MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 234/1996/2

Rose mart Emanuel Cardona u l-istess Emanuel Cardona
v.
Giuseppe Borg; u b'nota tat-13 ta' Jannar 1999 Emmanuel Borg u Carmela mart Giusepp Spiteri assumew l-atti tal-kawża minfloku *stante* li miet fil-mori tal-kawża, u l-imsemmija Emmanuel Borg, Carmela mart Giusepp Spiteri u, għal kull interess li jista' jkollu l-Aġent Reġistratur tal-Qorti ta' Għawdex

1. Dan huwa appell minn sentenza mogħtija fis-26 ta' Marzu 2009 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li ċaħdet it-talba tal-atturi biex

jitħassar bejgħ b'liċitazzjoni għax ma sarx kif trid il-liġi u għax, minħabba inċidenti li seħħew waqt li kien qiegħed isir il-bejgħ, ma setgħetx issir l-aħjar offerta.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk: B'sentenza mogħtija fid-9 ta' Diċembru 1987 il-qorti ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond 140, Triq San Girgor, Kerċem, Għawdex li kien proprjetà komuni tal-partijiet u kellu jinbigħ biex issir il-qasma għax ma kienx komodament diviżibbli. Fis-sentenza ma jingħadx illi kellhom jiġu mistiedna barranin biex joffru. Il-bejgħ, li sar fit-30 ta' Jannar 1989 mhux fil-bini tal-qorti iżda fil-*Banca Giuratale*, ir-Rabat, Għawdex, tmexxa mill-banditur Luigi Cordina quddiem Emanuel Gatt, messaġġier tal-qorti. Waqt il-bejgħ inqala' xi ġlied, kemm bil-kliem u kemm bl-idejn, bejn il-partijiet, u ċertu Lino Cefai, li kien mar biex jaħgmel offerta, meta ra l-ġlied telaq 'il barra u ma baqax sakemm intemm il-bejgħ. L-ogħla offerta kienet tal-konvenut Emmanuel Borg u, fit-2 ta' Frar 1989, il-fond ġie liberat favur tiegħu.

3. Id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li huma relevanti għall-każ fiż-żmien relevanti kienu jgħidu hekk:

319. (1) L-irkant jinfetaħ mill-banditur quddiem ir-reġistratur jew il-marixxall. L-offerti jsiru bil-fomm. Kull offerta għandha tiġi mxandra mill-inqas tliet darbiet, jekk matul ix-xandir ma ssirx offerta akbar.

347. (1) Ir-reġistratur għandu jagħmel proċess verbal, u fih iniżżel ħaġa b'ħaġa, il-jum u s-siegħa tal-irkant, ix-xorta tal-ħwejjeġ li nġiebu għall-irkant, l-isem u l-kunjom tal-aħjar offerent u ta' dak li jkun għamel l-eqreb offerta għall-ogħla waħda, u l-lok fejn joqogħdu, u partikolaritajiet li jkollhom x'jaqsmu mal-irkant.

(2) Dan il-proċess verbal għandu jagħmlu l-marixall meta l-irkant ma jsirx fl-edifizzju fejn il-qorti toqgħod.

4. L-atturi jgħidu illi l-bejgħ u l-liberazzjoni ma jiswewx kemm (i) għax il-bejgħ ma sarx kif kien irid dak iż-żmien l-art. 319 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, għax sar mill-banditur quddiem messaġġier u mhux quddiem ir-reġistratur jew marixxall tal-qorti, u kemm (ii) għax, minħabba l-ġlied li nqala' – li l-atturi jgħidu li qalgħuh il-konvenuti – kien hemm min ma tħalliex jagħmel offerta. Għalhekk talbu illi l-qorti tgħid: (i) illi l-bejgħ ma

sarx kif trid il-liġi; (ii) illi l-bejgħ b'liċitazzjoni ma jiswiex; u (iii) illi ma tiswiex ukoll il-liberazzjoni favur il-konvenut.

5. B'sentenza mogħtija fit-2 ta' April 2009 l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi. Dwar li l-bejgħ ma sarx quddiem ir-reġistratur jew marixxall, l-ewwel qorti sabet hekk:

«Il-qorti m'hijiex tal-fehma li f'dan il-każ tista' ssir riferenza għall-artikolu 789 tal-Kap. 12 li jittratta n-nullità ta' atti ġudizzjarji in kwantu dak il-provvediment ma jittrattax każijiet simili.

«Il-liġi ma tgħidx espressament li jekk ma jiġix osservat dak li jipprovdi l-artikolu 319 tal-Kap. 12, il-bejgħ hu null. Skond dan il-provvediment il-preżenza tar-reġistratur jew marixxall kienet meħtiega fil-ftuħ tal-irkant. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995:- "L-irkant għandu jitmexxa mir-reġistratur jew mill-irkantatur jew *broker* maħtura mill-qorti biex imexxu l-irkant". Il-qorti tifhem li l-preżenza tar-reġistratur jew tal-marixxall kienet meħtieġa in kwantu l-bejgħ qiegħed isir taħt is-setgħa tal-qorti u hu evidenti li l-leġislatur ried il-preżenza ta' uffiċjal tal-qorti. Jidher li l-irkant kien jitmexxa mill-banditur (l-artikolu 348 kien jikkontempla każijiet fejn l-irkant kellu jsir bil-mezz ta' rkantatur awtorizzat), għalkemm ir-reġistratur u l-marixxall kellhom dmirijiet. Hekk per eżempju l-preżenza ta' uffiċjal tal-qorti tiżgura li ma jkunx hemm tfixkil fil-mod kif jitmexxa l-bejgħ, tant li skond l-artikolu 350 tal-Kap. 12 għandu wkoll il-jedd li jkeċċi lid-debitur "… jekk jittanta li jfixkel il-kors tal-irkant, jew li jiddiswadi lil min joffri". Provvediment li l-qorti tifhem li japplika wkoll fil-każ fejn isir bejgħ b'liċitazzjoni u l-partijiet ma jkunux ftiehmu bejniethom dwar il-mod kif għandha ssir il-liċitazzjoni. … … … Mill-atti rriżulta li għalkemm uffiċjalment Emanuel Gatt ma kellux il-kariga ta' marixxall, fir-realtà fuq ordni tar-reġistratur kien iwettaq id-dmirijiet ta' marixxall. M'hemmx dubju li l-amministrazzjoni tal-qorti kienet qiegħda tonqos milli tagħmel l-affarijiet skond ma jitlob espressament l-artikolu 319 tal-Kap 12 u faċilment tqum il-kwistjoni kemm seta' r-reġistratur jiddelega lil messaġġier awtorità li l-liġi tagħti lilu (meħud ukoll in konsiderazzjoni dak li jingħad fil-provvedimenti "*Fuq ir-Reġistratur*" fil-Kap. 12). Madankollu fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-konvenut naqas milli josserva *ad litteram* dak li jipprovdi l-artikolu 319 tal-Kap.

12 ma għandux waħdu jwassal għan-nullità tal-irkant in kwantu l-qorti tqis li meħud in konsiderazzjoni li:
«(a) Fil-ħin tal-irkant kien preżenti Emanuel Gatt, impjegat fil-Qorti ta’ Għawdex u li kien regolarment jagħmel xogħol ta’ marixxall;
«(b) Emanuel Gatt ma kienx qiegħed jaġixxi minn jeddu imma taħt ir-responsabbiltà tar-reġistratur;
«(ċ) Mill-provi ma rriżultax li kien hemm xi tentativ sabiex fl-irkant tiġi oskurata t-trasparenza jew li saret xi preferenza fil-konfront ta’ xi wieħed mill-kontendenti;
«(d) Mill-provi rriżulta li l-fatt li ma kienx hemm reġistratur jew marixxall fil-ħin tal-ftuħ tal-irkant ma ġabx preġudizzju lill-atturi. Għalkemm waqt l-irkant seħħ inċident bejn l-attriċi u ħuha Emmanuel Borg, ma jfissirx li kieku kien hemm ir-reġistratur jew marixxall ma kienx jinqala’ l-argument u jintalab l-intervent tal-pulizija. Tant hu hekk li Paul Zammit, [li] dak iż-żmien kien jaqdi d-doveri ta’ reġistratur, qal li kien preżenti waqt irkant ta’ mobbli bejn l-istess partijiet u wkoll kien inqala’ argument (*fol*. 94);
«(e) Il-fatt li l-attriċi baqgħet sal-aħħar tipparteċipa fl-irkant;
«(f) Il-prezz finali kien ta’ Lm7,700 meta l-istima tal-perit tekniku kienet ta’ Lm4,805 ċjoè kważi Lm3,000 iktar;
«(g) L-attriċi xehdet li fl-aħħar tal-bejgħ kien preżenti Anton Mizzi (deputat reġistratur) “… li għalaq is-sejħiet għall-offerti hu … … … kien jifdal biss jiena u ħuti biex nagħmlu l-offerti tagħna. L-ogħla offerta kienet dik ta’ ħija Emmanuel Borg bil-prezz ta’ Lm7,700” (*fol*. 72). Mill-verżjoni mogħtija mill-attriċi, il-qorti qiegħda tifhem li saru offerti fil-ħin li kien prezenti Anton Mizzi;
«(h) Min-natura tagħhom in-nullitajiet huma odjużi u ma għandhomx jiġu preżunti u lanqas estiżi minn każ għall-iehor, u n-nullità għandha tkun ta’ stretta interpretazzjoni. Argument li għandu japplika iktar u iktar meta l-kawża ġiet preżentata kważi tmien (8) snin wara l-liberazzjoni;
l-ilment tal-atturi m’huwiex ġustifikat.»
6. Dwar il-ġlied li nqala’ waqt li kien qiegħed isir il-bejgħ, l-ewwel qorti qalet hekk:
«L-atturi jsostnu li “... terzi persuni prospettivi offerenti ġew intimidati mill-konvenuti milli jagħtu l-offerta tagħhom”. Il-bejgħ sar wara kawża ta’ diviżjoni; Rosa

Cardona, Emmanuele Borg u Carmela Spiteri huma aħwa filwaqt li Giuseppe Borg hu missierhom. Fis-sentenza li ngħatat fid-9 ta' Diċembru 1987, il-qorti ma ordnatx li l-bejgħ b'liċitazzjoni kellu jkun miftuħ għall-pubbliku u lanqas ma jirriżulta li ġiet segwita l-proċedura kontemplata fl-artikolu 517 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi: "Kull komproprjetarju jista' jitlob li l-barranin jiġu mistiedna biex joffru fil-bejgħ b'liċitazzjoni, b'avviż maħruġ f'ġurnal wieħed jew iżjed, mill-anqas sitt ijiem qabel il-jum imħolli għall-bejgħ." Dan fis-sens li mill-atti ma jirriżultax li qatt kienet saret talba espressa sabiex il-qorti tordna li l-bejgħ ikun miftuħ għall-barranin.

«F'kull każ, mill-provi mressqa l-qorti m'hijiex sodisfatta li l-atturi ressqu provi sodisfaċenti li l-konvenuti ma ppermettewx lill-offerenti barranin sabiex jagħmlu l-offerti tagħhom fil-bejgħ. F'rikors preżentat fl-1 ta' Frar 1989, l-attriċi kienet iddikjarat li kien hemm "… fosthom Angelo Cefai ta' *Ta' Frenċ Real Estate*, Capuchins Street, Victoria; Philip Bigeni ta' *Holy Mary*, St Elizabeth Street, Xewkija, u George Grech ta' *John Debrincat Estate Agency*, Shore Street, Mġarr, Għawdex". L-attriċi reġgħet għamlet riferenza għal dawn il-persuni fl-*affidavit* li ppreżentat fit-3 ta' Frar 2003. Però, għal ragunjiet li taf hi, minn dawn it-tliet min-nies ressqet biss lil Angelo Cefai bħala xhud (seduta tal-31 ta' Ottubru 2000). Għalkemm dan ikkonferma li l-attriċi u huha Emmanuel Borg kienu ġew fl-idejn, ma ddikjarax li ma tħalliex jagħmel offerta, jew li ġie mhedded jew li xi ħadd mill-konvenuti kien iddiswadih milli jagħmel offerti. Jista' jkun li Angelo Cefai dabbar rasu wara li l-attriċi u ħuha ġew fl-idejn u ħass li m'għandux jibqa' preżenti; madankollu l-qorti m'hijiex sodisfatta li x-xhud ma tħalliex joffri jew li ġie mbeżża' milli joffri. Il-fatt li l-attriċi ħalliet dawn is-snin kollha jgħaddu mid-data ta' liberazzjoni sakemm intavolat din il-kawża żgur li ma kenitx ta' għajnuna għaliha sabiex tkun f'posizzjoni li tressaq l-aħjar provi in sostenn tat-teżi tagħha. M'hemmx dubju li waqt dan il-bejgħ kien inqala' xi argument bejn l-attriċi u ħutha u ġew fl-idejn, tant li kellha tintervjeni l-pulizija. PC379 Joseph Azzopardi xehed li meta kien wasal fuq il-post il-partijiet kienu qegħdin jillitikaw bil-kelma: "Ftit wara li tlajt jien kollox ikkalma u rritorna għan-normal. Is-*sub hasta* kien qed imexxiha

ċertu Luigi Cordina, illum mejjet. Jiena bqajt hemm sakemm spiċċat is-*sub hasta*, x'ħin kien ma niftakarx però naf li kulħadd mar lejn daru bil-kwiet. Dettalji oħra jiena ma niftakarx." (*fol*. 103). Skond l-okkorrenza tal-pulizija (*fol*. 117) ttieħdu proċeduri kriminali kontra l-attriċi, il-konvenut Emmanuel Borg u martu. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li tressqu provi sodisfaċenti sal-grad rikjest mil-liġi li jwassluha għal konvinċiment 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-attriċi stess baqgħet sal-aħħar tagħmel l-offerti sabiex tixtri l-proprjetà.»

7. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors tat-22 ta' April 2009. L-ewwel aggravju huwa dwar il-konsegwenzi tan-nuqqas ta' preżenza ta' marixxall waqt li kien qiegħed jitmexxa l-bejgħ. L-atturi jgħidu hekk:

«Huwa risaput li f'materja ta' proċedura, ir-regoli proċedurali għandhom jiġu osservati skrupolożament u *ad unguem.* Dan l-għaliex tali regoli proċedurali huma ta' ordni pubbliku. Huwa importanti li wieħed isegwi l-proċeduri u mhux normi jew regoli li jsiru waqt li jkunu mexjin l-affarijiet. La hemm il-proċedura, u dan fil-liġi, il-qorti għandha tara li din hija osservata. Lanqas ma tista' l-qorti tidderoga minn dawn il-proċeduri l-għaliex la huma ta' *ordine pubblico* ma huwiex konsentit lilha li tidderoga minnhom. Hekk per eżempju meta jkun hemm terminu impost mil-liġi (per eż. terminu ta' appell), anke jekk il-partijiet kollha jaqblu li l-appell jista' jsir (u hawn meta wieħed qed jgħid il-partijiet kollha, qiegħda tiġi inkluża l-qorti), xorta waħda dan ma huwiex konsentit. Li kieku ma jkunx hekk, allura r-regoli proċedurali jkunu qegħdin hemmhekk għalxejn, l-għaliex il-partijiet, jew il-qorti, tista' tidderoga minnhom, u minflok tirrenja ċ-ċertezza tad-dritt, tirrenja l-inċertezza.»

8. Imbagħad iwieġbu għar-raġunijiet li tat l-ewwel qorti biex waslet għall-konklużjoni illi, minkejja n-nuqqas ta' tħaris ta' dak li trid il-liġi, xorta ma hemmx raġuni ta' nullità:

«Issa l-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza tagħha tgħid illi l-preżenza tar-reġistratur jew tal-marixxall kienet meħtieġa fil-ftuħ tal-irkant u mbagħad tgħid illi … … … "Madankollu fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-konvenut naqas … … … milli

josserva *ad litteram* dak li jipprovdi l-artikolu 319 tal-Kap. 12 ma għandux iwassal għan-nullità tal-irkant". Imbagħad il-qorti għaddiet biex telenka diversi fatti l-għala hija kienet tal-fehma li l-irkant *de quo* ma kienx null. Hija tgħid li:

«a) Fil-ħin tal-irkant kien preżenti Emanuel Gatt, impjegat tal-qorti u li kien jagħmel regolarment xogħol ta' marixxall. Imma b'daqshekk biss, allura wieħed jista' jissanzjona illegalità. Jekk Emmanuel Gatt ma kienx marixxall, kif jista' wieħed jasal għal konkluzzjoni li għax kien jagħmel ix-xogħol ta' marixxall, huwa kien marixxall? Allura jekk wieħed jagħti parir, isegwi li dik il-persuna hija avukat? Ir-risposta hija fin-negattiv.

«b) Emanuel Gatt kien qiegħed jaġixxi taħt ir-responsabbilità tar-reġistratur u mhux minn jeddu. Minkejja dan, xorta waħda jibqa' l-fatt li r-reġistratur ma kellu l-ebda poter sabiex jagħti delega lil Emanuel Gatt biex jaħdem ta' marixxall, jew biex jagħmilha ta' marixxall. Jekk il-kariga uffiċjali ta' Emanuel Gatt kienet dik ta' *messenger II*, huwa ma setax jkun marixxall.

«ċ) Ma irriżultax li kien hemm xi tentativ sabiex fl-irkant tiġi oskurata t-trasperenza jew li saret xi preferenza fil-konfront ta' xi wieħed mill-kontendenti. Jirrizulta però li kien hemm għajjat u ġlied. Kien hemm l-inkwiet u fil-fatt l-appellati nstabu ħatja.

«d) Ma kienx hemm preġudizzju għall-atturi bil-fatt li ma kienx hemm reġistratur jew marixxall fil-ħin tal-ftuħ tal-irkant. Dan mhux il-punt. Il-liġi kienet tirrikjedi li l-bejgħ bl-irkant jinfetaħ quddiem ir-reġistratur jew il-marixxall. Dan ma sarx. Din mhux kwistjoni ta' preġudizzju. Il-liġi ma ġietx osservata u allura l-proċeduri kienu nulli. L-artikoli tal-proċedura jridu jiġu osservati *ad unguem* l-għaliex inkella ma jkunx hemm ċeretzza tad-dritt.

«e) Il-fatt li l-attriċi baqgħet tipparteċipa sal-aħħar fl-irkant. Dwar dan diġà rajna li kien hemm il-ġlied tul dawn il-proċeduri u allura wieħed qajla jista' jifhem x'tip ta' parteċipazzjoni serena kien hemm f'dawn il-proċeduri.

«f) Il-prezz finali kien ta' Lm7,700 meta l-istima tal-perit tekniku kienet ta' Lm4,805 ċioè kważi Lm3,000 iktar. Bid-dovut rispett, dan ma għandu x'jaqsam xejn. Seta' kien hemm ħaddiehor li kien joffri iżjed. Jekk naslu biex naċċettaw dawn l-argumentazzjoni, allura naslu biex naċċettaw li xejn mhu xejn u jekk l-offerta tkun ogħla minn

dik stabbilita arbitrarjament minn persuna teknika, allura kollox sew.

«g) L-attriċi xehdet li fl-aħħar tal-bejgħ kien preżenti Anton Mizzi (deputat reġistratur) li għalaq is-sejħiet għall-offerti hu. Il-qorti tgħid li, min dak li qalet l-attriċi, hija tifhem li saru xi offerti fil-ħin li kien preżenti Anton Mizzi. Imma l-offerti saru mill-appellanta u minn ħutha l-appellati. Ma kien hemm ħadd għajrhom.

«h) Min-natura tagħhom in-nullitajiet huma odjużi u li l-kawża ġiet preżentata kważi 8 snin wara l-liberazzjoni. Għalkemm in-nullitajiet huma odjużi, però ma jistax u ma għandhomx jiġu sanati affarijiet li ma humiex sanabbli. Dan huwa proprju dak il-każ. L-appellanti kienu kif jgħidu bl-ingliż *within their rigħts* sabiex jipproponu l-kawża kif ġiet proposta u fiż-żmien minnhom proposta u ma jistax, għax huma ippreżentaw il-kawża fiż-żmien permess mill-liġi, tiġi meħuda bħala prova kontriehom»

9. Fit-tieni aggravju tagħhom l-atturi jgħidu illi "bil-ġlied u storbju li kien hemm waqt il-bejgħ bl-irkant, l-appellanti kienu intimiditi, kif kienu terzi, mill-appellati". Ikomplu jgħidu illi l-provi juru illi "kien hemm inkwiet u ġlied fil-proċedura tal-irkant u allura anke għalhekk tali proċedura kienet nulla u bla effett".

10. Il-konvenuti wieġbu fl-4 ta' Mejju 2009. Dwar l-ewwel aggravju huma jiċċitaw l-art. 69(1) li, fiż-żmien relevanti, kien igħid hekk:

69. (1) Il-marixxalli jesegwixxu d-dmirijiet tagħhom huma nfishom jew bil-mezz ta' purtieri, skond ir-regoli magħmula taħt l-artikolu 29, jew, fin-nuqqas ta' dawn ir-regoli, skond l-ordnijiet, ukoll bil-fomm, tal-imħallfin jew maġistrati, kif jinghad fl-artikolu 57, inkella tar-reġistraturi rispettivi.

11. Il-konvenuti komplew igħidu illi f'Għawdex, billi f'dak iż-żmien kien hemm biss marixxall wieħed, xogħlu meta kien ikun frank kien jagħmlu messaġġier fuq ordni tar-reġistratur; igħidu li din kienet proċedura normali u li, għalhekk, fil-każ tallum il-bejgħ sar "b'mod normali u regolari". Komplew igħidu hekk:

«… … … l-artikolu 319(1) tal-Kap. 12 kien igħid li s-*sub hasta* jiftaħha u jikkonduċiha l-banditur 'fil-preżenza tar-reġistratur jew marixxall'. Ir-reġistratur jew il-marixxall ma jagħmel xejn imma jkun sempliċement preżenti, u dana

meta s-*sub hasta* ma ssirx fl-edifiċċju tal-qorti, biex juri li dik is-*sub hasta* kienet qed issir taħt l-awtorità tal-qorti.»

12. Dwar it-tieni aggravju l-konvenuti jiċħdu li kien hemm min seta' jagħmel offerti iżda ġie mgerrex mill-konvenuti. Igħidu wkoll "illi fuq kollox wieħed irid jiftakar illi l-attrici ħasset li s-*sub hasta* ma kenetx regolari wara tmien snin".

13. Għal raġunijiet li jidhru aktar 'il quddiem, din il-qorti sejra tibda biex tqis it-tieni aggravju, dwar il-ġlied li nqala' waqt li kien qiegħed isir il-bejgħ.

Dwar il-ġlied li nqala' waqt li kien qiegħed isir il-bejgħ

14. Meta mix-xiehda ħareġ illi għall-inqas oblatur wieħed – Lino Cefai; ara x-xiehda ta' dan fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2000, *fol*. 58 – dabbar rasu u telaq 'il barra meta ra l-ġlied, bla ma għamel l-offerta li kellu l-ħsieb li jagħmel, din il-qorti bilkemm tista' taqbel mal-ewwel qorti illi dan il-fatt ma setax kien ta' relevanza għall-prezz li bih marret il-proprjetà.

15. Dan il-fatt kien iwassal lil din il-qorti biex tħassar il-bejgħ. Madankollu, l-argument isir akkademiku għax, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, l-art. 517 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi barranin jitħallew jagħmlu offerti jekk issir talba għalhekk mill-komproprjetarji; *a contrario sensu*, jekk it-talba ma ssirx il-barranin ma jitħallewx jagħmlu offerti. Fil-każ tallum ma nġiebet ebda prova illi dik it-talba saret u għalhekk, bil-ġlied u mingħajru, Lino Cefai xorta ma setax jagħmel l-offerta li xtaq jagħmel.

16. It-tieni aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.

Dwar li l-bejgħ ma sarx quddiem marixxall

17. Ngħaddu issa għall-ewwel aggravju, dwar li l-bejgħ ma sarx quddiem marixxall.

18. Din il-qorti ma tarax illi tista' taqbel mal-ewwel qorti illi l-preżenza ta' messaġġier flok marixxall ma jivvizzjax il-proċess tal-bejgħ. Ir-raġunijiet kollha msemmija mill-ewwel qorti – minn (a) sa (h) miġjuba fuq – kienu jgħoddu wkoll li kieku l-bejgħ flok quddiem messaġġier sar quddiem uffiċjal tal-pulizija, jew quddiem il-banditur biss, iżda dan ma jfissirx illi d-dispożizzjonijiet tal-liġi jistgħu ma jitħarsux. Il-liġi, kif kienet fiż-żmien relevanti, kienet trid illi l-bejgħ, biex jitqies bejgħ taħt l-awtorità tal-qorti, isir "quddiem ir-reġistratur jew il-marixxall" – art. 319(1) – u li "l-proċess verbal għandu jagħmlu l-marixxall meta l-irkant

ma jsirx fl-edifizzju fejn il-qorti toqgħod" – art. 347(2); id-dmirijiet ta' marixxall jista' jagħmilhom purtier – art. 69(1) – iżda mhux messaġġier.

19. Jekk dak li trid il-liġi biex il-bejgħ jitqies magħmul taħt l-awtorità tal-qorti ma jitħarisx, mela l-bejgħ ma jkunx jista' jitqies magħmul taħt l-awtorità tal-qorti u ma jkunx jiswa.

20. L-art. 319(1) iżda jgħid illi l-bejgħ jista' jsir ukoll quddiem ir-reġistratur. Mix-xiehda tal-attriċi stess ħareġ illi fl-aħħar tal-bejgħ kien preżenti Anton Mizzi (deputat reġistratur) "… li għalaq is-sejħiet għall-offerti hu … … … kien jifdal biss jiena u ħuti biex nagħmlu l-offerti tagħna. L-ogħla offerta kienet dik ta' ħija Emmanuel Borg bil-prezz ta' Lm7,700" (*fol.* 72). Tassew illi l-liġi tgħid illi "L-irkant *jinfetaħ* … … … quddiem ir-reġistratur jew il-marixxall" iżda, fil-każ tallum, dan ifisser mhux illi l-bejgħ ma jiswiex iżda illi jitqies li nfetaħ biss meta tfaċċa r-reġistratur.

21. Ladarba, fil-waqt li jista' jitqies li nfetaħ il-bejgħ, il-persuni kollha li setgħu jagħmlu offerti kienu għadhom preżenti u għamlu offerti – għax, kif rajna (u għalhekk il-qorti qieset it-tieni aggravju qabel l-ewwel wieħed), il-barranin li laħqu telqu xorta ma setgħux jagħmlu offerti, ukoll li kieku baqgħu preżenti – din il-qorti kienet tasal biex tgħid illi ma hemmx raġuni tajba għala għandha tħassar il-bejgħ, li kieku ma kienx hemm ukoll l-art. 323 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li, fiż-żmien relevanti, kien jgħid hekk:

323. L-irkant ta' immobbli … … … għandu jdum mill-anqas sagħtejn.

22. Ir-reġistratur kien preżenti biss fl-aħħar tal-bejgħ u dam biss sakemm għalaq l-offerti: ma damx sagħtejn. Mela l-bejgħ ma nfetaħx validament quddiem il-messaġġier, iżda nfetaħ biss meta deher ir-reġistratur; ma damx sagħtejn wara li nfetaħ u għalhekk ma sarx kif trid il-liġi.

23. Fil-fehma tal-qorti għalhekk, ladarba ma tħarisx dak li trid il-liġi biex il-bejgħ jitqies magħmul taħt l-awtorità tal-qorti, mela l-bejgħ ma jistax jitqies magħmul taħt l-awtorità tal-qorti u ma jiswiex. L-ewwel aggravju għalhekk għandu jintlaqa'.

24. Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u taqta' l-kawża billi, wara li

tiċħad l-eċċezzjonijiet, tilqa’ t-talbiet tal-attriċi: tgħid illi l-bejgħ b’liċitazzjoni li dwaru saret il-kawża ma sarx kif trid il-liġi u għalhekk ma jiswiex, u ma tiswiex ukoll il-liberazzjoni favur il-konvenut Borg.

25. L-ispejjeż tal-konvenut Reġistratur tal-Qorti ta’ Għawdex iħallashom l-istess reġistratur; l-ispejjeż l-oħrajn kollha jħallsuhom il-konvenuti suċċessuri tal-konvenut Giuseppe Borg.

< Sentenza Finali >

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