MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2004

Rikors Numru. 81/2004

Adrian Vella et
Vs
Marang Holdings Limited

Il-Qorti,

RIKORS:
Rat ir-rikors tas-socjeta` Marang Holdings Limited li ppremettiet:

Illi bis-sahha tal-mandat ta' zgumbrament fl-ismijiet premessi l-Qorti ordnat liz-zgumbrament tas-socjeta` istanti mill-fond 'Flipper', Qawra Road, San Pawl il-Bahar.
Illi dan il-fond gie liberat favur ir-rikorrent Vella wara bejgh in subbasta fid-19 ta' Gunju 2003.

Illi kif kellu wkoll jirrizulta mill-atti tal-imsemmija subbasta dan il-fond jifforma parti minn hanut bl-isem Flipper, illi huwa kompost minn zewg fondi cioe` l-fond odjern gia

proprjeta` tas-socjeta` istanti u fond iehor proprjeta` tat-terzi.

Illi dawn iz-zewg il-fondi huma fizikament uniti u kongunti ma’ xulxin.

Illi hemm lok ghar-revoka tal-mandat ta’ zgumbrament fuq imsemmi billi:

Mandat ta’ zgumbrament jinhareg biss wara sentenza jew ordni ta’ zgumbrament moghtija mill-Qorti. L-akkwist ta’ proprjeta` bil-liberazzjoni f’subbasta ma jaghtix jeddijiet ossija titolu ezekuttiv lill-akkwirent, illi f’dan ir-rigward huwa munit bl-istess jeddijiet ta’ min ikun akkwista regolament b’att pubbliku.

Illi l-izgumbrament minn fond fisikament unit ma’ fond iehor huwa guridikament kontra sens billi l-kunsenja tal-pussess tal-fond zgumbrat illi s-segwi neccessarjament l-ezekuzzjoni tal-mandat ikun neccessarjament ukoll jimporta l-kunsenja tal-pussess tal-fond jew almenu l-access ghalih, l-iehor unit fizikament mieghu.

Ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti talbet a tenur tad-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 283A tal-Kapitolu 12, li l-Qorti joghgobha tirrevoka l-mandat ta’ zgumbrament fl-ismijiet premessi.

ECCEZZJONIJIET:
Rat ir-risposta ta’ Adrian Vella et li eccepixxa:

Illi l-fond imsemmi kien gie liberat favur l-intimati wara procedura ta’ subbasta fid-19 ta’ Gunju 2003.

Illi a tenur tal-Artikolu 355 tal-Kap 12 id-debitur Marang Holdings Limited kellu erba’ xhur biex ihallas il-prezz tal-fond mixtri mill-intimati.

Illi l-flus tad-depozitu li sar mill-intimati sar espressament bil-kundizzjoni li l-libertarju jigi mmess fil-pussess tal-proprjeta` mixtrija. B’hekk huwa ovvju li d-debitur Marang Holdings Limited tilef kull jedd ta’ titolu fuq il-proprjeta`.

Illi tali bejgh in subbasta saret in ezekuzzjoni ta' titolu ezekuttiv li l-kreditur ezekutant u cioe` Giovanni Vella et kellu kontra d-debitur rikorrent.

Illi din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta ezaminat l-atti kollha u ordnat il-bejgh in subbasta minkejja li d-debitur rikorrent sostna diversi drabi illi l-kreditur ezekutant ma kellux titolu ezekuttiv.

Illi dan kollu gie michud minn din il-Qorti diversament presjeduta u din hija l-ennesima volta li d-debitur qed jipprova jistultifika l-process tal-gustizzja u jillibera l-fond favur il-libertarju Adrian Vella et.

Illi r-rikorrenti Adrian Vella et qed jitlobu li l-intimat jigi zgumbrat mill-fond li huma xtraw u mill-ebda fond iehor.

Illi l-intimat jista' jtella' hajt divizorju biex jissepara z-zewg fondi u cioe` dak liberat favur ir-rikorrenti Adrian Vella et u dak li jippretendi li ghadu fil-pussess tieghu.

Illi mhix raguni illi dan l-izgumbrament jitwaqqaf u l-liberatarju ma jigix immess fil-pussess meta' diga` hemm diversi ordnijiet ta' din il-Qorti.

Illi inoltre, proceduralment l-intimat ma jistax juza din il-procedura biex iwaqqaf l-ezekuzzjoni ta' mandat ezekuttiv stante li huwa diga` pprova diversi drabi biex iwaqqaf il-procedura ta' subbasta li din il-Qorti diversament ordnat, u ghalhekk qed isiru appelli minn appelli bir-rikors odjern.

Illi l-Artikolu 283 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirreferix ghall-kaz odjern stante li l-liberazzjoni odjerna tal-fond imsemmi giet insinwata fir-Registru Pubbliku a tenur tal-Ligi kif jirrizulta mill-att processwali u dan mir-Registratur tal-Qorti, u ghalhekk il-proprjeta` in kwistjoni hija proprjeta` tar-rikorrent llum u ta' hadd iktar.

Illi l-Artikolu 326 (iv) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula li kull min ghandu interess jista' jghamel rikors li bih jitlob lill-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha li bih

tkun awtorizzata t-twaqqif ta' l-irkant jew tal-liberazzjoni. Dan kollu sar u gie michud mill-Qorti. L-istess Artikolu jkompli jghid "kull digriet bhal dan ma jista' jigi kontestat fl-ebda Qorti".

Illi bir-rikors odjern, l-intimati Marang Holdings Limited qed tikkontesta dan id-digriet b'ortragg tal-jeddijiet tal-libertajru u b'mod abbuziv u illegali.

Ghaldaqstant it-talba ta' l-intimati Marang Holdings Limited ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra taghha.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

PROVI:

Gew ezibiti dokumenti – ritratt u pjanti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

KONKLUZJONIJIET:
Marang Holdings Limited talbet ir-revoka tal-mandat ta' zgumbrament ghax skond l-istess socjeta` l-ezekutanti ma jipposjedu ebda titolu ezekuttiv. Issotni li l-akkwist ta' proprjeta` bil-liberazzjoni f'subbasta ma jaghtix jeddijiet ossia titolu ezekuttiv lill-akkwirent li huwa munit bl-istess drittijiet ta' min ikun akkwista regolarment b'att pubbliku. Allaccjat ukoll mal-fatt li l-fond *de quo* huwa fizikament unit ma' fond iehor.

Adrian u Lorraine Vella jsostnu li d-digriet ta' liberazzjoni fl-atti tas-subbasta huwa titolu ezekuttiv fih innifsu; li l-artikolu 253 (a) tal-Kap 12 jsemmi li d-digrieti tal-Qorti huma titoli ezekuttivi; li l-artikolu 255 (a) li d-digrieti interlokutorji huma esegwibbli wara erbgha u ghoxrin

siegha li jinghataw meta z-zmien tal-esekuzzjoni ma jkunx imsemmi fid-digriet stess. Izidu li a tenur tal-artikolu 331 (1) il-kunsinna ta' beni immobbli, jew ta' jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli, issir *ipso jure* bil-liberazzjoni finali u bid-depozitu tal-prezz fil-qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpacija. Ghalhekk Vella huma propjetarji tal-fond imsemmi u li l-kunsinna lilhom saret *ipso jure.* Wara l-liberazzjoni l-fond imsemmi gie debitament insinwat fir-Registru Pubbliku mir-Registratur tal-Qorti a tenur tal-ligi. Isostnu li galadarba Marang Holdings Limited ma hallasx il-prezz tal-fond mixtri mir-rikorrenti Vella fi zmien erba' xhur minn tali liberazzjoni (Art 355) issa ma jista' jaghmel xejn u ma jistax iwaqqaf l-ezekuzzjoni tal-Mandat ta' Zgumbrament. Illi l-bejgh in subbasta sar in ezekuzzjoni ta' titolu ezekuttiv li l-kreditur ezekutant (Giovanni Vella et) kellu kontra d-debitur rikorrent. Il-Qorti (diversament presjeduta) kienet ordnat il-bejgh in subbasta.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-artikoli rilevanti ghall-kaz in ezami huma l-artikolu 331 tal-Kap 12 u 1379 tal-Kodici Civili. L-artikolu 331 (1) tal-Kap 12 jghid:

Il-kunsinna ta' beni immobbli, jew ta' jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli, issir *ipso jure* bil-liberazzjoni finali u bid-depozitu tal-prezz fil-qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpacija.

L-artikolu 1379 tal-Kap 16 jghid li:

Il-kunsinna ta' immobbli ssir *ipso jure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh, bla hsara, kwantu ghad-dhul fil-pussess ta' beni mibjugha fl-irkant bil-qorti, tad-dispozizzjonijiet tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Il-konkluzjoni ta' din il-Qorti hi li l-kunsinna tal-beni immobbli li f' kull kaz issir *ipso jure* favur il-kumpratur ma timportax ukoll awtomatikament it-trasferiment tal-pussess materjali f' idejn l-akkwirent. Infatti bil-liberazzjoni finali jghaddi l-pussess formali mill-venditur sebbene sfurzat f' idejn il-kumpratur. Hemm ukoll it-*traditio* tal-immobbli in kwistjoni izda dan ma jimpurtax necessarjament u awtomatikament il-pussess fiziku f' idejn il-kumpratur. Bil-

liberazzjoni finali jsir it-trasferiment tal-propjeta` immobbli izda dan ma jwassalx ghat-trasferiment tal-pussess materjali. Infatti d-detenzjoni materjali tal-immobbli tibqa' f' idejn min kien jiddetjenieh.

Dan il-hsieb ta' din il-Qorti huwa kondiviz mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-sentenza tas-26 ta' Jannar 1996 fil-kawza fl-ismijiet Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri pro et noe [Volum LXXX-II-306]. Din il-kawza kienet saret dwar spoll kommess mill-konvenut wara li hu kien akkwista l-lukanda Da Vinci f' Ball Street, Paceville permezz ta' subbasta u in segwitu zgassa l-bieb tal-lukanda biex b' hekk ha l-pussess ta' din il-propjeta`. L-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet:

"Din is-sottomissjoni mhix accettabbli ghax mhux sorretta mill-fatti. Il-fatti juru li s-socjeta` attrici fil-mument meta zgassa l-fond il-konvenut kien ghad ghandu l-pussess rejali u attwali tieghu. Kien hemm infatti fih proprjeta` mobbli li s-socjeta` attrici kienet tippretendi li tappartjeni lilha u dan jidher accettat ukoll mill-konvenut. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-appellant illi d-detenzjoni tal-lukanda mill-attur kienet wahda passiva, konsistenti billi fil-fatt illi hu ma kkonsenjax ic-cwievet tal-fond lil min kien akkwistah imma zammhom ghalih. Ma hemm l-ebda dubju li l-attur appellat kien qed jirrezisti li l-konvenut appellant jiehu pussess tal-lukanda, li kien qed jikkontesta anke gudizzjarjament it-titolu tieghu, u li kellu kull intenzjoni li jipprezerva l-pussess tieghu fuqha. Altru li n-nuqqas ta' konsenja ta' cwievet ma kienx xi att ta' leggerezza jew kapricc da parti tal-appellat. Imma anke kieku kien hekk, hu l-fatt fiziku tal-pussess li hu rilevanti ghall-materja ta' spoll una volta hu eskluz – kif ovvju mhux kontestat u l-anqas allegat – li l-persuna spoljata kienet qed tiddetjeni l-fond b'mera tolleranza.

Dan kollu l-Qorti konvinta li hu apprezzat u accettat bhala korrett mill-appellant nomine. Tant li hu qed jakkampa l-aggravji tieghu fuq l-art. 331 tal-Kap. 12 f'tentattiv biex jinnewtralizza l-pussess li kellu l-appellant nomine u li hu indubbjament iddisturba. Hu jippretendi li una volta hu akkwista l-immobbli tramite l-procedura tas-subbasta minn

taht l-awtorita` tal-Qorti, il-pussess tal-fond ghadda f'idejh mill-mument tal-liberazzjoni. Dan hu l-qofol tal-appell.

Dan l-artikolu jghid:
"Il-kunsinna ta' beni immobbli jew ta' jeddijiet mghaqqdin ma' immobbli issir "ipso iure" bil-liberazzjoni finali u bid-depositu tal-prezz fil-Qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpacija".

L-appellant jabbina dan l-artikolu mal-artikolu 1379 tal-Kodici Civili li jghid:

"Il-kunsinna tal-immobbli ssir "ipso iure" bil-publikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh. Bla hsara kwantu ghad-dhul fil-pussess ta' beni mibjugha fl-irkant bil-Qorti, tad-dispozizzjonijiet tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili". Dawn iz-zewg artikoli huma komplimentari. Filwaqt li jistabilixxu r-regola li t-trasferiment tal-immobbli ghandu dejjem isir b'kuntratt pubbliku, huma jaghmlu eccezzjoni biss ghal kaz ta' bejgh b'irkant mill-Qorti meta allura l-liberazzjoni finali hi ekwiparata ghal kuntratt pubbliku li f'tali cirkostanza ma jkunx mehtieg. L-art. 311 tal-Kap 12 fil-verita` ma jaghti ebda vantagg lill-kompratur ta' immobbli bis-subbasta fuq il-kompratur li jkun xtara fond b'att pubbliku. L-akkwist b'titolu ta' komprovendita` permezz ta' kuntratt pubbliku fejn hi espressa l-volonta` libera tal-kontraenti u dak permezz tal-liberazzjoni f'subbasta gjudizzjarja fejn il-Qorti tissostitwixxi l-volonta` taghha ghal dik tal-venditur forzat li jbiegh huma ekwiparati. Daqstant l-appellant jidher li jaccetta. Il-materja allura tirrisolvi ruhha fir-risposta ghad-domanda jekk il-kunsinna tal-beni immobbli li f'kull kaz issir "ipso iure" favur il-kompratur timportax ukoll necessarjament u awtomatikament it-trasferiment tal-pussess materjali u fiziku f'idejh.

It-twegiba hi ovvjament fin-negattiv. Waqt li bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt u bil-liberazzjoni finali, il-pussess formali tal-immobbli jghaddi mill-venditur f'idejn il-kompratur, u hemm it-*"traditio"* tal-oggett tal-vendita` favur tieghu, dan ma jfissirx li necessarjament jghaddi wkoll f'idejn il-kompratur il-pussess fiziku. Il-pussess tal-fond

jista' ghal diversi ragunijiet ikun ghadu f'idejn il-venditur stess u spiss ukoll f'idejn terz mhux parti fin-negozju, bhal meta per ezempju l-fond trasferit ikun mikri lil haddiehor. Din hi d-distinzjoni fondamentali li l-appellant jonqos li jaghmel. Qed jippersisti li jikkonfondi l-kuncett tal-proprjeta` tal-immobbli mal-pussess tieghu. Dan meta hu naturali li wiehed jista' jakkwista l-proprjeta` shiha b'titolu ta' komprovendita` kemm b'att pubbliku kif ukoll b'liberazzjoni finali fil-procedura tas-subbasta imma ma jakkwistax minnufih il-pussess materjali tal-fond. Ma jistax ikun hemm dubju illi fil-mument meta saret il-liberazzjoni finali favur l-appellant nomine li bih dan akkwista l-proprjeta` tal-immobbli – akkwist li qieghed jigi kontestat mill-istess appellant nomine – il-pussess materjali tal-fond kien f'idejn is-socjeta` attrici. Kif qalet l-Ewwel Qorti "qabel ma sar l-izgass l-attur nomine kellu d-detenzjoni materjali tal-lukanda u kien l-izgass li ghamel il-konvenut li nezzghu minn din id-detenzjoni.

Il-konsiderazzjonijiet ta' l-Ewwel Qorti dwar ir-responsabilita` tal-appellant proprio bhala l-awtur materjali tal-att spoljattiv huwa wkoll gusti in kwantu hu minn ammess illi l-izgass sar jew minnu jew minn persuni minnu awtorizzati. Ma jistax jigi f'materja ta' spoll – istitut li hu mahsub biex jirreintegra lill-parti fi dritt lilu karpit bi vjolenza u li jirrifletti l-aspett civili tal-att kriminuz – l-via di fatto – tigi eskluza r-responsabilita` personali ta' min ikun ikkommetta l-agir spoljattiv abbuziv.

Ghal dawn il-motivi s-sentenza appellata qed tigi konfermata u l-appell michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant nomine".

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' t-talba tas-socjeta` Marang Holdings Limited tat-30 ta' Jannar 2004 u abbazi tal-artikolu 283A tal-Kap 12 tirrevoka l-mandat ta' sgumbrament fl-ismijiet Adrian u Lorraine Vella vs Marang Holdings Limited – mandat 56/04.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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