QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Mejju, 2021

Numru 4

Ċitazzjoni numru 277/18/1 JZM

Peter sive Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon

v.

(1) Francis Mamo u martu Nicolina Mamo

(2) Avukat Dr. Robert Zammit

(3) Ir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali

Preliminari:

1. Din is-sentenza titratta dwar l-appell tal-atturi konjuġi Falzon minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Jannar, 2021 li biha laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Dr Robert Zammit li l-

azzjoni tal-atturi hi nulla għaliex dak li fir-realta' qegħdin jimpunjaw ma kienx bejgħ b'liċitazzjoni, kif dikjarat fir-rikors ġuramentat, imma bejgħ fl-irkant li sar taħt l-awtorita' tal-qorti.

2. B'rikors ġuramentat preżentat fis-26 ta' Marzu, 2018 l-atturi ddikjaraw li kienu qegħdin jagħmlu l-kawża sabiex jimpunjaw *"1...... l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond Volla Fusina, Triq George Zammit b'entratura oħra fi Triq il-Gradilja, Attard u s-subbasta bin-numru 70/2012 li tat lok għal tali bejgħ u dan minħabba diversi raġunijiet li jrendu l-istess bejgħ u subbasta nulli u bla validita' u effetti fil-liġi"*. Talbu lill-Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara li l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-25 ta' Mejju 2017 tal-proprjeta 'Villa Fusina', Triq George Zammit b'entratura oħra fi Triq il-Gradilja, Attard fl-atti tas-subbasta fl-ismijiet Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon (subbasta numru 70/12) hija nulla għal finijiet u effetti tal-liġi;*
>
> *2.Tordna l-kanċellament u tħassir tan-nota tal-iskrizzjoni 23908/2017".*

3. Il-kawża titratta dwar il-bejgħ fl-irkant numru 70/2012 fl-ismijiet **Francis Mamo et vs Peter sive Pierre Falzon** li fiha l-konjuġi Mamo talbu l-bejgħ tal-fond Villa Fusina, Triq George Zammit, Attard minħabba li huma kredituri tal-atturi fis-somma ta' mitt elf euro (€100,000) skont kuntratt pubbliku tat-22 ta' Frar, 2012 pubblikat min-nutar Dr Ritienne Bugeja Fenech. Il-fond inxtara mill-konvenut Dr Zammit għall-prezz ta' mitejn u sebgħin elf euro (€270,000), u fit-2 ta' Novembru, 2017 saret l-iskrizzjoni relattiva fir-Reġistru Pubbliku. L-atturi qegħdin jimpunjaw il-bejgħ fl-irkant li sar taħt is-setgħa tal-qorti għal numru ta' raġunijiet,

fosthom li meta sar il-bejgħ il-fond kien għadu milqut minn *freezing order* fuq ordni tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-7 ta' Diċembru, 2015.

4. L-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Zammit għal raġunijiet li ġew imfissra hekk:

"Fl-ewwel eccezzjoni preliminari, il-konvenut Zammit eccepixxa l-irritwalita` u n-nullita` tal-azzjoni attrici billi dak in kwistjoni ma kienx bejgh b`licitazzjoni izda bejgh bl-irkant taht l-awtorita` tal-qorti.

Il-qorti sejra tqis din l-eccezzjoni l-ewwel ghaliex jekk tirrizulta, l-irritwalita` u n-nullita` tkun tolqot l-azzjoni attrici fil-konfront tal-<u>konvenuti kollha</u> mhux biss kontra l-konvenut Zammit wahdu. Il-konsegwenza tkun li t-talbiet attrici jigu respinti, minghajr htiega li jitqiesu la l-eccezzjonijiet l-ohra (inkluzi dawk fil-mertu) tal-konvenuti, u lanqas il-kontrotalba tal-konvenuti Mamo.

Fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat, l-atturi rrilevaw :

*1. Illi **<u>dawn il-proceduri qieghdin jigu stitwiti sabiex jigi mpunjat l-bejgh b`licitazzjoni</u>** tal-fond Villa Fusina`, Triq George Zammit b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard **<u>u</u>** s-subbasta bin-numru 70/12 li tat lok ghal tali bejgh u dan minhabba diversi rregolaritaijet li jrendu l-istess bejgh u subbasta nulli u bla validita` u effett fil-ligi" (enfasi mizjuda)*

Il-premessi l-ohra tar-rikors guramentata jittrattaw dwar bejgh bis-subbasta.

In partikolari fil-premessa nru. 19 jinghad illi :

> *" … **<u>is-subbasta</u>** fl-ismijiet Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon" (subasta numru 70/12) hija nulla ghal finijiet u effetti tal-ligi" (enfasi mizjuda)*

Meta gew ghad-domandi (li kienu tnejn) fl-ewwel domanda l-atturi talbu lill-qorti sabiex :

*1. **<u>Tiddikjara li l-bejgh bil-licitazzjoni</u>** tal-25 ta`Mejju 2017 tal-proprjeta`"Villa Fusina", Triq George Zammit b`entratrura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard fl-atti tas-subbasta fl-ismijiet Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita*

Falzon" (subasta numru 70/12) hija nulla ghal finijiet u efetti tal-ligi" (enfasi mizjuda)

*L-**Art 789 (1) tal-Kap 12** jittratta c-cirkostanzi fejn tista` tinghata l-eccezzjoni ta` nullita` ta` l-atti gudizzjarji.*

Il-bejgh b`licitazzjoni u l-bejgh fl-irkant bil-qorti huma zewg istituti tad-dritt distinti minn xulxin, u regolati b`disposizzjonijiet differenti u ghal skopijiet daqstant differenti. Il-bejgh b`licitazzjoni huwa regolat fis-Sub-titolu III tal-Kap 16 bl-artikoli 515 et seq, waqt li l-bejgh fl-irkant bil-qorti huwa regolat fis-Sub-titolu IV tal-Kap 12 bl-artikoli 313 et seq.

***Kontra ta` dak li talbu l-atturi**, il-kaz kien jittratta bejgh fl-irkant bil-qorti mhux bejgh b`licitazzjoni.*

*L-atti tas-subbasta bin-numru 70/12 (supra) ma jhallu ebda dubju dwar il-fatt illi l-bejgh tal-proprjeta` tal-atturi sar bl-irkant taht l-awtorita` tal-Qorti wara li saret talba mill-konvenuti Mamo bhala kredituri tal-atturi bis-sahha ta` titolu ezekuttiv li kellhom kontra taghhom. Il-kaz tal-lum certament ma kienx kaz ta` bejgh ta` proprjeta` in komuni. Kif inghad fis-sentenza ta` din il-qorti moghtija fit-30 ta` Ottubru 1954 fil-kawza fl-ismijiet **Modesta Camilleri et v. Anna Fava et** [Kollez. XXXIII-I-329] : "… il-licitazzjoni mhix hag`ohra hlief "modus divisionis" jigifieri mod biex wiehed johrog mill-istat ta` komunjoni". Fil-kaz odjern si trattava ta` bejgh bl-irkant bil-qorti sabiex mir-rikavat ta` dak il-bejgh jithallsu l-konvenuti Mamo bhala kredituri tal-atturi. Minn imkien ma rrizulta li bejn il-kontendenti kien hemm stat ta` komunjoni.*

*Il-qorti ma tafx x`riedu jiksbu l-atturi meta fit-tentattiv taghhom li jimpunjaw bejgh fl-irkant bil-qorti **mhux biss** fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat irreferew **specifikament** ghal bejgh b`licitazzjoni izda **addirittura** ghamlu dan fit-talba ewlenija taghhom. Qeghda taghmel l-osservazzjoni ghaliex l-atturi baqghu prattikament siekta dwar l-eccezzjoni in kwistjoni fl-udjenza fejn saret it-trattazzjoni bil-fomm qabel il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.*

Il-qorti ma teskludix li l-atturi setghu hasbu li bejgh b`licitazzjoni u bejgh fl-irkant bil-qorti huma l-istess haga meta jirrizulta li huma zewg istituti tad-dritt regolati addirittura b`kodicijiet differenti.

*Tosserva li minkejja li kienu edotti bl-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Zammit ma ghamlu ebda talba ghal bdil fir-rikors guramentat kif previst mil-**Art 175(1) tal-Kap 12**.*

Jinsorgi l-kwesit li l-qorti tqis rilevanti ghad-decizjoni taghha dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Zammit : u cioe` jekk il-kwistjoni sollevata fl-eccezzjoni hijiex materja ta` formalizmu inkella ta` sostanza.

Il-qorti tqis il-kwistjoni bhala <u>materja ta` sostanza</u> ghaliex fl-ewwel domanda l-qorti qeghda tintalab tiddikjara null u bla effett bejgh b`licitazzjoni meta l-proċediment li wassal ghall-bejgh tal-fond in kwistjoni <u>qatt</u> ma kien bejgh b`licitazzjoni izda kien bejgh fl-irkant bil-qorti.

*Hija materja ta` sostanza ghaliex tolqot il-qofol tal-azzjoni nnfisha. Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Gunju 2011 fil-kawza "**<u>Joseph Mary Farrell v. Il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud</u>**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-*

"Hu maghruf li kawzi quddiem il-qrati superjuri jridu jimxu a bazi tal-kawzali kif imressqa ghal quddiemha mir-rikorrenti, u jekk talba tkun mitluba a bazi ta` kawzali partikolari. Mhux lecitu ghall-parti jew ghall-qorti li tinvestiga lill`hinn minn dik il-kawzal. Kif intqal, per ezempju, mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **<u>Azzopardi v. Azzopardi</u>** deciza fil-31 ta` Jannar 2003 : "il-Qorti ghandha toqghod fuq il-kawzali u t-talba dedotta *<u>u xejn izjed</u>.""*

Dan l-insenjament, u l-applikazzjoni tieghu ghall-kaz odjern, jaghmel mill-kwistjoni li ghandha quddiemha materja certament ta` sostanza li ma tistax tkun ridotta ghal kwistjoni ta` formalizmu. Sabiex issir gustizzja sostanzjali (ghad-differenza ta` gustizzja formali) il-binarju maghmul mill-attur irid ikun legali u mhux kontradittorju ghall-fini ta` fejn irid jasal. Referenza specifika mill-atturi ghal istituti tad-dritt li mhumiex l-istess (kif gara fil-kaz odjern) ma tistax tigi skartata qisu xejn mhu xejn bhallikieku kienet kwistjoni merament formali. Li kieku l-qorti kellha tirriduci l-kwistjoni ghal materja ta` rigorozita` proceduralì jew ta` formalizmu esagerat meta l-materja mhijiex hekk tkun qeghda tipperikola l-gustizzja sostanzjali.

Il-qorti hija rinfaccjata b`talba li ma ssegwix il-kawzali u fuq kollox qeghda tintalab tippronunzja ruhha b`dikjarazzjoni ta` nullita` ta` bejgh b`licitazzjoni li qatt ma kien. Daqshekk hija sostanzjali u gravi l-materja li ma tistax tigi skartata daqs li kieku kienet kwistjoni fejn konvenut ikollu jaccetta dak li ried jifhem attur meta mexxa bl-azzjoni".

5. B'rikors preżentat fit-12 ta' Frar, 2021 l-atturi appellaw mis-sentenza. Fit-2 ta' Marzu,2021 wieġbu l-konvenuti Mamo filwaqt li fit-8 ta' Marzu, 2021 wieġeb il-konvenut Zammit. Ir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunal ma weġibx.

6. L-aggravju tal-appellanti hu li:

i. L-ewwel Qorti naqset milli tgħid taħt liema paragrafu tal-Art. 789 tal-Kap. 12 kien jinkwadra ruħu dan il-każ;

ii. Il-liċitazzjoni tfisser bejgħ fl-irkant. Il-liġi tiddistingwi bejn liċitazzjoni taħt l-awtorita' tal-Qorti u liċitazzjoni privata;

iii. Għalkemm intuża l-kliem 'bejgħ b'liċitazzjoni' ma kienx hemm dubju dwar dak li kien qed jintalab mill-atturi u ma kienx hemm dubju f'moħħ il-konvenuti kif jirriżulta mill-eċċezzjonijiet li taw fil-meritu;

iv. L-ewwel Qorti skartat il-prinċipju tal-ġustizzja sostantiva u żvijat f'proċedura rigoruża li l-Qrati jisħqu kontriha.

7. Il-konvenuti Mamo wieġbu (2 ta' Marzu, 2021) u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell tal-atturi għandu jkun miċħud. L-argument prinċipali tagħhom hu li:

> *"Il-liċitazzjoni mhijiex bejgħ fl-irkant da parti ta' kreditur kif insibu fil-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili. Lanqas ma japplikaw l-istess regoli. Fil-fatt ir-regoli tal-bejgħ fl-irkant jintużaw biss safejn jistgħu jgħoddu, u sakemm il-Qorti ma jidrilhiex li jkun aktar ta' ġid għall-partijiet jekk tiġi magħmula xort'oħra (art. 521(1) tal-Kodiċi Ċivili)"*.

8. Il-konvenut Dr Zammit wieġeb ukoll (8 ta' Marzu, 2021) u insista li l-ewwel Qorti ma setgħetx tmur oltre t-talba li saret mill-atturi u għalhekk

kienet marbuta li tagħti deċiżjoni dwar liċitazzjoni. Isostni li l-iżball li sar mill-atturi hu ta' sostanza,

> *"...... ossija li l-Qorti intalbet tagħti deċiżjoni fuq ġeneru kompletament differenti ta' liġi, u fuq proċeduri ġudizzjarji kompletament differenti minn xulxin. Huwa irrelevanti li kemm f'liċitazzjoni kemm f'bejgħ bl-irkant, l-iskop aħħari huwa l-bejgħ tal-proprjeta tramite proċeduri ġudizzjarji, għaliex min-natura tagħhom huma kompletament differenti, b'liġijiet differenti, naxxenti minn drittijiet u relazzjonijiet ġudizzjarji kompletament differenti, u kien għalhekk li l-leġislatur ħass illi d-distinzjoni bejn iż-żewġ proċeduri għandha tkun riflessa ukoll bl-isemm li ingħatat lill-proċedura"*.

9. Ir-Reġistratur għalkemm notifikat bir-rikors tal-appell ma weġibx għalkemm fis-seduta d-difensur tiegħu ddikjara li jaqbel mal-posizzjoni li ħadu l-appellati.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

10. L-Artikoli 515 sa 523 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdu għall-bejgħ liċitazzjoni ta' beni komuni. L-Art. 515 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

> *"(1) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma blaxkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta'xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħab'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom".*

11. Hu minnu li fl-ewwel talba l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara null *"l-bejgħ b'liċitazzjoni"* tal-fond. Għalkemm il-kliem bejgħ b'liċitazzjoni jintużaw fil-Kodiċi Ċivili fir-rigward ta' beni komuni, liċitazzjoni hu bejgħ fl-irkant irrispettivament jekk il-beni huwiex komuni jew le. Għalhekk l-atturi m'għamlu l-ebda żball meta fir-rikors ġuramentat kitbu *'bejgħ*

b'liċitazzjoni' u talbu lill-Qorti sabiex tiddikja null il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-25 ta' Mejju, 2017. Kliem li għandhom l-istess sinifikat ta' bejgħ fl-irkant.

12. Minn qari tar-rikors ġurament hu wkoll ċar li l-atturi qegħdin jimpunjaw il-bejgħ bl-irkant li sar fil-25 ta' Mejju, 2017 għar-raġunijiet li ssemmew fl-istess rikors. Għaldaqstant, l-użu tal-kelma 'bejgħ b'liċitazzjoni' fil-premessi u fit-talba tar-rikors ġuramentat, mhuwiex żbaljat u ma jwassalx għan-nullita` tar-rikors ġuramentat.

13. F'dan il-każ sar bejgħ bl-irkant u dak hu proprju il-bejgħ li l-atturi qegħdin jimpunjaw bil-kawża in eżami. Fil-fatt fir-rikors ġuramentat l-atturi ippremettew ukoll:

> *"1. Illi dawn il-proċeduri qegħdin jiġu istitwiti sabiex jiġi impunjat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond 'Villa Fusina', Triq George Zammit b'entratura oħra fi Triq il-Gradilja, Attard u s-subbasta bin-numru 70/12 tat lok għal tali bejgħ u dan minħabba diversi rregolaritajiet li jrendu l-istess bejgħ u subbasta nulli u bla validita' u effett fil-liġi.*
>
> *2. Illi l-konvenuti Francis u martu Nicolina Mamo ppreżentaw proċeduri ta' subbasta fl-ismijiet Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon (subbasta numru 70/1) f'liema rikors huma talbu l-bejgħ bis-subbasta tal-proprjeta tal-atturi Villa Fusina, Triq George Zammit b'entratura oħra fi Triq il-Gradilja, Attard".*

14. Għalhekk m'hemm l-ebda nuqqas fir-rikors ġuramentat bil-fatt li ntużaw il-kliem 'bejgħ b'liċitazzjoni'. Għall-finijiet ta' beni komuni, il-bejgħ b'liċitazzjoni jista' jsir jew taħt is-setgħa tal-Qorti u japplikaw ir-regoli għall-bejgħ fl-irkant bil-Qorti, jew mod ieħor jekk il-Qorti jidhrila, "........ *li jkun*

aktar ta' ġid għall-partijiet jekk tiġi magħmula xort'oħra" (Art. 521(1) tal-Kodiċi Ċivili).

15. Dan apparti li tant il-konvenut Zammit fehem li l-kwistjoni kienet dwar bejgħ fl-irkant, li l-eċċezzjonijiet fil-meritu li ta' huma kollha f'dak ir-rigward.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza tal-ewwel Qorti tat-28 ta' Jannar, 2021 u tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Dr Robert Zammit, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih.

Tordna lir-Reġistratur sabiex jibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex tissokta bis-smigħ tal-kawża.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Registratur
da