MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-2 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 234/1996/1

Rose mart Emanuel Cardona u l-istess Emmanuel Cardona

vs

Giuseppe Borg u b'nota tat-13 ta' Jannar 1999 Emmanuel Borg u Carmela mart Giusepp Spiteri assumew l-atti tal-kawza minfloku stante li miet fil-mori tal-kawza, u l-imsemmija Emanuel Borg, Carmela mart Giusepp Spiteri u ghal kull interess li jista' jkollu l-Agent Registratur tal-Qorti ta' Ghawdex

Il-Qorti;

Permezz ta' din il-kawza li giet prezentata fl-20 ta' Novembru 1996, l-atturi qeghdin jitolbu sabiex il-qorti tiddikjara:-

1. Li l-bejgh b'licitazzjoni numru: 17/1988 ma sarx skond il-procedura stabbilita mil-ligi.

2. Li l-bejgh b'licitazzjoni hu null u minghajr effett.

3. Nulla u minghajr effett il-liberazzjoni tal-fond mija u erbghin (140), Triq San Girgor, Kercem, Ghawdex.

Il-bejgh b'licitazzjoni sar wara sentenza moghtija fid-9 ta' Dicembru 1987 fil-kawza **Rose mart Emmanuele Cardona vs Giuseppe Borg et** (Cit. nru: 85/1982) li fiha l-qorti ordnat l-bejgh tal-fond 140, Triq San Girgor, Kercem, Ghawdex, u l-proprjeta' giet liberata favur il-konvenuti Emmanuel Borg.

L-atturi jikkontestaw il-validita' tal-bejgh b'licitazzjoni in kwantu jsostnu li:-

a. Ma tmexxitx mill-ufficjali stabbiliti bil-ligi u ma gietx segwita l-procedura stabbilita mil-ligi.
b. Fil-kors tal-bejgh il-konvenuti qalghu glied u storbju u ma ppermettewx lill-offerenti milli jaghmlu l-offerta taghhom, u ma kienx hemm l-ebda intervent mill-persuni li kienu qeghdin imexxu l-bejgh.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fid-19 ta' Dicembru 1996 (fol. 18) il-konvenuti Giuseppe Borg, Emmauel Borg u Carmela mart Giusepp Spiteri eccepew:-

1. L-azzjoni hi preskritta peress illi ghaddew aktar minn sentejn (2) minn meta l-liberazzjoni setghet tigi attakkata (Artikolu 1222 tal-Kodici Civili)[1].

2. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr l-ebda pregudizzju ghall-premess, is-subassta in kwistjoni saret u giet esegwita skond il-proceduri rikjesti mill-ligi.

Min-naha tar-Registratur tal-Qorti ta' Ghawdex fin-nota ta' l-eccezzjonjiet prezentata fit-30 ta' Dicembru 1996 (fol. 20), gie eccepiet:

[1] Eccezzjoni michuda permezz ta' sentenza parzjali tal-1 ta' April 1998 (fol. 32).

1. It-talbiet attrici in kwantu jirringwardaw il-procedura segwita huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, ghaliex is-subbasta giet segwita minn persuna kif tippreskrivi il-ligi u skond il-procedura preskritta mill-Ligijiet ta' Organizzazjoni u Procedura Civili (Kap. 12).

2. Dwar il-mod ta' kif giet kondotta s-subbasta, din il-Qorti gja' hadet konjizzjoni ta' dak li kien gara u pprovdiet kif xieraq, l-agir tal-persuni dipendenti mill-eccipjent kien konformi ma' dawn il-provvedimenti.

3. Ghal dak li jirrigwarda l-kumplament, l-eccipjent jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta' din il-Qorti.

Fl-20 ta' Ottubru 1998, il-konvenuti Giusepp Borg, Emanuel Borg u Carmela Spiteri pprezentaw nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri (fol. 42) fejn eccepew li t-tielet talba ta' l-atturi hi preskritta skond l-Artikolu 356(1) tal-Kap. 12. Eccezzjoni li giet milqugha permezz ta' sentenza li nghatat fl-14 ta' Dicembru 2005 (fol. 165), izda li sussegwentement giet michuda mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tat-30 ta' Mejju 2008.

Il-qorti rat l-atti tal-bejgh b'licitazzjoni numru 17/88.

F'dawn il-proceduri l-atturi qeghdin jikkontestaw il-validita' tal-bejgh b'licitazzjoni li sar tal-fond mija u erbghin (140), Triq San Girgor, Kercem, Ghawdex. Qeghdin isostnu li l-bejgh b'licitazzjoni u liberazzjoni huma nulli. Kien b'sentenza li nghatat fid-9 ta' Dicembru 1987 fil-kawza **Rosa Cardona vs Giuseppe Borg et** (Cit. nru: 85/1982) [fol. 193] li l-qorti ordnat li l-fond ghandu jinbiegh b'licitazzjoni ghaliex ma kienx kommodament divizibbli (fol. 198), u r-rikavat jinqasam in kwantu ghal 1/6 lil Giuseppe Borg u 5/6 bejn l-ahwa Borg (Rosa Cardona, Emmanuel Borg u Carmela Spiteri). Il-liberazzjoni tal-fond saret fit-2 ta' Frar 1989 favur il-konvenut Emmanuel Borg, u l-fond inbiegh ghall-prezz ta' sebat elef u sebgha mitt lira Maltija (Lm7,700). Fis-sentenza l-qorti ordnat li l-bejgh isir a bazi ta' l-istima li saret mill-perit Joseph Dimech, u

skond avviz li gie pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern[2] l-istima kienet ta' erbat elef tmien mija u hames liri Maltin (Lm4,805).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fl-20 ta' April 2005 (fol. 135), l-atturi spjegaw li l-ilment taghhom hu gustifikat u t-talbiet ghandhom jigu milqugha ***"....a bazi tal-fatt illi:***

i. din is-subbasta ma tmexxietx mill-ufficjali rikjesti specifikament mil-ligi, u cioe', il-banditur flimkien mar-Registratur jew il-marixxal;

ii. ***matul din is-subbasta, terzi persuni ma thallewx jitfghu l-offerti taghhom minhabba li gew mgerrxa mill-konvenuti."*** (fol. 152).

(a) **<u>Il-bejgh b'licitazzjoni ma saritx fil-prezenza ta' registratur jew marixxal skond l-Artikolu 319 tal-Kap. 12</u>**.

L-atturi jsostnu li l-procedura ma kenitx regolari peress li l-ligi kienet tesigi li ghall-bejgh ghandu jkun prezenti r-Registratur jew marixxall u banditur (fol. 143). Qabel l-emendi li saru bl-Att XXIV tal-1995:

* **Artikolu 319(1) tal-Kap. 12** kien jipprovdi: *"L-irkant jinfetah mill-banditur quddiem ir-registratur jew il-marixxal. L-offerti jsiru bil-fomm. Kull offerta ghandha tigi mxandra mill-inqas tliet darbiet, jekk matul ix-xandir ma ssirx offerta akbar."*.

* **Artikolu 347 tal-Kap. 12** kien jipprovdi: *"(1)Ir-registratur ghandu jaghmel process verbal, u fih inizzel haga b'haga, il-jum u s-siegha ta' l-irkant, ix-xorta tal-hwejjeg li ngiebu ghall-irkant, l-isem u l-kunjom ta' l-ahjar offerent u ta' dak li jkun ghamel l-eqreb offerta ghall-oghla wahda, u l-lok fejn joqghodu, u partikolaritajiet li jkollhom x'jaqsmu ma' l-irkant. (2) Dan il-process verbal ghandu jaghmlu l-marixall meta l-irkant ma jsirx fl-edifizzju fejn il-qorti toqghod."*.

Mill-provi rrizulta li fit-30 ta' Jannar 1989 il-bejgh tmexxa mill-banditur u kien hemm prezenti Emanuel Gatt li dak iz-zmien kien jahdem bhala messaggier fil-Qrati ta'

[2] Ara l-att tas-subbasta numru 17/1988.

Ghawdex. Fil-fatt kien Emanuel Gatt li kiteb il-*process verbal* ta' dak li sar fit-30 ta' Jannar 1989. Anthony Mizzi, Deputat Registratur[3], filwaqt li kkonferma li Gatt kellu grad ta' *Messenger II*, ***"....kien jaghmel xoghol ta' marixxall."*** (fol. 77). Kompla jispjega li dan l-impjegat kien jaqdi dmirijiet ta' marixxall *"b'mod prattiku"* (fol. 78), u bhala konferma pprezenta wkoll riferta ta' mandat ta' sekwestru li saret fid-9 ta' Jannar 1989 mill-istess persuna. Ix-xhud ma ftakarx jekk dakinhar kienx nizel fil-post fejn kien sar il-bejgh, cjoe' l-Banca Giuratale, Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex. Emanuel Gatt xehed fit-22 ta' Frar 2000 (fol. 55) u kkonferma li l-kariga tieghu kienet ta' messaggier u ghamel zmien jahdem il-qorti, kif ukoll li fir-rigward tal-bejgh b'licitazzjoni in kwistjoni ma kienx hemm marixxall ghaliex kien marid u li r-Registratur kien iqabbdu jaghmel xoghol ta' marixxall meta jkun nieqes mill-qorti. Irrizulta wkoll li f'dak iz-zmien kien hemm biss marixxal wiehed fil-Qorti ta' Ghawdex (ara *attendance sheet* a fol. 81).

Il-qorti m'hijiex tal-fehma li f'dan il-kaz tista' ssir riferenza ghall-Artikolu 789 tal-Kap. 12 li jittratta n-nullita' ta' atti gudizzjarji, in kwantu dak il-provvediment ma jittrattax kazijiet simili.

Il-ligi ma tghidx espressament li jekk ma jigix osservat dak li jipprovdi l-Artikolu 319 tal-Kap. 12, il-bejgh hu null. Skond dan il-provvediment il-prezenza tar-registratur jew marixxal kienet mehtiega **fil-ftuh ta' l-irkant**. Bl-emendi ntrodotti bl-Att XXIV ta' l-1995:- *"L-irkant ghandu jitmexxa mir-registratur jew mill-irkantatur jew broker mahtura mill-qorti biex imexxu l-irkant."*. Il-qorti tifhem li l-prezenza tar-registratur jew tal-marixxall[4] kienet mehtiega in kwantu l-bejgh qieghed isir taht is-setgha tal-qorti u hu evidenti li l-legislatur ried il-prezenza ta' ufficjal tal-qorti. Jidher li l-irkant kien jitmexxa mill-banditur (l-Artikolu 348 kien jikkontempla kazijiet fejn l-irkant kellu jsir bil-mezz ta'

---

[3] Seduta tad-19 ta' Settembru 2002.

[4] Permezz ta' l-emendi li saru fl-1995 (Att XXIV), l-irkant jitmexxa mir-registratur jew irkantatur mahtur mill-qorti. Bl-emendi introdotti bl-Att XIV ta' l-2006, l-irkant ghandu jsir minn irkantatur pubbliku fil-prezenza tar-registratur.

rkantatur awtorizzat.[5]), ghalkemm ir-registratur u l-marixxal kellhom dmirijiet. Hekk per ezempju l-prezenza ta' ufficjal tal-qorti tizgura li ma jkunx hemm tfixkil fil-mod kif jitmexxa l-bejgh, tant li skond l-Artikolu 350 tal-Kap. 12 ghandu wkoll il-jedd li jkecci lid-debitur *".....jekk jittanta li jfixkel il-kors ta' l-irkant, jew li jiddiswadi lil min joffri."*. Provvediment li l-qorti tifhem li japplika wkoll fil-kaz fejn isir bejgh b'licitazzjoni u l-partijiet ma jkunux ftehemu bejniethom dwar il-mod kif ghandha ssir il-licitazzjoni. Il-kaz li ghandha quddiemha l-qorti m'ghandux l-istess fatti tal-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Xerri proprio et nomine et vs L-Assistent Registratur tal-Qorti ta' Ghawdex et nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell deciza fis-16 ta' Dicembru 1991, fejn waqt il-bejgh bl-irkant kien prezenti biss il-banditur. Mill-atti rrizulta li ghalkemm ufficjalment Emanuel Gatt ma kellux il-kariga ta' marixxall, fir-realta' fuq ordni tar-Registratur kien iwettaq id-dmirijiet ta' marixxall. M'hemmx dubju li l-amministrazzjoni tal-qorti kienet qeghda tonqos milli taghmel l-affarijiet skond ma jitlob espressament l-Artikolu 319 tal-Kap 12 u facilment tqum il-kwistjoni kemm seta' r-registratur jiddelega lill-messaggier awtorita' li l-ligi taghti lilu (mehud ukoll in konsiderazzjoni dak li jinghad fil-provvedimenti "Fuq ir-Registratur" fil-Kap. 12). Madankollu fil-fehma tal-qorti il-fatt li l-konvenut naqas milli josserva ad litteram dak li jipprovdi l-Artikolu 319 tal-Kap. 12, ma ghandux wahdu jwassal ghan-nullita' tal-irkant in kwantu l-qorti tqies li mehud in konsiderazzjoni li:

(a) Fil-hin ta' l-irkant kien prezenti Emanuel Gatt, impjegat fil-Qorti ta' Ghawdex u li kien regolarment jaghmel xoghol ta' marixxal;
(b) Emanuel Gatt ma kienx qieghed jagixxi minn jeddu imma taht ir-responsabbilta' tar-Registratur.
(c) Mill-provi ma rrizultax li kien hemm xi tentattiv sabiex fl-irkant tigi oskurata t-trasparenza jew li saret xi preferenza fil-konfront ta' xi wiehed mill-kontendenti;
(d) Mill-provi rrizulta li l-fatt li ma kienx hemm registratur jew marixxal fil-hin tal-ftuh tal-irkant ma gabx pregudizzju lill-atturi. Ghalkemm waqt l-irkant sehh

[5] Provvediment imhassar permezz ta' l-Att XIV ta' l-2006.

incident bejn l-attrici u huha Emmanuel Borg, ma jfissirx li kieku kien hemm ir-registratur jew marixxal ma kienx jinqala' l-argument u jintalab l-intervent tal-pulizija. Tant hu hekk li Paul Zammit, dak iz-zmien kien jaqdi d-doveri ta' Registratur, qal li kien prezenti waqt irkant ta' mobbli bejn l-istess partijiet u wkoll kien inqala' argument (fol. 94).

(e) Il-fatt li l-attrici baqghet sa l-ahhar tippartecipa fl-irkant;

(f) Il-prezz finali kien ta' Lm7,700 meta l-istima tal-perit tekniku kienet ta' Lm4,805 cjoe' kwazi Lm3,000 iktar;

(g) L-attrici xehedet li fl-ahhar tal-bejgh kien prezenti Anton Mizzi (deputat registratur) *'.... **li ghalaq is-sejhiet ghall-offerti hu**..... **kien jifdal biss jiena u huti biex naghmlu l-offerti taghna. L-oghla offerta kienet dik ta' hija Emmanuel Borg bil-prezz ta' Lm7,700'*** (fol. 72). Mill-verzjoni moghtija mill-attrici, il-qorti qeghda tifhem li saru offerti fil-hin li kien prezenti Anton Mizzi;

(h) Min-natura taghhom in-nullitajiet huma odjuzi u ma ghandhomx jigu prezunti u lanqas estizi minn kaz ghall-iehor, u n-nullita' ghandha tkun ta' stretta interpretazzjoni. Argument li ghandu japplika iktar u iktar meta l-kawza giet prezentata kwazi tmien (8) snin wara l-liberazzjoni;

l-ilment ta' l-atturi m'huwiex gustifikat.

(b) **<u>Glied u storbju waqt il-bejgh b'licitazzjoni.</u>**

L-atturi jsostnu li *"...terzi persuni prospettivi offerenti gew intimidati mill-konvenuti milli jaghtu l-offerta taghhom."*. Il-bejgh sar wara kawza ta' divizjoni; Rosa Cardona, Emmanuele Borg u Carmela Spiteri huma ahwa filwaqt li Giuseppe Borg hu missierhom. Fis-sentenza li nghatat fid-9 ta' Dicembru 1987, il-qorti ma ordnatx li l-bejgh b'licitazzjoni kellu jkun miftuh ghall-pubbliku u lanqas ma jirrizulta li giet segwita l-procedura kontemplata fl-Artikolu 517 tal-Kodici Civili li jipprovdi: *"Kull komproprjetarju jista' jitlob li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fil-bejgh b'licitazzjoni, b'avviz mahrug f'gurnal wiehed jew izjed, mill-anqas sitt ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh."*. Dan fis-sens li mill-atti ma jirrizultax li qatt kienet saret talba

espressa sabiex il-qorti tordna li l-bejgh ikun miftuh ghall-barranin.

F'kull kaz, mill-provi mressqa l-qorti m'hijiex sodisfatta li l-atturi ressqu provi sodisfacenti li l-konvenuti ma ppermettewx lill-offerenti barranin sabiex jaghmlu l-offerti taghhom fil-bejgh. F'rikors prezentat fl-1 ta' Frar 1989, l-attrici kienet iddikjarat li kien hemm *".....fosthom Angelo Cefai ta' Ta' Frenc Real Estate, Capuchins Street, Victoria; Philip Bigeni ta' Holy Mary St. Elizabeth Street, Xewkija, u George Grech ta' John Debrincat Estate Agency, Shore Street, Mgarr, Ghawdex."*. L-attrici regghet ghamlet riferenza ghal dawn il-persuni fl-affidavit li pprezentat fit-3 ta' Frar 2003. Pero' ghal ragunjiet li taf hi, minn dawn it-tlett min-nies ressqet biss lil Angelo Cefai bhala xhud (seduta tal-31 ta' Ottubru 2000). Ghalkemm dan ikkonferma li l-attrici u huha Emmanuel Borg kienu gew fl-idejn, ma ddikjarax li ma thallix jaghmel offerta, jew li gie mhedded jew li xi hadd mill-konvenuti kien iddiswadih milli jaghmel offerti. Jista' jkun li Angelo Cefai dabbar rasu wara li l-attrici u huha gew fl-idejn u hass li m'ghandux jibqa' prezenti, madankollu l-qorti m'hijiex sodisfatta li x-xhud ma thallix joffri jew li gie mbezza' milli joffri. Il-fatt li l-attrici halliet dawn is-snin kollha ighaddu mid-data ta' liberazzjoni sakemm intavolat din il-kawza[6], zgur li ma kenitx ta' ghajuna ghaliha sabiex tkun f'posizzjoni li tressaq l-ahjar provi in sostenn tat-tezi taghha. M'hemmx dubju li waqt dan il-bejgh kien inqala' xi argument bejn l-attrici u hutha u gew fl-idejn, tant li kellha tintervjeni l-pulizija. PC379 Joseph Azzopardi xehed li meta kien wasal fuq il-post il-partijiet kienu qeghdin jillitikaw bil-kelma; *"Ftit wara li tlajt jien kollox ikkalma u rritorna ghan-normal. Is-subbasta kien qed imexxiha certu Luigi Cordina, illum mejjet. Jiena bqajt hemm sakemm spiccat s-subbasta, x'hin kien ma niftakarx pero' naf li kullhad mar lejn darhu bil-kwiet. Dettalji ohra jiena ma niftakarx."* (fol. 103). Skond l-okkorrenza tal-pulizija (fol. 117) ittiehdu proceduri kriminali kontra l-attrici, il-konvenut Emmanuel Borg u martu. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li

[6] Il-proprjeta' giet liberata favur Emmanuel Borg fit-2 ta' Frar 1989 (fol. 133) u c-citazzjoni saret fl-20 ta' Novembru 1996.

tressqu provi sodisfacenti sal-grad rikjest mil-ligi li jwassluha ghal konvinciment li l-irkant kien irregolari, fis-sens li l-argument li nqala’ kien tali li ma kienx jippermetti li l-irkant jitkompla. Rilevanti wkoll kif l-attrici stess baqghet sa l-ahhar taghmel l-offerti sabiex tixtri l-proprjeta’.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi, tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Giuseppe Borg, Emmanuel Borg u Carmela Spiteri u tichad it-talbiet ta’ l-attrici. B’dan li l-ispejjez bejn il-partijiet jibqghu bla taxxa u d-dritt tar-Registru jithallas mill-attrici. Spejjez tal-konvenuta Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali ta’ Ghawdex jibqghu a karigu taghha wara li l-qorti qieset li principalment kien l-agir min-naha ta’ l-amministrazzjoni tal-qorti li tista’ tghid li ta lok ghall-kawza bla bzonn u li seta’ kellu riperkussjonijiet serji.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------