MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 555/2005

Marco **BORĠ**

vs

ID-DIRETUR ĠENERALI TAL-QORTI, Adrian Ġenovese u Edward Farruġia u b’degriet tat-23 ta’ Lulju, 2008, l-atti tal-kawża għaddew mill-persuna tal-imħarrek Edward Farruġia, li miet qabel saret in-notifika tal-atti, għall-persuna ta’ wliedu Celine Farruġia, Andre’ Farruġia, Colette Crisp, u għal kull interess li jista’ jkollha Agnes armla tal-imsemmi Edward Farruġia bħala użufruttwarja tiegħu

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-10 ta' Ġunju, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li din il-Qorti (a) ssib li ż-żmien li fadal mill-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja tal-ħanut numru tliet mija u sitta u sittin (366), bl-isem ta' "*Marco's Shoe Shop*" fi Triq Manwel Dimech, Sliema, u liema fond inkiseb minnu b'liberazzjoni wara bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti fl-14 ta' Novembru, 2002, jagħlaq fis-sena 2015 u mhux 2045 kif imfisser fl-atti tal-bejgħ *sub hasta*; (b) issib li l-prezz ta' sittax-il elf u mitejn lira Maltin (Lm 16,200)[1] li huwa ħallas fl-imsemmi rkant ġudizzjarju jaqbeż il-prezz li tassew kellu jitħallas meta wieħed iqis iż-żmien li fil-fatt kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika msemmija; (ċ) tillikwida, jekk meħtieġ bil-ħidma ta' perit imqabbad minnha, il-valur jew prezz xieraq tal-liberazzjoni tal-imsemmi fond fid-dawl taċ-ċirkostanzi li ssemmew; u (d) tikkundanna lill-imħarrkin, jew lil min minnhom, biex iroddulu lura s-somma hekk likwidata bħala somma mħallsa żejjed kif fuq ingħad. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Ġunju, 2005, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat lill-attur direttivi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek Adrian Genovese fit-13 ta' Lulju, 2005, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa u jmisshom jitwarrbu bl-ispejjeż. B'mod preliminari, qal li l-ġudizzju mhux sħiħ għax l-attur kien jaf li l-post kien jagħmel minn wirt li fih kien hemm għadd ta' werrieta li kollha jmisshom ikunu fil-kawża u l-attur ma fittixhomx ukoll. Laqa' wkoll billi qal li l-attur kien jaf li l-imħarrek Edward Farruġia kien ilu li miet sa minn sentejn qabel ma sar il-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju. Żied jgħid li l-ħelsien tal-immobbli favur l-attur sar mill-Qorti u mhux mill-werrieta; li l-bejgħ *sub hasta* ma jistax jitqabbel ma' bejgħ miftiehem

[1] Li jġibu € 37,735.85 fi flus tal-lum

b'kuntratt, billi x-xerrej aġġudikand jikseb il-ġid b'li hu u d-deskrizzjoni hija biss inċidentali; li l-attur messu ordna li jsiru r-riċerki dwar il-ġid li ried jikseb qabel ma qatagħha li joffri għalih; li, f'kull każ, m'huwiex minnu li l-enfitewsi fuq il-post jagħlaq fl-2015. Jagħlaq billi jgħid li l-istima mogħtija mill-perit maħtur mill-Qorti kienet biss indikazzjoni u kull persuna interessata kellha l-jedd bil-liġi li titlob li jissewwa kull żball li jkun sar fl-istima;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek Direttur Ġenrali tal-Qrati fil-15 ta' Lulju, 2005, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li jmissu jinħeles milli jibqa' fil-kawża bi spejjeż għall-attur, u dan għaliex għall-allegazzjonijiet magħmula mill-attur ma jweġibx hu iżda d-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali, kif jgħid ir-regolament 3(4) tal-Avviż Legali 139 tal-2004, u wkoll li, f'kull każ, l-azzjoni attriċi waqgħet billi tnaqqis fil-prezz ta' ġid miksub f'irkant bil-Qorti jista' jintalab biss qabel ma l-post jinħeles favur l-offerent, u billi wara l-liberazzjoni r-rimedju mogħti – li jmissu jintalab fi żmien sitt xhur minn dak inhar li l-ġid jinħeles definittivament – huwa dak tat-tħassir tal-istess bejgħ u mhux tat-tnaqqis fil-prezz. Fil-mertu, laqa' billi qal li m'għandu l-ebda dmir li jħallas lura xi flus lill-attur għaliex il-proċess tal-bejgħ bl-irkant sar sewwa u għaliex m'għandu l-ebda dmir li jivverifika l-kontenut tal-istima u tad-deskrizzjoni tal-perit li jkun tqabbad mill-Qorti biex jistma l-ġid li jkun sejjer jinbiegħ fl-irkant. Qal ukoll li kien l-attur li naqas li jara sewwa l-affarijiet qabel ma resaq biex joffri ħalli jixtri l-post;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2008, li bih awtorizżat it-trasfużjoni tal-ġudizzju wara li l-attur irregola ruħu fir-rigward tal-imħarrek Edward Farruġia;

Rat li l-imħarrkin aħwa Farruġia, li fil-persuna tagħhom għadda l-ġudizzju, minkejja li notifikati kif imiss bl-atti tal-kawża, naqsu li jressqu n-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħhom u għalhekk waqgħu kontumaċi;

Rat in-nota mressqa mill-attur fit-28 ta' Settembru, 2007[2], li magħha kien hemm affidavit bix-xhieda tiegħu u xi dokumenti;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Ġunju, 2009[3], li bih tat żmien lill-imħarrek Direttur biex iressaq is-sottomissjonijiet tiegħu b'Nota dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari tiegħu;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-għaref difensur tad-Direttur imħarrek waqt is-smigħ tal-21 ta' Ottubru, 2009, li biha fisser li ma kienx fi ħsiebu jressaq Nota bis-sottomissjonijiet dwar l-imsemmija eċċezzjoni, iżda xtaq li jitħalla jressaq eċċezzjoni ulterjuri biex jiċċara l-imsemmija eċċezzjoni preliminari, liema eċċezzjoni ulterjuri baqgħet ma tressqitx;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tad-Direttur imħarrek dwar it-tieni eċċezzjoni tiegħu;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Novembru, 2010[4], li bih tat żmien lill-attur li jressaq is-sottomissjonijiet tiegħu dwar l-imsemmija eċċezzjoni sas-6 ta' Jannar, 2011;

Rat li l-attur naqas li jressaq xi sottomissjoni kif ordnat;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Novembru, 2010, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar it-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Direttur Ġenerali tal-Qorti;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Frar, 2011, fuq talba magħmula mill-attur waqt is-smigħ ta' dak inhar, li bih waqfet milli tgħaddi għall-qari tas-sentenza u tatu żmien sal-4 ta' Marzu, 2011, biex sa mhux aktar tard mill-4 ta' Marzu, 2011, jirregola ruħu dwar l-integrita' tal-ġudizzju u biex iressaq sottomissjonijiet dwar l-eċċezzjoni taħt eżami, u ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Rat li, minkejja tali opportunita', l-attur reġa' naqas milli jwettaq dak li talab saż-żmien mogħti lilu;

---

[2] Paġġ. 33 sa 52 tal-proċess
[3] Paġ. 76 tal-proċess
[4] Paġ. 84 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża u wkoll dawk tas-Subbasta li għalihom tirreferi;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tnaqqis fil-prezz li bih inkiseb ġid immobbli wara bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti. L-attur jgħid li meta xtara wara li offra fl-imsemmi rkant, kien qagħad fuq id-deskrizzjoni magħmula mill-perit imqabbad mill-Qorti li kienet turi li l-post kien suġġett għal konċessjoni enfitewtika li tagħlaq f'sena partikolari. Xi żmien wara li l-post kien inħeles favurih, intebah li ż-żmien tal-konċessjoni tal-enfitewsi kien jagħlaq qabel iż-żmien li kien issemma fid-deskrizzjoni. Irid li jitnaqqas il-prezz li huwa ħallas billi jittieħed kont taż-żmien anqas tal-konċessjoni u biex l-imħarrkin, jew min minnhom, iroddulu lura l-parti ż-żejda tal-prezz li huwa ħallas minħabba f'hekk;

Illi l-imħarrek Direttur Ġenerali laqa' b'eċċezzjonijiet preliminari u wkoll fil-mertu;

Illi l-imħarrek Adrian Genovese laqa' wkoll b'eċċezzjonijiet kemm preliminari u kif ukoll fil-mertu;

Illi l-imħarrkin l-oħrajn werrieta Farruġia ma ressqu l-ebda kontestazzjoni għall-azzjoni;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar it-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Direttur Ġenerali tal-Qrati, dwar jekk l-azzjoni attriċi kif imfassla setgħetx titressaq;

Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti rilevanti marbutin mal-każ jirriżulta li permezz ta' bejgħ b'liċitazzjoni li nżamm taħt l-awtorita' tal-Qorti fl-14 ta' Novembru, 2002[5], l-attur u martu Alexandra, kisbu l-utli dominju għaż-żmien li fadal tal-fond tliet mija u sitta u sittin (366) li jġib l-isem ta'

[5] Subbasta 104/02

"*Marco's Shoe Shop*" fi Triq Manwel Dimech, Sliema, kif suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens ta' sitta u għoxrin ċenteżmu (Lm 0.26) kull sena, għall-prezz ta' sittax-il elf u mitejn lira Maltin (Lm 16,200). Il-bejgħ kien ġie ordnat bis-saħħa ta' sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Ġunju, 2002 fl-atti tal-kawża fl-ismijiet "Adrian P. Genovese vs Edward Farruġia et" (Ċitazz. Nru. 310/94DS);

Illi l-proċedura għall-bejgħ bl-irkant kienet inbdiet b'degriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Awissu, 2002, fuq talba tal-imħarrek Genovese (li kien l-attur kolliċitant f'dik il-kawża) u l-Qorti kienet ipprovdiet li, għall-finijiet tal-istima u deskrizzjoni tal-postijiet kollha milquta bl-imsemmija liċitazzjoni, jkunu jgħoddu l-fehmiet u stejjem magħmlin mill-Perit Arkitett Anthony Bailey fir-Relazzjoni mressqa minnu fl-imsemmija kawża. Dwar il-post mertu ta' din il-kawża, l-perit kien qal li l-konċessjoni enfitewtika li għaliha kien suġġett kienet tagħlaq fl-2045, u lill-post kien stmah li jiswa tnejn u tletin elf lira Maltin (Lm 32,000). Il-prezz li bih mar il-post wara li sar l-irkant (kien hemm żewġ offerti oħrajn, minbarra tal-attur) tħallas mill-attur u martu fl-imsemmija liċitazzjoni permezz ta' Ċedola ta' Depożitu fil-5 ta' Diċembru, 2002[6];

Illi l-kawża nfetħet f'Ġunju tal-2005;

Illi l-<u>konsiderazzjoni legali</u> li torbot l-eċċezzjoni taħt eżami hija l-kwestjoni tas-siwi tal-azzjoni attriċi kif magħmula. Fi kliem ieħor, il-qofol tal-imsemmija eċċezzjoni tinbena fuq is-siwi sostantiv ta' azzjoni u mhux sempliċiment fuq is-siwi ritwali tagħha. F'każ bħal dan, wieħed ma jħarisx lejn il-kriterji li jitqiesu s-soltu meta titqajjem l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' siwi jew tan-nullita' tal-atti ġudizzjarji[7], iżda lejn kunsiderazzjonijiet oħrajn. Irid jingħad ukoll li, ġeneralment, fejn titqajjem l-eċċezzjoni tal-improponibilita' tal-azzjoni, il-Qorti tistħarreġ lil hinn mis-sempliċi siwi formali tal-att li jkun, u f'xi każijiet ikollha tisma' saħansitra l-provi fil-mertu. Iżda hemm ċirkostanzi fejn, mit-talbiet infushom kif joħorġu mill-att promotur, wieħed jista'

[6] Dok "MB2", f'paġ. 36 tal-proċess
[7] Art. 789 tal-Kap 12

minnufih iqis jekk l-azzjoni kif imressqa messhiex jew setgħetx tressqet kif tressqet;

Illi kien għalhekk li din il-Qorti għażlet li tqis din l-eċċezzjoni tal-lum qabel ma tgħaddi 'l quddiem fis-smigħ tal-kawża. Dan ġara għaliex huwa ċar li t-talbiet speċifiċi tal-attur ma jistgħux jitneħħew mill-qafas taċ-ċirkostanzi li ħerġin minnhom. F'dan il-każ, l-attur qiegħed jitlob li l-Qorti ssib li hemm raġuni biex il-prezz li huwa ħallas fil-kors ta' rkant miżmum taħt l-awtorita' tal-Qorti jitnaqqas ladarba, wara li għadda xi żmien minn dak l-irkant u wara li l-ġid immobbli nħeles favurih, sab li ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika li għaliha kien suġġett dak il-ġid kien aqsar minn dak li ssemma fl-istima tal-perit fl-atti tal-istess irkant. L-imħarrek Reġistratur tal-Qrati jgħid li din l-azzjoni ma tistax titressaq b'talbiet bħal dawn għaliex il-liġi ma tagħtix rimedji bħal dawn;

Illi l-Qorti jkollha tistqarr li meta tressqet l-ewwel darba l-eċċezzjoni, kienet magħmula b'mod li setgħet tagħti 'l wieħed x'jifhem li kienet qiegħeda titkellem dwar żmien ta' dekadenza jew perenzjoni tal-azzjoni. Kemm hu hekk, intuża żmien mhux ħażin ta' kjarifiki li l-istess imħarrek kien intrabat li jagħti biex ifisser aħjar x'ried jgħid b'dik l-eċċezzjoni tiegħu. Meta mbagħad saret il-kjarifika[8], deher aktar ċar li din kienet titkellem sewwasew dwar l-improponibilita' tal-azzjoni attriċi, u kemm hu hekk, wara li għamel dik il-kjarifika, irrinunzja għall-fakulta' li kien ingħata li jressaq eċċezzjoni ulterjuri;

Illi l-imħarrek Direttur tal-Qrati jgħid li f'każijiet fejn ġid ikun qiegħed jinbiegħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, ir-rimedji mogħtijin lill-offerent jew lix-xerrej huma biss dawk li tgħid il-liġi. Mhux hekk biss, imma jżid jgħid li dawk ir-rimedji jiddependu wkoll minn jekk il-bejgħ ikunx għadu għaddej jew ikunx intemm bil-liberazzjoni tal-istess ġid favur ix-xerrej rebbieħ. F'dan ir-rigward, huwa jirreferi għall-artikolu 356(7) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Minkejja li ngħata żmien xieraq lill-attur biex jagħti l-fehmiet tiegħu dwar din l-eċċezzjoni, naqas għal kollox

[8] Waqt is-smigħ tat-23 ta' Frar, 2010, f'paġ. 82 tal-proċess

milli b'xi mod jirribattiha. B'daqshekk ma jfissirx li qagħad għaliha, iżda jidher li ħalla f'idejn din il-Qorti biex tqisha hi;

Illi l-Qorti tifhem li r-rimedji msemmijin fl-artikolu 356(7) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jagħrfu bejn stadju u ieħor tal-proċess tal-bejgħ b'irkant ġudizzjarju, fis-sens li jingħataw skond jekk il-proċess ikunx intemm jew le. Fil-każ tal-lum, il-proċess kien intemm tant li l-attur kien għadda biex iddepożita l-prezz b'ċedola u kienet daħlet ukoll l-iskrizzjoni tal-Insinwa fir-Reġistru Pubblku[9], kif titlob il-liġi. Il-Qorti tqis ukoll li l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi tinsab fost dawk li jitkellmu dwar l-eżekuzzjoni ta' titoli eżekuttivi, u għalhekk temmen li r-rimedji mogħtija f'dawk id-dispożizzjonijiet iridu jitkejlu fl-isfond tal-ħtieġa li l-imsemmija eżekuzzjoni ma tinġabx fix-xejn bla bżonn tajjeb tassew. Fi kliem ieħor, min irid jinqeda b'xi rimedju mogħti f'ċirkostanzi bħal dawk, irid jara li jsegwi b'reqqa dak li l-liġi tipprovdi. Tqis ukoll li, skond l-imsemmi artikolu 356(7), ir-rimedju li tagħti l-liġi lil xi xerrej li, **wara** li jkun sar il-bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, jiskopri li l-proprjeta' tkun suġġetta għal xi piż, kirja jew jeddijiet oħra (reali jew personali) li ma jkunux issemmew fl-istima tal-perit, huwa t-talba għat-tħassir tal-bejgħ u mhux it-talba għat-tnaqqis fil-prezz li bih il-ġid ikun inkiseb tul l-irkant. Kemm hu hekk, il-liġi tagħmilha ċara li, f'każ ta' bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, ma jingħatax ir-rimedju redibitorju u lanqas dak estimatorju[10];

Illi, minbarra dan, jidher li, fejn jgħodd ir-rimedju msemmi, l-liġi tagħti żmien limitat ta' ftit xhur[11] li fih azzjoni bħal dik tista' titressaq u mhux snin wara, bħalma ġara f'dan il-każ. Fuq kollox, il-Qorti tqis li l-fatt li l-bejgħ bl-irkant kien ordnat b'riżultat ta' sentenza f'azzjoni ta' liċitazzjoni bejn diversi werrieta u fejn l-istejjem tal-postijiet kienu saru fir-Relazzjoni teknika ta' perit ġudizzjarju maħtur fl-atti ta' dik il-kawża, ma jibdel bl-ebda mod il-konsiderazzjonijiet li għandhom isiru f'dan il-każ. Dan jingħad għaliex hija l-liġi nnifisha[12] li tgħid u trid li fil-proċess tal-bejgħ b'liċitazzjoni ordnat f'kawża ċivili jgħoddu l-istess regolamenti u

[9] Dok "MB2", f'paġġ. 37 – 8 tal-proċess
[10] Art. 1432 tal-Kap 16
[11] Art. 356(8) tal-Kap 12
[12] Artt 521 u 522 tal-Kap 16

proċeduri dwar il-bejgħ b'irkant ġudizzjarju ordnat fuq talba ta' kreditur dwar xi ġid tad-debitur tiegħu. Fl-aħħar nett, m'huwiex fatt traskurabbli (għalkemm m'huwiex strettament raġuni ta' konsiderazzjoni legali) li meta l-attur kiseb il-ġid fl-imsemmija liċitazzjoni, dan xtrah bi prezz anqas minn dak li kien stmat mill-perit għaliex l-ogħla offerta tiegħu kienet tilħaq dak l-ammont li jaqbeż bi ftit nofs il-prezz stmat;

Illi biex ikun ingħad kollox, mill-atti tal-kawża ħareġ ukoll li l-post ta' Triq Manwel Dimech jidher li kien inxtara kemm mill-attur u kif ukoll minn martu. Għall-anqas, kemm l-insinwa u kif ukoll iċ-ċedola ta' depożitu nnifisha jidher li jaċċettaw dan il-fatt. Jekk dan huwa tassew il-każ, il-Qorti ma tifhimx għaliex l-attur mexxa din l-azzjoni waħdu, b'mod li, wkoll kieku t-talba li ressaq kienet waħda li toqgħod ma' dak li jrid l-imsemmi artikolu 356(7), wieħed jistaqsi kemm kienet tkun tajba din l-azzjoni fejn waħda biss mix-xerrejja aġġudikati titlob it-tħassir tal-bejgħ[13];

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti tasal għall-fehma li l-eċċezzjoni mqanqla mill-imħarrek Direttur Ġenerali tal-Qrati hija tajba u sejra tilqagħha, bla ħsara għal kull rimedju ieħor li l-attur jista' jkollu skond il-liġi f'każ li l-ilment tiegħu huwa mistħoqq. Bilkemm għandu għalfejn jingħad li l-effett ta' din il-konklużjoni jkun li l-azzjoni titqies mhux tajba mhux biss fir-rigward ta' min qajjem l-eċċezzjoni, iżda tal-partijiet kollha mħarrkin;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Direttur Ġenerali tal-Qrati u ssib li l-azzjoni mressqa mill-attur ma setgħetx issir skond il-liġi, u b'hekk teħles lill-imħarrkin kollha mill-ħarsien tal-ġudizzju, **bl-ispejjeż** kontra l-attur.

---

[13] Bi kjarifika magħmula mill-għaref difensur tal-attur waqt is-smigħ tat-22 ta' Frar, 2011, huwa aċċenna għal xi kuntratt ta' firda personali bejn l-attur u martu, iżda prova ta' dan baqgħet ma nġabitx

< Sentenza Finali >

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