QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 7 ta' Mejju 2018

Rikors Guramentat Numru : 741/2017 JPG

Kawza Numru : 20

Maria Grazia Spiteri [KI 264958M], Angelo Spiteri [KI 424047M], Salvino Spiteri [KI 4244M], Censina mart Louis Galea [KI 62246M], Giuseppi Spiteri [KI 162553M], Caterina mart Rosu Caruana [KI 717554M], Anna mart Spiridione Bondin [KI 10456M], Carmen mart Mario Mifsud [KI 207957M; Anthony Spiteri [KI 95451M] u martu Concetta [KI 998050M] u binhom Adrian Spiteri [KI 78285M]

Vs

Bryan Theuma (KI.429789M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ta' Maria Grazia Spiteri et datat 11 ta' Awwissu 2017, a fol 1 et seqq li jaqra hekk:

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

2. *Illi permezz ta' proceduri ta' subbasta (Rik.Nru 11/12), 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 b'digriet tat-22 ta' Mejju tas-sena 2014 din it-talba 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 tlettin (32) fi Triq il-Gardiel, Marsasala, 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 mid-9.00 a.m sa nofs in-nhar 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;*

4. *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;*

5. *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-attu tan-Nutar Dottor Herbert Cassar;*

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

7. *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, Giuseppe Spiteri, Caterina mart Rosu Caruana, Anna mart Spiridione Bondin, Carmen mart Mario Mifsud u Anthony Spiteri;

8. *Illi wara l-mewt ta' Carmelo Spiteri l-wirt ddevolva fuq Carmela Spiteri u wliedha 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 tnjen u tlettin (32) fi Triq il-Gardiel Marsascala;*

9. *Illi permezz ta' testament 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 padruni assoluti tal-beni tieghu kollha presenti u futuri, mobbli u immobbli lid-disa' uliedu li jisimhom Salvino, Censina mart Louis Galea, Angelo, Antonio, Giuseppe, 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-sostituzzjoni 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 id-dritt ta' uzu u abitazzjoni gratuita tad-dar ta' abitazzjoni tat-testatur.*

10. *Illi ghalhekk il-procedura kollha tal-bejgh b'subbasta 111/12 hija vizzjata peress illi skorrettement u b'qerq gie dikjarat illi Anthony Spiteri jippossjedi wiehed min sitta (1/6) ishma meta fir-realta' kien jipposjedi 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 jinnotifika 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 propjeta' kienet gravata bi drittijiet perosnali ta' terzi.*

11. *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' jinbigh 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.*

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

13. *Illi minn kif jidher mill-atti tas-subbasta jista' jigi nnutat li minkejja l-proceduri gew inizzjati 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;*

14. *Illi ghalhekk l-istess dan kollu ghandu jwassal ghal annullament 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 dikkjarazzjoni necessarja u moghtija l-provvedimenti opportuni:

1. *Tiddikjara illi fil-granet successivi u sussegwenti il-bejgh b'subbasta nru. 111/12 l-assi formanti parti l-komunjoni ta' l-akkwisti tal-konjugi Carmelo u Carmela nee Grixti u cioe l-fond 32 Triq il-Gardiel Marsascala kien soggett ghal dak li jiddisponi t-testament unika karta tal-konjugi Carmelo u Carmela Spiteri fl-atti tan-Nutar Dr.Herbert Cassar tad-9 ta' Gunju 1987 li permezz tieghu halla lil uliedu kollha aktar il-fuq indikati fi kwoti ndaqs bejniehtom sabiex b'hekk Anthony Spiteri kien jippossjedi biss s-sehem indiviz ta' nofs wiehed minn disgha (1/2 min 1/9) sabiex ir-rimanenti ishma kienu jappartjenu kwantu ghal nofs (1/2) indiviz lil Carmela armla ta' Carmelo*

Spiteri u kwantu ghar-rimanenti ishma kienu jappartjenu lit-tmien ahwa l-ohra f'ishma indaqs bejniehtom u dan kif soggett ghad-dritt ta' uzu u uzufrutt kif aktar il-fuq spjegat;

2. *Tiddikjara ghalhekk li s-sehem li Anthony Spiteri kellu u kien jippossjedi kien biss s-sehem indiviz ta' nofs ta' wiehed minn disgha;*

3. *Tiddikjara li stante li bejgh bl-irkant ta' hwejjeg id-debitur jista' jsir 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 minn disa' ishma (1/2 minn 1/9) u cioe u mhux wiehed min sitta (1/6) sehem indiviz kif attwalment gara fil-proceduri tas-subbasta numru 111/12;*

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 li l-partijiet ma gewx notifikati kif titlob il-ligi;*

6. *Tanulla l-proceduri tas-subbsta 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 jixhed in subizzjoni.

Rat li l-atti tar-rikors, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata ta' Bryan Theuma detentur tal-karta tal-identia' numru 429789M datata 2 ta' Novembru 2017, a fol 166 et seqq li taqra hekk:

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 id-dikjarazzjoni guramentata ta' Bryan Thuema detentur tal-karta tal-identita' numru 429789M datata 2 ta' Novembru 2017 a fol 168 fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu ikkonferma:

1. *Illi l-bejgh bis-subbasta gie insinwit fis-7 t'Ottubru 2015;*

2. *Illi din il-kawza saret fil-11 t'Awwissu 2017;*

3. *Illi ma nafx ghalfejn saret din il-kawza meta certament li kienu jafu bis-subbasta u hadd ma qajjem xejn sakemm saret is-subbasta.*

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni mill-avukati difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni.

Ikkonsidrat;

Permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qieghdin jitolbu illi tigi annullata s-subbasta numru 111/12, ghaliex skont huma, din is-subbasta hija monka fuq diversi aspetti procedurali: stante li l-partijiet ma gewx kollha notifikati skont il-ligi; ghaliex parti mis-sehem li gie irkantat ma kienx proprjeta tad-debitur. Minn naha tieghu, l-intimat eccepixxa preliminarjament illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija perenta ai termini tal-Artikolu 357A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti argumentaw waqt it-trattazzjoni taghhom illi l-Artikolu 357A m'huwiex applikabbli f'dan il-kaz peress illi l-Artikolu 357A jaqa' taht l-Artikolu 357, u dawn l-artikolu jittrattaw primarjament il-meritu tas-subbasta, u cioe t-titolu li bih il-parti tkun akkwistat bis-subbasta, filwaqt li r-rikorrenti qed jattakkaw difetti procedurali li sehhew waqt is-subbasta. Qajmu anke punt fir-rigward tal-fatt jekk dan it-terminu mpost mill-ligi jibdiex jiddekorri jekk il-parti nteressata lanqas kienet taf bil-proceduri ta' subbasta. L-intimat argumenta illi huwa car mit-talbiet tar-rikorrenti li qed jattakkaw is-subbasta, u ghalhekk l-Artikolu 357 huwa applikabbli u mid-dicitura

tieghu huwa car li m'hemm l-ebda lok ghall-interpretazzjoni. Fir-rigward tal-kwistjoni tan-notifika vis-à-vis meta jibda jiddekorri z-zmien preskritt fl-Artikolu 357A, argumenta illi n-nota tal-insinwa hija effettiva erga omnes u ghalhekk torbot lil kulhadd.

Skont l-Artikolu 357A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta:

> "***L-ebda azzjoni biex jiġi annullat jew rexiss bejgħ bl-irkant fil-qorti ta' immobbli ma tista' tiġi preżentata jew milqugħa sakemm dik l-azzjoni ma tiġix preżentata qabel ma tgħaddi sena mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjetà immobbli.***"

Fir-rigward tal-argument tar-rikorrenti illi z-zmien preskritt fl-Artikolu 357A ma jistghax jibda jiddekorri qabel ma' l-parti tkun notifikata, il-Qorti tirrilevva illi huwa principju risaput illi jekk il-parti tipprezenta risposta, dan jekwivali ghal dikjarazzjoni tal-istess parti li tkun qed taghti ruhha b'notifikata. F'dan is-sens il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Vella vs Kummissarju tal-Artijiet et,** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju 2001, fejn intqal illi:

> "***…il-prezentata tar-risposta tkun tekwivali u kellha tigi interpretata bhala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed taghti ruhha b'notifika bl-att.***"

F'dan il-kaz jirrizulta illi ghalkemm huwa minnu illi Anthony u Maria Concetta Spiteri ma kienux gew formalment notifikati bil-proceduri ta' subbasta,[1] huma kienu prezentaw risposta fit-23 ta' Dicembru 2014 fejn kienu premettew illi qabel ma r-

[1] Fol 137.

rikorrenti Theuma jaghmel kwalsiasi talba in konnessjoni tas-subbasta, ghandu qabel xejn jaghmel il-verifiki opportuni ghaliex is-sehem indiviz li tieghu kien qed jitlob il-bejgh, ma kienx ta' wiehed minn sitta, izda ta' wiehed minn disgha, u rriservaw li jissottometttu risposta ulterjuri ghar-rikors ta' kompensazzjoni prezentat mir-rikorrent Theuma.[2] Il-Qorti rat illi filfatt, it-talba tar-rikorrent sabiex jigi awtorizzat jaghmel offerta animo compensandi kienet giet milqugha mill-Qorti, nonostante l-oggezzjoni ta' Adrian Spiteri u Anthony u Maria Concetta Spiteri, ghaliex wara l-prezentata tar-risposta taghhom tat-23 ta' Dicembru 2014 baqghu ma prezentaw l-ebda prova f'dan ir-rigward,[3] u filfatt jidher li wara dakinhar, baqghu inerti fil-proceduri ta' subbasta, minkejja illi huwa evidenti li kienu jafu bihom u bin-nuqqasijiet li qed jallegaw fir-rigward tas-sehem indiviz mibjugh. Ghalhekk huwa car illi dan l-argument tar-rikorrenti huwa fieragh, stante illi jirrizulta li kienu ilhom jafu bis-subbasta sa minn Dicembru 2014.

Ir-rikorrenti jargumentaw ukoll illi l-Artikolu 357A m'huwiex applikabbli fil-kaz odjern peress illi dan l-Artikolu jaqa' taht l-Artikolu 357, u dawn l-artikoli jittrattaw primarjament il-meritu tas-subbasta, u cioe t-titolu li bih il-parti tkun akkwistat bis-subbasta, filwaqt li r-rikorrenti qed jattakkaw difetti procedurali li sehhew waqt is-subbasta. Illi pero, l-iskop tal-Artikolu 357 m'ghandu xejn x'jaqsam ma dak li qed jargumentaw ir-rikorrenti. Dan l-artikolu testwalment jipprovdi illi:

> **"[i]*l-liberazzjoni tal-immobbli tikkostitwixxi minnha nnifisha titolu eżekuttiv u jekk id-debitur eżekutat jew terza persuna li qed tokkupa l-fond bla titolu jonqos milli jivvaka l-fond liberat, ix-xerrej ikollu l-jedd, fi żmien sena mil-liberazzjoni, li jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament abbażi tal-imsemmi titolu ta'liberazzjoni.*"**

[2] Fol 138.
[3] Fol 161.

Kif jidher mid-dicitura ta' dan l-artikolu, l-Artikolu 357 ma jghid xejn rigward it-titolu li bih il-parti tkun akkwistat bis-subbasta, izda jipprovdi sempliciment illi l-liberazzjoni tal-immobbli tikkostitwixxi titolu esekuttiv, u ghalhekk jekk id-debitur jew terz jibqghu jokkupaw bla titolu l-fond hekk liberat, ix-xerrej ghandu l-jedd jintavola mandat ta' zgumbrament fi zmien sena mill-liberazzjoni tal-immobbli, minghajr il-htiega li l-ewwel jintavola kawza sabiex jikseb titolu esekuttiv. Fi kliem iehor, l-Artikolu 357 joffri rimedju spedit ghax-xerrej ta' immobbli bis-subbasta, meta d-debitur jew terz jibqu' jokkupaw l-immobbli bla titolu akkwistat minnu wara li dan ikun gie liberat favur tieghu. Bl-istess mod, l-Artikolu 357A joffri rimedju ghal min ikollu interess li jikseb ir-rexissjoni jew l-annullament ta' subbasta, billi jaghti dritt ta' azzjoni f'dan is-sens, liema azzjoni ghandha titressaq fi zmien perentorju ta' sena mill-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku tal-liberazzjoni favur ix-xerrej. Ghalhekk, hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li dan l-Artikolu huwa applikabbli f'dawn il-proceduri.

Skont l-Artikolu 357A, persuna li ghandha interess li tressaq azzjoni sabiex bejgh b'subbasta jigi annullat jew rexiss, ghandha terminu perentorju ta' sena mill-iskrizzjoni tal-liberazzjoni fir-Registru Pubbliku sabiex tressaq tali azzjoni. Il-Qorti taghraf illi dan isegwi mill-fatt illi skont il-ligi, kuntratt li bih tigi trasferita l-proprjeta' ta' hwejjeg immobbli, jew jedd iehor fuq l-imsemmija hwejjeg, jibda jkollu sehh quddiem terzi persuni mill-waqt li dak il-kuntratt jigi mnizzel fl-Ufficcju tar-Registru Pubbliku. Wara li ezaminat l-atti ta' din il-kawza u d-dokumenti kollha ezebiti mill-partijiet, il-Qorti rat illi mill-process **ma tirrizultax prova rigward meta saret l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni** tas-sehem inidiviz in kwistjoni fir-Registru Pubbliku. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Josianne Sciberras vs Giovanni Vella et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-21 ta' Frar 1996:

> "***min jaghti l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli.***"

Ghalhekk, din l-eccezzjoni preliminari tal-intimat ma tistghax tirnexxi, galadarba ma gietx pruvata.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Spejjez riservati ghal gudizzju finali.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur