MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-27 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 272/2005

Ivy mart Peter Mifsud u b'digriet tat-30 ta' April 2008 l-atti gew trasfuzi f'isem Peter Mifsud
u
Simon Ciantar
vs
Emmanuela *sive* Emanuela Jeffries *nee'* Farrugia armla ta' Harold u b'digriet tal-5 ta' Lulju, 2011 l-atti gew trasfuzi f'isem Josephine Clews u Rosaria Delia ulied il-mejta Emmanuela Jeffries; Rosaria mart Alfred Delia; Josephine mart Norman Clews; Raymond Jeffries; Karen Cremona; Alexei Pace; u l-HSBC Bank Malta p.l.c.

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha esponew:

Illi l-atturi odjerni flimkien mal-konvenuti odjerni Raymond Jeffries, Rosaria Delia, Josephine Clews huma konvenuti

fil-kawza pedenti fl-ismijiet “**Emanuela Jeffries *et* - vs - Raymond Jeffries *et*”** (Citaz. Nru.: 2784/1996 JRM) liema proceduri gew istitwiti mill-konvenuta odjerna Emmanuela Jeffries;

Illi b’digriet ta’ din il-Qorti datat 7 ta’ Jannar, 2002 fl-atti tal-kawza fuq imsemmija, il-Qorti laqghet ir-rikors tal-konvenuta odjerna Emmanuela Jeffries u gie ordnat il-bejgh in licitazzjoni tal-fond numru 4, Triq Verdala, Cospicua (fol. 11 ta’ l-Atti tas-subasta 26/2002 esebit bhala Dok. A);

Illi l-konvenuta Emanuela Jeffries b’rikors fl-ismijiet “**Emmanuela Jeffries - vs - Raymond Jeffries**”, talbet li l-Qorti tiffissa l-jum, hin u lok ghall-bejgh in licitazzjoni tal-fond fuq imsemmi (fol. 12 ta’ l-Atti tas-Subasta fuq riferita);

Illi mhux biss l-atturi odjerni ma gewx inkluzi bhala parti fl-imsemmi rikors ghall-bejgh in licitazzjoni ghalkemm huma komproprjetarji tal-fond in kwistjoni, u huma partijiet fil-kawza msemmija, izda lanqas ma gew notifikati bih u lanqas bid-digriet relattivi moghtija fl-14 ta’ Frar, 2002 u 18 ta’ Frar, 2002 (fol. 13 u 14 ta’ l-atti tas-Subasta);

Illi minkejja dan, il-proceduri baqghu ghaddejjin u l-imsemmi fond gie mibjugh in licitazzjoni permezz tas-Subasta Numru 26/02 u gie liberat favur il-konvenuta Emmanuela Jeffries fil-5 ta’ Dicembru 2002 bil-prezz ta’ tlett elef lira Maltin (Lm3,000) u dana kif jirrizulta minn Dok. A:

Illi di piu` jirrizulta mill-atti tas-subasta, illi l-bejgh fis-subasta li kellu jsir fit-23 ta’ Mejju, 2002 ma saritx f’dik il-gurnata u li saret talba dapparti tal-konvenuta odjerna Emmanuela Jeffries sabiex terga’ tigi riappuntata s-subasta u tigi ffissata gurnata ohra sabiex isir tali bejgh u in effetti giet iffissata bhala gurnata l-5 ta’ Dicembru, 2002;

Illi jirrizulta wkoll mill-atti tas-subasta li fil-5 ta’ Dicembru, 2002 ghalkemm kien hemm tliet offerenti hekk kif rikjesti mil-Ligi l-oghla offerta u cioe` dik ta’ tlett elef lira Maltin (Lm3,000) pero` ma kenitx tissupera nofs l-istima tal-perit

nominat mill-Qorti li kien ivvaluta l-intier tal-fond fis-somma ta' sitta u tletin elf lira Maltin (Lm36,000);

Illi jirrizulta a fol. 26 tas-Subasta in kwistjoni li s-sussegwenti Avviz huwa irregolari sija ghaliex ma jghidx li l-fond ser jinbiegh b'kull offerta skond kif jistipula l-Artikolu 325 tal-Kap. 12 kif ukoll ghaliex tghid li l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lill-kollicitanti kollha mentri m'huwiex minnu *stante* li l-atturi odjerni u l-konvenuti l-ohra Rosaria Delia u Josephine Clews ma humiex indikati;

Illi madanakollu l-fond gie liberat favur il-konvenuta odjerna Emmanuela Jeffries kif jirrizulta minn fol. 38 ta' l-anness Dok. A;

Illi mill-atti ta' l-imsemmija subasta jirrizulta li l-atturi odjerni ma gewx notifikati b'ebda att tas-subasta in kwistjoni;

Illi ghalhekk dawn il-proceduri tas-subasta huma irregolari u nulli;

Illi jirrizulta li l-konvenuta Emanuela Jeffries sussegwentement permess ta' kuntratt datat 3 ta' Dicembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Rosella Sciberras bieghet u ttrasferiet lill-konvenuti l-ohra odjerni Karen Cremona u Alexei Pace li flimkien u indivisament bejniethom xtraw u akkwistaw il-fond in kwistjoni ossija d-dar bl-arja taghha u bil-kantina tahtha, li qeghdha Cospicua, Triq Verdala numru 4 bil-gnien anness u dana kif jirrizulta minn Dok. B anness mac-citazzjoni fuq liema kuntratt inghata self lill-akkwirenti mill-bank konvenut;

L-atturi talbu lill-Qorti :

1. Tiddikjara irriti u nulli l-atti tas-subasta fuq imsemmija u ghalhekk tirrevoka u tikkancella l-istess atti tas-subasta numru 26/2002 fl-ismijiet **Emmanuela Jeffries vs Raymond Jeffries**;

2. Tiddikjara null u bla ebda effett il-kuntratt datat 3 ta' Dicembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Rosella

Sciberras li permezz tieghu l-konvenuta Emanuela Jeffries bieghet u trasferiet lill-konvenuti Karen Cremona u Alexei Pace li flimkien indivisament bejniethom xtraw u akkwistaw id-dar bl-arja taghha u bil-kantina tahtha li qeghdha Cospicua Triq Verdala Numru 4 bil-gnien anness maghha;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti Karen Cremona u Alexei Pace sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-fond fuq imsemmi u jirrilaxxaw il-pussess vakanti tieghu lill-atturi u l-konvenuti l-ohra hlief il-Bank konvenut.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment ma' din il-kawza, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista ta' xhieda u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Karen Cermona u Alexei Pace li biha eccepew:

1. Illi l-ewwel talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes *stante* li l-atti tas-subbasta nru 26/2002, fl-ismijiet '**Emmanuela Jeffries *et* vs Raymond Jeffries *et*** huma validi ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi;

2. Illi fit-tieni talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes *stante* li l-kuntratt ta' akkwist datat tlieta (3) ta' Dicembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Rosella Sciberras huwa validu ghall-effetti kollha tal-ligi ghall-validita` tieghu;

3. Illi t-tielet talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghandha tigi michuda bl-ispejjes *stante* li ma hemm u jsegwi li ma hemm ebda lok ghal ordni ta' zgumbrament;

4. Illi t-tieni talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes *stante* li l-konvenuti huma terzi persuni u akkwistaw l-fond in *bona fede*;

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjes fil-konfront tal-eccipjenti *stante* li huma estranei ghal kawza ta' divizjoni fl-ismijiet '**Emmanuela Jeffries *et* vs Raymond Jeffries *et***' (Citaz. Nru. 2784/1996 JRM) kif ukoll kienu estranei ghall-proceduri tal-licitazzjoni Subbasta nru 26/2002; u ghalhekk ma jaghmlux stat fil-konfront taghhom;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjes *stante* li l-atturi naqsu li jiehdu l-passi gudizzjarji '*a tempo vergine*' u mhux issa li l-fond "*de quo*" qed fil-pussess u sar proprjeta` tal-konvenuti;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti Karen Cermona u Alexei Pace.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-bank konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi rigward l-ewwel talba kontenuta fic-citazzjoni:

a. Sa fejn jista' jikkonstata l-Bank, ma hemm ebda lok ghal dikjarazzjoni ta' nullita` fl-atti tal-licitazzjoni in kwistjoni;

b. Subordinatament u minghajr pregudizzju, il-Bank ma kienx parti fil-licitazzjoni in

kwistjoni u ghalhekk kwalunkwe dikjarazzjoni ta’ nullita` ma tistax taghmel stat fil-konfront tal-Bank;

2. Illi, in vista ta’ l-ewwel eccezzjoni kontenuta fil-paragrafu 1, it-tieni u t-tielet talba fic-citazzjoni, liema talbiet huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba, ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-Bank;

3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, it-tieni talba fic-citazzjoni hija irrita u nulla u ghandha tigi michuda bl-ispejjez ghaliex fiha qed jintalbu zewg rimedji li huma kontradittorji u cioe`, it-thassir tal-kuntratt in kwistjoni u dikjarazzjoni li tali kuntratt huwa null. Id-differenza bejn dawn iz-zewg rimedji hija cara in kwantu fin-nullita` l-kuntratt, ghalkemm validu ikun difettuz u ghalhekk annullabbli;

4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, ma hemm ebda lok ghal dikjarazzjoni ta’ nullita` tal-kuntratt tat-3 ta’ Dicembru, 2003 *stante* li gew osservati ir-rekwiziti kollha li titlob il-ligi fir-rigward ta’ kuntratt ta’ bejgh ta’ immobbli;

5. Illi lanqas hemm lok ghal rexissjoni ta’ kuntratt *stante* li ma jissussistux ragunijiet fil-ligi li jiggustifikaw tali rexxissjoni;

6. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, it-tieni talba attrici hija irrita u nulla *stante* li, kemm bhala konsegwenza tar-rexissjoni u kemm wara dikjarazzjoni ta’ nullita`, il-partijiet f’kuntratt jitqieghdu fl-istess stat li kienu fih qabel il-ftehim, u ghalhekk l-atturi kellhom jitolbu l-Qorti sabiex tappunta Nutar pubbliku sabiex jippublika att li permezz tieghu l-akkwirenti Karen Cremona u Alexei Pace jirrilaxxaw il-fond, il-konvenuta Emmanuela Jeffries tirrestitwixxi l-prezz tal-fond, u l-Bank konvenut jircievi lura l-ammont moghti b’self fuq il-kuntratt *de quo*, kif ukoll tinnomina kuratur sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci u tiddeciedi dwar data, hin u lok sabiex jigi publikat tali kuntratt;

7. Subordinatament u minghajr pregudizzju, anki kieku, ghall-grazzja ta' l-argument Emanuela Jeffries ma kenitx il-propjetarja ta' l-ishma kollha tal-propjeta` in kwistjoni, il-kuntratt in kwistjoni jibqa' validu ghas-sehem illi kellha;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-bank konvenut.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Emmanuela Jeffries, Rosaria Delia u Josephine Clews li biha eccepew:

1. Li l-atturi kienu mgharrfa ufficcjalment bit-talba tal-konvenuta Emmanuela Jeffries sabiex tbigh il-fond mertu tal-proceduri sa mill-26 u 27 ta' Gunju 2001, rispettivament, liema talba giet intavolata fid-19 ta' Dicembru, 2000;

2. Li l-avukat li jippatrocina lill-atturi kien mgharraf u konsapevoli dwar din it-talba ghall-bejgh b'subbasta da parti minn Emmanuela Jeffries ta' lanqas mill-24 ta' April 2001 meta seduta *stante* ghamel verbal fuq dan il-punt;

3. Li l-Qorti tat id-digriet ghall-bejgh b'subbasta pubblikament, u ghalhekk ma jistghux jghidu l-atturi li ma kienux konsapevoli dwar id-decizjoni li tinbiegh id-dar, u kellhom kull obbligu u interess li jsegwu l-atti u l-proceduri;

4. Li lanqas ma huwa veru li l-kollicitanti ma kienux mgharrfa bid-data tas-subbasta *stante* li gew regolarment ippublikati l-avvizi fil-Gazzetti lokali u l-Gazzetta tal-Gvern, liema pubblikazzjoni hija tacitament accettata bhala notifika ghal kull parti interessata. Dan qed jigi eccepit minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni sussegwenti;

5. Li minghajr pregudizzju ghal dak eccepit precedentement u in subbordinazzjoni, huwa eccepit ulterjorment li ma kien hemm l-ebda obbligu li jigu notifikati il-kolicitanti fil-proceduri odjerni u dan fuq id-direzzjoni moghtija mill-istess Qorti li ordnat il-bejgh b'subbasta;

6. Li minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti l-atturi mhux talli kienu konsapevoli ta' kull pass ezercitat minn Emmanuela Jeffries, izda talli l-attrici Ivy Mifsud kienet qed issegwi l-proceduri, u dakinhar ta' l-ewwel tentattiv sabiex tinbiegh il-fond b'subbasta kienet anke prezenti gewwa l-bini tal-Qorti;

7. Li minghajr pregudizzju ghal dak eccepit precedentement jekk il-Qorti kellha tilqa' t-talba li kien hemm xi formalita` nieqsa fl-atti mertu tac-citazzjoni odjerna, notifika jew isem eccetera, dan m'ghandu jimporta n-nullita` tal-atti tas-subbasta;

8. Li l-fond gie regolarment mibjugh lill-terzi wkoll konvenuti ghall-prezz ta' tnejn u tletin elf lira Maltin (Lm32,000), prezz ferm l-istima originali mahduma mill-perit tal-Qorti Albert Fenech, u *semmai* jekk ghall-grazzja tal-argument, it-talbiet attrici kellhom jigu akkolti dawn ghandhom jigu akkolti limitatament, fis-sens li jinghataw sehemhom mill-bejgh sussegwenti, bhala danni u mhux jigu kancellati l-atti u l-kuntratti sussegwenti;

9. Li sehem l-atturi huwa 1/16 kull wiehed minnhom, peress li jirtu s-sehem ta' ommhom li kien ottav (1/8). Dan ghalhekk fi kwalunkwe kax id-danni subiti realment jammonta ghal elf sitta mija u tmienja u sitta liri Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm1,668.75) bejniethom jew tmien mija u erbgha u tletin liri Maltin u sebgha u tletin centezmu (Lm834.37) kull wiehed minnhom, mill-prezz li l-fond inbiegh lill-konvenuti Karen Cremona u Alexei Pace;

10. Salv eccezzjonijiet ohra permessi skond il-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista ta' xhieda prezentati mill-konvenuti Emmanuela Jeffries, Rosaria Delia u Josephine Clews.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat ir-Relazzjoni Preliminarja ta' l-A.I.C. Albert Fenech, ir-Relazzjoni dwar valutazzjoni ta' l-A.I.C. Albert Fenech, semghet jixhdu lil Vince Attard, Ivy Mifsud, Simon Ciantar, Dr. Peter Fenech, Ivy Mifsud, Norman Clews, Emmanuela Jeffries, Rosaria Delia, Josephine Clews, Carmen Camilleri, Vincent Attard, Alexei Pace, l-Avukat Dottor Ethelbert Fenech Adami.

Rat li fis-16 ta' Ottubru, 2012 Dr. Bonnici talab li jipprezenta eccezzjoni bazata fuq il-preskrizzjoni u wara li l-Qorti laqghat it-talba fis-26 ta' Ottubru, 2012 giet sollevata l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-konvenuti Cremona Karen u Alexei Pace llum konjugi Pace fejn qalu:

1. Illi l-konvenuti jeccepixxu ulterjorment il-preskrizzjoni ta' sentejn *ai termini* ta' l-Artikolu 356(1) tal-Kap. 12

2. Illi jigi rilevat illi l-propjeta` mertu ta' din il-kawza giet liberata a favur tal-konvenuta l-ohra Emanuela Jeffries fil-5 ta' Dicembru, 2002. It-taxxa dovuta giet imhallsa fl-24 ta' Dicembru, 2002. Illi n-nota ta' l-insinwa giet registrata fit-31 ta' Jannar, 2003. Illi l-kuntratt tat-trasferiment lill-konvenuti gie ppublikat fit-3 ta' Dicembru

2003. L-azzjoni odjerna giet proposta fis-17 ta' Marzu, 2005.

3. Illi din is-sekwenza tal-fatti tirrizulta mid-dokumentazzjoni esibita mill-istess atturi.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' l-intimati Emmanuela Jeffries (illum mejta), Rosaria Delia u Josephine Clews (wara li inghataw permess fis-26 ta' Novembru, 2012) li biha eccepew:

Illi jeccepixxu ulterjorment il-preskrizzjoni tas-sentejn *ai termini* ta' l-Artikolu 356(1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, *stante* li l-proprjeta' giet illiberata favur Emmanuela Jeffries fil-5 ta' Dicembru 2002, in-nota ta' insinwa dahlet fil-31 ta' Jannar 2003 u l-azzjoni odjerna giet proposta fis-17 ta' Marzu 2005.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-bank HSBC Bank Malta plc (wara li inghataw permess fis-26 ta' Novembru, 2012) li biha issollevaw:

1. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, il-preskrizzjoni ta' sentejn *ai termini* ta' l-artikolu 356(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Il-proprjeta` mertu tal-kawza odjerna giet liberata favur il-konvenuta Emmanuela sive Emanuela Jeffries fil-5 ta' Dicembru 2002;
It-taxxa relattiva giet imhallsa fl-24 ta' Dicembru 2002;
In-nota ta' l-insinwa ta' l-att ta' liberazzjoni giet registrata fir-Registru Pubbliku fil-31 ta' Jannar 2003;
Il-kawza odjerna giet ipprezentata fis-17 ta' Marzu 2005;
Illi ghalhekk il-kawza giet intavolata wara li ghaddew sentejn.

Il-Kap 12 Art 356 (1) jghid:

"356. (1) Iż-żmien maħsub fl-artikolu 2086 tal-Kodiċi Ċivili, dwar proprjetà liberata f'bejgħ fl-irkant, għandu jkun ta' sentejn li jibdew jgħaddu mid-data tal-insinwa tal-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku."

Kif inghad fuq in-nota ta' l-insinwa ta' l-att ta' liberazzjoni giet registrata fir-Registru Pubbliku fil-31 ta' Jannar 2003. cioe` ferm qabel sentejn mill-intavolar tal-kawza.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk il-Qorti tilqa' l-eccezzjoni bazata fuq l-artikolu 356 (1) tal-Kap 12.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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