QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Diċembru, 2024.

Numru 5

Rikors numru 1161/2016/1 FDP

George u Yvonne konjuġi Zammit

v.

Acorn Properties Limited (C-37361)

Il-Qorti:

Din hija sentenza dwar appell tat-terz minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla, mogħtija fil-25 ta' April, 2023, li permezz tagħha ordnat il-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ ta' immobbli, is-suġġett ta' konvenju bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta kontumaċi. L-atturi appellati resqu, fost l-oħrajn, l-eċċezzjoni preliminari li l-appellanti ma kellhomx l-interess

ġuridiku meħtieġ ai termini tal-Artikolu 236 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Daħla

1. B'<u>rikors maħluf</u> ippreżentat fit-<u>23 ta' Diċembru, 2016,</u> quddiem il-**Qorti Ċivili, Prim' Awla** (**l-Ewwel Qorti**), l-atturi **George u Yvonne konjuġi Zammit** (**l-Atturi**) wara li ppremettew:

> "1. Illi b'konvenju datat erbatax ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (14.01.2011), debitament reġistrat mal-Kummissjoni tat-Taxxi Interni (Konvenju numru PS201100361), kopja ta' liema konvenju qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A, is-soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi lill-esponenti semi detached villa bin-numru mitejn u wieħed u għoxrin, ittra "B" (221B) fi Triq in-Nixxiegħa, Santa Marija Estate, Mellieħa, hekk kif aħjar deskritta fl-istess konvenju u dan versu l-prezz ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€465,000), bil-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju.
>
> 2. Illi dan il-konvenju ġie mġedded diversi drabi u skond id-data ta' għeluq tal-istess konvenju, hekk kif indikat fid-dokument anness maħruġa mill-Inland Revenue Department datat l-ewwel ta' Settembru tas-sena elfejn u sittax (01.09.2016) u mmarkat bħal Dok B, il-konvenju skada u l-kuntratt finali ta' xiri u bejgħ kellu jsir fit-tletin ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (30.11.2016).
>
> 3. Illi nonostanti l-fatt li s-soċjeta' intimata ġiet debitament interpellata permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata nhar l-erbatax ta' Novembru tassena elfejn u sittax (14-11-2016) kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'C', sabiex is-soċjeta' konvenuta taddivjeni u tiffirma l-att finali ta' xiri u bejgħ tal-proprjeta' fuq indikata fit-terminu tal-konvenju fuq indikat, hija baqgħet inadempjenti."

2. Talbu lill-Ewwel Qorti:

> "1. Tikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex in esekuzzjoni tal-konvenju talerbatax ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (14.01.2011) tersaq

> għallpubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ xiri u bejgħ tas-semi detached villa bin-numru u wieħed u għoxrin, ittra "B" (221 B) fi Triq in-Nixxiegħa, Santa Marija Estate, Mellieħa, hekk kif aħjar deskritta fl-istess konvenju, millistess soċjeta' intimata lill-atturi ai termini tal-obligazzjonijiet minnha assunti fuq l-istess konvenju u versu l-prezz ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€465,000) u l-pattijiet u kundizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess konvenju, u dan fi żmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa;
>
> 2. Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratti relattiv ta' xiri u bejgħ, u taħtar kuraturi deputati għar-rappresentanza ta' leventwali kontumaċi. Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata erbatax ta' Novembru tassena elfejn u sittax (14.11.2016) kontra s-soċjeta' konvenuta li hi minn issa nġunta in subizzjoni.”

3. Is-soċjetà konvenuta **Acorn Properties Limited** (**is-Soċjetà Konvenuta**), notifikata bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni, ma ppreżentatx risposta ġuramentata u ma resqet l-ebda talba sabiex tiġġustifika l-kontumaċja tagħha.

4. B’digriet tat-18 ta’ Ottubru 2022, l-Ewwel Qorti laqgħet talba tal-atturi sabiex mat-talbiet attriċi jiżdiedu wkoll it-talbiet segwenti:

> “3. Tordna u tikkundanna lis-soċjeta’ intimata sabiex, in esekuzzjoni talkonvenju tal-erbatax (14) ta’ Jannar tas-sena elfejn u ħdax (2011) u sabiex tonora l-garanzija tal-paċifiku pussess minnha mogħtija lill-atturi fuq listess, tagħmel dak kollu meħtieġ u neċessarju sabiex tneħħi u tirrimuovi kwalsiasi ipoteka u/jew garanzija kif ukoll kwalsiasi mandat u/jew impediment ta’ trasferimcnt. li hija soġġetta għalihom is-semi-detached villa bin-numru mitejn u wieħed u għoxrin, ittra “B” (22IB) fi Triq inNixxiegħa, Santa Marija Estate, Mellieħa, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.
>
> 4. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-atturi diġa’ ħallsu lis-soċjeta’ intimata ssomma ta’ erba mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€465.000) rappreżentanti lprezz dovut mill-atturi lis-soċjeta’ intimata għat-trasferiment tas-semi-detached villa bin-numru mitejn u wieħed u għoxrin. ittra “B" (22IB) fi Triq in-Nixxiegħa, Santa Marija Estate, Mellieħa”

5. B’sentenza tal-25 ta’ April, 2023 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet attriċi kollha, sew dawk oriġinali kif ukoll dawk miżjuda, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta:

> “Tilqa’ t-talba kif dedotti u, konsegwentement:
>
> Tikkundanna lis-soċjeta konvenuta Acorn Properties Limited sabiex in esekuzzjoni talkonvenju tal-erbatax ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (14.01.2011) tersaq għall pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ xiri u bejgħ tas-semi detached villa bin-numru u wieħed u għoxrin, ittra "B" (221 B) fi Triq in-Nixxiegħa, Santa Marija Estate, Mellieħa, hekk kif aħjar deskritta fl-istess konvenju, mill-istess soċjeta’ konvenuta Acorn Properties Limited lill-atturi ai termini talobligazzjonijiet minnha assunti fuq l-istess konvenju u versu l-prezz ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€465,000) u l-pattijiet u kundizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess konvenju, u dan fi żmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffssa;
>
> Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr Robert John Muscat sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' xiri u bejgħ, kif ukoll kwalsiasi att ieħor ancillari u meħtieġ, sa żmien sitt xhur millum.
>
> Taħtar lill Dr Julia Micallef Stafrace bħala kuratur deputat sabiex tidher fl-eventwali kontumaċi tas-soċjeta konvenuta Acorn Properties Limited.
>
> Tordna u tikkundanna lis-soċjeta konvenuta Acorn Properties Limited sabiex, in esekuzzjoni tal-konvenju tal-erbatax (14) ta’ Jannar tas-sena elfejn u ħdax (2011) u sabiex tonora l-garanzija tal-paċifiku pussess minnha mogħtija lill-atturi fuq l-istess, tagħmel dak kollu meħtieġ u neċessarju sabiex tneħħi u tirrimwovi kwalsiasi ipoteka u/jew garanzija kif ukoll kwalsiasi mandat u/jew impediment ta’ trasferiment. li hija soġġetta għalihom is-semi-detached villa bin-numru mitejn u wieħed u għoxrin, ittra “B” (22IB) fi Triq in- Nixxiegħa, Santa Marija Estate, Mellieħa, u dan sa mhux aktar minn erbgħa (4) xhur mid-data tas-sentenza.
>
> Tiddikjara li l-atturi diġa’ ħallsu lis-soċjeta konvenuta Acorn Properties Limited s-somma ta’ erba mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€465,000) rappreżentanti l-prezz dovut mill-atturi lissoċjeta’ konvenuta Acorn Properties Limited għat-trasferiment tas-semi-detached villa binnumru mitejn u wieħed u għoxrin. ittra “B" (22IB) fi Triq in-Nixxiegħa, Santa Marija Estate, Mellieħa, u għalhekk ebda ħlas ulterjuri ma huwa dovut lis-soċjeta' intimata

għall-bejgh ta' listess propjeta. Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata erbatax ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (14.11.2016) kontra s-soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni, inkluż dawk tan-Nutar Pubbbliku w tal-Kuraturi u kwalsiasi att ieħor li lkoll għandhom jitħallsu inizjalment mir-rikorrenti sabiex dak hawn fuq deċiż jiġi attwat, ikunu kollha a kariku ta' l-intimat."

6. L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza tagħha:

"24. Jirriżulta illi fl-affidavit tiegħu, George Zammit stqarr is-segwenti:

Jiena flimkien ma' marti Yvonne Zammit konna ffirmajna konvenju ma' Acorn Properties Limited għax-xiri u l-akkwist tal-villa bin-numru 221, Triq inNixxiegħa, Santa Marija Estate, Mellieħa. Jiena ma' Joe Farrugia, direttur ta' Acorn Properties Limited, kelli wkoll negozji oħrajn u għad hemm kwistjonijiet pendenti miegħu.

Il-prezz tal-villa huwa mħallas kollu tant illi Joe Farrugia ta' Acorn Properties Limtied tani l-pussess battal ta' din il-villa, jiena għamilt bosta xogħolijiet fiha u anke mlejtha bl-għamara u fil-fatt jiena u marti ilna ngħixu fiha għal dawn l-aħħar tliet snin.

Il-konvenju kien ġie ffirmat quddiem in-Nutar Charmaine Portelli, ġie reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi għax jiena għaddejtilha wkoll l-20% talboll proviżorju u kif diġa' għidt il-prezz huwa kollu mħallas imma Joe Farrugia qatt ma resaq biex niffirmaw u jiġi pubblikat il-kuntratt u għalhekk jiena ma kelli ebda għażla oħra għajr li nkellem avukat.

L-avukat (dak iżżmien Dr. Alfred Abela LL.D.) kien għamel ittra uffiċjali pero xorta waħda Joe Farrugia ma kienx resaq għall-kuntratt u għalhekk kelli ssir din il-kawża. Jiena nżid ngħid illi din il-villa ilha r-residenza tiegħi u ta' marti għal dawn l-aħħar tliet snin u jiena qed nagħmel din il-kawża ħalli jkolli kollox sewwa u kif suppost u jsir il-kuntratt ħalli din il-villa ddur fuq isimna u ċioe' f'ismi u marti.

25. Jirriżulta, skond ix-xhieda tan- Nutar Charmaine Portelli kif ukoll Antoinette Polidano, bħala rappreżentanta tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, illi fl-14 ta' Jannar 2011 sar ilkonvenju meritu tal-kawża odjerna, dana ġie debitament reġistrat mal-Awtoritajiet kompetenti w ġie regolarment imġedded sakemm skada fit-30 ta' Novembru 2016.

26. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2016, ġiet ippreżentata l-Ittra Uffiċjali sabiex is-soċjeta' intimata taddivjeni għall-kuntratt.

27. Rat illi l-kawża odjerna saret fit-23 ta' Diċembru 2016.

28. Rat illi is-soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited, debitament notifikata, qatt ma deheret beix tikkontesta dak mitlub u għalhekk il-Qorti ma ghandha ebda raġuni sabiex tiddubita l-verżjoni tal-fatti kif esposti minn George Zammit bil-ġurament tiegħu.

29. Rat illi għalhekk it-talbiet rikorrenti jimmeritaw illi jintlaqgħu."

7. Is-soċjetà konvenuta ma appellatx minn din is-sentenza. Appellaw minnha però **Paul Demicoli u Jason Demicoli (it-Terzi**) fejn bħala preliminari ddikjaraw li qed iresqu appell tat-terz fit-termini tal-artikolu 236 tal-Kap. 12 peress li "huma l-bennejja illi bnew l-immobbli mertu ta' din il-kawża u illi għadhom ma tħallsux". Jgħidu illi għandhom favur tagħhom ipoteka legali speċjali skritta fuq din il-proprjetà. Jgħidu wkoll illi l-kumpanija konvenuta hija f'qagħda ta' falliment għaliex għandha ħafna dejn u li għalhekk huma "għandhom interess illi l-kumpanija konvenuta ma tiġix żvestita mill-assi tagħha". Jispjegaw illi għandhom interess illi l-proprjetà tal-kumpanija konvenuta "tiġi salvagwardjata u tinbiegħ biex jitħallsu l-kredituri skont proċeduri stabbiliti ta' bejgħ b'subbasta u konsegwenti konkors ta' kredituri fejn tiġi stabbilita l-gradwatorja tal-krediti".

8. L-<u>aggravji tat-terz appellanti</u> huma fil-qosor kif ġej:

(i) In-notifika tar-rikors tal-atturi lis-soċjetà konvenuta sabiex jiżdiedu t-talbiet attriċi ma saritx sew billi l-pubblikazzjonijiet li saru huma ħżiena u żbaljati;

(ii) Wara li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba sabiex jiżdiedu t-talbiet attriċi, ir-rikors ġuramentat bit-talbiet kif miżjuda ma ġiex notifikat lis-soċjetà konvenuta;

(iii) It-talbiet attriċi ma setgħux jintlaqgħu peress li l-wegħda ta' bejgħ magħmula mis-soċjetà konvenuta ma setgħetx titwettaq;

(iv) It-tielet talba miżjuda ma hiex kontemplata mil-liġi li tirregola l-konvenji u li fi kwalunkwe każ mhux possibbli li tiġi onorata mis-soċjetà konvenuta;

(v) L-Ewwel Qorti ma kelliex tilqa' r-raba' talba mingħajr prova li l-prezz tħallas fl-intier tiegħu.

9. Is-soċjetà konvenuta debitament notifikata ma rrispondietx għall-appell imsemmi.

10. L-atturi appellati rrispondew b'<u>risposta</u> ppreżentata fit-<u>23 ta' Ottubru, 2023</u> li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm miġjuba, qed jopponu għal dan l-appell tat-terz. B'mod preliminari resqu l-eċċezzjoni illi dan l-appell tat-terz huwa inammissibbli peress li t-terz appellanti

m'għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ fit-termini tal-Artikolu 236 tal-Kap. 12.

11. Din il-Qorti sejra tqis din l-eċċezzjoni qabel kull ħaġa oħra peress illi jekk tirriżulta fondata, iwaqqaf kwalunkwe kunsiderazzjoni ulterjuri ta' dan l-appell tat-terz.

Ikkunsidrat;

12. Bħala punt tat-tluq tajjeb jingħad illi anke fl-eventwalità li ma tressqitx din l-eċċezzjoni preliminari, jew addirittura ma tressqet l-ebda risposta, din il-Qorti xorta waħda kellha l-fakultà' li tissollevaha *ex officio* billi l-proċedura hi liġi ta' ordni pubbliku. Inżamm illi mhux ammess li ċerta proċedura mhux permessa mil-liġi tal-proċedura titħalla għaddejja, lanqas bil-kunsens tal-kontro-parti (**Vol XLIX pI p421**; **Connie Cacciattolo v. Silvio Bonnici et.** - Appell Inferjuri - 20 ta' Jannar, 2003).

13. Fir-risposta tagħhom l-atturi appellati jirrilevaw illi t-terz appellanti ma ħadu l-ebda interess li jitolbu lill-Ewwel Qorti sabiex jintervjenu u li issa *in extremis* intavolaw dan l-appell tat-terz sabiex iwaqqfu l-eżekuzzjoni ta' konvenju li hu estraneu għalihom.

14. F'dan ir-rigward ma jirriżultax mill-atti jekk l-appellanti kienux konsapevoli ta' dawn il-proċeduri qabel ġew deċiżi mill-Ewwel Qorti,

għalkemm mad-daqqa t'għajn jidher li kellhom żmien biżżejjed sabiex jagħmlu l-indaġini tagħhom. Fi kwalunkwe każ, anke jekk jirriżulta li t-terz appellanti kienu jafu b'dawn il-proċeduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u għażlu li jibqgħu barra, tali aġir ma jolqotx il-jedd tagħhom li jappellaw taħt Artikolu 236 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Il-liġi tal-proċedura ma toħloq l-ebda restrizzjoni f'dan ir-rigward (ara. **Capua Palace Ltd. v. Erminia Arcidiacono et.** - Appell Superjuri - 10 ta' Novembru, 2022).

L-Interess Ġuridiku ta' Terz Appellant.

15. L-appellanti Demicoli, in kwantu terzi f'dawn il-proċeduri, kellhom qabel xejn jissodisfaw lil din il-Qorti illi huma għandhom interess fit-termini tal-liġi li jintervjenu f'dan l-istadju tat-tieni grad bl-appell tagħhom.

16. **Artikolu 236 tal-Kap. 12** jipprovdi li appell jista' jsir mhux biss mill-partijiet fil-kawża, iżda wkoll "minn kull min ikollu interess". L-interess fil-qasam tal-proċedura ġudizzjarja mhux l-interess fis-sens wiesgħa tagħha imma ristrett għal dak meqjus bħala "interess ġuridiku". Għalhekk mhux kull interess huwa suffiċjenti għad-dritt ta' appell tat-terz.

17. It-terz appellant jeħtieġlu li jissodisfa lill-Qorti tal-Appell li għandu interess, fit-termini tal-liġi, li jintervjeni. L-interess li jeħtieġlu jipprova jrid

ikun wieħed ġuridiku, fis-sens illi jekk jiġi realizzat b'mod favorevoli fl-azzjoni kif proposta, jissarraf fi dritt fil-konfront tal-atturi li pproponew il-kawża. Kif inhuwa miżmum "Ma kienx allura bizzejjed li tali interess ikun fl-ezitu tal-kawza in kwantu dan seta' jizvantaggja jew jagevola lit-terz li jappella fit-termini tal-Artikolu 236 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili". Jekk apparti t-terz, ħadd mill-partijiet ma jappella, dan jista' jkollu effett fuq l-appellabilita' *o meno* tas-sentenza. (ara. J**ohn Baptist Chiappa et. v. Joseph M. Formosa noe, -** Appell Superjuri - 6 ta' Ġunju, 2001).

18. Dan ifisser illi sabiex terz appellant jeradika l-interess ġuridiku sabiex ikun jista' jappella f'kawża li fiha ma kienx parti, jeħtieġlu jipprova li kellu interess fin-negozju ġuridiku li ta lok għall-kawża. Fin-nuqqas japplika l-prinċipju li tali negozju kien "*res inter alios acta*" u li ma kien bl-ebda mod jinteressah. Dan ifisser illi "s-socjeta` appellanti allura, biex teradika linteress gjuridiku li kienet tehtieg biex tkun intitolata tappella f'kawza li fiha hi ma kienetx parti, trid necessarjament tipprova li hi kellha interess fin-negozju guridiku li ta lok ghall-azzjoni. Altrimenti, hekk japplika l-principju li tali negozju kien "res inter alios acta" u ma kien bl-ebda mod jinteressaha. Tali raġunament huwa wkoll xprunat minn dak li jipprovdi Artikolu 237 tal-Kap. 12 li sentenza ma tista' qatt tkun ta' ħsara għal min, la hu nnifsu, u lanqas bil-mezz ta' l-awturi jew tar-rappreżentanti tiegħuu ma jkunux parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-

sentenza.” (ara **Joseph Sultana et. v. L-Avukat Dottor Robert Mangion et noe.** - Appell Superjuri - 29 ta’ Ottubru, 1999; **Joseph Borg pro et noe v. Joseph Pace noe et** - Appell Superjuri - 6 ta’ April, 2006)

19. L-istess prinċipju japplika anke meta t-terz appellant huwa wkoll intervenut fil-kawża *in statu et terminis* quddiem il-Qorti tal-ewwel grad. Sabiex intervenjent jintavola validament appell, jeħtieġlu qabel xejn jissodisfa l-kriterju ta’ interess ġuridiku kif provdut f’Artikolu 236 tal-Kap. 12. L-istatus ta’ intervenut fil-kawża fl-istadju tal-Prim’ Istanza ma jagħtihx il-jedd awtomatiku li jintavola appell. Ladarba mhux parti quddiem il-Qorti tal-ewwel grad, jeħtieġlu qabel xejn li juri sodisfaċentement li għandu l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jintavola l-appell tat-terz kif kontemplat f’Artikolu 236. (ara **Gladys Magri et. v. Market Intelliġence Services Company Ltd.** - Appell Superjuri - 20 ta’ Mejju, 2009).

20. Jekk ħadd mill-partijiet ma jappella, dan jista’ jkollu konsegwenzi fuq il-jedd tat-terz li jappella. Inżamm illi jekk is-sentenza fl-ewwel grad tiddeċiedi vertenza ta’ natura petitorja, u ħadd mill-partijiet ma jappella, l-ebda terz ma jista’ jattakka dik is-sentenza b’appell ladarba għaddiet in ġudikat b’effett tan-nuqqas ta’ appell tal-partijiet. Saħansitra inżamm ukoll illi jekk isir appell minn sentenza f’kawża petitorja, sew minn parti fil-kawża kif ukoll minn terz, u fil-mori tal-appell il-parti ċċedi l-appell

tagħha, l-appell tat-terz jitlef awtomatikament l-effikaċja tiegħu. (ara **Kummissarju tal-Artijiet v. Carmelo Mifsud et** - Appell Superjuri - 27 ta' Jannar, 2021).

21. Dan ma jfissirx illi f'kull waqt li ħadd mill-partijiet ma jappella, l-ebda terz ma għandu jedd iressaq appell bis-saħħa ta' Artikolu 236. Il-fatt li konvenut jammetti t-talbiet attriċi ma jżommx lit-terz milli jinterponi validament appell. Hi ġurisprudenza konsolidata li Artikolu 228 tal-Kap. 12, li jipprovdi fost l-oħrajn illi ma hemmx appell mis-sentenzi mogħtija fuq ammissjoni, mhux dirett kontra t-terz appellant. Raġunament mod ieħor jista' jagħti lok għal abbuż fejn b'kollużjoni bejn il-partijiet jiġi mblukkat il-jedd tal-appell tat-terz. (**Fogg Insurance Agencies Limited noe. et. v. Simon Tabone** - Appell Superjuri - 28 ta' April, 2004). L-istess prinċipju japplika fejn konvenut huwa kontumaċi. (**Giovanni Decoutros v. Eustratius Petrococchino** - Appell Kummerċjali - 27 ta' Ġunju, 1949).

22. Applikati dawn il-prinċipji għall-appell li għandna quddiemna, l-appellanti jeħtiġilhom jippruvaw illi huma għandhom interess mhux daqstant fl-eżitu tal-kawża milli fin-negozju ġuridiku li ta lok għall-kawża odjerna.

Ikkunsidrat;

23. Il-mertu tal-kawża odjerna twieldet minn konvenju ffirmat bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta. Negozju li fih l-appellanti ma jiċċentraw xejn. Is-sentenza appellata ordnat li jiġi ppubblikat il-kuntratt tal-bejgħ tal-fond proprjetà tas-soċjetà konvenuta a favur l-atturi. L-appellanti jilmentaw illi jekk dik is-sentenza tiġi eżegwita ser jiġu preġudikati bil-fatt li jonqos il-partimonju tas-soċjetà konvenuta li tagħha jgħidu li huma kredituri. Dan huwa każ klassiku ta' interess limitat għall-eżitu tal-kawża imma ma hux ekwivalenti għall-interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

24. L-appellanti ma jivvantaw l-ebda jedd fuq il-konvenju ta' bejn il-partijiet. L-ebda pretensjoni li l-fond huwa tagħhom jew li għandhom konvenju validu fuq l-istess fond jew li l-jeddijiet tal-atturi fuq dak il-konvenju ġew b'xi mod trasferiti lilhom. L-appellanti ddikjaraw li għandhom insinwat fuq il-proprjetà in kwistjoni "ipoteka legali speċjali".[1] Apparti li ħallew lil din il-Qorti sajma għal kollox dwar l-ammont li suppost huwa indikat fl-ipoteka legali speċjali imsemmija, kif anke donnha informazzjoni kunfidenzjali in-numru ta' din l-<u>allegata</u> ipoteka legali speċjali; jibqa' illi anke jekk dak allegat mill-appellanti huwa minnu, il-jeddijiet tagħhom magħqudin ma' dik l-ipoteka ser jibqgħu hekk

[1] Paragrafu nru. 1 tar-rikors tal-appell

magħqudin, irrispettivament jekk il-fond jibqax tas-soċjetà konvenuta jew inkella jgħaddix għand l-atturi. Dan għaliex ipoteka speċjali, b'differenza għal ipoteka ġenerali, għandha *il diritto di seguito* (ara **Fil-Proċeduri tal-Falliment ta' Jonathan Pace et** - Appell Superjuri - 31 ta' Mejju, 2019). Inżamm a propositu li meta l-obbligazzjoni tkun *in rem* u mhux *in personam,* din tibqa' ssegwi l-immobbli tkun f'idejn min tkun (ara **Alfred Agius et v. Peter Montebello** - Appell Inferjuri - 14 ta' Jannar, 2004; **Salvatore Farrugia v. Giuseppe Farrugia** - Prim'Awla - 4 ta' Ottubru, 1955 (Vol XXXIX pII p730)); u **Mercury p.l.c. v. Persona Limited et.** - Appell Superjuri - 29 ta' Frar, 2024).

25. Il-fatt biss li l-appellanti terzi jargumentaw illi jekk il-fond jinbiegħ ser jiġi preġudikat drastikament il-kreditu preċiż tagħhom kontra s-soċjetà konvenuta, huwa biex ngħidu hekk l-aqwa ċertifikat illi l-appellanti mhux interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża għandhom imma biss interess fl-eżitu. Dan għaliex bl-istess raġunament tal-appellanti, fl-eventwalita' li ċ-ċirkostanzi kienu tali li l-bejgħ ta' dan il-fond ma kien ser ikollu l-ebda effett negattiv fuq il-likwidita' tas-soċjetà konvenuta, l-appellanti terzi ma kien ikollhom l-ebda interess li jressqu dan l-appell tat-terz. Huwa għalhekk aktar milli evidenti għal din il-Qorti illi l-appellanti terzi Paul Demicoli u Jason Demicoli ma għandhom l-ebda interess ġuridiku fit-termini tal-Artikolu 236 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

26. Tqis għalhekk l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-atturi appellati bħala fondata u qed tilqagħha. Konsegwentement tiddeċiedi illi ma hemmx lok illi tikkunsidra l-aggravji mressqa fl-istess appell.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi:

Issib illi l-appellanti terzi Demicoli ma seħħilhomx juru illi għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jintavolaw dan l-appell tat-terz;

Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-atturi appellati George u Yvonne konjuġi Zammit;

Tiċħad l-appell tat-terz intavolat minn Paul Demicoli u Jason Demicoli.

Bl-ispejjeż ta' dan l-appell kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
jb