QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 13 ta' Marzu 2001.

Numru 17

Citaz. numru 2139/95 FGC

Anthony Bezzina u Doris Bezzina

vs

Martin Grima u martu Marthese Grima u b'digriet tad-9 ta' Gunju 1997 gie kjamat fil-kawza l-Mid Med Bank u b'nota tas-17 ta' Awissu 2000, b'effett mill-1 ta' Dicembru 1999, l-isem tas-socjeta' Mid-Med Bank p.l.c. inbidel ghal HSBC Bank Malta p.l.c. u dana b'rizoluzzjoni mehuda f'laqgha straordinarja ta' l-azzjonisti tas-socjeta' Mid-Med Bank p.l.c. tat-18 ta' Awissu 1999

Il-Qorti;

IS-SENTENZA APPELLATA

Fit-22 ta' Jannar 1999, il-Qorti Civili Prim'Awla pronunzjat is-segwenti sentenza f'din il-kawza :-

"Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha, wara li ppremettew :-

Li b'subbasta numru 100/91 fl-ismijiet "l-Avukat Dottor Henry sive Eric Mamo ghan-nom u in rapprezentanza tal-Mid Med Bank Limited vs Anthony Bezzxina", fost affarijiet ohra, giet liberata bicca art fabbrikabbli faccata fuq Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar, li kienet proprjeta' tieghu u kif ahjar deskritta fir-relazzjoni tal-Perit, nominat mill-Qorti, formanti parti mill-istess atti tas-subbasta ;

Li, in effetti, l-liberazzjoni saret fit-18 ta' Marzu 1994, pero' l-konvenut Martin Grima, a favur min kienet liberata l-art, iddepozita l-flus fil-25 ta' Marzu 1994 ;

Li b'hekk id-depozitu sar tardivament u, konsegwentement, l-istess subbasta hija nulla u bla effett ;

TALBU li l-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi :-

1. Tiddikjara li s-subbasta fl-ismijiet gja citati hija nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti tal-ligi ;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u n-nota tax-xiehda tal-atturi ;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew :

Illi t-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante li s-subbasta meritu tal-kontestazzjoni hi valida u effettiva ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi ;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u n-nota tax-xiehda tal-konvenuti ;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' kjamata in kawza Mid-Med Bank Limited li biha eccepiet :

Illi l-azzjoni attrici hija assolutament infondta fil-fatt u fid-dritt stante li l-hlas tardiv tad-depozitu favur fuq prezz ta' immobbli mibjugha bil-procedura tas-subbasta bl-ebda mod ma jgib mieghu n-nullita' tal-istess procedura jew tal-bejgh u tat-trasferiment li jkun sehh ;

Illi, fi kwalunkwe kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost, minhabba l-istat finanzjarju hazin tal-attur l-ebda talba ghan-nullita' ma ghandha tintlaqa' qabel ma tigi depozitata fir-Registru ta' din il-Qorti somma sabiex taghmel tajjeb ghar-rifuzjoni tal-prezz u spejjez tal-akkwist ;

Rat id-dikjrazzjoni guramentata u n-nota tax-xiehda tas-socjeta' kjamata in kawza Mid-Med Bank Limited ;

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-atturi (fol. 43) ;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza ;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati ;

Ikkunsidrat :

Li l-atturi qeghdin, permezz ta' l-azzjoni odjerna, jitolbu dikjarazzjo mill-Qorti li s-subbasta numru 100/91, fl-ismijiet "l-Avukat Dottor Henry sive Eric Mamo ghan-nom u in rapprezentanza tal-Mid Med Bank Limited vs Anthony Bezzina" hija nulla u bla effett ghaliex il-liberazzjoni li saret favur il-konvenut tal-bicca art fabbrikabbli f'San Pawl il-Bahar – proprjeta' taghhom – ma kienitx segwita bid-depozitu tal-prezz fi zmien erbat ijiem skond il-ligi izda saret tardivament. Infatti, dan sar tardivament ghaliex l-art in kwistjoni giet liberata fit-18 ta' Marzu 1994, u l-konvenut iddepozita l-prezz fil-25 ta' Marzu 1994.

Il-konvenuti u l-Bank kjamat fil-kawza ma jikkontestawx il-fatt li l-prezz ma giex depozitat fi zmien erbat ijiem ; izda jghinu li dan id-depozitu tardiv ma jaffettwax il-validita' tal-liberazzjoni tal-immobbli li saret favur il-konvenut ghaliex is-subbasta mertu tal-kawza hi valida u effettiva ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Ikkunsidrat :

Jidher li s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijet "Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino", deciza fit-28 ta' Jannar 1998, tissuffraga kompletament il-pretensjoni tal-konvenuti u tal-bank kjamat fil-kawza.

Il-fatti specji tal-kaz imsemmi kienu identici ghal dawk tal-kawza odjerna u ntalbet ukoll l-istess dikjarazzjoni li qeghda tintalab mill-atturi hawnhekk.

L-Onorabbli Qorti tal-Appell, wara li kkunsidrat li s-sub titolu 11 tat-titolu VII tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili jirregola l-bejgh fl-irkant bil-Qorti biex, inter alia, jigi assigurat il-hlas ta' debitu milqut b'titolu ezekuttiv, kif ukoll illi hu car mid-diversi disposizzjonijiet illi r-'ratio legis' hu mhux tant il-protezzjoni tad-debitur, imma li tassigura li l-assi tieghu, li ghandu jissodisfa l-kreditu, jirrejalizza f'kull kaz id-drittijiet tal-kreditur, kompliet tippronuncja ruhha hekk :-

"……. l-ligi tiddentifika, tispecifika u timponi s-sanzjoni ghan-nuqqas tax-xerrej li jiddepozita l-ammont minnu offert fiz-zmien stipulat. Ma timponi l-ebda nullita' tal-proceduri, l-ebda ostakolu li jitkompla l-bejgh ta' l-immobbli li – kif sewwa osservat l-ewwel Qorti – jigi perfezzjonat bil-konsinna li ssir ipso iure bil-liberazzjoni finali u bid-depozitu tal-prezz. Il-ligi tipprovdi l-mezz kif dan id-depozitu tal-prezz isir jekk ix-xerrej jonqos mill-obbligu tieghu. Dan biex jigu assigurati l-jeddijiet ta' l-esekutant.

Konsegwentement, jekk ix-xerrej jissodisa l-obbligu tieghu u jiddepozita l-prezz anke wara li jkun skada t-terminu ta' erbat ijiem, dan certament jiffavorixxi l-proprju dak li tassigura proprju dak li x-xerrej – anke jekk tardivament – ikun finalment ghamel. It-terminu ta' erbat ijiem, alluram, ghalkemm huwa mahsub biex jesigi li x-xerrej jaghmel id-depozitu tempestivament, hu wkoll mahsub biex jassigura serjeta' fil-proceduri billi l-Qorti tkun diretta biex tezigi rispett lejn l-esekuzzjoni tal-mandati taghha u l-hlas ta' kredutu esegwibbli b'titolu ezekuttiv.

Dan ifisser illi t-terminu ta' erbat ijiem ma kienx intiz, allura, biex jiffavorixxi lid-debitur ezekutat. Infatti, d-debitur ezekutant ghandu bil-ligi l-jedd tal-fidwa ta' hwejjeg immobbli mibjughin bl-irkant sakemm dak il-jedd huwa jezercitah fiz-zmien statutorju ta' erba' xhur (Art. 355 tal-Kap 12). Dritt li l-ligi taghtih biex tippermettilu li jiehu lura l-proprjeta' tieghu waqt li tassigura l-hlas tad-debitu tieghu. B'hekk, billi jezercita l-ius redimendi, u mhux billi javanza pretensjonijiet ta' nullitajiet inezistenti fil-proceduri li l-atturi appellanti setghu jipprotegu d-drittijiet taghhom u jirrivendikawhom."

Aktar 'l isfel fis-sentenza, imbaghad, intqal hekk :-

"Una volta l-Qorti gustament acettat id-depozittu, u l-fond de quo gie definittavement lierat favur ix-xerrej fl-assenza ta' kull azzjoni jew oppozizzjoni da parti ta' l-ezekutant jew ta' l-ezekutat, biex ma jigix hekk liberat, ma jistax ikun il-kaz li tigi nficjata u reza nella l-liberazzjoni finalment u legalment perfetta."

Din il-Qorti jidhrilha li dan il-gudikat jittalja perfettament ghall-kwistjoni mqanqla f'din il-kawza u cioe' jekk in-nuqqas ta' depozitu tal-prezz fi zmien erbat ijiem ghandux iwassal ghan-nullita' tal-liberazzjoni tal-fond 'de quo' favur il-konvenuti. Fil-kaz

odjern ukoll ma jirrizultax li l-atturi ghamlu xi oppozizzjoni biex dan il-fond ma jigix hekk liberat. Kwindi, fi kliem is-sentenza citata "**ma jistax ikun il-kaz li tigi nficjata u reza nulla l-liberazzjoni finalment u legalment perfetta".**

Ghalhekk, fuq l-iskorta ta' din is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell, din il-Qorti qeghda tikkonkludi li t-talba attrici ma jisthoqqilhiex li tigi akkolta billi priva minn kull fondament legali.

Ghal dawn il-motivi :

Taqta' u tiddeciedi billi **tichad it-talba attrici** ; bl-ispejjez kontra l-atturi."

L-APPELL

L-atturi appellaw minn din is-sentenza. Huma korrettement jissottomettu illi l-fatti fil-kawza kienu cari u ma kienx hemm kontestazzjoni dwarhom. Il-liberazzjoni tal-immobbli kienet saret fit-18 ta' Marzu 1994 pero' l-konvenut appellat Martin Grima, li favur tieghu kienet liberata l-proprjeta' kien iddepozita l-flus fil-25 ta' Marzu 1994 ossia sebat ijiem wara u mhux erbat ijiem wara kif jipprovdi l-artikolu 328 tal-Kap 12.

L-appellant allura jibbaza l-appell tieghu fuq l-interpretazzjoni li kellha tinghata lil dan l-artikolu. Jissottometti illi n-norma ta' din id-disposizzjoni kienet wahda t'ordni pubbliku li la l-Qorti u lanqas il-partijiet ma setghu jibdlu.

KONSIDERAZZJONI TA' DIN IL-QORTI

Dan l-appell huwa ghal kollox inutli in kwantu jistieden lil din il-Qorti tmur dijametrikament oppost ghal dak li kienet ampjament ikkunsidrat fis-sentenza taghha fl-ismijiet "Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino" deciza fit-28 ta' Jannar 1998, u li fuqha inter alia l-ewwel Qorti strahet fis-sentenza appellat. M'hemm xejn fl-aggravji sottomessi mill-appellant f'din il-kawza biex jinducu lil din il-Qorti biex hekk taghmel. Lanqas hu mehtieg illi telabora oltre dwar l-interpretazzjoni korretta li kellha taghti lid-dispozizzjonijiet tal-ligi applikabbli ghal kaz. Dan proprju ghaliex l-ewwel Qorti kif fuq riportat iccitat estensivament il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti u ziedet maghhom illi hi kienet konkordi ma' dik l-interpretazzjoni li kienet tirrifletti l-mens legis fir-rigward tal-finalita' li l-provvediment procedurali kien intiz li jilhaq u cioe' biex jezigi minghand ix-xerrej id-depozitu tempestiv tal-prezz minnu offert u wkoll biex jassigura is-serjeta' fil-proceduri tas-subbasta. Provvediment li kif inghad ma kien bl-ebda mod mahsub biex jiffavorixxi lid-debitur jew jaghtih xi dritt kontra l-kreditur. Konsegwentement ma setghax li stess debitur appellant jippretendi li jivvantaggja ruhu minn nuqqas – f'dan il-kaz verament mariginali – tax-xerrej li jiddepozita l-prezz minnu offert strettament fiz-zmien statutorjament stipulat.

Dan in-nuqqas certament ma jwassalx ghan-nullita' ta' proceduri – nullita' li f'kull kaz kellha tkun pronunzjata espressament mil-ligi imma

kellu biss iwassal ghal rimedju biex il-Qorti tassigura li r-rikavat tal-bejgh jigi depozitat fir-Registru tal-Qorti. Dan principalment biex jissodisfa l-jeddijiet tal-kreditur ezekutant li pprovoka l-procedura tal-bejgh gjudizzjarju. L-appell jirrizulta manifestament infondat.

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

Dep/Reg

mg