4 ta' Frar, 1952

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *A/President*;
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.;
L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Kurunell Stephen Borg ne. et. *versus* A.I.C. Gustavo Romeo Vincenti

Retratt — Liċitazzjoni — Assenti — Avviżi tas-Subasta — Art. 1520 tal-Kodiċi Ċivili, u Art. 314 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Meta l-bejgħ ta' stabili jkun sar f'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti, ma hemmx dritt ta' rkupru għal dawk li jkunu ġew notifikati bil-bejgħ li jkun ser isir per mezz ta' kopja ta' l-avviż tas-subasta.

Din id-dekadenza tolqot anki lill-assenti, meta dak l-avviż ikun ġie maħruġ fil-Gazzetta tal-Gvern mill-anqas xahar qabel il-jum fissat għas-subasta.

Din il-publikazzjoni ta' l-avviż tas-subasta bl-indikazzjoni tal-jum tagħha almenu xahar qabel dak il-jum hija kondizzjoni "sine qua non" ta' dik id-dekadenza; u kull darba li jiġi fissat jum ġdid għas-subasta hija meħtieġa l-publikazzjoni ta' avviż ġdid fil-Gazzetta tal-Gvern almenu xahar qabel il-jum ġdid hekk fissat għas-subasta.

Jekk ma tiġix osservata skrupolożament din il-formalità tal-publikazzjoni ta' l-avviż tas-subasta, l-assenti ma jiddekadix mid-dritt ta' l-irkupru fuq il-fond li jkun ġie mibjugħ f'subasta jew f'liċitazzjoni.

Il-Qorti — Rat is-sentenza tagħha tal-14 ta' Novembru 1949, fejn jinsabu mniżżlin it-talbiet ta' l-attur nomine u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u li biha ġiet konfermata s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ta' l-4 ta' Mejju 1949, li

ċaħdet iż-żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' ċarezza ta' l-att taċ-ċitazzjoni u nuqqas ta' *eżibizzjoni tad-dokumenti, tendenti* għad-dikjarazzjoni tan-nullità ta' l-istess att inizjali tal-proċediment u promotorju ta' l-azzjoni, bl-ispejjeż bla taxxa;

Rat l-ulterjuri nota ta' *eċċezzjonijiet tal-konvenut*, li *bi*-ha dan qal li (1) iż-żewġ atturi ma jippruvawx in-ness tal-konsangwineità *bejn ir-retraenti* u l-venditur, u jekk dan ma jiġix pruvat, huwa talab li jiġu miċħuda t-talbiet ta' l-attur nomine, kif ukoll talab li jiġi ppruvat il-grad; (2) li ż-żewġ *attriċijiet assenti u* rappreżentati *mill*-Kurunell Borg ġew debitament u skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi notifikati mill-attijiet tas-subasta, u għaldaqstant huma ma kellhomx dritt li jeżerċitaw l-irkupru tal-fond in kwistjoni; u (3) li ż-żewġ attriċijiet imsemmijin qegħdin jirkupraw mhux *għalihom*, imma *fl-interess u "per* conto" ta' terzi persuni;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Mejju 1951, li qatgħet u ddeċediet billi ddikjarat li bil-mod kif mexa l-konvenut ma kienx hemm ebda *rinunzja* għall-eċċezzjoni ta' l-invalidità ta' l-irkupru, b'mod li kwalunkwe *eċ*-ċezzjoni f'*dan is-sens ma* setgħetx tiġi milqugħa, u ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut miġjuba fin-nota ulterjuri ta' l-eċċezzjonijiet, bl-ispejjeż ta' l-*inċident erba'* kwinti għak-*kariku tal-konvenut* u kwint għall-*attur nomine*, bid-*dritt tar*-Reġistru kontra l-konvenut; billi kkunsidrat;

Illi qabel xejn *jingħad li* wara l-verbal tat-30 ta' Jannar 1950 fuq imsemmi, il-konvenut għadda sabiex jissostanzja bi provi, kif jidher, abbondanti, prolungati u voluminużi, it-tezi *tiegħu ndaħħla taħt it-tielet eċċezzjoni* kontenuta fin-nota ulterjuri tad-difiża propunjata minnu, fis-sens li l-atturi kienu qegħdin jeżerċitaw *ir-retratt "de quo* agitur" fl-interess u vantaġġ ta' terzi persuni, bla ma qatt semma aktar it-*tieni eċċez*-zjoni. Wara li eżawrixxa dawk l-istess provi, u l kawża dwar dak *il-punt "di fatto"* sollevat immaturat ruħha għad-deċiżjoni, huwa reġa' ssotterra u qajjem it-tieni eċċezzjoni, u talab li tiġi maqtugħa;

Ma hemmx bżonn jingħad illi, kieku l-konvenut *ma għad*-diex għall-provi dwar it-tielet eċċezzjoni u mill-ewwel *insista*, kif *kellu ndubbjament id-dritt* jagħmel, għad-deċiżjoni ta' dik

it-tieni eċċezzjoni, li-stess, peress li per sè timporta l-irriċettibilità tal-kawża jekk qatt u fl-ipotesi li kellha tiġi deċiża f'sens favorevoli għalih, kien, bla titubanza jingħad, ikun, ġaladarba kellu f'rasu jkompli jsostniha, aktar korrettament u *ekonomikament* għaż-żmien u l-ispejjeż. Dina l-linja ta' azzjoni difensiva segwita mill-konvenut ġiet mill-atturi nterpretata bħala rinunzja għat-tieni eċċezzjoni; iżda din il-*Qorti*, għalkemm *tirrikonoxxi*, kif ma tistax ma taffermax, l-inkonvenjent prodott, li ordinarjament jista' jkollu riperkussjoni fuq *il-kap ta' l-ispejjeż* jekk eventwalment tiġi abbraċċjata b'suċċess it-teżi konvenuta fuq il-pont in kwistjoni, eppure ma tħosshiex li tista' legalment u ġuridikament tgħid li *mill-attijiet tal-kawża* l-istess *eċċezzjoni* għandha *tittieħed* bħala rinunzjata; u fi kwalunkwe każ, l-inċertezza tal-verbal tat-30 ta' Jannar 1950, dettat fuq li qal l-avukat tal-konvenut, għandu jiġi, skond l-aħjar ħsieb u loġika ġuridika, risgwardat u nterpretat aktar bil-favur għat-teżi tan-*non-rinunzja* fir-rispett *tal-konvenut milli kontra t'egħu*, għall-finijiet tat-teżi tar-rinunzja subordinatament sostnuta u miġjuba l-quddiem miż-żewġ attriċi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom;

Illi minn dan jitnissel ċar li din il-Qorti, "rebus sic stantibus", hija kwindi tal-fehma soda u nflessibili li għandha d-*dmir tgħaddi* biex teżamina, tistudja, taffronta u tiddirimi l-kwistjoni sollevata mill-konvenut fis-sèns ta' invalidità tar-retratt in bażi għall-art. 1520 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi mhux ozjuż li jiġu, qabel xejn, magħmula xi konsiderazzjonijiet ta' indoli legali;

Illi mill-konfront ta' l-art. 1518 u 1520 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 tal-Liġijiet ta' Malta, u dispożizzjonijiet oħra tal-liġijiet li sejrin jissemmew, jidher ċar li l-liġi tagħmel differenza u distinzjoni, dwar iż-żmien li fih jista' jiġi eżerċitat id-dritt tar-retratt, bejn l-ipotesi jekk il-fond, li jkun assoġġettat għal dak l-istess dritt, ikunx jew le ġie trasferit in forza ta' vendita extra-ġudizzjali jew volontarja jew vendita ġudizzjali u in forza ta' bejgħ in subasta taħt l-awtorità tal-Qorti. Fil-każ ta' bejgħ ta' fond magħmul normalment b'vendita extra-ġudizzjali u volontarja, iż-żmien normali għall-eżerċizzju tar-retratt huwa ta' sena (tul u kors ta' sena), li għandha jkollha l-inizju tagħha, u kwindi għandha tiġi konteġġjata, mill-jum

ta' l-inskrizzjoni tal-kuntratt "de quo" fir-Registru Publiku, u fil-każ li l-vendita tkun saret taħt kondizzjoni sospensiva, mill-jum li l-venditur u l-kumpratur ikunu ddikjaraw li l-kondizzjoni tkun ivverifikat ruħha. Liema żmien jista' jiġi mill-kumpratur jew mill-venditur imnaqqas jew akkorċjat għal żmien xahrejn mill-jum tan-notifikazzjoni ta' l-ittra uffiċjali *msemmija* fl-art. 1519 tal-Kodiċi Ċivili msemmi, u purkè jiġu adempjuti l-kondizzjonijiet li hemm maħsuba fl-istess artikolu jew dispost tal-liġi;

Huwa ta' min jgħid ukoll illi anki fil-każ tad-dritt ta' preferenza kontemplat fl-art. 1595 *tal-Kodiċi Ċivili fuq* imsemmi, fil-każ ta' trasferiment bonarju, jew aħjar extra-ġudizzjali, it-terminu għall-eżerċizzju ta' dak l-istess dritt millparti tal-padrun dirett jew l-enfitewta, li lilu jkun imiss id-*dritt skond* l-artikolu *fuq* l-*aħħar imsemmi, ikun jista' jeżerċitah* sa għeluq sena mill-jum li huwa jkun sar jaf bit-trasferiment—"a die scientiae" (ara art. 1600 (1) tal-Kodiċi Ċivili fuq *imsemmi*), b'*dana però li* dak il-jedd f'min ikollu dak iddritt għandu jiċċessa jekk kemm il-darba l-"aventi diritto", fi żmien xahrejn mill-jum li fih tkun lilu ġiet notifikata l-vendita, ma jiddikjarax, kif trid il-liġi taħt piena ta' nullità, li huwa sejjer jaċċetta l-kondizzjonijiet ta' l-aljenazzjoni *li tkun* ġiet magħmula (ara art. 1598 u 1599 tal-Kodiċi Ċivili fuq imsemmi)—dak li minnu jitnissel li anki ż-żmien għall-eżerċizzju tad-dritt ta' preferenza, oriġinarjament fissat mil-liġi jiġi effettivament imqassar;

Mill-banda l-oħra, jingħad li fil-każ li l-bejgħ ta' fond li fuqu jkun hemm il-jedd tar-retratt jew tad-dritt ta' preferenza (ad eċċezzjoni ma jkunx *espressament konvenut* fil-kuntratt enfitewtiku l-istess dritt ta' preferenza u salva l-eċċezzjoni kontemplata fl-art. 1613 tal-Kodiċi Ċivili) jiġi li jsir ġudizzjalment u per mezz ta' subasta taħt l-awtorità tal-Qorti, ma jkunx hemm lok ta' l-eżerċizzju *tar-retratt jew tad-dritt ta'* preferenza (salvi l-eċċezzjonijiet li ntqalu fuq) minn dawk il-persuni li jkunu ġew notifikati mill-proposta vendita b'kopja *ta'* l-*avviż imsemmi* fl-art. 314 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 15 tal-Liġijiet ta' Malta u salv. s'intendi, dak li hemm maħsub fl-art. 356 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. F'dana l-aħħar artikolu fuq

imsemmi hemm maħsuba żewġ ipotesijiet għall-eżerċizzju tal-"jus luendi" jew "redimendi", li jiddependu minn notifika ta' l-avviżi tas-subasta; minn liema żewġ ipotesijiet, jekk jista' biss jipprevalixxi ruħu d-debitur, il-persuni l-oħra jistgħu biss jipprevalixxu ruħhom fil-każ ta' nuqqas ta' intima. Tabilħaqq, jingħad li l-persuni imsemmijin fl-art. 1510 tal-Kodiċi Ċivili, għal dak li jirrigwarda r-retratt legali, u dawk imsemmija fl-art. 1595, għal dak li jirrigwarda d-dritt ta' preferenza, kif ukoll id-debitur, *ikunu* jistgħu, fil-każ ta' nuqqas ta' *intima ta'* l-avviżi *tas-subasta*, jeżerċitaw id-dritt tar-retratt jew redenzjoni ta' *l-immobili* mibjugħa fis-subasta taħt l-awtorità tal-*Qorti*, fi żmien *erba'* xhur mill-jum ta' l-inskrizzjoni ta' l-att tal-liberazzjoni fir-Reġistru Publiku — terminu, jew żmien, li ma ġiex imsemmi fl-art. 1518 tal-Kodiċi Ċivili, imma li impliċitament u *virtwalment* jitnissel mill-interpretazzjoni tal-konċezzjoni u *diċitura* ta' l-art. 1520 ta' l-istess Kodiċi Ċivili, fejn l-ipotesi *ta'* l-esklużjoni fis-sens ta' nuqqas taddritt f'min ikun ġie *notifikat* bl-avviż tas-subasta hemm indikat, timporta, in bażi għall-aforisma "inclusio unius fit exclusio alterius", u għandha tiġi rigwardata, skond l-aħjar loġika sana, bħala *inkludenti l-ipotesi* kuntrarja, fis-sens li għandu jseħħ dak id-dritt fil-każ *ta'* nuqqas ta' notifika ta' l-avviż tas-subasta, ravviċinat u *konċiljat* dak l-istess artikolu mad-dispost 356 tal-Kodiċi di Rito, inkwantokkè l-liġijiet kollha talpajjiż għandhom jiġu *nterpretati* flimkien u fil-kumpless tagħhom, u għandha tiġi eskluża bħala ma hijiex interpretazzjoni ċivili, fejn ma jkunx *jidher ċar* u b'mod palmari diversament, dik l-interpretazzjoni *li tista'* twassal għal konsegwenza inkonċiljabili u assurda *tad-diversi* dispożizzjonijiet li jkunu jirregolaw l-istess materja. Mill-banda l-oħra, l-art. 356 tal-Kodiċi di Rito jikkunsidra *li* għandu jkun mitluf id-dritt imsemmi favur dawk kollha *(ċjoè* l-persuni mdaħħla fl-art. 1510 u 1595 tal-Kodiċi *Ċivili)—ad eċċezzjoni* tad-debitur—meta l-istess ikunu ġew intimati *bl-avviżi* tas-subasta;

Illi minn dan *jitnissel kwindi* illi (1) fil-liġi hemm differenza, jew aħjar *distinzjoni*, għall-eżerċizzju tad-drittijiet imsemmija, in kwantu *għaż-żmien*, skond jekk il-vendita li tagħti lok għal dawk *id-drittijiet tkunx* extra-ġudizzjali u volontarja jew inkella *tkunx ġudizzjali* jew forzuża; (2) tant fil-

bejgħ volontarju kemm f'dak forzuż, it-tnaqqis jew l-akkorċjament taż-żmien ta' l-eżerċizzju tad-drittijiet imsemmija huwa subordinat (a) għal ċerti kondizzjonijiet, u (b) għall-azzjoni attiva ta' min ikollu nteress jakkorċja dak l-istess żmien, li jvarja skond id-diversi disposti imsemmija għad-determinazzjoni tiegħu; u (3) l-istess terminu akkorċjat, jew imnaqqas, fil-venditi ġudizzjali jista' jispiċċa addirittura għal kulħadd jekk kemm il-darba dawk il-persuni jkunu ġew intimati bl-avviż għas-subasta; u dan però, anki f'din l-aħħar ipotesi, ad esklużjoni tad-debitur, u skond il-ġurisprudenza anki għall-eredi tiegħu d-dritt ta' redenzjoni (ara Appell 9 ta' April 1877, paġ. 153, u in partikulari paġ. 157), li fil-konfronti tiegħu n-notifika ta' l-avviż tas-subasta, li tkun neċessarja bħala li huwa jkun l-eżekutat, ma għandhiex ikollha l-effett li tinnewtralizza dawk id-drittijiet tiegħu, li konsegwentement jibqgħu jseħħu dwaru anki fl-ipotesi sottomessa;

Illi r-raġuni loġika-ġuridika ta' dawn il-preċetti għall-effett premess, dwar l-ewwel żewġ konsegwenzi fuq imsemmija, tirrisjedi fil-fatt li b'hekk jiġi evitat l-inkonvenjent ta' l-inċertezza tal-bejgħ għal żmien twil, b'mod li b'dak ir-regolament fl-istess ħin ikun utili li fi żmien relativament qasir ikunu definitivament regolati r-rapporti ġuridiċi bejn il-persuni nteressati *u l-"aventi diritto", u jiġu evitati dawk il-perditi u* arresti ta' benefizi sew materjali sew ekonomiċi dovuti għall-istat ta' inċertezza provokat minn sitwazzjoni li tkun intervenjiet għan-neċessità ta' konkors ta' drittijiet u ta' l-affarijiet "pendente retractu". L-akbar konsegwenza mbagħad tissussisti aktar fuq konsiderazzjonijiet ta' indoli umanitarja, ekonomika, *u anki in parti legali, fir-rispett tad-debitur, li mod* ieħor forsi jirnexxilu li jissoddisfa l-kreditur bla ma jitlef il-ħaġa tiegħu;

Illi, wara li ġew premessi dawn il-konsiderazzjonijiet li fuq intqalu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina direttament id-dispożizzjoni, jew aħjar is-subsezzjoni, "de quo agitur". *Fit-tieni sezzjoni ta' l-art. 1520 tal-Kodiċi Ċivili hemm* maħsub li "id-dispożizzjoni ta' dan l-artikolu tgħodd ukoll għall-assenti, meta l-avviż hawn fuq imsemmi (ċjoè dak ta' l-art. 314 tal-Kodiċi ta' Org. u Proċ. Ċiv. Kap. 15) ikun ġie

maħruġ fil-Gazzetta tal-Gvern mill-anqas xahar qabel mill-jum fissat għall-bejgħ'';

Illi, kif ingħad, fil-liġi u għar-raġunijiet loġiko-ġuridiċi fuq imsemmija, il-leġislatur ried li fil-venditi ġudizzjali mhux biss il-persuni mdaħħla fl-art. 1510 u 1595 tal-Kodiċi Ċivili, li jkunu preżenti f'dawn il-Gżejjer għall-epoka tas-subasta taħt l-awtorità tal-Qorti, ikunu preklużi mid-drittijiet ta' rkupru jew ta' preferenza (salvi għal dan l-aħħar imsemmi l-eċċezzjonijiet li ntqalu fuq) bil-proċedura fuq indikata, imma ħaseb ukoll, għall-istess fini fuq sottomess, m[...] li bih seta' jassoġġetta għal dik il-preklużjoni anki lil[...] [...]ini ntitolati skond l-artikoli msemmija għall-eżerċizzju [...] d-drittijiet preċitati li jkunu assenti minn dawn il-Gżejjer fl-epoka ta' l-istess bejgħ fis-subasta;

Illi, kif jgħid l-Imħallef Dr. Paolo Debono fil-kommenti tiegħu għall-art. 1183 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, u in riferenza wkoll għall-art. 1184 (korrispondenti għall-artikoli attwali tal-Kodiċi Ċivili 1519 u 1520), bil-proċeduri hawn indikati jiġi, bin-nuqqas hemm imsemmi, maqtul l-istess dritt sostanzjali bil-proċedura mposta fiż-żewġ artikoli preċitati; minn hemm osservazzjoni jidher kemm huma gravi u irriparabili l-konsegwenzi ta' l-istess nuqqas. Del resto, din il-konsegwenza hekk serja titnissel ċar mill-ittra tal-liġi. Imma l-osservazzjoni tal-għaref Imħallef fuq imsemmi ġġibna għad-deduzzjoni legali li huwa kien jikkunsidra dawk il-perditi ta' dritt kontemplati f'dawk iż-żewġ artikoli bħala dekadenzi, għaliex huma dawn li jikkolpixxu d-dritt aktar mill-azzjoni, għalkemm min jiddekadi mid-dritt jiddekadi wkoll mill-eżerċizzju ta' l-azzjoni, kif jinsab affermat mid-Dalloz fir-Repertoire, vuċi Decheance, Vol. 15, paġ. 6, para. 6. Jibqa' però minnu li dak l-Imħallef ikkunsidra l-karattru ta' dawk d-disposti bħala penalità kreata mill-liġi għan-neċessità soċjali, għan-negliġenza u nkurja fl-aventi dritt li ma jkunx għamel fiż-żmien impost u bil-mod preskritt dak li jkun meħtieġ għall-manteniment effettiv tad-dritt li jkollu;

Illi in tema legali, qabel kwalunkwe ulterjuri osservazzjoni, jingħad ukoll li b'ex ikun hemm id-dekadenza jew penalità msemmija, li hija, kif jidher, ta' karattru preżuntiv u "di pieno rigore", hemm bżonn però li tkun osservata stret-

tament u rigidament il-ligi li tikkrea dik l-istess dekadenza l', kif intqal, tippreżumi negligenza fl-"aventi diritto", u sabiex jista' jingħad li l-istess tkun seħħet b'dan il-proċediment maħluq minħabba ragunijiet ta' indoli politika, anzikkè ta' indoli legali. Tabilħaqq, li huwa hekk jista' jigi deżunt mill-fatt pożitiv li l-ligi ma eskludietx minn dik il-perdita ebda assenti u "aventi diritto", u ċjoè tinkludi dak li ma jkollux, wara li jitlaq, konnessjonijiet ma' dawn il-Gżejjer, sew ta' indoli effettiva, kemm ta' indoli ekonomika, u li preżumibilment mhux sejjer jirrikapita l-Gazzetta tal-Gvern lokali, kemm dawk li jibqgħu konnessi b'xi mod ma' dawn il-Gżejjer, u kwindi jistgħu jigu għak-konjizzjoni ta' dak l-avviż;

Illi, biex tista' topera ruħha dik id-dekadenza "di pieno diritto", irid ikun hemm il-konkors ta' (1) l-avviż kif trid il-ligi fl-art. 314 tal-Kodiċi di Rito, u (2) li dak l-istess avviż irid jigi publikat almenu xahar qabel il-jum stabbilit għall-vendita fil-Gazzetta tal-Gvern;

Illi l-avviż fuq imsemmi, barra milli jigi ffirmat mir-Registratur, irid jikkontjeni (1) id-data tas-sentenza jew digriet li bih tkun giet ordnata s-subasta, (2) il-kwalità tal-ħaga li għandha tinbiegħ, (3) l-indikazzjoni tal-post, gurnata u siegħa tal-bidu u tat-terminu tas-subasta, u (4) fejn hemm stima, għandu jigi imsemmi l-valur kif migjub fl-istima (ara art. 314 tal-Kodiċi di Rito);

L-avviż fuq imsemmi għandu l-iskop ta' l-aqwa u l-akbar xandir jew publiċità, sabiex iħajjar in-nies ħalli jigu 'l quddiem biex joffru, u jrid ikun imwaħħal fil-bieb prinċipali tal-Qorti u fejn l-istess Qorti tkun qiegħda żżomm is-seduti, u jekk ikun opportun, anki fit-triqat prinċipali tal-post fejn tkun sejra tinżamm is-subasta u fil-post fejn ikun jgħammar id-debitur (ara art. 315 (1) Kodiċi di Rito). Irid ikun publikat f'waħda jew aktar minn waħda mill-gazzetti lokali, jekk hekk jigi ordnat mill-Qorti (ara art. 315 (2) idem), u skond ir-regolament ta' l-Imħallfin tal-5 ta' Novembru 1884, publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sena 1884, pagina 355 (ara Vol. VI, pag. 40 u ta' wara ta' l-Edizzjoni Riveduta), meta l-Qorti ma tkunx iddispensat espressament dik il-publikazzjoni, jew meta tkun ordnat il-publikazzjoni u ma tkunx sem-

miet f'liema ġurnata għandha ssir dik l-istess publikazzjoni, għandha tkun maħruġa fil-Gazzetta tal-Gvern. Din il-publikazzjoni normalment *trid issir* mhux anqas minn ħmistax-il ġurnata qabel il-jum fissat għall-bejgħ, fil-każ ta' vendita ta' proprjetà immobiljari jew bastimenti, u mhux anqas minn erbat ijiem fil-każ ta' vendita ta' proprjetà mobiljari (art. 315 (3) idem). Dawn it-termini jistgħu jiġu ridotti mill-*Qorti kif* hemm maħsub fl-art. 317 tal-Kodiċi di Rito, u l-Marixxall, wara li jinnotifika l-avviżi u jagħmel l-affissjoni u l-pubblikazzjoni tagħhom meħtieġa, irid jagħmel dwar il-proċedura segwita minnu riferta regolari fl-avviż oriġinali;

Illi, wara li ġie premess dan li ntqal, mill-attijiet tas-subasta miżmuma taħt l-awtorità tal-Qorti Ċivili Prim'Awla fl-ismijiet "Kurunell Stephen Borg et. vs. Monsinjur Kanoniku Don Gerolamo Chetcuti" (Vol. I, 1948, Subasti Prima Awla Ċivili, Jannar-Lulju, inkartament nru. 8), jirriżulta li l-avviż nru. 396, kontemplat fl-art. 314 tal-Kodiċi di Rito, u li jikkonċerna l-bejgħ tal-proprjetà immobiljari in kwistjoni, ħareġ u ġie publikat fil-Gazzetta tal-Gvern nru. 9633 tat-30 ta' Diċembru 1947. Dak l-avviż kien jikkontjeni in sostanza l-elementi kollha meħtieġa, li fih jidher li l-bejgħ kien ġie ffissat għall-jum tal-Ħamis, 22 ta' Jannar 1948, mid-9 a.m. 'il quddiem (bla menzjoni ta' meta kellu jispiċċa). Minn *dawk l-istess attijiet fuq riferiti jirriżulta li l-fondi "de quo"* ġew liberati finalment fl-1 ta' April 1948. Il-partijiet jaqblu li wara dak l-avviż nru. 396 fuq imsemmi ma sarux publikazzjonijiet oħra fil-Gazzetta tal-Gvern sal-finali liberazzjoni;

Illi minn dan jitnissel li bejn il-publikazzjoni ta' l-avviż nru. 396 fil-Gazzetta tal-Gvern nru. 9633 tat-30 ta' Diċembru 1947 u l-jum fissat fih għall-bejgħ, u ċjoè fit-22 ta' Jannar 1948, ma kienx għadda l-"*minimum*" ta' żmien impost mill-liġi sabiex topera ruħha d-dekadenza imposta fl-art. 1520 *tal-Kodiċi Ċivili*, u kwindi ma jistax jingħad li l-atturi ddekadew mill-eżerċizzju tad-dritt tagħhom;

Illi li dan l-aħħar artikolu għandu hekk jiġi interpretat huwa bażat fuq il-konsiderazzjonijiet segwenti:—

1. Li d-dispost "de quo" jikkommina d-dekadenza, u n-normi tal-liġi kontemplanti dawn il-perditi ta' drittijiet għandhom ikunu interpretati strettament (ara Prim'Awla Ċi-

vili 5 ta' Marzu 1881 in re "Sant vs. Apap", Vol. IX, paġ. 3346, u in partikulari paġ. 349, kolonna 2da.), u in konsegwenza l-interpreti għandu *joqgħod bi preċiżjoni* għat-termini tad-dispożizzjoni in *disputa*, u mhux jestendi jew jirrestringi dawn l-istess termini. Il-jum tal-liberazzjoni f'dak l-artikolu mhux imsemmi;

2. Li l-liġi ma ikkuntentatx *ruħha biss mill-konjizzjoni* tas-subasta, imma *rrikjediet* espressament l-avviż publikat fil-*Gazzetta* tal-Gvern almenu mhux anqas minn xahar qabel il-jum fissat għas-subasta, b'mod li, anki kieku ġie *pruvat* li *ż-żewġ attriċi*, wara l-ewwel *jum fissat* għas-subasta, kienu jafu bis-*sussegwenti* differimenti, huma ma kienux ikunu b'hekk ġew — skond il-vot tal-liġi — imqiegħda fil-pożizzjoni li fiha għandu jiċċessa d-dritt li kellhom u li *fuqu qegħdin* nitkellmu. Del resto, jingħad li dik il-konoxxenza mill-parti taż-żewġ attriċi tas-sussegwenti differimenti tas-subasta jew injoranza mhix ta' rilevanza, inkwantokkè l-istess perċezzjoni *affermativa* jew negativa ma *tikkorrispondix* għat-terminu tad-dispost imperativ "de quo dicimus" (ara argument li jitnissel mis-sentenza fuq ċitata);

3. Li l-leġislatur tant kien iħoss il-gravità ta' l-effetti *tad-disposti tiegħu dettati għal raġunijiet ta' utilità* soċjali anzikkè legali għall-finijiet ta' l-intimi lill-persuni assenti, li fejn daħħalhom fil-kodiċijiet impona dwarhom termini jew proċedura speċjali. Tabilħaqq, jistgħu jittieħdu bħala eżempju l-proċeduri dwar l-*interruzzjoni tal-preskrizzjoni* kontemplata fl-*art.* 2235 tal-Kodiċi Ċivili, fejn, fis-sezzjoni 2, ippresuppona n-notifika ta' l-att interruttorju jekk il-publikazzjoni *ta'* l-avviż fil-Gazzetta *tal-Gvern issir fi żmien* xahar, li għandu jibda jgħodd mill-aħħar jum taż-żmien li hemm għall-preskrizzjoni (ara avviżi Government Gazette 2458 tat-30 ta' Settembru 1870, nru. 55 paġ. 311; Gazzetta tal-Gvern 2749 tal-20 ta' Diċembru 1877, nru. 745 *paġ.* 352-353; Gazzetta tal-Gvern 2713 tal-31 ta' Jannar 1877, nru. 671 paġ. 32; Gazzetta tal-Gvern 2800 tal-5 ta' Frar 1879, nru. 859, paġ. 28), kif ukoll dawk tan-notifika lill-assenti tal-*kondizzjonijiet* godda għall-finijiet tad-*dritt* *tal-preferenza* kontemplat fl-art. 1687 tal-Kodiċi Ċivili, u ugwalment fil-każ tal-proċeduri għall-bejgħ ta' immobili minn piżijiet bil-proċedura ta' l-editti

kif hemm maħsub fl-art. 500 tal-Kodiċi tal-Proċedura (ara innumerevoli eżemplari fil-Gazzetta tal-Gvern mill-annu 1870 sa l-1884), u fl-abbarnett fil-proċedura tad-depożitu ta' ħwejjeġ oħra barra minn flus kontanti li għandhom jittieħdu lura f'xi każijiet kontemplati fl-art. 949 tal-Kodiċi di Rito (ara avviż 113, paġ. 76, Gazzetta tal-Gvern 2477 tat-12 ta' Mejju 1871; avviż 542, paġ. 304, Gazzetta tal-Gvern 2659 ta' l-10 ta' Settembru 1875; u oħrajn);

4. Li huwa kanone ta' l-interpretazzjoni li *"leges posteriores ad priores pertinent nisi contrariae sint"* (L. 28 Dig. 1, 3), b'mod li r-rikors tal-liġijiet għal dawk preċedenti in vigore jista' jċċara l-"mens" ta' dawk tal-lum. Kif sottomess mill-attriċi, il-Kodiċi Muniċipali (Kap. X, Liber III), fil-paragrafu XVIII, kien *irid li fis-subasti, sew volontarji* kemm neċessarji, ma jkunx hemm dritt ta' l-eżerċizzju tar-retratt jekk kemm il-darba l-"aventi diritto" li jkollu dritt ċert *ikun ġie* personalment ċitat bil-kopja tal-bandu (li huwa ekwivalenti għall-avviż tas-subasta tal-lum), u "riguardo agli *incerti e assenti* (ara, għall-*interpretazzjoni* tal-kelma "incerti", id-deċiżjoni tas-Supremo Magistrato di Giustizia tat-23 ta' Awissu 1713) si sarà fatta, oltre il bando, una publicazione (*li hija* ekwivalenti għat-tnidijiet li jsiru anki l-lum fl-irħula għal-lokazzjoni tal-fondi rustiċi speċjalment) *nella parrocchiale* del debitore o del venditore". Minn liema dispożizzjoni jidher ċar li l-leġislatur ta' allura kien iħoss, in vista tal-gravi konsegwenzi li minn norma dettata minnu kienu jiddderivaw, li għandu jordna xi proċedura speċjali fil-każ in kwistjoni. Kif sejjer jingħad aktar *tard*, anki *l-leġislatur* odjern wera dik il-preokkupazzjoni; hu għażel, qabel l-1884, proċedura addirittura speċjali, u wara dik is-sena, jekk mhux proċedura addirittura speċjali, ċertament appona u inġunġa *forma* u termini ta' żmien "ad hoc";

5. Li *meta* l-leġislatur fl-art. *1184 ta' l-Ordinanza* VII ta' l-1868 (il-lum art. 1520 Kodiċi Ċivili) virtwalment emenda l-art. 385 tal-Kodiċi tal-Proċedura (il-lum art. 356 tal-Kodiċi di Rito Kap. 15) għal dak li jikkonċerni l-avviżi kontemplati fl-istess artikolu 385 fuq imsemmi u stabbiliti mill-preċedenti art. 341 tal-Proċedura (il-lum 314 tal-Kodiċi di Rito Kap. 15) (ara Appell 9 ta' April 1877 in re "Muscat

et. vs. Meli", Vol. *III*, pag. 153, u in partikulari pag. 157), u *għall-finijiet taċ-ċessazzjoni tad-dritt tar-retratt dwar il-persuni mdaħħla* fl-art. 1510 tal-Kodiċi Ċivili u dwar dawk ta' l-"aventi diritto" assenti, il-publikazzjonijiet tas-subasta per mezz ta' l-istampa, meta kienu jiġu ordnati, kienu jsiru f'wieħed jew aktar minn wieħed mill-ġurnali lokali, u mhux fil-Gazzetta tal-Gvern (ara Gazzetti tal-Gvern mill-annu 1868 sal-1883, fejn ma jinstabx ebda avviż ta' subasta, imma biss, għal dak li jinteressana, dawk ta' l-Editti, apparti l-eżempjari fuq ċitati dwar il-preskrizzjoni u d-depożiti). Dana jum ri li sa l-annu 1884, *biex joħroġ* avviż ta' subasta fil-Gazzetta tal-Gvern *bħal dak kontemplat* fl-art. 1184 ta' l-Ordinanza VII *ta' l-1868, kienet tkun* ħaġa straordinarja *anzikkè normali, u preżumibilment* ried li jkun hemm talba *dwarhom.* Meta *però* fil-5 ta' Novembru 1884, bis-setgħa ta' l-art. 30 tal-Kodiċi di Rito, l-Imħalifin ħarġu r-*Regolamenti* kontenuti fil-Government Notice 108/1884, u li kienu ġew approvati mill-Gvernatur fl-10 ta' Novembru ta' dik is-sena stess, u li ħarġu għar-raġunijiet hemm imsemmija (li ma għandhomx x'jaqsmu mal-fini u skop prefiss mil-leġislatur fl-art. 1520 Kodiċi Ċivili *riproduċenti* l-art. 1184 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868), *ailura bdew jidħru* l-ewwel darba l-avviżi ta' subasta ta' *l-immobili* u mobili fil-Gazzetta tal-Gvern *(ara Gazzetta tal-Gvern* 1884, Novembru, sa dawk tal-lum), *fejn f'biċċa* minnhom dwar il-bejgħ tal-proprjetà immobiljari l-jum fissat għall-bejgħ, għalkemm kien dejjem ikun ġeneralment ta' jew aktar minn ħmistax-il ġurnata, kif trid il-liġi, eppure l-istess qatt ma kien jestendi ruħu għal mhux anqas almenu minn xahar mill-jum tal-publ*ikazzjoni* sa dak tal-jum tal-bejgħ, u ftit ħafna sporadi*kament* kien ikollhom bejn iż-żewġ dati imsemmija *t-tul ta' żmien* ta' almenu xahar (ara f'dan is-sens, *fost ħafna taħt it-termini normali*, dawn *fejn it-termini* huma ta' xahar jew aktar — avviż tas-subasta nru. 69 Gazzetta tal-Gvern 3072 pag. 74 tal-20 ta' Marzu 1885; avviż nru. 87 Gazzetta tal-Gvern 3075 pag. 100 ta' l-20 ta' April 1885). Jingħad ukoll illi l-istess regolamenti ta' l-Imħallfin fuq imsemmija ħallew lill-Qrati, kif inhija, del resto, il-liġi tal-proċedura odjerna, id-diskrezzjoni li jiddispensaw espressament mill-publikazzjoni ta' l-avviż tas-subasta, u riedu li

(1) fin-nuqqas ta' dik id-dispensa espressa magħmula mill-Qorti, jew (2) meta l-Qorti tordna dik il-publikazzjoni, imma ma ssemmix il-gurnal jew perijodiku privat fejn għandhom jiġu publikati, allura, u biss f'dik l-ipotesi, ir-Reġistratur għandu jġib l-avviż fil-Gazzetta tal-Gvern biss weħedha. Minn dana jitnissel li, għalkemm il-publikazzjoni ta' l-avviżi tas-subasta per mezz ta' l-istampa mhix meħtieġa u ordnata imperativament mill-liġi, tant li tista' tiġi mill-Qorti espressament dispensata, eppure dak l-avviż għandu joħroġ fil-Gazzetta tal-Gvern fil-każijiet u ipotesijiet sottomessi. Jitnissel ukoll li l-avviż li jrid joħroġ huwa dak normali bit-terminu msemmi fl-art. 315 (3) tal-Kodiċi di Rito, għax dak huwa t-terminu ġenerali, normali u ordinarju, assolutament impost mill-liġi. Jekk kwindi, għal xi raġunijiet partikulari, id-debitur jew il-venditur, jew xi interessat ieħor, ikun irid li, kif għandu d-dritt skond il-liġi, itawwal dak it-terminu, allura trid issir preżumibilment talba anki verbali għal dak il-fini, u f'dan is-sens biss il-lum ikun jista' jingħad li l-avviż tas-subasta hekk imtawwal għaż-żmien ikun avviż jew att ta' proċedura speċjali;

Fil-każ in diżamina ma jirriżultax li saret minn xi ħadd li kien interessat xi talba f'dan is-sens, għalkemm jirriżulta li saru talbiet oħra sabiex jiġu notifikati bl-avviż nies li setgħu kellhom eventwali interess li jeżerċitaw ir-retratt talfondi "de quo" (ara attijiet tas-subasta in diskussjoni fuq ċitati. Rikors ta' Bice armla ta' Lorenzo Demartino, waħda mill-kolliċitanti, tas-6 u 16 ta' Marzu 1948). Jirrafforza din l-opinjoni l-konsiderand li l-art. 1184 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 ġie promulgat bil-Government Notice nru. 108 ta' l-1884, b'mod li qabel dik in-Notifikazzjoni, meta l-avviżi kienu jsiru fil-folji lokali privati u mhux fil-Gazzetta tal-Gvern, sabiex jiġi mqiegħed in operazzjoni t-tieni paragrafu ta' dak l-istess artikolu tabilfors kien ikun meħtieġ li ssir talba "ad hoc". Dana jġibna għall-konklużjoni loġika u naturali li l-artikolu 1520 tal-Kodiċi Ċivili għandu jiġi interpretat strettament ħafna u, kif jingħad, "ad unguem";

Illi kwindi, bin-nuqqas tat-terminu ta' almenu mhux anqas minn xahar bejn l-avviż tas-subasta "de quo" u l-jum fissat għall-bejgħ ma operatx ruħha l-liġi maħsuba fit-tieni sezzjoni ta' l-art. 1520 tal-Kodiċi Ċivili kontra ż-żewġ atturi;

Illi in vista ta' dawn il-konsiderandi, bażati fuq il-provi u l-liġi, l-eċċezzjoni konvenuta in bażi ta' l-art. 1520 tal-Kodiċi Ċivili, fil-fehma ta' dik il-Qorti, ma għandhiex tkun meritevoli li tiġi milqugħa;

Rat in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni tal-konvenut, kif korretta skond id-digriet tat-30 ta' Jannar 1952, li biha talab ir-riforma tas-sentenza fuq imsemmija tat-28 ta' Mejju 1951, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sens li tiġi konfermata dik il-parti fejn iddikjarat li mill-mod kif mexa l-konvenut ma kien hemm ebda rinunzja għall-eċċezzjoni ta' l-invalidità ta' l-irkupru b'mod illi kwalunkwe eċċezzjoni f'dan is-sens ma tistax tiġi intrattenuta, u tiġi revokata fejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut fin-nota ulterjuri ta' l-eċċezzjonijiet, billi takkolji l-eċċezzjoni ta' l-esponent fis-sens illi tiddikjara li l-attriċi Patricia u Helen aħwa Borg kienu ġew regolarment notifikati skond il-liġi bl-avviż tas-subasta li saret fl-1 ta' April 1948 tal-fondi msemmija fiċ-ċitazzjoni, u li għalhekk ma għandhomx dritt jeżerċitaw l-irkupru tal-fondi fuq deskritti, u billi jiġi konfermat il-kap ta' l-ispejjeż fejn ġie deċiż a favur ta' l-esponent u revokat f'dik il-parti li ġiet deċiża kontra l-esponent, u hekk l-ispejjeż kollha jiġu deċiżi kontra l-attur nomine, sija dawk ta' l-ewwel istanza u sija dawk ta' l-appell fuq dan l-inċident u eċċezzjoni preliminari;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-korp ta' bini in kwistjoni kien ġie liċitat taħt l-awtorità tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u fl-1 ta' April 1948 ġie liberat favur il-konvenut. Is-subasta ġiet avżata b'avviż fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-20 ta' Ġunju 1947, fejn ġie fissat il-jum tat-18 ta' Lulju 1947 għall-bejgħ f'liċitazzjoni. Iżda b'digriet tas-17 ta' Lulju 1947 is-subasta ġiet sospiża, u reġgħet ġiet riappuntata għat-22 ta' Jannar 1948, wara li ħareġ avviż ġdid fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Diċembru 1947, fejn, fost il-partikularitajiet meħtieġa mill-art. 314 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, ġiet indikata l-ġurnata iffissata għall-bejgħ f'liċitazzjoni. Is-subasta ġiet differita diversi drabi oħra sakemm sar il-bejgħ; iżda ebda avviż ieħor ma ġie pub-

likat fil-Gazzetta tal-Gvern. L-attriċijiet allura kienu *msefrin*;

Ikkunsidrat;

Illi skond l-art. 1520 tal-Kodiċi Ċivili, meta l-bejgħ ikun sar fl-irkant taħt is-setgħa tal-Qorti, ma hemmx jedd ta' rkupru għal dawk li jkunu ġew notifikati bil-bejgħ li jkun sejjer isir b'kopja ta' l-avviż imsemmi fl-art. 314 tal-Kodiċi ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Id-dispożizzjoni ta' dan l-artikolu tgħodd ukoll għall-assenti, meta l-avviż hawn fuq imsemmi jkun ġie maħruġ fil-Gazzetta tal-Gvern mill-anqas *xahar qabel il-jum fissat għall-bejgħ. Skond* l-art. *314 tal*-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, "l-avviż għandu jkun firmat mir-Reġistratur, u għandu jkun fih id-data tas-sentenza jew tad-digriet li jordna l-bejgħ fl-irkant, ix-xorta tal-ħaġa li għandha tiġi mibjugħa, il-lok, il-jum u l-ħin li fih il-bejgħ fl-irkant għandu jibda u jispiċċa. Meta tkun saret l-istima tal-ħaġa, fl-avviż għandu jiġi msemmi l-valur kif miġjub fl-istima";

Ikkunsidrat;

Illi l-art. 1520 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi dekadenza *mid-dritt ta' l-irkupru, u għalhekk ma jammetti ebda inter*pretazzjoni estensiva, għax din tkun kuntrarja għar-regoli ta' l-ermenewtika (ara sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru 1936 in re "Zerafa vs. Dr. Caruana", Kollez. XXIX—I—729). Għaldaqstant, biex tkun avverat ruħha dik id-dekadenza, jeħtieġ indispensabilment li d-dispożizzjoni tal-liġi tkun ġiet osservata skrupolożament "ad unguem". Bħala kondizzjoni "sine qua non" tad-dekadenza, il-liġi trid il-pubblikazzjoni ta' l-avviż tas-subasta bl-indikazzjoni tal-jum tagħ*ha almenu xahar qabel il-ġurnata destinata għas-subasta*. Jekk dana ma jkunx sar, dekadenza ma jkunx hemm;

Illi fil-fatti, meta ħareġ l-ewwel avviż fl-20 ta' Ġunju 1947, kien hemm intervall ta' anqas minn xahar sal-jum tat-18 ta' Lulju 1947 iffissat għas-subasta, u għalhekk dak l-avviż ma setgħax kellu l-effikaċja li jġib id-dekadenza kontemplata fl-art. 1520. Meta mbagħad ħareġ l-avviż ġdid tat-30 ta' Diċembru 1947, u fih ġiet indikata d-data tat-22 ta' Jannar 1948 bħala l-jum tas-subasta, lanqas ma kien hemm in*tervall ta' xahar, u għalhekk lanqas ma kien jgħodd, għall*finijiet tad-dekadenza. Wara dak l-avviż ebda avviż ieħor ma

nħareġ fil-Gazzetta tal-Gvern fuq is-subasta tal-bini in kwistjoni, għalkemm is-subasta ġiet diversi drabi differita u saru n-notifiki lill-interessati li kienu preżenti f'dawn il-Gżejjer. Immela l-vot tal-liġi ma ġiex soddisfatt, u għalhekk naqset il-kondizzjoni "sine qua non" biex tavvera ruħha d-dekadenza fil-persuna ta' l-imsefrin, li sussegwentement eżerċitaw ir-retratt. U tabilħaqq, biex ikun hemm id-dekadenza kien jeħtieġ avviż ġdid fil-Gazzetta tal-Gvern ta' almenu xahar qabel kull darba li ġie ffissat jum ġdid għas-subasta; u dan ma sarx;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti miġjuba fis-sentenza appellata, il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-appellant u tikkonferma fil-kapi devoluti lilha s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant; iżda l-ispejjeż ta' l-inċident relativ għall-kawtela ta' l-appell jibqgħu għall-appellat nomine.