kopja rikors fejn intalab revoke *contrario imperio* ghall-liema l-Qorti ordnat in-Notifika, liema giet notifikata (folder anness)"[19] liema folder juri ċar li n-notifika saret biss lil Adrian Spiteri[20]. L-istess sar għal kull att ieħor sakemm ġie notat li kien jonqos in-notifika lil Anthony u Maria Concetta Spiteri, iżda dak kien biss tar-rikors u ċedola tal-kompensazzjoni u ta' ebda atti oħra li preċedew dawk.

Wara li saret in-notifika tar-rikors ta' kompensazzjoni lill-konjuġi Spiteri, kien f'dak il-punt li daħlet għall-ewwel darba risposta minn Adrian, Anthony u Maria Convetta Spiteri. Kien fit-23 ta' Diċembru 2014 fejn il-Qorti ġiet informata li "is-sehem indiviz tal-esponenti Anthony Spiteri mhux (ta wiehed minn sitta) izda ta' wiehed minn disgha"[21]. Il-Qorti li kienet qed tipprovdi dwar l-atti tas-subasta ikkonsidrat illi l-bejgħ kien sar u li allura kien jonqos biss li jiġi regolat il-ħlas ta' dak mixtri u cioe' jew b'depozitu jew b'kompensazzjoni wara li l-konvenut kien għamel l-offerta tiegħu animo compensandi. F'dawk iċ-ċirkostanzi l-Qorti akkordat il-kumpensazzjoni. Naturalment b'dak

[18] Paġna 136 tal-proċess.
[19] Paġma 11 tal-proċess.
[20] Paġna 59 tal-proċess.
[21] Paġna 138 tal-proċess.

id-digriet il-Qorti ma kenitx qegħda tapprova l-aġir skorrett, negliġenti jew malizjuż tal-konvenut iżda sempliċement ħadet konjizzjoni ta’ stat ta’ fatt fis-sens li l-bejgħ kien sar.

Referenza għandha ssir għall-**Aritkolu 185 tal-Kapitolu 12**, liema artikolu jirregola fuq min għandha ssir in-notifika:

> “[...] meta skrittura għandha tkun notifikata lil tnejn minn nies jew iżjed, ukoll jekk dawn ikunu jgħixu flimkien fl-istess indirizz, kull wieħed minnhom għandu jiġi notifikat b’kopja ta’ dik l-iskrittura.”

Magħdud ma’ dan, l-**Artikolu 187 (1) tal-Kapitolu 12** jibda billi jghid: “In-notifika ssir bil-kunsinna ta’ kopja ta’ l-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura ghandha tkun innotifikata [...] ”

Ingħad fis-sentenza **Said International Limited vs. MAC Limited et** (App Ċiv 3/2003) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-7 ta’ Lulju 2003 li:

> “Huwa indiskuss illi n-notifika ta’ atti gudizzjarji hi regolata bid-dispozizzjonijiet specifici fil-Kodici ta’ Procedura (Kap.12) u li l-validita` taghha tista’ biss tregi jekk jigi provat konkluzivament illi n-notifika saret skond kif fl-istess dispozizzjonijiet mahsub.”

Ġaladarba Anthony u Maria Concetta konjuġi Spiteri baqgħu qatt ma ġew notifikati bit-talba għas-subbasta b’konsegwenza li qatt ma ingħataw l-opportunita f’waqtha li jressqu l-verżjoni tagħhom, din il-Qorti ma tarax triq oħra ħlief li tiddikjara li l-proċedura tas-subbasta 111/12 hija nulla minħabba nuqqas ta’ notifika lill-partjiet kollha f’dawk il-proċeduri.

Kien l-oneru tal-konvenut Bryan Theuma li jinnotifika lill-persuni kollha interessati b’mod partikolari lid-debitur li dwar sehemu indivż kien qed jitlob il-bejgħ bis-subasta.

Għalhekk ukoll l-ispejjeż ta' din il-kawża ser jiġu akkollati lill-konvenut fl-intier tagħhom.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta u tiddeċiedi l-kawża u ċioe t-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet ħlief għall-ewwel eċċezzjoni ġia deċiża billi

1. **Tqis** il-mertu tat-tieni eċċezzjoni eżawrit u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

2. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-konvenut;

3. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara illi l-fond 32, Triq il-Ġardiel, Marsascala kien proprjeta' parafernali tad-defunt Carmelo Spiteri li bis-saħħa tat-testment unica carta tiegħu mad-defunta Carmela Spiteri tad-9 ta' Ġunju 1987 in atti Nutar Herbert Cassar, ħalla l-fond imsemmi lil uliedu kollha fi kwoti ndaqs bejniethom, liema fond kien ukoll soġġett għad-dritt ta' użu u użufrutt favur tnejn minn uliedu vita durante jew sakemm jiżżewġu.

4. **Tilqa'** t-tieni talba, u tiddikjara li Anthony Spiteri kien jipposjedi sehem indiviż ta wieħed minn disgħa (1/9) u mhux ta' wieħed minn sitta (1/6) tal-fond de quo.

5. **Tilqa'** in parte t-tielet talba, tiddikjara li permezz tas-subasta numru 111/12 li l-konvenut kien istitwixxa kontra l-atturi Anthony u Maria Concetta Spiteri u kontra binho, ma setax jinbiegħ aktar minn sehem wieħed indiviż minn disgħa (1/9) u mhux sehem minn sitta (1/6) kif ġara fil-proċedura tas-subbasta de quo.

6. **Tilqa'** r-raba' talba, tiddikjara li fil-proċeduri tas-subbasta 111/12 ġie notifikat biss Adrian Spiteri filwaqt li Anthony u Maria Concetta konjuġi Spiteri ġew notifikati biss bir-rikors u ċedola ta' kumpensazzjoni.

7. **Tilqa'** il-ħames talba, tiddikjara li l-proċedura tas-subbasta numru 111/12 fl-ismijiet "Bryan Theuma vs Adrian Spiteri u Anthony u Maria Concetta konjugi Spiteri" kienet monka minħabba li Anthony ui Maria Concetta konjuġi Spiteri ma kienux notifikati bl-atti filwaqt li inbiegħ sehem indiviż li ma kienx jappartjeni lid-debitur iżda lill-atturi.

8. **Tilqa' s-sitt talba, tannulla l-proċeduri tas-subasta fuq imsemmija li jġibu n-numru 111/12 fl-ismijiet *Bryan Theuma vs. Adrian Spiteri et.***

9. **Tordna** li kopja ta' din is-sentenza tiġi notifikata lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku a karigu tar-Reġistratur u a spejjeż provviżorjament tal-atturi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut Bryan Theuma.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur