QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 28 ta` Jannar 2021

Kawza Nru. 4
Rik. Gur. Nru. 277/2018 JZM

Peter sive Pierre Falzon [I.D. 535060(M)] u martu Helen sive Elenita Falzon [I.D. 506761(M)]

kontra

(1) Francis Mamo [I.D.596553(M)] u martu Nicolina Mamo [I.D. 676452(M)]

(2) Avukat Dr. Robert Zammit [I.D 246088(M)]

(3) Ir-Registratur Qrati Civili u Tribunali

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat li kien prezentat fis-<u>26 ta` Marzu 2018</u> li jaqra :–

1. Illi dawn il-proceduri qieghdin jigu stitwiti sabiex jigi mpunjat l-bejgh b`licitazzjoni tal-fond "Villa Fusina", Triq George Zammit, b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard u s-subbasta bin-numru 70/12 li tat lok ghal tali begh u dan minhabba diversi rregolaritaijet li jrendu l-istess bejgh u subbasta nulli u bla validita` u effett fil-ligi.

2. Illi l-konvenuti Francis u martu Nicolina Mamo pprezentaw proceduri ta` subbasta fl-ismijiet "Franicis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon" (subbasta numru 70/1) f`liema rikors huma talbu l-bejgh bis-subbasta tal-proprjeta` tal-atturi "Villa Fusina", Triq George Zammit, b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard.

3. Illi meta nzamm l-irkant fil-25 ta` Mejju 2017 il-konvenut l-iehor l-Avukat Dr Rorbert Zammit kien l-unika offerent b`talba ta` €270.000 u l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni fir-Registru Pubbliku giet insinwata permezz ta` nota datata 2 ta` Novembru 2017.

4. Illi l-attur Pierre Falzon huwa kolpit b`zewg freezing orders mahruga minn Qrati tal-Magistrati (Malta) u cioe` l-ordni moghtija per Magistrat Dr Joseph Mifsud fl-atti tal-kumpilazzjoni numru 135/2015 fl-ismijiet "Il-Puiizija (Spettur Ian Joseph Abdilla) vs Peter maghruf bhala Pierre Falzon" datata 27 ta`Ottubru 2015 (Dokument A) u ordni ohra moghtija miil-Magistrat Dr Donatella Frendo Dimech fl-atti tal-kumpilazzjoni numru 251/2015 fl-ismijiet "Il-Pulizija (Spettur Jonathan Ferris) vs Peter maghruf bhala Pierre Falzon" datata 7 ta`Dicembru 2015 (Dokument B).

5. Illi fl atti tas-subbasta numru 70/12 ir-Registratur tal-Qorti pprezenta nota datata 3 ta` Awwissu 2015 (fol. 156 tal-process tas-subbasta) fejn informa lill-Qorti li hemm ordni ta` ffrizar u wara talba tal-konvenuti konjugi Mamo fl-atti tal-kumpilazzjoni numru 135/2015 fl-ismijiet "Il-Pulizija (Spettur Ian Joseph Abdilla) vs Peter maghruf bhala Pierre Falzon" per Magistrat Joseph Mifsud b`digriet datat 29 ta` Marzu

2016 il-Qorti awtorizzat il-bejgh bis-subbasta tal-immobbli fuq ndikat taht diversi kondizzjonijiet (fol. 160 tal-process tas-subbasta).

6. Illi l-ordni tal-iffrizar fl-atti tal-kumpilazzjoni numru 251/2015 fl-ismijiet "Il-Pulizija (Spettur Jonathan Ferris) vs Peter maghruf bhala Pierre Falzon" datata 7 ta` Dicembru 2015 per Magistrat Dr Donatella Frendo Dimech tas-7 ta`Dicembru 2015 ma jidhirx li qatt ingieb a konjizzjoni tal-Qorti li taht l-Awtorita` taghha kienu qed isiru l-proceduri ta` subbasta.

7. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-valur tal-proprjeta` fuq imsemmija giet determinata wara li l-Qorti adottat stima tal-espert tekniku appuntat fl-atti ta` rikors ta` subbasta ohra ndipendenti fl ismijiet "Anthony Borg vr Pierre Falzon et" (subbasta numru 69/12). ll-perit tekniku Reuben Sciortino appuntat fl-atti tas-subbasta numru 69/12 kien ipprezenta u halef r-relazzjoni tieghu fit-23 ta` Jannar 2013 u l-proprjeta`mertu tal-kawza giet stmata mill-perit tekniku Rueben Sciortino fl-ammont ta` €450,000.

8. Illi permezz ta` digriet tal-4 ta` Ottubru 2012 fl-atti tar-rikors numru 846/2012 fl-ismijiet "Francis Mamo et vs Pierre Falzon et", il-Qorti kienet iddecidiet billi tilqa` r-rikors tal-konjugi Mamo tat-13 ta` Lulju 2012 u dan billi "ghal finijiet ta` stima ghandu jigi nominat il-Perit Reuben Sciortino li huwa l-istess Perit nominat fis-subbasta 69/12 li tirrigwarda l-istess proprjeta` u proprjatajiet ohra, b`dan illi r-rapport fl-atti ta` din is-subbasta jaghmel tajjeb ghal dik bin-numru. 69/12; Kopja ta` dan id-digriet ghandu wkoll jigi inserit fis-subbasta 69/12 u l-Perit Tekniku ghandu jassigura li f`din is-subbasta tiddahhal biss l-istima ta` din il-proprjeta` mertu ta` tali subbasta". Illi minflok gara hekk ir-rikorrenti pprezentaw fl-atti tas-subbasta numru 70/12 kopja tar-rapport intier pprezentat mill-perit Reuben Sciortino fl-atti tas-subbasta numru 69/12.

9. IIli minkejja din l-ordni l-espert tekniku ma halifx ir-rapport tieghu fl-atti tas-subbasta "Franicis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon" (subbasta numru 70/1) u minflok gie pprezentat bhala dokument mhux mahluf r-rapport redatt mill-Espert Reuben Sciortino fl-atti tas-subbasta l-ohra fl-ismijiet "Anthony Borg vs Pierre Falzon et" (subbasta numlu 69 /12).

10. Illi mis-sena 2013 sal-gurnata tal-effettiv bejgh u cioe` 25 ta` Mejju 2017 ma sar ebda aggustament fuq il-prezz tal-proprjeta` minkejja li kien hemm akkrexximent konsiderevoli fil-valur u dan bi pregudizzju car ghall-atturi u dan aktar u aktar meta din l-Onorabbli Qorti kienet cahdet talba tal-intimati Mamo tal-11 ta`Dicembru 2013 ghar-riduzzjoni tal-valur tal-bejgh ghal €270,000 (kumbinazzjoni l-prezz li bih gie liberat il-fond erba` snin wara) u tressqet stima mir-rikorrenti li fi Frar 2014 (fol. 109 tal-process tas-subbasta) li l-fond kellu valur fis-suq ta` €510,000.

11. Illi inoltre l-atturi huma ulterjorament pregudikati in kwantu huma ma kellhomx l-opportunita` jikkontestaw l-valuri tal-espert tekniku u dan peress li l-espert tekniku ma halifx ir-rapport tieghu fl-atti tas-subbasta numru 70/2012 u dan bi ksur tal-artikolu 311(1) tal-Kap. 12 tal-Ligiliet ta`Malta.

12. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost permezz ta` digriet tal-wiehed u ghorrin (21) ta` Frar tas sena elfejn u sbatax (2017) fl-atti tas-subbasta numru 70/2012 fl-ismijiet "Francis Mamo et vs Pierre Falzon et" il-Qorti "Rat in-nota. Tilqa` t-talba u taghzel il-jum tal-Hamis 25 ta` Mejju 2017 fil-hdax u nofs ta` filghodu (11:30am) ghal bejgh bl-irkant / licitazzjoni tal-fond/i imsemmija fl-atti u li ghandu jsir Fil-Kurituri tal-Qrati tal-Gustizzja, Triq ir-Repubblika, Il-Belt, Valletta. Tordna li bl-avviz jigi/u notifikat/a d-debitur/i / d-debitrici, u l-kreditur ezekutant, il-kuraturi u l-kollecitanti.

13. Illi fil-kors tal-proceduri tas-subbasta diversi kredituri li kellhom kreditu fil-konfront tal-atturi pprezentaw nota li huma ghandhom kreditu kontra l-atturi kif ser jrrizulta mili-atti tas-subbasta fuq imsemmija.

14. Illi d-debituri ma gewx notifikati personalment izda allegatament (ghax kif ser jigi ppruvat dan ma sarx) permezz ta` affissjoni mad-dar (referta 11.04.2017), affissjoni fl-ghassa ta` Bugibba (referta 11.04.2017) affissjoni fil-Kunsill Lokali ta` San Pawl il-Bahar (riferta 11.04.2017) u f`zewg gazzetti lokali fil-11.05.2017).

15. Illi ebda mill-kollecitanti l-ohra ma gew notifikati bis-subbasta u dan kif jirrizulta mill-atti tas-subbasta u dan bi ksur tad-digriet tal-21 ta` Frar 2017.

16. Illi ulterjorament u wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, tul il-kors tal-proceduri l-konvenuti konjugi Mamo pprezentaw rikors ghall-iskrizzjoni tat-tigdid tal-iskrizzjoni fejn il-Qorti ordnat il-bejgh bl-irkant ai termini tal-artikolu 351 (2) tal-Kap. 12 darba wahda biss u cioe` fl-28 ta` Marzu 2017 u cioe` wara aktar minn sena minn meta l-Qorti ordnat il-bejgh bis-subbasta u l-Qorti laqghet it-talba permezz ta` digriet tad-29 ta` Marzu 2017 u dan bi ksur tal-artikolu 351(2) li jghid li : "F`kull kaz, l-effetti ta`dan id-digriet li bih ikun ordnat l-irkant ta` immobbli jew, ta` jeddijiet maghqudin mal-immobbli jispiccaw rigward it-terzi, eghluq sena mill-iskrizzjoni imsemmija fl-artikolu 306, kemm-il darba f`dak iz-zmien fuq talba tal-kreditur ezekutant l-iskrizzjoni ma gietx imgedda".

17. Illi finalment jirrizulta li-intimat Zammit flimkien mal-intimat Registratur Qrati Civili u Tribunali ressqu talba quddiem il-Magistrat Joseph Mifsud (fol. 268 tal-proccss tas-subbasta) liema talba la giet notifikata lir-rikorrenti qua akkuzat f`dawk il-proceduri u wisq inqas lir-rikorrenti bhala parti nteressata sabiex il-freezing order fil-konfront tieghu titnehha limitatament sabiex jithallas il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghal dak li jirrigwarda Capital Gains Tax liema talba ntlaqghet meta kull talba mir-rikorrent sabiex isir i-istess sabiex jithallsu kredituri bona fide tieghu gew opposti mill-Avukat Generali u michuda.

18. Illi l-intimati ma ghamlu l-ebda talba simili quddiem il-Magistrat Donatella Frendo Dimech fir-rigward tal-ordni ta` ffrizar l-ohra pendenti kontra r-rikorrent u ghalhekk l-intimat Zammit u r-Registru Qrati Civili u Tribunali agixxew bi ksur tal-istess ordni tal-iffrizar kif ukoll tali fatt irendi bla validita` l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-fond maghmula mr-Registratur Qrati Civili u Tribunali nhar it-2 ta` Novembru 2017 (fol 276 tal-atti tas-subbasta].

19. Illi ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet is-subbasta fl-ismijiet "Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon" (subbasta numru 70/12) hija nulla ghal finijiet u efetti tal-ligi.

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu li dina l-Onorabbl Qorti :

1. Tiddikjara li l-bejgh bil-licitazzjoni tal-25 ta`Mejju 2017 tal-proprjeta "Villa Fusina", Triq George Zammit b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard fl-atti tas-subbasta fl-ismijiet "Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon" (subasta numru 70/12) hija nulla ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

2. Tordna l-kancellament u thassir tan-nota tal-iskrizzjoni 23908/2017.

Bl-ispejiez kontra l-konvenuti, jew min minnhom, li huma minn issa ingunti in subizzjoni u b`rizerva ta` kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` d-dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezenta l-Av. Dr. Robert Zammit fit-13 ta` April 2018 li taqra :-

(1) Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hija rrita u nulla stante li hawn non si tratta ta` bejgh b`licitazzjoni imma bejgh bl-irkant taht l-awtorita` tal-Qorti u ghalhekk l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

(2) Illi in mertu u bla pregudizzju ghal premess, ai termini tal-Artikolu 996 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta it-trasferiment ta` hwejjeg immobbli jibda jghodd u jkollu sehh minn meta jigi mnizzel fl-ufficju tar-Registru Pubbliku kif jinghad fl-Artikolu 330 u meta n-nota ta` iskrizzjoni f`kaz ta` bejgh bl-irkant tigi ffirmata mir-Registratur tal-Qorti li taht is-setgha taghha tkun saret il-liberazzjoni tal-haga, kif fil-fatt sar u cioe kif fil-fatt sar mit-2ta` Novembru 2017 skont dokument hawn anness u mmarkat bhala Dokument RZ1.

(3) Illi inoltre d-domandi attrici huma infondati wkoll fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-25 ta` Mejju 2007 din l-Onorabbli Qorti lliberat bejgh bl-irkant numru 44 Villa Fusina, bil-basement u garage sottopost fi Triq Gorg Zammit, H`Attard lill-intimat Zammit liema att ta` liberazzjoni gie iskritt fir-Registru Pubbliku kif inghad fit-2 ta` Novembru 2017.

(4) Illi ai termini ta` l-Artikolu 355 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta d-debitur ossija r-rikorrenti kellhom l-jedd tal-fidwa tal-hwejjeg immobbili hawn fuq deskritti mibjughin fl-irkant sa zmien 4 xhur mid-data tal-iskrizzjoni tal-att tal-liberazzjoni fir-Registru Pubbliku u ghalhekk sat-2 ta` Marzu 2018.

(5) Illi kieku dak lamentat mir-rikorrenti huwa minnu u l-prezz kif jippretendu huma, mhux il-prezz tas-suq, kien sta ghalihom biex jergghu jixtru u jifdu l-proprjeta` taghhom, haga li m`ghamlux u ghalhekk qed jippruvaw jittentaw din il-procedura b`abbuz tas-sistema gudizzjarju.

(6) Illi r-rikorrenti ma esercitawx il-jedd tal-fidwa entro l-4 xhur stante li ma gietx prezentata c-cedola tal-fidwa kif kienu obbligati jaghmlu skont il-ligi.

(7) Illi inoltre ai termini tal-Artikolu 331 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta l-kunsinna tal-beni immobbili ssir ipso iure bil-liberazzjoni finali u bid-depositu tal-prezz fic-cedolarju tal-Qorti liema prezz gie depositat kif jirrizulta skont ricevuti u cekkijiet hawn annessi u mmarkati bhala dokument RZ2 u RZ3 u kif ghad jista` jigi konfermat mir-Registratur tal-Qorti.

(8) Illi ai termini tal-Artikolu 306 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta, illi l-Qorti wara li laqghet it-talba ghall-hrug tal-mandat ta` qbid ta` hwejjeg immobbili, ordnat lir-Registratur jahtar espert tekniku kif jirrizulta mill-atti tas-subbasta u cioe l-Perit Ruben Sciortino li stama l-fond in kwistjoni, gie ffissat jum, hin u lok ghall-bejgh, gie infurmat id-Direttur tar-Registru Pubbliku u r-Registratur tal-Artijiet bid-digriet, ordnat lid-Direttur tar-Registru Pubbliku biex jirregistra minnufih id-digriet u hatret irkantatur pubbliku, liema digriet gie notifikat lid-debitur.

(9) Illi ai termini tal-Artikolu 307 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta d-debitur kellu 20 gurnata minn meta gie notifikat bid-digriet biex huwa jkun jista` jipprezenta stima separata u anke jitlob li ma ssirx stima gdida b`dan illi din l-istima ghandha tkun guramentata. Ir-rikorrenti m`ghamlu xejn minn dan u ghalhekk ma jistghux jillamentaw minn nuqqasijiet talvolta ta` haddiehor meta n-nuqqasijiet huma taghhom stante li ex turpi causa non oritur actio.

(10) Illi r-rikorrenti gew notifikati skont il-ligi bl-atti kollha tal-Qorti ossija bl-affissjoni u l-Imhallef ordna li jsir il-bejgh wara li huwa ezamina l-atti kollha li kienu in regola ai termini tal-ligi.

(11) Illi l-bejgh bis-subbasta sar skont il-ligi u l-Qorti Kriminali tat l-awtorizzazzjoni biex dan il-bejgh isir wara li gabet il-permessi kollha minkejja l-freezing orders. Tant dan huwa minnu li wara l-bejgh sar rikors kongunt mir-Registratur tal-Qorti u l-intimat Robert Zammit sabiex din il-Qorti tawtorizza li jitnehha l-freezing order in konfront tan-Nutar Pierre Falzon u martu Helen Falzon sabiex jizbanka mic-cedolarju tal-Qorti s-somma dovuta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bhala taxxa kapitali fuq it-trasferiment fuq il-proprjeta` in kwistjoni u biex jaghmeol dak kollu necessarju u ancillari ghall-espletazzjoni tal-obbligi hawn fuq imsemmija liema digriet inhareg fil-15ta` Settembru 2017 skont dokument RZ4 hawn anness.

(12) Illi ai termini tal-Artikolu 1432 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta jistipula illi x-xerrej ma jistax jmexxi azzjoni redibitoria u azzjoni aestimatoria f`kaz ta` bejgh bl-irkant taht is-setgha tal-Qorti, multo magis ma jistax id-debitur venditur jipprocedi kontra l-kompratur li jkun akkwista l-proprjeta` taht l-awtorita` tal-Qorti.

(13) Illi se mai l-azzjoni li ghandu x-xerrej mhux ghan-nullita` tal-bejgh b`subbasta imma azzjoni ghad-danni versu r-Registratur tal-Qorti stante li l-proprjetrju tal-proprjeta` in kwistjoni illum erga omnes huwa l-intimat Zammit stante li dan il-bejgh la sar bi vjolenza, zball, ghemil doluz u/jew kawza falza, ai termini ta` l-Artikolu 1222 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezenta r-Registratur Qrati Civili u Tribunali fit-<u>2 ta` Mejju 2018</u> li taqra :-

(1) Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-eccipjenti m`huwiex il-legittimu kontradittur ghall-lanjanzi attrici u gie traxxinat f`dawn il-

proceduri inutilment u ghalhekk l-eccipjenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzj u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

(2) Illi fil-meritu l-eccipjenti jirrileva li t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt inter alia peress illi :

i. M`hemm xejn fil-proceduri ta`subbasta u liberazzjoni de quo li b`xi mod jirrendi l-istess nulla kif qed jitlob ir-rikorrenti.

ii. Ir-rikorrenti nnifsu aderixxa ruhu ghal din is-subbasta u kwindi kkonferma l-validita` tal-istess.

iii. Illi bla pregudizzju ghal premess, ai termini tal-Artikolu 996 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta it-trasferiment ta` hwejjeg immobbli jibda jghodd u jkollu sehh minn meta jigi mnizzel fl-ufficcju tar-Registru Pubbiiku kif jinghad fl-Artikolu 330 u meta n-nota ta` iskrizzjoni f`kaz ta` bejgh bl-irkant tigi ffirmata mir-Registratur tal-Qorti li taht is-setgha taghha tkun saret il-liberazzjoni tal-haga, kif fil-fatt sar u cioe` mit-2 ta` Novembru 2017.

iv. Illi inoltre d-domandi attrici huma infondati wkoll fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-25 ta` Mejju 2007 din l-Onorabbli Qorti lliberat il-bejgh bl-irkant tal-fond numru 44 Villa Fusina, bil-basement u garage sottopost fi Triq Gorg Zammit, H`Attard lill-intimat Zammit liema att ta` liberazzjoni gie iskritt fir-Registru Pubbliku kif inghad fit-2 ta` Novembru 2017.

(3) Illi ai termini tal-Artikolu 355 tal-Kap 12 tal-Ligiiiet ta` Malta d-debitur ossija r-rikorrenti kellhom il-jedd tal-fidwa tal-hwejjeg immobbili hawn fuq deskritti mibjughin fl-irkant sa zmien 4 xhur mid-data tal-iskrizzjoni tal-att tal-liberazzjoni fir-Registru Pubbliku u ghalhekk sat-2 ta` Marzu 2018.

(4) Illi inoltre ai termini tal-Artikolu 331 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta l-kunsinna tal-beni immobbili ssir ipso iure bil-libetazzjoni finali u bid-depozitu tal-prezz fic-cedolarju tal-Qorti liema prezz gie depozitat.

(5) Illi ai termini tal-Artikolu 306 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta, illi l-Qorti wara li laqghet it-talba ghall-hrug tal-mandat ta` qbid ta` hwejjeg immobbili, ordnat lir-Registratur jahtar espert tekniku kif jirrizulta mill-atti tas-subbasta u cioe` l-Perit Ruben Sciortino li stama l-

fond in kwistjoni, gie ffissat jum, hin u lok ghall-bejgh, gie infurmat id-Direttur tar-Registru Pubbliku u r-Registratur tal-Artijiet bid-digriet, ordnat lid-Direttur tar-Registru Pubbliku biex jirregistra minnufih id-digriet u hatret irkantatur pubbliku, liema digriet gie notifikat lid-debitur.

(6) Illi ai termini tal-Artikolu 307 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta d-debitur kellu 20 gurnata minn meta gie notifikat bid-digriet biex huwa jkun jista` jipprezenta stima separata u anke jitlob li ma ssirx stima gdida b`dan illi din l-istima ghandha tkun guramentata. Ir-rikorrenti m`ghamlu xejn minn dan u ghalhekk ma jistghux jillamentaw meta huma stess m`ghamlu xejn.

(7) Illi r-rikorrenti gew notifikati skont il-ligi bl-atti kollha tal-Qorti ossija bl-affissjoni u l-Qorti ordnat li jsir il-bejgh wara li ezaminat l-atti kollha li kienu in regola ai termini tal-ligi.

(8) Illi l-bejgh bis-subbasta sar skont il-ligi u l-Qorti Kriminali tat l-awtorizzazzjoni biex dan il-bejgh isir wara li gabet il-permessi kollha minkejja l-freezing orders. Tant dan huwa minnu li wara l-bejgh sar rikors kongunt mir-Registratur tal-Qorti u l-intimat Robert Zammit sabiex din il-Qorti tawtorizza li jitnehha l-freezing order in konfront tan-Nutar Pierre Falzon u martu Helen Falzon sabiex jizbanka mic-cedolarju tal-Qorti s-somma dovuta lill-Kummissarj u tat-Taxxi lnterni bhala taxxa kapitali fuq it-trasferiment fuq il-proprjeta` in kwistjoni u biex jaghmel dak kollu necessarju u ancillari ghall-espletazzjoni tal-obbligi hawn fuq imsemmija liema digriet inhareg fil-15 ta` Settembru 2017.

(9) Illi kwantu ghal-lanjanza dwar l-istima tal-perit Sciortino, bil-qima jinghad illi tali stima giet dikjarata li tapplika mutatis mutandis ghal proceduri in kwistjoni b`Digriet tal-Qorti tal-4/10/12 fl-atti tar-rikors numru 846/12 u kopja legali tal-istess rapport giet inserita fl-atti tas-subbasta 70/12 kif ordnat mill-Qorti.

(10) Illi dwar il-lanjanza f`para 13 tar-rikors promotur bil-qima jinghad illi n-notifika in kwistjoni hija valida u in ogni kaz jekk hemm xi lanjanza din tispetta li titqajjem mill-kredituri u mhux mir-rikorrenti.

(11) Illi kwantu ghal para 16 bil-qima jinghad illi dan bl-ebda mod ma jeffettwa s-subbasta per se, izda hawn si tratta ta` iskrizzjoni li ssir fil-bidu nett meta jinbdew il-proceduri tas-subbasta.

(12) Illi kwantu ghal para 18 tar-rikors promotur bil-qima jinghad li anqas hawn ma jeffettwa s-subbasta u/jew il-liberazzoni stante illi t-talba in kwistjoni hija biss esigenza fiskali.

(13) Salvi, jekk il-kaz , eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti konjugi Mamo fit-<u>3 ta` Mejju 2018</u> li taqra :-

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Mhux minnu li kien hemm xi irregolaritajiet, fil-bejgh bl-irkant fl-ismijiet Francis Mamo et vs Pierre Falzon et (Subb. 70/2012) mizmum taht l-awtorita` ta` din il-Qorti, li jaghtu lok ghat-thassir tal-imsemmi process gudizzjarju jew tal-liberazzjoni tal-proprjeta` 44, Villa Fusina, Triq George Zammit, Attard, b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard.

3. Lanqas huwa minnu li l-eccepjenti naqsu b`xi mod fit-tmexxija tal-imsemmi bejgh bl-irkant, u ghalhekk minghajr pregdizzju f`kull kaz, l-eccepjenti m`ghandhomx ibatu spejjez ta` dawn il-proceduri.

4. F`kull kaz u minghajr pregudizzju wkoll, f`kaz li din il-Qorti tghaddi biex tilqa` t-talbiet tal-atturi u thassar ill-liberazzioni tal-proprjeta` taghhom f` H`Attard bil-bejgh bl-irkant fl-ismijiet Francis Mamo et vs Pierre Falzon et (Subb. 70/2012), din il-Qorti ghandha tirreintegra lill-eccepjenti fid-drittijiet kollha taghhom kontra l-istess atturi debituri, inkluzi fid-drittijiet ipotekarji naxxenti mill-iskrizzjoni ta` ipoteka generali kontra l-atturi, u ipoteka specjali fuq l-istess propreta` f`H`Attard, bin-nota numru H. 3049/2012, u l-preferenza li l-eccepjenti

kienu jgawdu skont l-ordni ta` iskrizzjoni msemmija qabel gew intavolati l-proceduri ta` bejgh bl-irkant mertu ta` din il-kawza.

Rat il-kontrotalba li pprezentaw l-istess konvenuti li tghid :-

1. Illi b`kuntratt tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech tat-22 ta` Frar 2012, l-atturi rikonvenzjonati kkostitwew ruhhom veri, certi u likwidi debituri tal-esponenti rikonvenzjonanti fis-somma ta` mitt elf ewro (€100,000) u ntrabtu li jirrifondu l-imsemmija somma sa mhux aktar tard mill-31 ta` Mejju 2012, bl-obbligu li jhallsu l-imghax bir-rata ta` 8% fis-sena mid-data msemmija sad-data tal-hlas shih effettiv.

2. Illi l-atturi rikonvenzjonanti ma hallsu xejn mid-dejn imsemmi, dovut minnhom lill-esponenti, la fiz-zmien miftiehem, u lanqas wara, u s-somma mislufa, flimkien mal-imghaxijiet, ghadhom dovuti sal-lum.

3. Illi b`garanzija tal-osservanza tal-kundizzjonijiet tal-att imsemmi, u tal-hlas lura tas-somma mislufa, l-atturi rikonvenzjonati kkostitwew favur l-esponenti ipoteka generali fuq il-gid kollu taghhom, present u futur, u ipoteka specjali fuq il-fond 44, Villa Fusina, Triq George Zammit, b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, mibni fuq plot numru 102 mill-art Tal-Fuklar, H`Attard, u konfinanti mit-tramuntana ma` Triq il-Gradilja, mix-xlokk ta` Triq George Zammit u mil-lvant ma` beni tal-Gvern ta` Malta jew successuri fit-titolu tieghu.

4. Illi l-imsemmija ipoteka generali u ipoteka specjali jinsabu registrati favur l-esponenti u kontra l-atturi rikonvenzjonati fir-Registru Pubbliku, bin-numru 3049/2012.

5. Illi b`ittra ufficjali tat-12 ta` Gunju 2012, l-esponenti sejhu lill-atturi rikonvenzjonati sabiex jirrifondulhom is-somma mislufa, bl-imghaxijiet, u avzawhom li b`effett tal-istess kienu qed jirrendu ezekuttiv il-kreditu taghhom, naxxenti mill-kuntratt imsemmi pubblikat min-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech fit-22 ta` Frar 2012.

6. Illi minkejja dan, l-atturi rikonvenzjonati baqghu ma hallsu xejn mid-dejn li ghandhom mal-esonenti.

7. Illi minhabba f`hekk, fit-13 ta` Lulju 2021, l-esponenti talbu l-hrug ta` Mandat ta` Qbid tal-fond imsemmi, f`H`Attard, proprjeta` tal-atturi rikonvenzjonati debituri taghhom, u l-bejgh fis-subbasta tal-istess proprjeta`.

8. Illi wara diversi appuntamenti li matulhom ma deher hadd biex jaghmel offerti, il-proprjeta` tal-atturi debituri giet liberata skont il-ligi favur il-konvenut l-iehor Dr Robert Zammit fil-25 ta` Mejju 2017.

9. Illi din il-liberazzjoni giet insinwata fir-Registru Pubbliku fit-2 ta` Novembru 2017 bl-iskrizzjoni numru I. 23,908/2017.

10. Illi l-konvenut Dr Robert Zammit intavola att gudizzjarju skont ma jipprovdi l-art. 356(3) tal-Kap. 12, u ghalhekk illum l-azzjoni ipotekarja moghtija lill-esponenti kontra l-istess akkwirent tal-proprjeta` tad-debituri taghhom konjugi Falzon hija preskritta.

11. Illi konsegwentement jekk din il-Qorti tilqa` t-talbiet tal-atturi rikonvenzjonati u tiddikjara nulli u bla effetti il-proceduri msemmija fl-ismijiet Francis Mamo et vs Pierre Falzon et (Subb. 70/2012) ghall-bejgh fl-irkant tal-proprjeta` taghhom f`H`Attard, ipotekata favur l-esponenti, l-esponenti jibqghu igawdu id-drittijiet kollha li kellhom kontra l-istess atturi debituri taghhom qabel bdew dawk il-proceduri, inkluz id-drittijiet ipotekarji msemmija u l-preferenza li kienu jgawdu fuq kredituri ohra tal-atturi rikonvenzjonati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista` tirrizulta mehtiega, l-esfonenti rikonvinzjonanti jitolbu bir-rispett li, f`kaz li din il-Qorti tilqa` t-talbiet tal-atturi rikonvenzjonati :

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti rikonvenzjonanti ghandhom igawdu d-drittijiet kollha li kellhom qabel bdew il-proceduri ta` bejgh bl-irkant fl-ismijiet Francis Mamo et vs Pierre Falzon et (Subb. 70/2012) kontra l-atturi debituri taghhom, naxxenti mill-kuntratt ta` kostituzzjoni ta` debitu pubblikat min-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech fit-22 ta` Frar 2012, u mill-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku bin-numru H. 3049/2012, ta` ipoteka generali kontra l-istess atturi rikonvenzjonati, u ta` ipoteka specjali fuq il-fond 22, Villa Fusina, Triq

George Zammit, b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, mibni fuq plot numru 102 mill-art `Tal-Fuklar, H`Attard, u konfinanti mit-tramuntana ma` Triq il-Gradilja, mix-xlokk ta` Triq George Zammit u mil-lvant ma` beni tal-Gvern ta` Malta jew successuri fit-titolu tieghu.

(ii) konsegwentement occorrendo tordna reintegrazzjoni tal-esponenti fid-drittijiet kollha imsemmija kontra l-atturi debituri taghhom.

(iii) konsegwentement ukoll, tahtar Nutar Pubbliku sabiex jiskrivi fir-Registru Pubbliku n-nota ta` referenza mehtiega ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kontra l-atturi rikonvenzjonanti li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni, u b` rizerva ta` kull jedd u azzjoni ohra konpetenti lill-esponenti.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw l-atturi ghall-kontrotalba fit-13 ta` Gunju 2018 li taqra :-

1. Illi preliminarjament il-kontrotalba mressqa minn Francis u Nicolina Mamo hija nulla u bla valur fil-ligi in kwantu kif pprezentata ma tirrispettax il-formalitajiet rikjesti mil-ligi u dan stante li lanqas okkju ma hemm indikat fl-istess kontrotalba u lanqas intestatura ta` Qorti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, din il-kontrotalba saret inutilment ghaliex dak sottomess fil-kontrotalba seta` tressaq per via d`eccezzione kif fil-fatt sar fir-risposta guramentata ta` Francis u Nicolina Mamo ghar-rikors guramentat promotur u ghalhekk certament li l-esponenti ma ghandhomx ibatu spejjez ta` din il-kontrotalba.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ebda wahda mit-talbiet mressqa fil-kontrotalba ma hija indirizzata lein l-esponenti u ghalhekk ma jistghux jigu ikkundannati jwiegbu ghall-istess. Ghalkemm

abbozzati fil-forma ta` talbiet, fil-fatt dak li ghamlu l-konjugi Francis Mamo u Nicolina Mamo kien li ghamlu sottomissjonijiet fuq l-effetti legali f`kaz li l-azzjoni principali mressqa mill-esponenti fir-rikors guramentat mressaq minnhom tirnexxi.

4. Illi minghajr pregudzzju ghas-suespost, fi kwalsiasi kaz it-talbiet rikonvenzjonali ta` Francis u Nicolina Mamo huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat fil-mori ta` dawn il-proceduri.

Sal eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-intimati rikonvenzjonali Francis u Nicolina Mamo li huma minn issa ingunti in subizzjoni

B` rizerva ta` kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta` Dicembru 2019 il-qorti laqghet it-talba tal-konvenuti konjugi Mamo biex jigu allegati l-atti tas-subbasta numru 70/12 fl-ismijiet : *Francis Mamo et vs Peter sive Pierre Falzon et.*

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza, nkluzi l-atti tas-subbasta fuq riferita.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li saru fl-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2020.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra.

II. <u>L-Ordnijiet ta` Iffrizar</u>

Jirrizulta illi l-assi kollha tal-atturi huma milquta b`zewg ordnijiet ta` iffrizar :-

i. Digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti Istruttorja tat-13 ta` Lulju 2015 fl-atti tal-kumpilazzjoni numru 135/2013 fl-ismijiet : "**Il-Pulizija (Spettur Ian Joseph Abdilla) v. Peter (maghruf bhala Pierre) Falzon**".

ii. Digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti Istruttorja tat-3 ta` Dicembru 2015 fl-atti tal-kumpilazzjoni numru 251/2012 fl-ismijiet : "**Il-Pulizija (Spettur Jonathan Ferris) v. Peter (maghruf bhala Pierre) Falzon**".

III. L-Atti tas-subbasta bin-numru 70/12 fl-ismijiet : "Francis Mamo et v. Peter sive Pierre Falzon"

Minn dawn l-atti jirrizultaw dawn il-fatti :-

B`kuntratt tat-22 ta` Frar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, l-atturi odjerni ("**Falzon**") kkostitwew ruhhom bhala veru, certi u likwidi debituri ta` l-konvenuti odjerni konjugi Mamo ("**Mamo**") fl-ammont ta` €100,000. Obbligaw ruhhom li jhallsu l-ammont sal-31 ta` Mejju 2012. Kien patwit illi jekk Falzon jibqghu nadempjenti fil-hlas tal-ammont dovut sat-terminu stipulat, kellu jibda jiddekorri fiuq il-kapital imghax ta` 8% fis-sena b`effett mill-31 ta` Mejju 2012 sad-data tal-effettiv pagament.

Bhala garanzija kienet kostitwita minn Falzon favur Mamo ipoteka generali fuq il-gid taghhom kollu prezenti u futur, kif ukoll ipoteka specjali fuq il-fond ufficjalment immarkat bin-numru 44, maghruf ukoll bhala "Villa Fusina", fi Triq George Zammit, b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard. L-ipoteka kienet iskritta fir-Registru Pubbliku bin-nota ta` insinwa numru 3049/2012.

Falzon ma hallsu xejn milli kellhom jaghtu lil Mamo.

B`ittra ufficjali tat-12 ta` Gunju 2012 Falzon kienu nterpellati minn Mamo sabiex ihallsuhom il-kapital u l-imghax li kienu dovuti skont il-kuntratt tat-22 ta` Frar 2012.

Ghalkemm kienu debitament notifikati bl-ittra ufficjali fis-16 ta` Gunju 2012, Falzon baqghu ma hallsu xejn la fit-terminu legali ta` jumejn min-notifika ; lanqas wara. B`hekk it-titolu ezekuttiv kostitwit bil-kuntratt seta` jigi ezegwit kontra taghhom ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

B`rikors tat-13 ta` Lulju 2012, Mamo talbu lill-qorti sabiex : i) tordna l-hrug ta` Mandat ta` Qbid ta` Hwejjeg Immobbli kontra Falzon fuq il-fond 44, "Villa Fusina", fi Triq George Zammit, b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard ; ii) tordna l-bejgh bl-irkant tal-istess fond.

B`digriet tal-25 ta` Lulju 2012 din il-qorti diversament presjeduta, wara li osservat illi l-fond de quo kien diga` soggett ghall-procedura ta` subbasta bin-numru 69/12 fl-ismijiet : "*Anthony Borg vs Pierre Falzon et*", laqghet it-talba ta` Mamo u ordnat in-notifika tal-atti lill-partijiet kollha.

Fis-subbasta bin-numru 69/12 fl-ismijiet : "*Anthony Borg vs Pierre Falzon et*" kien nominat il-Perit Reuben Sciortino sabiex jaghmel stima ta` diversi proprjetajiet ta` Falzon, inklu il-fond 44, "Villa Fusina", fi Triq George Zammit, b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard.

B`digriet li nghata fl-4 ta` Ottubru 2012 minn din il-qorti diversament presjeduta fis-subbasta bin-numru 70/2012 kien ordnat illi :

"*ghal finijiet ta` stima ghandu jigi nominat il-Perit Reuben Sciortino li huwa l-istess Perit nominat fis-subbasta 69/12 li tirrigwarda l-istess proprjeta` u proprjetajiet ohra, b`dan illi r-rapport fl-atti ta` din is-subbasta jaghmel tajjeb ghal dik bin-numru 69/12. Kopja ta` dan id-digriet ghandu wkoll jigi inserit fis-subbasta 69/12 u l-Perit Tekniku ghandu jassigura li f`din is-subbasta tiddahhal biss l-istima ta` din il-proprjeta` mertu ta` tali subbasta*."

Ir-rapport prezentat mill-perit tekniku kien ikkonfermat bil-gurament fit-23 ta` Jannar 2013. Skont ir-rapport, il-fond in kwistjoni kien stmat li ghandu valur fis-suq ta` €450,000.

B`digriet tat-22 ta` April 2013, id-data tat-28 ta` Mejju 2013 fil-11:30 am kienet appuntata bhala l-jum tal-bejgh bl-irkant tal-fond in kwistjoni fil-bini tal-Qorti.

Ma tirrizultax ir-riferta tan-notifika ta` dan id-digriet lil Falzon.

L-avviz tas-subbasta deher kemm fil-Gazzetta tal-Gvern kif ukoll f`The Malta Independent fid-29 ta` April 2013. L-istess avviz deher ukoll f`In-Nazzjoni tat-2 ta` Mejju 2013.

Min-nota tal-irkant tat-28 ta` Mejju 2013, jirrizulta li ma kienx hemm offerenti.

Fl-4 ta` Gunju 2013, Mamo pprezentaw rikors fejn talbu li jaghmlu offerta ghall-akkwist tal-fond. It-talba kienet akkolta b`digriet tas-6 ta` Gunju 2013.

B`digriet iehor tas-6 ta` Gunju 2013, il-bejgh bl-irkant tal-fond de quo kien appuntat ghas-6 ta` Awissu 2013 fil-11:30 a.m. fil-bini tal-Qorti, Valletta. L-avviz tal-bejgh kien ippubblikat f`The Malta Independent u l-Orizzont tad-29 ta` Lulju 2013.

Ma tirrizultax ir-riferta tan-notifika ta` Falzon.

B`digriet tat-23 ta` Settembru 2013, il-bejgh bl-irkant tal-fond de quo kien appuntat ghat-12 ta` Novembru 2013 fil-11:00 a.m. fil-bini tal-Qorti, Valletta.

B`digriet tat-22 ta` Ottubru 2013, kienet awtorizzata n-notifika ta` Falzon bid-digriet tat-23 ta` Settembru 2013 bil-procedura tal-affissjoni, tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u f`gurnal wiehed lokali.

Fl-atti tidher referta fejn jirrizulta li Falzon kienu notifikati bl-avviz tal-bejgh bl-irkant fit-30 ta` Ottubru 2013. Jidhru wkoll tliet notifiki tal-konjugi Falzon bl-affissjoni fl-istess data : referta minnhom turi notifika bl-affissjoni f`indirizz f`San Pawl il-Bahar, liema indirizz shih mhuwiex indikat ; referta ohra turi notifika bl-affissjoni fl-Ghassa ta` l-Pulizija ta` San Pawl il-Bahar ; t-tielet referta turi notifika bl-affissjoni fil-Kunsill Lokali ta` San Pawl il-Bahar. It-tliet referti saru mill-Marixxal Eugenio Mallia.

L-avviz tal-bejgh bl-irkant kien ippubblikat ukoll fil-gazzetta tal-Gvern tal-11 ta` Ottubru 2013 u tal-1 ta` Novembru 2013, kif ukoll fil-MaltaToday tas-27 ta` Ottubru 2013 u l-Orizzont tal-1 ta` Novembru 2013.

B`dikjarazzjoni taghhom tal-11 ta` Novembru 2013, il-Marixxalli John Micallef u Mario Genuis iddikjaraw illi accedew ghall-fond "Villa Fusina", Triq George Zammit, Attard, fejn sar l-access ghall-fond minn Francis Mamo fil-prezenza ta` PC 1426 Daniel Cassar. Fid-dikjarazzjoni jinghad ukoll illi : "*Fil-post sibna lin-Nutar Pierre Falzon*."

Fl-atti tirrizulta nota tat-12 ta` Novembru 2013 li tghid illi fil-jum u hin tal-bejgh bl-irkant ma dehrux offerenti.

Fil-11 ta` Dicembru 2013, Mamo pprezentaw rikors fejn, wara li rrilevaw li ghalkemm l-bejgh bl-irkant kien appuntat ghal darbtejn f`dati differenti ma dehrux offerenti ghad illi l-offerti setghu jibdew mill-ammont ta` €270,000 u cioe` 60% tal-valur indikat mill-perit tekniku, talbu lill-qorti sabiex tiddikjara illi a tenur tal-Art 319(5) tal-Kap 12 illi l-fond kellu jigi stmat li ghandu valur fis-suq ta` €270,000.

Mamo pprezentaw rikors iehor fis-16 ta` Jannar 2014 fejn, wara li kien rilevat illi kienu "*ppruvaw diversi drabi jinnotifikaw lid-debitur Nutar Pierre Falzon bl-atti relattivi fl-indirizz fejn joqghod, pero` dawn it-tentattivi dejjem fallew*", talbu li n-notifika tal-atti tas-subbasta ssir bl-affissjoni u bil-pubblikazzjoni. It-talba kienet milqugha b`digriet tas-17 ta` Jannar 2014. L-avviz tas-7 ta` Frar 2014 kien ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta` Frar 2014.

Is-sekwenza ta` notifiki tar-rikors u tad-digrieti kienet din :-

14 ta` Frar 2014 :
Bank of Valletta plc

17 ta` Frar 2014 :
Bank HSBC Malta plc u Doris Magro

19 ta` Frar 2014 :
Il-konjugi Falzon bl-affissjoni fl-indirizz ta` San Pawl il-Bahar

19 ta` Frar 2014 :
Il-konjugi Falzon bl-affissjoni fl-Ghassa ta` San Pawl il-Bahar u fil-Kunsill Lokali ta` San Pawl il-Bahar.

Fil-25 ta` Frar 2014 Falzon wiegbu ghar-rikors ta` Mamo tal-11 ta` Dicembru 2013 fejn kien ikkontestat il-bejgh tal-fond ghal €270,000.

B`digriet tal-11 ta` Marzu 2014 kienet respinta talba ta` Mamo ghal tnaqqis fil-valutazzjoni tal-fond mill-perit tal-qorti.

B`digriet tal-24 ta` Marzu 2014 kienet milqugha talba ta` Mamo sabiex isir il-bejgh bl-irkant tal-fond de quo.

Il-bejgh kien appuntat ghat-22 ta` Mejju 2014 fil-11:30 am fil-bini tal-qrati Malta. L-avviz tal-bejgh kien ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta` Marzu 2014, fil-MaltaToday tas-27 ta` April 2014, fl-Orizzont tal-24 ta` April 2014 u tal-5 ta` Mejju 2014, u fit-Times of Malta tal-5 ta` Mejju 2014.

Tirrizulta nota tat-22 ta` Mejju 2014 li tghid li ma deher ebda offerent.

B`nota tat-13 ta` Gunju 2014 il-Kummissarju tat-Taxxi pprezenta ruhu bhala kreditur esekutant iehor skont titolu ezekuttiv wara n-notifika tal-ittra ufficjali bin-nru. 1808/2013 tat-18 ta` Gunju 2013.

B`digriet tat-28 ta` Novembru 2014 kienet milqugha talba ta` Mamo ghal appuntament iehor biex isir il-bejgh bl-irkant. Il-bejgh kien

appuntat ghat-12 ta` Mejju 2015 fl-10:30 am fil-bini tal-Qorti Malta. Tirrizulta referta negattiva dwar notifika tal-konjugi Falzon.

B`nota tat-3 ta` Awissu 2015 kien rilevat mir-Registratur, Qrati Civili u Tribunali li fit-13 ta` Lulju 2015 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti Istruttorja kienet ordnat l-iffrizar tal-assi kollha ta` Falzon.

B`digriet tad-29 ta` Marzu 2016 kienet milqugha talba ta` Mamo ghal appuntament iehor biex isir il-bejgh bl-irkant. Il-bejgh kien appuntat ghad-9 ta` Gunju 2016 f`nofsinhar fil-bini tal-Qorti Malta. L-avviz tal-bejgh kien ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta` April 2016 u tal-20 ta` Mejju 2016, kif ukoll il-MaltaToday tad-29 ta` Mejju 2016, fl-Orizzont tat-30 ta` Mejju 2016 u tas-6 ta` Gunju 2016, u fit-Times of Malta tal-20 ta` Mejju 2016 u tas-6 ta` Gunju 2016. Ir-referta tan-notifika ta` Falzon kienet pozittiva. In-notifika saret bl-affissjoni fit-23 ta` Mejju 2016 fl-indirizz moghti f`San Pawl il-Bahar, fl-Ghassa ta` San Pawl il-Bahar u fil-Kunsill Lokali ta` San Pawl il-Bahar. L-avviz kien notifikat ukoll lill-Bank of Valletta plc fit-8 ta` Gunju 2016 u lill-Kummissarju tat-Taxxi fid-9 ta` Gunju 2016.

B`digriet tat-18 ta` Mejju 2016 kien ordnat il-prosegwiment tal-bejgh bil-kundizzjoni li jekk il-bejgh isir, ir-rikavat tal-bejgh jigi depozitat taht l-awtorita` tal-qorti u jibqa` kolpit bl-ordni ta` ffrizar tat-13 ta` Lulju 2015.

Tirrizulta nota tad-9 ta` Gunju 2016 li tghid li ma deher ebda offerent ghall-akkwist tal-fond.

B`digriet tal-21 ta` Dicembru 2016 kienet milqugha talba ta` Mamo ghal appuntament iehor biex isir il-bejgh bl-irkant. Il-bejgh kien appuntat ghall-25 ta` Mejju 2017 fil-11:30 am fil-bini tal-Qorti Malta. L-avviz tal-bejgh kien ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta` Marzu 2017 u tal-10 ta` April 2017, kif ukoll f`In-Nazzjon tad-29 ta` April 2017, MaltaToday tat-30 ta` April 2017, L-Orizzont tal-11 ta` Mejju 2017 u Times of Malta tal-11 ta` Mejju 2017. Ir-referta tan-notifika ta` Falzon kienet pozittiva. In-notifika saret bl-affissjoni fil-11 ta` April 2017 fl-indirizz moghti f`San Pawl il-Bahar, fl-Ghassa ta` San Pawl il-Bahar u fil-Kunsill Lokali ta` San Pawl il-Bahar.

F`rikors tat-28 ta` Marzu 2017, Mamo talbu t-tigdid (u relattiva registrazzjoni fir-Registru Pubbliku) tan-nota ta` insinwa nru. 92/2012 skont l-Art 351(2) tal-Kap 12 sabiex ikun jista` jerga` jsir l-bejgh bl-irkant peress li kien ghad ghandhom interess jezegwixxu t-titolu ezekuttiv taghhom kontra Falzon fuq il-fond in kwistjoni. It-talba kienet milqugha b`digriet tad-29 ta` Marzu 2017. Ir-Registratur kien ordnat jiskrivi t-tigdid fi zmien xahar mid-data tad-digriet. It-tigdid tal-iskrizzjoni kienet registrata fir-Registru Pubbliku fl-4 ta` Mejju 2017.

Fil-25 ta` Mejju 2017 sar il-bejgh. Kif jirrizulta min-nota tas-subbasta, il-fond, li kien stmat li jiswa €450,000, inbiegh lil Av. Dr. Robert Zammit ghall-prezz ta` €270,000 u cioe` 60% tal-valutazzjoni originali. Kienet l-unika offerta. Il-prezz tal-bejgh kien depozitat il-qorti b`cedola ta` depozitu nru. 904/17. Il-bejgh kien insinwat mir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali fit-2 ta` Novembru 2017.

B`digriet tas-26 ta` Ottubru 2017 kien awtorizzat mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta` Gudikatura Kriminali l-izbank mill-Kummissarju tat-Taxxi tas-somma ta` €18,900.

IV. <u>Xiehda</u>

<u>Perit Reuben Sciortino</u> xehed illi huwa pprezenta relazzjoni fl-atti tas-subbasta bin-numru 69/12 fl-ismijiet *Anthony Borg vs Pierre Falzon et.* Qal li jafx li pprezenta relazzjoni ohra dwar l-istess proprjeta` f`xi subbasta ohra.

Stqarr illi fl-2012 il-valutazzjoni tieghu kienet ta` €450,000.

Fisser illi diversi huma l-fatturi li ghandhom jitqiesu sabiex ikun determinat prezz ta` proprjeta` fi snin differenti. Fil-kaz odjern, si trattava ta` villa *semi-detached* li tinsab f`kantuniera. Fl-2012 iz-zona fejn tinsab kienet klassifikata bhala : *villa area*.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehed illi meta ghamel il-valutazzjoni tal-proprjeta` de quo ma hax in konsiderazzjoni skemi li setghu inaqqsu fil-valur taghha.

Il-Marixxall Saviour Falzon xehed illi huwa ghamel ir-referta a tergo ta` pag. 186 tal-atti tas-subbasta nru. 70/12 fl-ismijiet *Francis Mamo vs Pierre Falzon* wara li fil-11 ta` April 2017 fgl-10:00 am saret notifika tal-atti lill-konjugi Falzon bl-affissjoni mad-dar taghhom gewwa San Pawl il-Bahar. Huwa wahhal l-avviz mal-bieb ta` barra tal-flat ossia mal-bieb tal-komun peress li l-bieb kien maghluq. L-avviz twahhal ukoll mal-Ghassa tal-Pulizija ta` San Pawl il-Bahar u mal-Kunsill Lokali ta` San Pawl il-Bahar.

Muri r-ritratt Dok SF1, huwa ndika l-bieb bhala dak li fuq in-naha ta` gewwa tieghu wahhal l-avviz in kwistjoni. Spjega illi l-blokk ghandu zewg bibien. Dak fuq in-naha ta` barra nett huwa l-bieb li jidher fir-ritratt Dok SF1 mentri l-bieb l-iehor, li dejjem ikun maghluq, jidher fid-Dok SF2. L-affissjoni gieli saret fuq in-naha ta` gewwa tal-bieb li jidher fid-Dok SF1 u gieli fuq in-naha ta` barra tal-bieb li jidher fid-Dok SF2.

Fil-**kontroezami** xehed illi l-affissjoni kellha ssir ghaliex ghalkemm kienu jcemplu l-qanpiena tal-bieb biex issir in-notifika ta` atti (anke wara l-hinijiet legali) ma kien jiftah hadd.

L-attur xehed illi l-bieb li jidher f`Dok SF1 a fol 387 huwa l-bieb ta` barra nett tal-kumpless ta` appartamenti fejn kien u ghadu jirrisjedi. Il-kumpless ghandu zewg blokki : A u B. L-appartament taghhom jinsab fi blokk B. Il-bieb li jidher f`Dok SF1 jaghti ghal intrata mnejn hemm access ghaz-zewg blokki. Il-bieb ta` barra jaghti mill-parapett ghat-tieni bieb fejn imbaghad hemm indana. Meta ddur lejn il-lemin, hemm bieb iehor li jaghti ghal blokk B. Il-bieb li mieghu il-Marixxall wahhal l-avviz huwa bieb komuni li jidhol minnu kulhadd ghaliex minnu taccedi ghaz-zewg blokki. Il-bieb ta` barra nett li mieghu twahhal l-avviz ikun dejjem miftuh. F`okkazjonijiet ohra, l-affissjoni saret mal-bieb tal-injam tal-appartament fejn jirrisjedu huma.

Kompla jixhed illi sar jaf bil-bejgh tal-fond ta` Hat-Attard wara li qabel Awissu 2017 kien cempillu Dr Robert Zammit. Sa dakinhar ma kienx jaf bil-bejgh u ghalhekk ghamel kuntatt mal-avukat tieghu. Sahaq li ma kienx jaf li l-post kien qieghed ghas-subbasta.

Stqarr illi ma kienx jaf bl-ahhar avviz li kien se jsir il-bejgh ghalkemm kien jaf b`avvizi precedenti.

Fisser li peress li l-proceduri kienu twalu ma baqax isegwi s-subbasta u kien joqghod fuq Patrick Anastasi mill-Bank of Valletta li kien icempillu biex jivverifika mieghu jekk kienx jaf b`avviz tal-bejgh. Min-naha tieghu huwa kien iwiegeb li kien ser ikellem lill-avukat tieghu.

Stqarr illi huwa ma kellux oggezzjoni li l-fond jinbiegh sabiex mir-rikavat jithallsu Mamo pero` deherlu li l-procedura tas-subbasta ma tmexxix sewwa aktar u aktar meta l-prezz tal-bejgh kien l-istess bhall-valutazzjoni ridotta li talbu Mamo. Ir-riduzzjoni fil-prezz ikkagunatilhom pregudizzju serju.

Xehed illi Mamo talbu riduzzjoni fil-valutazzjoni, huma talbu stima l-*estate agents* Excel Homes li fil-21 ta` Frar 2014 ivvalutaw il-prezz fis-suq fl-asmmont ta` €510,000.

Spjega li l-fond kien jikkonsisti minn *basement* li fih kienu joqghodu seba` karozzi, minn *ground floor* b`*lounge* u *dining studio*, kcina u *living room*, minn *first floor* bi tliet tlett kmamar tal-banju, erba` *double bedrooms*, terazzin, u tlett galleriji li jaghtu ghal barra. Il-fond ghandu wkoll *swimming pool*. Il-fond ghandu l-arja tieghu. Qal illi fiz-zona fejn hemm il-fond huma ftit id-djar li ghandhom *swimming pool* u li hija wahda mill-ikbar fiz-zona.

Xehed li huwa ma setax jifhem ghaliex Dr Robert Zammit u r-Registratur tal-Qorti intavolaw rikors ghall-izbank ta` flus mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjeta` sabiex tithallas it-taxxa. Huwa qatt ma kien notifikat b`dan ir-rikors li finalment wassal ghall-izbank ta` l-flus. Fisser li meta l-Qorti tal-Magistrati awtorizzat l-izbank dan sar minghajr ma huwa bhala imputat kien notifikat. Inoltre ghalkemm kien hemm zewg ordnijiet ta` ffrizar tal-assi, ir-rikors ghall-izbank sar biss fl-atti ta` kumpilazzjoni partikolari minghajr ma sar ukoll fil-kumpilazzjoni l-ohra. Ir-rikors ghall-izbank kellu jigi pprezentat fiz-zewg kawzi mhux f`wahda biss.

Dwar in-notifiki tal-atti, xehed illi huwa ma setax jifhem kif il-Marixxall partikolari fil-kaz qatt ma sabu d-dar. Stqarr illi kien hemm kazi fejn marixxalli gieli cemplu u huwa stess kien ighidilhom sabiex ihallu l-atti l-Ghassa tal-Pulizija tal-Qawra u jigborhom minn hemm billi kien imur jiffirma f`dik l-Ghassa bejn l-2011 u l-2018 ; fl-ewwel erba` snin kien imur jiffirma kuljum, u wara tliet darbiet fil-gimgha. Kompla

jghid illi l-atti kienu jithallew l-Ghassa ghaliex il-marixxalli ma kinux imorru d-dar tieghu.

Ipprezenta kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond.

V. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni preliminari tal-konvenut Zammit</u>

Fl-ewwel eccezzjoni preliminary, il-konvenut Zammit eccepixxa l-irritwalita` u n-nullita` tal-azzjoni attrici billi dak in kwistjoni ma kienx bejgh b`licitazzjoni izda bejgh bl-irkant taht l-awtorita` tal-qorti.

Il-qorti sejra tqis din l-eccezzjoni l-ewwel ghaliex jekk tirrizulta, l-irritwalita` u n-nullita` tkun tolqot l-azzjoni attrici fil-konfront tal-<u>konvenuti kollha</u> mhux biss kontra l-konvenut Zammit wahdu. Il-konsegwenza tkun li t-talbiet attrici jigu respinti, minghajr htiega li jitqiesu la l-eccezzjonijiet l-ohra (inkluzi dawk fil-mertu) tal-konvenuti, u lanqas il-kontrotalba tal-konvenuti Mamo.

Fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat, l-atturi rrilevaw :

> *1. Illi **<u>dawn il-proceduri qieghdin jigu stitwiti sabiex jigi mpunjat l-bejgh b`licitazzjoni</u>** tal-fond Villa Fusina`, Triq George Zammit b`entratura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard **<u>u</u>** s-subbasta bin-numru 70/12 li tat lok ghal tali bejgh u dan minhabba diversi rregolaritaijet li jrendu l-istess bejgh u subbasta nulli u bla validita` u effett fil-ligi"* (enfasi mizjuda)

Il-premessi l-ohra tar-rikors guramentata jittrattaw dwar bejgh bis-subbasta.

In partikolari fil-premessa nru. 19 jinghad illi :

" … ***<u>is-subbasta</u>*** *fl-ismijiet Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon" (subasta numru 70/12) hija nulla ghal finijiet u effetti tal-ligi"* (enfasi mizjuda)

Meta gew ghad-domandi (li kienu tnejn) fl-ewwel domanda l-atturi talbu lill-qorti sabiex :

*1. **<u>Tiddikjara li l-bejgh bil-licitazzjoni</u>** tal-25 ta`Mejju 2017 tal-proprjeta`"Villa Fusina", Triq George Zammit b`entratrura ohra fi Triq il-Gradilja, Attard fl-atti tas-subbasta fl-ismijiet Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon" (subasta numru 70/12) hija nulla ghal finijiet u efetti tal-ligi"* (enfasi mizjuda)

L-**<u>Art 789 (1) tal-Kap 12</u>** jittratta c-cirkostanzi fejn tista` tinghata l-eccezzjoni ta` nullita` ta` l-atti gudizzjarji.

Il-bejgh b`licitazzjoni u l-bejgh fl-irkant bil-qorti huma zewg istituti tad-dritt <u>distinti minn xulxin</u>, u regolati b`disposizzjonijiet <u>differenti</u> u ghal skopijiet daqstant differenti. Il-bejgh b`licitazzjoni huwa regolat fis-Sub-titolu III tal-Kap 16 bl-artikoli 515 et seq, waqt li l-bejgh fl-irkant bil-qorti huwa regolat fis-Sub-titolu IV tal-Kap 12 bl-artikoli 313 et seq.

**<u>Kontra ta` dak li talbu l-atturi</u>**, il-kaz kien jittratta bejgh fl-irkant bil-qorti mhux bejgh b`licitazzjoni.

L-atti tas-subbasta bin-numru 70/12 (*supra*) ma jhallu ebda dubju dwar il-fatt illi l-bejgh tal-proprjeta` tal-atturi sar bl-irkant taht l-awtorita` tal-Qorti wara li saret talba mill-konvenuti Mamo bhala kredituri tal-atturi bis-sahha ta` titolu ezekuttiv li kellhom kontra taghhom. Il-kaz tal-lum certament ma kienx kaz ta` bejgh ta` proprjeta` in komuni. Kif inghad fis-sentenza ta` din il-qorti moghtija fit-30 ta` Ottubru 1954 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Modesta Camilleri et v. Anna Fava et</u>** [Kollez. XXXIII-I-329] : "… *il-licitazzjoni mhix hag`ohra hlief "modus divisionis" jigifieri mod biex wiehed johrog mill-istat ta` komunjoni*". Fil-kaz odjern si trattava ta` bejgh bl-irkant bil-qorti sabiex mir-rikavat ta` dak il-bejgh jithallsu l-konvenuti Mamo bhala kredituri tal-atturi. Minn imkien ma rrizulta li bejn il-kontendenti kien hemm stat ta` komunjoni.

Il-qorti ma tafx x`riedu jiksbu l-atturi meta fit-tentattiv taghhom li jimpunjaw bejgh fl-irkant bil-qorti **<u>mhux biss</u>** fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat irreferew **<u>specifikament</u>** ghal bejgh b`licitazzjoni

izda **<u>addirittura</u>** ghamlu dan fit-talba ewlenija taghhom. Qeghda taghmel l-osservazzjoni ghaliex l-atturi baqghu prattikament siekta dwar l-eccezzjoni in kwistjoni fl-udjenza fejn saret it-trattazzjoni bil-fomm qabel il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Il-qorti ma teskludix li l-atturi setghu hasbu li bejgh b`licitazzjoni u bejgh fl-irkant bil-qorti huma l-istess haga meta jirrizulta li huma zewg istituti tad-dritt regolati addirittura b`kodicijiet differenti.

Tosserva li minkejja li kienu edotti bl-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Zammit ma ghamlu ebda talba ghal bdil fir-rikors guramentat kif previst mil-**<u>Art 175(1) tal-Kap 12</u>**.

Jinsorgi l-kwesit li l-qorti tqis rilevanti ghad-decizjoni taghha dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Zammit : u cioe` jekk il-kwistjoni sollevata fl-eccezzjoni hijiex materja ta` formalizmu inkella ta` sostanza.

Il-qorti tqis il-kwistjoni bhala <u>materja ta` sostanza</u> ghaliex fl-ewwel domanda l-qorti qeghda tintalab tiddikjara null u bla effett bejgh b`licitazzjoni meta l-procediment li wassal ghall-bejgh tal-fond in kwistjoni <u>qatt</u> ma kien bejgh b`licitazzjoni izda kien bejgh fl-irkant bil-qorti.

Hija materja ta` sostanza ghaliex tolqot il-qofol tal-azzjoni nnfisha. Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Gunju 2011 fil-kawza "**<u>Joseph Mary Farrell v. Il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud</u>**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

Hu maghruf li kawzi quddiem il-qrati superjuri jridu jimxu a bazi tal-kawzali kif imressqa ghal quddiemha mir-rikorrenti, u jekk talba tkun mitluba a bazi ta` kawzali partikolari. Mhux lecitu ghall-parti jew ghall-qorti li tinvestiga lill`hinn minn dik il-kawzal. Kif intqal, per ezempju, mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-kaz* ***<u>Azzopardi v. Azzopardi</u>*** *deciza fil-31 ta` Jannar 2003 : "il-Qorti ghandha toqghod fuq il-kawzali u t-talba dedotta <u>u xejn izjed</u>."

Dan l-insenjament, u l-applikazzjoni tieghu ghall-kaz odjern, jaghmel mill-kwistjoni li ghandha quddiemha materja certament ta` sostanza li ma tistax tkun ridotta ghal kwistjoni ta` formalizmu. Sabiex

issir gustizzja sostanzjali (ghad-differenza ta` gustizzja formali) il-binarju maghmul mill-attur irid ikun legali u mhux kontradittorju ghall-fini ta` fejn irid jasal. Referenza specifika mill-atturi ghal istituti tad-dritt li mhumiex l-istess (kif gara fil-kaz odjern) ma tistax tigi skartata qisu xejn mhu xejn bhallikieku kienet kwistjoni merament formali. Li kieku l-qorti kellha tirriduci l-kwistjoni ghal materja ta` rigorozita` procedurali jew ta` formalizmu esagerat meta l-materja mhijiex hekk tkun qeghda tipperikola l-gustizzja sostanzjali.

Il-qorti hija rinfaccjata b`talba li ma ssegwix il-kawzali u fuq kollox qeghda tintalab tippronunzja ruhha b`dikjarazzjoni ta` nullita` ta` bejgh b`licitazzjoni li qatt ma kien. Daqshekk hija sostanzjali u gravi l-materja li ma tistax tigi skartata daqs li kieku kienet kwistjoni fejn konvenut ikollu jaccetta dak li ried jifhem attur meta mexxa bl-azzjoni.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi billi :-

Tilqa` l-ewwel (1) eccezzjoni preliminari tal-konvenut Avukat Dottor Robert Zammit. Ghalhekk tiddikjara irrita u nulla l-azzjoni attrici.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet l-ohra kemm tal-konvenut Avukat Dottor Robert Zammit kif ukoll tal-konvenuti l-ohra.

Tichad it-talbiet attrici.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kontrotalba tal-konvenuti konjugi Mamo.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur