Artikolu 333 tal-Kap. 12; subbasta;
nullita ta' atti ġudizzjarji

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 4 ta' Novembru, 2019

Numru 4

Rikors Numru 10/12TA

Alexander Aloisio (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 766551 (M))

vs

Lombard Bank Malta p.l.c. (C 1607)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf ta' Alexander Aloisio ippreżentat fil-5 ta' Jannar 2012 u maħluf fl-istess data minn Alexander Aloisio li permezz tiegħu talab is-segwenti:-

"1. B'rikors ippreżentat mill-kumpannija bankarja konvenuta nhar it-12 ta' Ottubru, 2007 kontra l-esponenti u martu Dagmar Schmalwasser, illum legalment separati, il-kumpannija bankarja konvenuta talbet il-bejgħ bis-subbasta tal-proprjeta' immobbli ta' l-esponenti u b'mod partikolari:-

(i) id-dar bin-numru 35, Triq Għar id-Dud, Sliema;

(ii) il-garaxx internament immarkat bin-numru 31 fil-livell ta' fuq f'kumpless ta' garaxxijiet komuni minn Triq Carmel, San Ġiljan;

(iii) il-"flat" internament immarkat bin-numru 5A fi blokk "flats" numru 8, f'kumpless jismu Cloisters Walk, numru 20, Triq Carmel, San Ġiljan;

(iv) il-"flat" internament immarkat bin-numru 5D fi blokk "flats" numru 8, f'kumpless jismu Cloisters Walk, numru 20, Triq Carmel, San Ġiljan; u

(v) il-"flat" internament immarkat bin-numru 5C fi blokk "flats" numru 8, f'kumpless jismu Cloisters Walk, numru 20, Triq Carmel, San Ġiljan;

kif jirriżulta aħjar mill-atti tas-subbasta bin-numru 111/2007 fl-ismijiet "Lombard Bank Malta p.l.c. v. Alexander Aloisio et". L-esponenti ser jitlob illi dawn l-atti jiġu allegati ma' l-atti ta' dan ir-rikors maħluf fil-mument opportun;

2. B'digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar is-16 ta' Ġunju, 2010 fl-atti tas-subbasta imsemmija fil-premessa preċedenti, ġie iffissat nhar il-Ħamis 26 ta' Awwissu, 2010 għall-bejgħ bl-irkant tal-proprjeta' immobbli ta' l-esponenti;

3. Nhar l-20 ta' Lulju, 2010, il-kumpanija bankarja konvenuta ippreżentat rikors fl-atti ta' l-istess subbasta fejn talbet li tiġi awtorizzata tagħmel offerti *animo compensandi* fil-bejgħ bis-subbasta fuq imsemmi. Dana r-rikors ġie degretat definittivament b'digriet mogħti nhar is-16 ta' Awwissu, 2011 fis-sens illi l-kumpannija bankarja konvenuta dakinhar ġiet awtorizzata tagħmel offerti *animo compensandi*;

4. Dakinhar tal-jum iffissat għall-bejgħ bis-subbasta u ċioe' nhar il-Ħamis 26 ta' Awwissu, 2010, ma dehrux offerenti u sussegwentement b'digriet ieħor mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti fl-atti tal-imsemmija subbasta nhar il-15 ta' Ottubru, 2010, ġie iffissat nhar il-Ħamis 2 ta' Diċembru, 2010 għall-bejgħ bl-irkant tal-proprjeta' immobbli ta' l-esponenti. Dakinhar il-bejgħ bis-subbasta reġa' ma sarx u b'digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar id-9 ta' Diċembru, 2010, ġie iffissat nhar il-Ħamis 12 ta' Mejju, 2011 għall-bejgħ bl-irkant ta' l-istess proprjeta';

5. Kif jirriżulta mill-atti tas-subbasta in kwistjoni, dakinhar tat-12 ta' Mejju, 2011 dehru xi offerenti u l-kumpannija bankarja konvenuta għamlet offerti *animo compensandi* għall-proprjetajiet kollha u dan mingħajr ma kienet debitament awtorizzata tagħmel tali offerti;

6. Fil-fatt, apparti l-proprjeta 35, Triq Għar id-Dud, Sliema, il-proprjeta' l-oħra kollha ġiet liberata għaf-favur il-kumpannija bankarja konvenuta *animo compensandi* u dana – kif ġja ingħad – mingħajr ma l-kumpannija konvenuta kienet awtorizzata tagħmel tali offerti;

7. Għalhekk l-istess proprjeta' ma setgħetx tiġi lliberata għaf-favur tal-kumpannija bankarja u l-liberazzjoni illi saret għaf-favur tal-kumpannija bankarja konvenuta hija milquta minn irritwalita', hija monka u inattendibbli billi l-kumpannija bankarja konvenuta ma kenitx awtorizzata tagħmel offerti *animo compensandi* u billi l-proċedura użata tmur direttament kontra dak illi jiddisponi l-artikolu 333 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Kif jirriżulta mill-atti tas-subbasta in kwistjoni kien biss nhar is-16 ta' Awwissu, 2011 illi l-kumpanija bankarja konvenuta ġiet awtorizzata tagħmel offerti *animo compensandi* jiġifieri fi żmien meta l-kumpanija bankarja konvenuta kienet ġja' akkwistat dik il-proprjeta' *animo compensandi*;

9. Konsegwentement l-atti kollha tas-subbasta in kwistjoni li ġraw wara tali liberazzjoni ta' nhar it-12 ta' Mejju, 2011 huma wkoll irritwali, monki u inattendibbli fost liema hemm it-tieni u l-aħħar liberazzjoni ta' nhar is-6 ta' Settembru, 2011 tal-proprjetajiet illi kienet akkwistat *animo compensandi* il-kumpannija bankarja konvenuta nhar it-12 ta' Mejju, 2011;

10. Għalhekk kellha ssir din il-kawża;

11. Dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant u għar-raġunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, l-esponenti umilment jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' t-talbiet tiegħu u konsegwentement:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi nhar it-12 ta' Mejju, 2011, il-kumpannija bankarja konvenuta ma kenitx awtorizzata, b'digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti, illi tagħmel offerti *animo compensandi* fl-atti tal-bejgħ bis-subbasta bin-numru 111/2007 fl-ismijiet "Lombard Bank Malta p.l.c. v. Alexander Aloisio et";

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi minkejja li ma kenitx awtorizzata u li ma setgħetx tagħmel offerti *animo compensandi* fl-atti tal-bejgħ bis-subbasta bin-numru 111/2007 fl-ismijiet "Lombard Bank Malta p.l.c. v. Alexander Aloisio et";

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi minkejja li ma kenitx awtorizzata u li ma setgħetx tagħmel offerti *animo compensandi*, kif indikat fit-talbiet preċedenti, il-kumpannija bankarja konvenuta mhux talli għamlet tali offerti *animo compensandi* iżda talli wkoll akkwistat *animo*

compensandi l-proprjeta' kollha subbastata, apparti l-proprjeta' 35, Triq Għar id-Dud, Sliema;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi konsegwentement il-liberazzjoni illi saret għaf-favur tal-kumpannija bankarja konvenuta nhar it-12 ta' Mejju, 2011 hija milquta minn irritwalita', hija monka u inattendibbli billi l-kumpannija bankarja konvenuta ma kenitx awtorizzata tagħmel offerti *animo compensandi* u billi l-proċedura użata tmur direttament kontra dak illi jiddisponi l-artikolu 333 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi l-atti kollha tas-subbasta in kwistjoni li ġraw wara tali liberazzjoni ta' nhar it-12 ta' Mejju, 2011 huma wkoll irritwali, monki u inattendibbli;

Bl-ispejjeż inklużi tal-preżenti kontra l-kumpannija bankarja konvenuta, li d-diretturi, azzjonisti u rappreżentanti tagħha huma minn issa stess inġunti in subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tas-Soċjetá Lombard Bank Malta plc ippreżentata fit-8 ta' Frar 2012 u maħlufa fl-istess data minn Philip Saliba li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

"1) Illi preliminarjament skond l-artikolu 335 *et sequitur* tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni Proċedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) l-attur seta' joġġezzjona għal offerti "*animo compensandi"* magħmula mill-Bank eċċipjenti wara li ġew liberati favurih f'paragrafu 1(ii) u (iv) tar-rikors maħluf tiegħu, jew altrimenti jeżerċita il-*"jus redimendi*" mogħti lilu skond l-artikolu 355 tal-istess Kodiċi, u mhux jintavola r-rikors odjern bil-għan li jtawwal il-proċeduri u jżid l-ispejjeż legali bla bżonn;

2) Illi skond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża kienu biss il-proprjetajiet elenkati f'paragrafi 1(ii) u (iv) tar-rikors odjern li ġew liberati definittivament u b'mod finali favur il-Bank eċċipjenti fis-6 ta' Settembru 2011 wara li għamel l-offerti "*animo compensandi"* u mhux fit-12 ta' Mejju 2011, għaliex wara din id-data kienu kissru l-kwindena William Cuschieri, karta ta' l-identita numru 70582(M) u Alison Mackay, karta ta' l-identita numru 206083(M), u Elizabeth Aloisio, karta ta' l-identita numru 248140(M), u dan skond kopja tad-digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili hawn anness u mmarkat Dok RB1;

3) Illi bla preġudizzju għas-suespost, u skond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, il-Bank eċċipjenti kien debitament awtorizzat li jagħmel l-offerti "*animo compensandi*" li għamel, tenut kont tal-fatt li s-subbasta in kwistjoni kienet ġiet ippreżentata qabel ma ġew fis-seħħ l-artikoli tal-Liġi il-ġodda li jiggvernaw is-subbasti llum;

4) Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi huma infondati kemm il-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur li hu inġunt minn issa għas-subizzjoni tiegħu;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm bżonn."

Rat l-avviż tat-13 ta' Frar, 2019 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imħallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li bis-saħħa tiegħu l-kawża odjerna ġiet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diġa mħollija għas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-tmienja u għoxrin ta' Frar 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Permezz ta' din il-kawża l-Attur qed ifittex li jimpunja l-validitá tal-att ta' liberazzjoni fl-atti tas-subbasta bin-numru 111/2007 li sar għaf-favur tas-Soċjetá bankarja konvenuta fit-12 ta' Mejju 2011 tal-fondi msemmija fir-rikors ġuramentat wara bejgħ bl-irkant taħt l-awtoritá tal-Qorti, kif ukoll tal-atti kollha tas-subbasta in kwistjoni li ġraw wara tali liberazzjoni. Dan kollu qiegħed jintalab b'konsegwenza tal-fatt li r-rikors li pprezentat is-

Soċjetá konvenuta fl-20 ta' Lulju 2010 fl-atti tal-istess subbasta sabiex tingħata l-permess li toffri animo compensandi, ġie degretat definittivament b'digriet mogħti fis-16 ta' Awwissu 2010. L-Attur isostni li din l-awtorizzazzjoni sabiex is-Soċjetá konvenuta toffri animo compensandi saret "fi żmien meta l-kumpannija bankarja konvenuta kienet ġja akkwistat dik il-proprjetá *animo compensandi*" u għaldaqstant "il-proċedura użata tmur direttament kontra dak illi jiddisponi l-artikolu 333 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta" kif kienet viġenti qabel ma ġiet emendata bl-Att XIV tal-2007.

2. Il-fatti marbutin mal-każ joħorġu mill-atti tas-subbasta numru 111/2007 li jifformaw parti mill-atti tal-kawża. Il-Qorti tissenjala dawn il-fatti kif ġej:-

i. B'rikors ippreżentat fit-12 ta' Ottubru 2007 kontra l-Attur u martu Dagmar Schmalwasser illum legalment separati, is-Soċjetá Konvenuta premettiet li permezz ta' sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti datata 8 ta' Ġunju 2005 fl-ismijiet Lombard Bank Malta plc vs Alexander Aloisio et citazz numru 660/2004 GV hija ġiet kanonizzata kreditriċi tal-Attur Alexander Aloisio u martu fis-somma hemm indikata. Premettiet ulterjorment li l-Attur Alexander Aloisio u martu huma sidien tas-segwenti proprjetá immobbli:-

a. Id-dar numru 35 Triq Għar Id-dud Sliema

b. Garage internament markat numru 3 fil-livell ta' fuq f'kumpless ta' garaxxijiet b'entratura komuni minn Triq Carmel San Ġiljan

c. Flat sive penthouse flat internament markat numru 5A fi blokk flats numru 8 f'kumpless jismu Cloisters Walk numru 20 Carmel Street San Giljan.

ii. Permezz tar-rikors imsemmi s- Soċjeta' Konvenuta talbet għalhekk lil din il-Qorti diversament presjeduta "tordna l-bejgħ b'subasta tal-fondi fuq deskritti u tiffissa l-ħin, jum u lok għall-istess bejgħ okkorendo n-notifika bl-affissjoni u pubblikazjoni kemm il-darba jibqgħu mhux notifikati, bl-isgass fuq il-fond jekk kemm il-darba jinżamm magħluq xi fond minn dawk deskritti għall-aċċess peritali u bil-fakolta illi l-esponenti jagħmlu offerti animo kompensandi fl-atti tal-istess bejgħ." (ara fol 1)

iii. Permezz ta' digriet datat 16 t'Ottubru 2007, il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat lill-Perit Valerio Schembri sabiex jeċċedi fuq il-postijiet u jirrelata dwarhom (ara fol 3).

iv. Permezz ta' digriet datat 2 ta' Novembru 2009, il-Qorti laqgħet it-talba tas-Soċjetá Konvenuta fir-rikors tas-27 ta' Frar 2009, sabiex, għal raġunijiet hemm imfissra, tawtorizza lil Perit Valerio Schembri iwettaq l-ispezzjoni tiegħu fuq l-appartamenti 5C u 5D ukoll peress li l-appartamenti 5A, 5C u 5D jiffurmaw parti integrali mill-penthouse gja bin-numru 5A formanti parti minn blokk ta' appartamenti numru 8 f'kumpless ta' bini bl-

isem “Cloister’s Walk” 20, Carmel Street, San Ġiljan, kif soġġett għal privileġġ speċjali favur is-Soċjetá Konvenuta Lombard Bank.

v. Wara li r-rapport ġie redatt u ppreżentat mill-Perit Valerio Schembri fl-20 ta’ Mejju 2010, il-Qorti ordnat permezz ta’ digriet datat 16 ta’ Ġunju 2010 li l-bejgħ bl-irkant tal-fondi msemmija fl-atti tas-subbasta għandu jsir nhar il-Ħamis 26 ta’ Awissu 2010.

vi. Permezz ta’ rikors preżentat fl-20 ta’ Lulju 2010, is-Soċjetá Konvenuta Lombard Bank talbet lill-Qorti “jogħġobha tawtorizzahom jagħmlu offerti animo compensandi fl-atti tas-subbasta fuq ċitata okkorendo bin-notifika tal-intimati bl-affissjoni u pubblikazzjoni jekk kemm il-darba jibqgħu mhux notifikati”. Permezz ta’ digriet mogħti fis-26 ta’ Lulju 2010, il-Qorti ordnat in-notifika ta’ dan ir-rikors “lill-partijiet interessati li jkollhom tlett ijiem biex iwieġbu”.

vii. Kif kien ordnat fis-26 ta’ Awwissu sar il-bejgħ bl-irkant fal-fondi imsemmija iżda ma kienx hemm offerenti.

viii. Permezz ta’ digriet datat 15 ta’ Ottubru 2010, il-Qorti ordnat li l-fondi msemmija jerġgħu jitqiegħdu għall-bejgħ bl-irkant nhar il-Ħamis 2 ta’ Diċembru 2010. Għal xi raġuni li ma hiex indikata fil-proċess, l-irkant ma seħħx fid-data msemmija tant li permezz ta’ digriet tad-9 ta’ Diċembru 2010 il-Qorti ordnat li l-fondi msemmija jitqiegħdu għall-bejgħ bl-irkant nhar il-Ħamis 12 ta’ Mejju 2011.

ix. Kif ġie ordnat, is-subbasta saret fit-12 ta' Mejju 2011. Dak inhar is-Soċjetá Konvenuta Lombard Bank akkwistat animo compensandi u għaldaqstant ġiet liberata favuriha l-proprjetá kollha subbastata ħlief għall-proprjetá 35 Għar id-Dud Sliema.

x. Billi fiż-żmien stabbilit mil-liġi William Cuschieri, Alison Mackay u Elizabeth Aloisio kisru l-kwindena u għamlu offerti ogħla għall-proprjetajiet imsemmija, fit-22 ta' Lulju 2011, il-Qorti tat digriet li permezz tiegħu ordnat il-bejgħ bl-irkant finali u l-aħħar liberazzjoni ta' dawn il-proprjetajiet għat-Tlieta 6 ta' Settembru 2011.

xi. Fis-16 ta' Awissu 2011 il-Qorti ddegretat definittivament ir-rikors tas-Soċjetá Konvenuta Lombard Bank datat 20 ta' Lulju 2010 għall-permess sabiex toffri animo compensandi kif ġej: "Il-Qorti. Reġgħet rat ir-rikors. Billi ma saret ebda risposta. Tilqa' it-talba".

xii. Kif ġie ordnat fis-6 ta' Settembru 2011 sar il-bejgħ bl-irkant tal-proprjetá msemmija fejn is-Soċjetá Konvenuta Lombard Bank akkwistat animo compensandi u għaldaqstant ġie definittivament liberat favuriha il-garaxx internament immarkat bin-numru 31 fil-livell ta' fuq f'kumpless ta' garaxxijiet b'entratura komuni minn Triq Carmel, San Giljan, libera u franka kif ukoll il-flat internament sive Penthouse, immarkat bin-numru 5D, fi blokk flats numru 8 f'kumpless jismu Cloisters Walk, numru 20, Triq Carmel, San Giljan, liberu u frank.

Punti ta' Liġi

3. Din l-azzjoni effettivament tikkonsisti f'talba għal dikjarazzjoni ta' nullita ta' atti ġudizzjarji tal-bejgħ bis-subbasta bin-numru 111/2007.

4. Fis-sentenza **Sebastiano Guccione et vs Meli Bugeja Trading Limited** datata 22 ta' Marzu 2016 ġie nsenjat is-segwenti mill-Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Lorraine Schembri Orland:

"*Illi in-nullita` tal-att ġudizzjarji jinsab regolat* ***bl-artikolu 789 u 790 tal-Kap 12.***

*Illi hekk kif ġie enunċjat fil-ġurisprudenza nostrana, "in-nullita hija ħaġa odjuża u għandha tiġi ordnata meta espressament komminata mil-liġi u meta serjament l-att ma jistax xort' oħra jissewwa". Ukoll hu assodat li l-erba' ċirkostanzi msemmija fl-****Artikolu 789*** *huma tassattivi, fis-sens li biex att ġudizzjajru jitqies li ma jiswiex, l-ilment irid jaqa' bilfors taħt il-parametri ta' xi waħda mill-imsemmija ċirkostanzi. (****Kollez. Vol. XXVII.I.465****). (Ara* ***Farrugia Josephine vs Farrugia Paul*** *P.A. deċiża fid-9 ta' Diċembru 2002, u* ***Joecar Ltd. Et vs BOV plc*** *P.A.(RCP 560/10) deċiża fit-30 ta' Novembru 2011) ...*

Kif spjegat fis-sentenza ***Victor Debono et. v. Onor. Dr Vincent Tabone noe*** *(PA (MCC) - 14.5.1970) dan id-dispost tal-liġi "jikkontempa* ***żewġ tipi ta' nullita', dik testwali,*** *(subinċiż (a) u* ***dik virtwali*** *(Subinċiżi (c) u (d)*

konsistenti għal (c), fis-sempliċi vjolenza ta' forma anke jekk mhux taħt piena ta' nullita, u dak tal-paragrafu (d) ċioe` meta l-att ikun nieqes minn xi partikolarita' essenzjali espressament meħtiega mil-Liġi." Eżempju tas-subinċiż (c) hija l-ħtieġa ad validitatem ta' kondizzjoni jew formalita' filwaqt li taħt is-subinċiż (d) jaqgħu dawk l-elementi kostitutivi tal-att li huma meqjusa essenzjali għall-validita' tal-istess.

*Illi fil-każ fl-ismijiet **"Dottor Henry Vassallo vs Onor. Prim Ministru et"** (P.A (kost) deċ. 9 ta' Ottubu 2001) ġie ritenut li:-*

*"Illi kif ingħad f'għadd ta' deċiżjonijiet tal-Qrati Tagħna, id-distinzjoni bejn nullita` mtellgħa taħt il-paragrafu (c) u dik taħt il-paragrafu (d) tas-subartikolu (1) tal-artikolu 789, tikkonsisiti fil-fatt li f'tat-tieni, l-att ġudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita` essenzjali meħtiega mil-liġi, u mhux sempliċi ksur ta' forma preskritta. " (Ara wkoll, **"Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri" –** P.A. deċiza fl-4 ta' Novembru 1988).*

Madanakollu skond is-subinċiz 789(2) "l-eċċezzjoni ta' nullita` ta' l-att, taħt is-subartikolu (c) tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, ma tistax tingħata, meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħet tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru atti oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullita`."

Illi bħala prinċipju assodat għandu jingħad ukoll li r-rigorożita formali, kif jirriżulta mill-ġurisprudenza ċċitata, ġiet temperata tul is-snin sabiex "issir

*ġustizzja sostanzjali fil-mertu tal-każ”. (“**Michael Attard nomine vs Raymond Galea -** Q.A. - deċiza fit-12 ta’ Mejju 1998) u “kif ġie ritenut minn dawn il-Qrati, ir-rigorożita proċedurali u l-formaliżmu esaġerat rarament huma ambaxxaturi tal-ġustizzja sostanzjali u għalhekk ma għandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawża.” (“**Aquilina vs Cassar” –**Vol.LXXVI.iv.666). (Ara wkoll **“James Demanuele vs Elena Maria Felice”** P.A. deċiża fit-30 ta’ April 2002 u l-ġurisprudenza hemm traċċjata).*

Difatti hu paċifiku fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li n-nullita` tal-atti ġudizzjarji hi sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi mposta meta n-nuqqas fl-att formali jew sostanzjali, ma jistax assolutament jiġi ttollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta’ ġustizzja proċedurali.”

Konsiderazzjonijiet

5. L-Attur qed isostni li seħħet vjolazzjoni tal-artikolu 333 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta qabel ma ġie emendat bl-Att XIV tal-2007. Dan għaliex ir-rikors tal-20 ta’ Lulju 2010 għall-permess sabiex is-Soċjetá Konvenuta toffri animo compensandi ġie degretat definittivament b’digriet datat 16 ta’ Awwissu 2010, jiġifieri wara li l-istess Soċjetá Konvenuta kienet ikkompetiet għall-akkwist tal-imobbli *animo compensandi* fis-subbasta tat-12 ta’ Mejju 2011. Minħabba f’hekk l-Attur jissottometti li l-att ta’ liberazzjoni tat-12 ta’ Mejju 2011 a favur is-Soċjetá bankarja Konvenuta kif ukoll l-atti kollha tas-subbasta in kwistjoni li ġraw wara tali

liberazzjoni huma “rritwaliti, monki u inattendibbli” billi fid-data tas-subbasta tat-12 ta’ Mejju 2011, il-kumpannija bankarja konvenuta ma kenitx għadha awtorizzata tagħmel offerti animo compensandi.

6. Il-Qorti tifhem għalhekk li l-Attur qed jinkwadra t-talba tiegħu għan-nullita tal-att tal-liberazzjoni tat-12 ta’ Mejju 2011 u tal-atti sussegwenti fuq dak dispost fl-artikolu 789(1)(c) u/jew (d) tal-Kap. 12. Fit-termini tal-imsemmi sub-artikoli l-att tal-liberazzjoni in kwistjoni u l-atti sussegwenti huma milquta bi vjolazzjoni tal-forma jew nuqqas minn xi partikolaritá essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi kif kontemplata fl-artikolu 333 tal-Kap. 12 qabel ma dan ġie emendat bl-Att imsemmi.

L-artikolu 333 tal-Kap. 12 kien jistipula s-segwenti:

(1) Kull min għandu kreditu likwidu li jkun ġej minn sentenza, kuntratt, jew obbligazzjoni bil-miktub oħra, jista’, b’rikors, jitlob lill-qorti l-permess li joffri animo compensandi.

(2) Ir-rikors għandu jsir mill-anqas jumejn qabel il-jum mogħti għall-irkant.”

7. Din il-Qorti fliet bir-reqqa dan l-artikolu u ma hi qed tara l-ebda skontru mal-istess mis-Soċjeta’ bankarja Konvenuta. L-artikolu 333 jimponi l-obbligu fuq kull min għandu kreditu likwidu li jitlob permess lill-Qorti sabiex joffri animo compensandi b’rikors li għandu jsir mill-anqas jumejn qabel il-bejgħ bl-irkant. Is-Soċjetá Konvenuta qdiet fedelment l-obbligu tagħha taħt dan l-artikolu billi talbet dan il-permess kemm fir-rikors

promotur preżentat fit-12 ta' Ottubru 2007 kif ukoll permezz tar-rikors preżentat fl-20 ta' Lulju 2010. Iż-żewġ rikorsi ġew għalhekk preżentati ferm qabel is-subbasta tat-12 ta' Mejju 2011.

8. L-artikolu 333 ma jimponi l-ebda obbligu fuq il-Qorti li neċessarjament tawtorizza s-Soċjetá Konvenuta qabel is-subbasta. Dawn il-Qrati, sa fejn jirrigwarda dan l-artiklu, dejjem kienu propensi li jieħdu attidudni pjuttost liberali, anke per eżempju, fejn il-liġi espressament tipprovdi għal proċedura b'mod specifiku u ċiononstante li ma tiġix segwita xorta waħda ma jannullawx l-att (ara **Sentenza PA per Imħallef Lorraine Schembri Orland fl-ismijiet Tereza Bonnici -vs- HSBC Bank Malta Plc tal-31 ta' Jannar 2019**).

9. Dan ifisser li ma jissussisti l-ebda nuqqas minn xi partikolaritá essenzjali jew vjolazzjoni tal-forma meħtieġa f'dan l-artikolu fit-termini ta' dak dispost fis-sub-artikolu (1) (ċ) u (d) tal-artikolu 789 tal-kap. 12. Magħdud ma dan, jingħad li l-Attur huwa se mai xorta inabilitat milli jivvanta n-nullita taħt is-sub-artikolu (1)(ċ) tal-artikolu imsemmi minħabba dak dispost fis-sub-artikolu (2) tal-imsemmi artikolu 789 tal-Kap. 12. Dan peress li għalkemm kien notifikat bir-rikors għall-permess sabiex is-Soċjetá Konvenuta toffri animo compensandi in virtù tad-digriet mogħti fis-26 ta' Lulju 2010, l-Attur ma rreġistra ebda oppożizzjoni skont l-artikolu 335 tal-Kap. 12 iżda baqgħa jagħmel jew ħalla li jibqgħu jsiru atti oħra.

10. Hemm fattur ieħor importanti li jrid jittieħed kont tiegħu. Għalkemm veru li permezz tas-subbasta qabel ma inkisru il-kwindeni, jista' jingħad li l-propjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet illiberata favur is-Soċjeta' Konvenuta, ma jistax pero' jingħad li din akkwistat dik il-propjeta' kif qed jippretendi l-Attur. Il-Qorti tfakkar, li wara l-imsemmija liberazzjoni inkisret il-kwindena u għalhekk reġa' infetaħ mill-ġdid il-bejgħ bl-irkant tal-immobbli inkwistjoni. Dawn il-Qrati dejjem ikkunsidraw li l-ksur tal-kwindena hija forma ta' opposizzjoni għal-liberazzjoni preċedenti (ara **Deċiżjoni Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet Carmelo Grech -vs- John Leone Ganado et tat-23 ta' Frar 2001**).

11. Għalhekk meta l-Qorti, bid-digriet tat-22 ta' Lulju 2011, għazlet għall-bejgħ bl-irkant finali id-data tas-6 ta' Settembru 2011, il-liberazzjoni ta' qabel tilfet l-effetti tagħha. Anzi, dik il-liberazzjoni ġiet newtralizzata għal kollox bid-digriet imsemmi u bl-eventwali liberazzjoni u bejgħ finali tal-poprjeta' inkwistjoni favur is-Soċjeta' Konvenuta. Kien b'dan l-aħħar irkant, wara li ġew segwiti l-formalitajiet kollha tal-liġi , u mhux b'dak ta' qabel, li s-Soċjeta' Konvenuta saret definittivament propjetarja tal-propjeta' mertu ta' din il-Kawża. Dan ifisser, li bid-digriet tas-16 ta' Awwissu 2011 li permezz tieghu l-Qorti approvat lis-Soċjeta' Konvenuta biex toffri *animo compensandi* kien għadu validu ai fini tal-irkant li inżamm fis-6 ta' Settembru 2011.

12. Minn dan kollu din il-Qorti tikkonkludi li din l-azzjoni ma kienetx flokha. Di piu' kif sewwa sottomess mis-Soċjetá Konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha a' fol 69 paragrafu 4, jirriżulta li tali awtorizzazzjoni fil-fatt saret ferm qabel is-subbasta tat-12 ta' Mejju 2012 permezz tad-digriet datat 16 ta' Ottubru 2007 fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet tas-Soċjeta' Attriċi fir-rikors promotur tagħha, fost oħrajn biex toffri animo compensandi (ara a' fol 69 paragrafu 4).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-Soċjetá Konvenuta;

Tiċħad it-talbiet kollha attriċi.

Spejjeż tal-kawża għandhom ikunu sopportati mill-Attur.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur