QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 31

Rikors numru 838/14/1 AE

Anthony *sive* Antoine Vassallo u Antonia Vassallo

v.

HSBC Bank Malta p.l.c. (C – 3177)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-Bank eżekutant konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Lulju, 2015 (minn issa 'l hemm imsejħa "is-sentenza appellata"), fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti filwaqt li laqgħet it-tieni talba attriċi u sabet li l-atti li saru wara l-liberazzjoni tal-fond immobbli bl-isem ta' "*Highlander*" u l-art ta' madwaru magħrufa bħala

"*Tal-Ħakem*" jew "*Ta' Kola tal-Bagħli*" fil-limiti ta' Ħad-Dingli, li saret fl-atti tas-Subbasta numru 10 tal-2006 ma jiswewx billi dik is-subbasta kienet ġiet fi tmiemha bil-liberazzjoni li saret fis-6 ta' Diċembru, 2012, u billi ma ġewx segwiti l-proċeduri msemmija fil-liġi fil-każ fejn il-persuna li favur tagħha tkun saret il-liberazzjoni tonqos li tħallas il-prezz fiż-żmien mogħti mil-liġi, ċaħdet il-bqija tat-talbiet attriċi;

2. Fl-att li bih fetħu l-kawża, l-atturi eżekutati qalu li ġidhom kien tqiegħed għall-bejgħ f'irkant ġudizzjarju u ġie liberat fi proċeduri ta' subbasta fis-6 ta' Diċembru, 2012. Imma, billi min xtrah naqas li jħallas il-prezz fiż-żmien mogħti mil-liġi, il-post tpoġġa mill-ġdid għall-bejgħ *sub hasta*, imma kien hemm bosta nuqqasijiet kif dan sar u ma tħarsitx il-liġi. Ilmentaw mill-mod tal-ħatra ta' perit ieħor biex jerġa' jagħmel stima tal-post u mill-istima nnifisha, u qanqlu d-dubji dwar l-imparzjalita` tiegħu. Ilmentaw ukoll minn ordni li kienet tat il-qorti li kull min kien fi ħsiebu joffri fl-irkant kellu jħallas somma biex jista' jikkonkorri u bħala garanzija għall-offerta u l-ħlas tal-prezz u minn żminijiet ta' 'l fuq minn sena fejn l-atti kienu sospiżi . Huma għaldaqstant talbu li l-ewwel Qorti ssib li (i) l-ħatra tal-perit ma tiswiex; (ii) ma jiswewx ukoll l-atti kollha li saru wara l-liberazzjoni tas-subbasta fis-6 ta' Diċembru, 2012; (iii) ma jiswiex id-digriet li bih il-Qorti ordnat lill-offerenti jħalsu somma bħala garanzija; kif ukoll (iv) ma jiswewx l-atti tas-subbasta preżenti. Talbu wkoll li kemm-il darba l-Qorti ma tilqagħlhomx it-talbiet ta' qabel, (v) tordna li l-proċeduri

tas-subbasta jimxu skont il-liġi kif inhi llum, u mhux skont dik ta' qabel ma saru l-bidliet fil-liġi proċedurali fl-2006;

3. Illi fit-Tweġiba Maħlufa, il-Bank laqa' billi qal li ladarba fil-qofol tagħha l-azzjoni attriċi tattakka att eżekuttiv, kellha ssir b'rikors sempliċi. Qal ukoll li skont il-liġi stima ta' perit ma tistax tiġi attakkata, kif ukoll li ma hemm xejn irregolari la fil-ħatra tat-tieni perit, u lanqas fl-istima li wasal għaliha. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-proċedura stabbilita mil-liġi titlob li subbasta titkompla u mhux tinbeda oħra mill-ġdid. Itenni li ma hemm xejn ħażin li l-Qorti ordnat id-depożitu ta' flus mill-konkorrenti mħajra, kif ukoll li mhux minnu li s-subbasta ġiet sospiża għal perjodi li jaqbżu s-sena. Fl-aħħar, laqa' billi qal li għal proċeduri eżekuttivi, bħal ma huwa l-każ ta' subbasta, tgħodd il-liġi li kienet fis-seħħ qabel saru l-bidliet tal-2006;

4. Illi biex waslet għas-sentenza appellata, l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

> *"Il-kawza titratta dwar il-bejgh bl-irkant ir-razzett Ringleader, Dingli li sehh fl-14 ta' Ottubru 2014 u nxtara mill-HSBC Bank Malta plc ghall-prezz ta' €550,000. Jirrizulta li fl-4 ta' Marzu 2014 kien gie pprezentat rapport mill-perit Alexei Pace (fol. 545)*[1] *li kien irrelata li fil-fehma tieghu l-valur tal-fond kien ta' €3,450,000. Qabel il-bejgh bl-irkant tal-14 ta' Ottubru 2014, fis-6 ta' Dicembru 2012 il-fond kien diga' nbiegh bl-irkant lil Vincenzo Antonio Gualato ghall-prezz ta' €1,900,000. Fil-process verbal tar-Registratur ta' dak l-ewwel bejgh, jinghad hekk:-*
>
> > *"Billi ma deher hadd biex joffri aktar mill-ahhar offerta li saret u wara li din l-ahhar u l-aqwa offerta giet imxandra ghal tliet darbiet, l-imsemmija proprjeta giet liberata kif ga ntqal taht is-soliti kondizzjonijiet favur*

[1] Il-perit tekniku ġie nominat b'digriet tas-6 ta' Settembru 2013 (fol. 494).

Gualato Vincenzo Antonio (karta tal-identita Taljana AN 7310791)" (fol. 363).

Jirrizulta li f'dak il-bejgh il-bank konvenut kien ghamel offerti u l-oghla offerta li ghamel kienet ta' €1,810,000.

Mill-atti jirrizulta li x-xerrej baqa' ma ddepozitax il-prezz fiz-zmien kontemplat mil-ligi. B'rikors prezentat fis-17 ta' Jannar 2013 il-bank konvenut talab lill-qorti sabiex:-

"(a) jerga' jigi ffissat, jum hin u lok biex issir il-liberazzjoni finali tal-proprjeta subbastata", flimkien ma' talbiet ohra (fol. 459).

Fi twegiba prezentata fl-20 ta' Frar 2013, l-atturi argumentaw li l-immobbli kellu jerga' jigi stmat peress li l-istima originali kienet ilha hames snin li saret. Qalu wkoll li l-bejgh fl-irkant kellu jsir skond il-procedura li:"….. trid tirrispetta r-regolamenti llum in vigore dwar is-subbasti". B'digriet moghti fit-30 ta' Mejju 2013 (fol. 484) il-qorti qalet:-

"In vista tac-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti ma tara xejn anomalu li takkordah biex jigu salvagwardati d-drittijiet tal-kredituri u anki tad-debituri fl-interess tal-gustizzja. Il-Qorti pero tqies illi ghandu jinhatar perit tekniku Konrad Farrugia[2] biex jaghmel valutazzjoni gdida tal-fond biex jinghata valur realistiku stante t-trapass ta' zmien u kumplikazzjonijiet li qamu qabel mal-fond jitpogga ghal bejgh b'subbasta. L-offerent li jippartecipa fil-bejgh ghandu jiddepozita fir-registru tal-qorti s-somma ta' €10,000 li jergghu jittiehdu lura jekk ma jakkwistax il-fond u jintilfu jekk il-kompratur eventwali li jkun ippartecipa ma jiddepozitax il-prezz fiz-zmien stabbilit mil-ligi.

*"**Finalment il-bejgh ghandu jsehh qiesu qed isir mill-gdid**. Ghalhekk qed jintlaqghu t-talbiet tar-rikorrent bl-eccezzjoni ta' dawk markati 'b', 'f' u 'g' stante dak kontenut f'dan id-digriet" (enfazi mizjuda).*

F'bejgh fl-irkant ta' immobbli ma tistax tigi accettata offerta li tkun inqas minn 60% tal-valur li l-fond ikun gie stmat (Artikolu 319(5) tal-Kap. 12). Emenda li kienet giet introdotta bl-Att XIV tas-sena 2006. Skond l-Artikolu 107 ta' dak l-Att:

"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att jghoddu ghal proceduri l-godda li jigu pprezentati jew jinbdew wara l-bidu fis-sehh ta' l-imsemmija disposizzjonijiet. Mandati kawtelatorji u ezekuttivi mibdija u li ghadhom pendenti jibqghu validi u tapplika dwarhom il-ligi kif kienet qabel".

F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li:-

i. L-ewwel bejgh fl-irkant sar fis-6 ta' Dicembru 2012 meta l-fond inxtara minn Gualato. B'applikazzjoni tal-Artikolu 107 tal-Att XIV tas-sena 2006[3], ghall-ewwel bejgh kienet tapplika l-procedura kif kienet

[2] B'digriet tal-1 ta' Awissu 2013 (fol. 491) ġie nominat il-perit Konrad Buhagiar u mbagħad b'digriet tas-6 ta' Settembru 2013 (fol. 494) ġie nominat il-perit Alexei Pace.
[3] Il-provvediment daħal fis-seħħ fl-24 ta' Ottubru 2006 (ara Avviz Legali 254 tal-2006).

qabel dahlu fis-sehh l-emendi. Dan peress li r-rikors li bih intalab il-bejgh fl-irkant tal-fond kien prezentat ***fit-12 ta' Jannar 2006.***

Il-bejgh fl-irkant iggib maghha l-liberazzjoni finali tal-fond favur ix-xerrej, u dan irrispettivament jekk ix-xerrej jiddepozitax il-prezz jew le. Fil-fatt l-Artikolu 328 tal-Kap. 12 kien jipprovdi:

> *"Ix-xerrej f'kaz ta' bejgh ta' immobbli, jew ta' jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli, jew ta' bastimenti, ghandu jiddepozita l-prezz fi zmien sebat ijiem* ***minn dak in-nhar tal-liberazzjoni finali****; u fi zmien erbgha u ghoxrin siegha mil-liberazzjoni, fil-kaz ta' hwejjeg mobbli ohra".*

Ghalhekk il-liberazzjoni finali ma tiddependix mid-depozitu tal-prezz u ssehh qabel isir id-depozitu tal-prezz. Bil-liberazzjoni finali l-bejgh fl-irkant ikun gie konkluz. Tant hu hekk li skond l-Artikolu 329(2) tal-Kap. 12:

> *"(2) Minbarra dan, f'kull każ bħal dan, il-ħwejjeġ mibjugħa jistgħu, fuq talba b'rikors tal-esekutant jew tal-esekutat,* ***jerġgħu jinġiebu fl-irkant bi spejjeż tax-xerrej****; u meta jsir dan, jekk l-offerti jkunu iċken, ix-xerrej jibqa' jwieġeb għad-differenza; u jekk l-offerti jkunu ogħla, id-differenza tmur favur l-esekutat, iżda tibqa' suġġetta għall-jeddijiet tal-esekutant".*

Il-ligi stess qeghda tikkontempla sitwazzjoni fejn: "…. ***Il-ħwejjeġ mibjugħa*** *jistgħu, ….., jerġgħu jinġiebu fl-irkant bi spejjeż tax-xerrej". Bil-liberazzjoni finali l-bejgh hu perfett[4]. Jibqa' li ssir il-kunsinna li fil-kaz ta' beni mmobbli li jinbieghu fl-irkant bil-qorti "…. Issir ipso jure bil-liberazzjoni finali u bid-depozitu tal-prezz fil-qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpacija" (Artikolu 331(1) tal-Kap. 12). Pero' 'l fatt li ma tkunx ghadha saret il-kunsinna tal-immobbli lix-xerrej ma jfissirx li l-bejgh ma jkunx perfett[5]. Il-kunsinna titratta dwar il-pussess tal-beni mibjugh u mhux it-trasferiment tal-proprjeta. Bejgh fl-irkant bil-qorti hu wiehed mill-att ezekuttivi kontemplati fl-Artikolu (Artikolu 273) tal-Kap. 12. Fil-fehma tal-qorti l-Artikolu 329(2) tal-Kap. 12 qieghed jikkontempla bejgh gdid li m'ghandu x'jaqsam xejn mal-ewwel bejgh. Il-ligi tipprovdi wkoll li x-xerrej ghandu jigi notifikat bid-digriet li jinghata fuq ir-rikors sabiex il-fond jerga' jingieb fl-irkant (Artikolu 329(3) tal-Kap. 12). Il-qorti tifhem li l-ligi timponi dan proprju ghaliex ix-xerrej[6] ikun akkwista l-fond tant li saret il-liberazzjoni finali favur tieghu. Sahansitra sabiex l-oggett jinbiegh it-tieni darba, l-ezekutant jew l-ezekutat iridu jaghmlu rikors. Fil-fehma tal-qorti din hi procedura gdida u mhux kontinwazzjoni ta' dak li sar qabel. 'Il fatt li r-rikors jigi pprezentat fl-atti tal-ewwel subbasta ma jfissirx li dik hi l-istess procedura. Ir-rikors hu l-mezz li bih tibda l-*

---

[4] Fis-sentenza Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine (26 ta' Jannar 1996), il-Qorti tal-Appell qalet li fil-kaz ta' bejgh b'irkant mill-Qorti *"…. l-liberazzjoni finali hi ekwiparata ghall-kuntratt pubbliku li f'tali cirkostanza ma jkunx mehtieg"*.

[5] Tant hu hekk li l-Artikolu 1385 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Jekk il-bejjiegh jonqos li jaghmel il-kunsinna, fiz-zmien miftiehem, ix-xerrej jista' jitlob, kif jaghzel hu, jew li l-kuntratt jigi mahlul, jew li huwa jigi mqieghed fil-pussess tal-haga mibjugha, izda dan kemm-il darba d-dewmien ikun gie kkagunat mill-bejjiegh biss"*.

[6] Li ma jkunx iddepozita l-prezz.

procedura ghall-ezekuzjoni tat-titolu ezekuttiv li l-bank konvenut ghandu fil-konfront tal-atturi.

ii. L-ghan wara l-Artikolu 319(5) tal-Kap. 12 kien proprju biex ma tibqax tipprevali sitwazzjoni fejn diversi debituri kienu qeghdin jitilfu hwejjighom for a pittance. Kull min hu midhla tal-procedura kif kienet qabel dahlu fis-sehh l-emendi ntrodotti bl-Att XIV tas-sena 2006 jaf li diversi kredituri ezekutanti, kif inhuma l-banek, kienu qeghdin jixtru huma stess l-immobbli tad-debituri bi prezz hafna nqas mill-istima li tkun saret mill-perit inkarigat mill-qorti u fl-istess hin il-bilanc tal-kreditu jibqa' jezisti[7]. Il-procedura li kellna qabel l-emendi kienet kemm-il darba taghti lok ghal sitwazzjoni fejn debitur facilment jitlef gidu u jispicca midjun ghal ghomru irrispettivament mill-valur li jkollha l-proprjeta li tinbiegh fl-irkant. L-emenda ntrodotta bl-Att XIV tas-sena 2006 kellha l-hsieb li ttaffi din l-ingustizzja cara.

iii. Id-digriet tat-30 ta' Mejju 2013 laqa' t-talba tal-bank sabiex "a) jerga' jigi ffissat, jum, hin u lok biex issir il-liberazzjoni finali tal-proprjeta subbastata" (rikors tas-17 ta' Jannar 2013, fol. 458). Dak id-digriet ma seta' qatt ta lok biex tigi segwita xi procedura differenti mir-regoli li japplikaw ghall-bejgh fl-irkant bil-qorti, kemm jekk kellha tigi segwita l-procedura skond il-ligi vigenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XIV tal-2006 u kemm il-porcedura wara li dahlu fis-sehh l-emendi. Sahansitra tant il-qorti kienet cara li ghandha tigi segwita l-procedura kontemplata mil-ligi li cahdet it-talba (g) tal-istess rikors li permezz taghha l-bank kien qieghed jipprova jeskludi li jsiru offerti godda fil-quindena (Artikolu 327 tal-Kap. 12) u li l-fond jinbiegh ghall-oghla offerta li ssir fuq l-offerta li kien ghamel il-Bank of Valletta plc (€260,000)[8] meta nkisret il-kwindena fl-ewwel bejgh.

iv. Fit-twegiba guramentata l-bank konvenut ghamel l-enfazi fuq il-kliem: "Mandati kawtelatorji u ezekuttivi mibdija u li ghadhom pendenti jibqghu validi u tapplika dwarhom il-ligi kif kienet qabel" (Artikolu 107 tal-Att XIV tal-2006)[9]. Pero' r-rikors li bih jintalab il-bejgh fl-irkant ta' oggetti m'huwiex mandat ezekuttiv izda att ezekuttiv. Il-ligi tipprovdi liema huma mandati (Artikolu 273 tal-Kap. 12) u r-rikors ghall-bejgh bl-irkant fil-qorti m'huwiex wiehed minnhom.

---

[7] F'dan il-kaz l-istima tal-perit Alexei Pace kienet €3,450,000. Il-bank konvenut akkwista l-immobbli ghall-prezz ta' €550,000, igifieri 15.94% tal-istima tal-perit Pace. Dan meta fl-ewwel bejgh l-istess bank konvenut offra li jixtri ghall-prezz ta' €1,810,000. Dan il-kaz hu prova ta' kemm il-procedura qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XIV tal-2006 kienet tippregudika l-posizzjoni tad-debitur esekutat.

[8] Fit-13 ta' Gunju 2012 kien deher ir-rapprezentant tal-Bank of Valletta plc u ghamel offerta ta' €260,000. Dan wara li fit-12 ta' Gunju 2012 kienet saret offerta mill-HSBC Bank Malta plc ghax-xiri tal-fond ghall-prezz ta' €250,000.

[9] Ara paragrafu 9 tat-twegiba guramentata. Ara wkoll id-digriet li nghata minn din il-qorti (Imhallef F. Sacco) fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 17/2012 fl-ismijiet **Anthony Vassallo et vs Id-Direttur Generali et** (3 ta' Jannar 2012) fejn hu evidenti li l-qorti qablet mat-tezi tal-bank.

v. Ukoll jekk wiehed kellu ma jaqbilx mal-fehma tal-qorti li ghat-tieni bejgh fl-irkant kellhom japplikaw il-provvedimenti tal-ligi kif emendati bl-att XIV tas-sena 2006, jirrizulta li l-fond inbiegh u gie liberat favur il-bank konvenut ghas-somma ta' €550,000. L-istima tal-perit Alexei Pace kienet ta' €3,680,410. Fid-digriet tat-30 ta' Mejju 2013 il-qorti kienet cahdet talba (g) tar-rikors tal-bank konvenut[10] u ordnat li ***"…. Il-bejgh ghandu jsehh qiesu qed isir mill-gdid".*** *Fir-realta' wkoll kieku l-qorti ma qalitx hekk, din il-qorti diga' kkonkludiet li meta xtara Gualato il-bejgh kien konkluz. Ghaldaqstant, fit-tieni bejgh il-fond ma seta' qatt jigi liberat favur il-bank konvenut ghaliex fl-14 ta' Ottubru 2014, data meta saret il-liberazzjoni finali tal-fond favur il-bank konvenut[11], ma saret l-ebda offerta li 'tiskorri n-nofs ta' l-istima' (Artikolu 324 tal-Kap. 12[12]). Inoltre, lanqas ma deheru mill-inqas tlett offerenti (fol. 839)[13]. Gialadarba kien bejgh gdid, ukoll jekk ghall-grazzja tal-argument biss wiehed kellu jaqbel li kellha tapplika l-procedura kif kienet qabel dahlu fis-sehh l-emendi tal-2006, kellhom jigu segwiti l-provvedimenti kollha tal-ligi (inkluz l-Artikolu 324 tal-Kap. 12). Haga li f'dan il-kaz ma saritx. Dan kontra d-digriet stess li tat il-qorti fit-30 ta' Mejju 2013.*

Ghalkemm din il-kawza giet proposta qabel sar it-tieni bejgh, il-qorti hi tal-fehma li ma tistax tiskarta dak li gara wara u li wassal biex fl-14 ta' Ottubru 2014 isir il-bejgh. Fin-nuqqas il-qorti tkun qeghda tahrab mill-problema u thalli l-kwistjoni pendenti.

L-atturi ressqu lmenti ohra:-

(I) M'hemm xejn fil-ligi li t-tieni stima kellha ssir mill-perit Paul Micallef, li kien ghamel l-ewwel stima, u anzi jidher li l-perit Pace nhatar skond ma jipprovdi l-Artikolu 308 tal-Kap. 12. Il-qorti ma tifhimx kif l-atturi ghamlu dan l-argument meta huma stess jargumentaw li l-bejgh fl-irkant bil-qorti kellu jsir skond il-provvedimenti kif emendati bl-Att XIV tal-2006.

(II) Kif rajna l-perit Micallef ta stima ta' €3,680,410 (1 ta' Settembru 2006) filwaqt li l-perit Alexei Pace ta stima ta' €3,450,000 (4 ta' Marzu

---

10 *"Illi l-fond jinbiegh b'kwalunkwe prezz tal-oghla offerta ta' dakinhar li tizboq dik tal-ksur tal-kwindena mill-Bank of Valletta plc bla ebda ksur ulterjuri ta' kwindena f'dan l-istadju".*

11 Fil-process verbal jinghad: *"Billi ma deher hadd biex joffri aktar mill-ahhar offerta li saret u wara li din l-ahhar u l-aqwa offerta giet imxandra ghal aktar minn tliet darbiet, l-imsemmija proprjeta' giet liberata kif ga ntqal bil-prezzijiet hawn fuq imsemmija taht is-soliti kondizzjonijiet tal-kwindena favur HSBC Bank Malta plc"* (fol. 840).

12 Qabel dan il-provvediment thassar bl-Att XIV tal-2006, kien jaqra:
"Il-liberazzjoni ma ssirx dak in-nhar ta' l-irkant –
(a) meta ma jidhrux mill-anqas tliet offerenti;
(b) meta fl-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet mghaqqdin ma' immobbli, l-ebda offerta ma tkun tiskorri n-nofs ta' l-istima;
(c) meta, fl-irkant ta' oggetti tad-deheb jew tal-fidda, ebda offerta ma tilhaq il-valur tal-materjal ta' l-oggett;
Izda d-disposizzjonijiet tal-paragrafu (a) ta' dan l-artikolu ma ghandhomx japplikaw ghall-bejgh ta' hwejjeg mobbli li ma jkunux bastimenti jew bcejjec tal-bahar, ingenji ta' l-ajru, oggetti tad-deheb jew tal-fidda, ishma jew poloz ta' l-assigurazzjoni".

13 Offerenti kien hemm biss il-Bank of Valletta plc u HSBC Bank Malta plc.

2014). Stima tal-valur ta' immobbli hi soggettiva. Il-qorti ma tara xejn stramb u rregolari ghal fatt li t-tieni perit ghamel stima li hi inqas mill-ewwel wahda b'€230,410 u dan minkejja li kienu ghaddew kwazi tmien snin mill-ewwel stima. F'kull kaz l-Artikolu 308(4) tal-Kap. 12 jipprovdi li "L-istima ma tistax tigi attakkata …….".

(III) L-atturi lmentaw li l-istima m'hijiex konformi mal-Artikoli 308(2) u 310(1) tal-Kap. 12, ghaliex m'hemmx deskrizzjoni tal-provenjenza tal-fond. Hu veru li fl-istima m'hemmx taghrif dwar l-ahhar trasferiment, pero' qabel sehh il-bejgh bl-irkant l-atturi kellhom kull opportunita' li jissollevaw dan il-punt sabiex jekk ikun hemm bzonn issir korrezzjoni (ara Artikolu 308(4) tal-Kap. 12). Dan apparti li t-taghrif messu nghata mill-atturi stess (ara Artikolu 310 tal-Kap. 12). F'kull kaz il-qorti ma taqbel xejn mat-tezi tal-atturi li dan in-nuqqas seta' kien ta' deterrent ghal xerrejja prospettivi.

(IV) M'hemmx prova li l-perit tekniku ma kienx imparzjali u ndipendenti. F'dan ir-rigward issir riferenza ghad-deposizzjoni tal-perit Pace (seduta tad-9 ta' Frar 2015). Fil-fehma tal-qorti 'l fatt biss li l-perit ghandu xi kontijiet bankarji mal-bank konvenut m'hijiex raguni tajba sabiex il-perit tekniku jirrifjuta l-inkarigu jew jigi rikuzat.

(V) M'hemmx prova li l-atti tal-bejgh fl-irkant damu sospizi ghal iktar minn sena (Artikolu 351 tal-Kap. 12). F'rikors li l-atturi pprezentaw fil-5 ta' Dicembru 2012 (fol. 359), kienu diga' allegaw li l-procedura kienet damet sospiza ghal iktar minn sena mit-12 ta' Jannar 2006, mill-15 ta' Frar 2007 u mill-11 ta' Novembru 2008. B'digriet moghti fis-6 ta' Dicembru 2012 (fol. 361) il-qorti qalet: "….. ma jirrizultax lill-qorti illi s-subbasta ilha wieqfa ghal aktar minn sena mid-data tad-digriet fuq imsemmi mid-data tad-digriet fuq imsemmi, cioe' d-data rilevanti ghall-applikazzjoni tal-Art. 351, tichad it-talba". Il-qorti rat l-atti u taqbel perfettament mad-digriet tas-6 ta' Dicembru 2012.

(VI) Il-qorti kienet ukoll ordnat li kull min kien behsiebu joffri kellu mill-inqas jumejn qabel il-bejgh jiddepozita fir-Registru tal-Qorti s-somma ta' €10,000, ammont li seta' jiehu lura jekk ma jakkwistax il-fond filwaqt li jintilef jekk jixtri l-fond u ma jiddepozitax il-prezz[14]. Fil-ligi m'hemmx provvediment li jaghti lill-qorti l-awtorita' li timponi kundizzjoni simili. Pero' lanqas m'hemm provvediment li jeskludi l-ghoti ta' ordni simili. Madankollu fil-fehma tal-qorti bejgh fl-irkant ghandu jsir skond id-disposizzjonijiet tal-ligi. Hi l-fehma ta' din il-qorti li gialadarba m'hemmx provvediment li jaghti l-poter lill-qorti li timponi xi kundizzjoni li fid-diskrezzjoni taghha jkun jidhrilha li hi flokha li timponi skond ic-cirkostanzi tal-kaz li jkollha quddiemha, l-bejgh fl-irkant bil-qorti ghandu jsir skond ir-regoli stabbilit mil-ligi. Dan ma kienx kaz ta' bejgh b'licitazjoni li ssir taht is-setgha tal-qorti, fejn il-ligi stess taghti s-setgha lill-qorti li tistabbilixxi kif ghandu jsir fl-interess tal-partijiet (Artikolu 521

[14] M'hemmx prova li l-uniku zewg offerenti (HSBC Bank Malta plc u Bank of Valletta plc) iddepozitaw is-somma ta' €10,000 jumejn qabel sar il-bejgh.

tal-Kodici Civili). Id-deterrent fil-konfront ta' min jaghmel offerta b'intenzjoni hazina nsibuha fl-Artikolu 329 tal-Kap. 12, fis-sens li xerrej:-

(a) jista', fuq talba tal-kreditur jew debitur, jigi kkundannat ghall-arrest tal-persuna;

(b) ix-xerrej jibqa' jwiegeb ghad-differenza f'kaz li fit-tieni bejgh l-offerti jkunu iktar baxxi mill-prezz tal-ewwel bejgh;

Madankollu l-qorti m'hijiex tal-fehma li l-ordni tal-ghoti tal-garanzija twassal ghan-nullita' tal-bejgh fl-irkant, in kwantu l-qorti hi konvinta li min verament kellu nteress li joffri l-immobbli oggett tal-irkant bi stima ta' €3,680,410, ma kienx ser jitnaffar ghaliex il-qorti ordnat li jsir depozitu ta' ammont ta' €10,000 li hu tant konservattiv meta tqies l-istima tal-valur. F'kull kaz lanqas m'hemm prova li kien hemm xi hadd interessat joffri u biddel fehemtu proprju minhabba dik il-kundizzjoni.

Fit-tieni paragrafu tat-twegiba tal-konvenuta ddikjarat li l-attrici kellha tipproponi rikors ai termini tal-Artikolu 281 tal-Kap. 12 u mhux rikors guramentat. L-Artikolu 281 tal-Kap. 12 jipprovdi li persuna li kontriha ikun inhareg att ezekuttiv tista' taghmel rikors ghar-revoka ta' dak l-att ezekuttiv:

> *"sew ghal kollox jew f'parti minn biss, ghal raguni valida skond il-ligi".*

L-atturi facilment setghu jipproponu rikors taht l-Artikolu 281 tal-Kap. 12. Madankollu ma jirrizultax li f'xi zmien l-atturi pproponew rikors skond l-Artikolu 281 tal-Kap. 12. Meta l-atturi pprezentaw din il-kawza t-tieni bejgh kien ghadu ma sarx. Ovvjament wara li sar il-bejgh fl-irkant u l-immobbli gie liberat lill-bank, sfumat fix-xejn il-possibilita' li l-atturi jipproponu rikors skond l-Artikolu 281. Ovvjament dan ma jfissirx li l-kawza proposta mill-atturi hi nulla. Pero' l-qorti ser tiehu in konsiderazzjoni dan 'il fatt fil-kap tal-ispejjez".

5. Il-Bank konvenut (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-Bank") ħassu aggravat bl-imsemmija sentenza u b'Rikors tal-Appell tad-19 ta' Awwissu, 2015, u għar-raġunijiet hemm imfissra, talab li din il-Qorti tirriformaha billi, filwaqt li tikkonfermaha safejn laqgħet l-eċċezzjoni fil-paragrafu (2) tat-Tweġiba Maħlufa, u safejn ċaħdet l-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet attriċi, tħassarha mill-bqija u, minflok, tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu u tiċħad

il-bqija tat-talbiet tal-atturi appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

6. Bi Tweġiba mressqa fit-13 ta' April, 2021, l-atturi appellati laqgħu għall-imsemmi appell billi qalu li s-sentenza hija tajba u jistħoqq tkun konfermata għaliex l-argumenti tal-Bank huma fallaċi u din il-Qorti ma jmisshiex tilqagħhom;

7. Semgħet it-trattazzjoni mill-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tal-11 ta' Mejju, 2021, f'liema data ħalliet l-appell għallum għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża, magħduda dawk tas-Subbasta Numru 10 tal-2006 (Immobbli);

Ikkonsidrat:

9. Illi din hija kawża fejn l-atturi eżekutati (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellati") qegħdin jattakkaw is-siwi ta' bejgħ ġudizzjarju (minn issa 'l hemm imsejjaħ "it-tieni bejgħ") minħabba nuqqas ta' tħaris ta' dak li titlob il-liġi, wara li kien sar bejgħ ieħor qabel, imma fejn ix-xerrej kien naqas li jħallas fi żmienu l-prezz li bih il-ġid immobbli tagħhom kien liberat (minn issa 'l hemm imsejjaħ "l-ewwel bejgħ"). Billi l-Bank kien għadu jistenna l-ħlas tal-kreditu eżegwit, talab lill-Qorti biex jerġa' jsir il-bejgħ *sub hasta* ta'

dak il-fond. Il-Qorti laqgħet it-talba tal-Bank, ħatret perit arkitett biex jerġa' jistma l-fond, u għamlet xi kundizzjonijiet. L-appellati dehrilhom li, fil-mod kif imxew l-affarijiet, kien hemm nuqqasijiet li jwasslu għat-tħassir tal-atti tas-subbasta, u dan għaliex ma tħarsitx il-liġi li tgħodd għall-każ, wara li l-fond kien ġie liberat. L-ewwel Qorti laqgħet biss it-tieni talba u ħassret l-atti li saru wara l-liberazzjoni tas-6 ta' Diċembru, 2012, għaliex sabet li l-bejgħ kien perfett b'dik il-liberazzjoni u l-proċedura li saret wara dakinhar ma ħarsitx il-liġi li tirregola l-bejgħ fl-irkant, magħduda l-bidliet li ddaħħlu bis-saħħa tal-Att XIV tal-2006. It-talbiet attriċi l-oħrajn ma ntlaqgħux. Hi u miexja l-kawża quddiem l-ewwel Qorti, u qabel ma ngħatat is-sentenza appellata, fl-14 ta' Ottubru, 2014, sar it-tieni bejgħ ġudizzjarju tal-post li nkiseb mill-Bank;

10. Illi l-Bank ressaq **tliet aggravji** mis-sentenza appellata. Fl-ewwel lok, jgħid li l-ewwel Qorti ma qalitx sewwa meta qieset li t-tieni bejgħ kien irkant ġudizzjarju ġdid: dak kien it-tkomplija tas-subbasta li nbdiet taħt il-liġi qabel ma saru l-bidliet bl-Att XIV tal-2006. Fit-tieni lok, jgħid li l-ewwel Qorti żbaljat ukoll meta sabet li, ukoll kieku kellha tgħodd il-proċedura ta' qabel l-emendi, il-proċess tal-bejgħ kellu jinbeda mill-ġdid. Fit-tielet lok, jilmenta mit-tifsira li l-ewwel Qorti tat lill-kliem "il-bejgħ għandu jsir qisu qed isir mill-ġdid" li kien jagħmel mid-digriet li kien ingħata meta l-Bank ressaq it-talba biex il-fond jinbiegħ mill-ġdid;

11. Illi, qabel kull ħaġa oħra, il-Qorti tqis xieraq li tosserva li l-kawża mressqa mill-appellati hija msejsa fuq id-digriet mogħti mill-Qorti fl-atti tas-Subbasta fit-30 ta' Mejju, 2013[15]. Ma sar l-ebda aċċenn jew kontestazzjoni min-naħa tal-appellati dwar digriet ieħor li kien ingħata fl-1 ta' Awwissu, 2013, li kien jibdel, b'xi mod, l-imsemmi digriet tat-30 ta' Mejju, 2013. Minbarra dan, l-appellati ma ressqu l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata li ċaħdet it-talbiet tagħhom. Għalhekk, f'dak ir-rigward is-sentenza appellata saret ġudikat;

12. Illi dwar **l-ewwel aggravju**, il-Qorti tqis li l-kwistjoni li għandha quddiemha għandha tinqasam fi tnejn: (i) jekk it-tieni bejgħ huwiex proċedura għal kollox ġdida jew jekk hijiex it-tkomplija tal-proċess li wassal għall-ewwel bejgħ; u (ii) fiċ-ċirkostanzi, fejn kien hemm bdil fil-proċedura li tirregola l-bejgħ bis-subbasta, jekk għat-tieni bejgħ tgħoddx il-liġi li kienet fis-seħħ meta nfetħet il-kawża mill-appellati jew il-liġi li kienet fis-seħħ meta l-Qorti ordnat il-bejgħ mill-ġdid;

13. Illi l-ewwel Qorti sabet li, bil-liberazzjoni fl-ewwel bejgħ, il-proċess tal-irkant ġudizzjarju mibdi bir-rikors tal-Bank tat-12 ta' Jannar, 2006, ingħalaq, ħlief li kien għad jonqos biss li ssir il-kunsinna tal-fond subbastat lix-xerrej oblatur u l-ħlas tal-prezz min-naħa tiegħu. Hija qieset li l-fatt li x-xerrej naqas li jħallas il-prezz li kien offra għax-xiri tal-fond, ma jfissirx li

[15] Ara paġġ. 6 u 7 tas-sentenza appellata.

l-bejgħ ma kienx sar. F'dan ir-rigward, qabblet il-liberazzjoni ma' x'jiġri meta jkun hemm bejgħ f'kuntratt pubbliku, u sabet li l-liġi[16] titkellem dwar irkant ġdid bi spejjeż u b'riskju tax-xerrej li jkun naqas li jħallas l-ammont minnu offrut, liema irkant m'għandux x'jaqsam mal-ewwel wieħed li kien wassal għal-liberazzjoni. Tenniet li r-rikors huwa l-mezz li bih tibda l-proċedura għall-eżekuzzjoni tat-titolu eżekuttiv li l-Bank għandu fil-konfront tal-atturi appellati;

14. Illi, min-naħa l-oħra, il-Bank iqis li t-talba li ressaq lill-Qorti biex tordna t-tieni bejgħ kienet it-tkomplija tal-proċess imniedi bit-talba tiegħu ta' Jannar tal-2006, iżda li ma kienx ingħalaq minħabba li x-xerrej naqas li jħallas f'waqtu l-prezz tal-fond subbastat. Jgħid li kieku kellha titntlaqa' l-fehma tal-ewwel Qorti li t-tieni subbasta hija proċess għal kollox ġdid mill-ewwel wieħed, dan iwassal biex ikollu jitressaq rikors ġdid għall-ħruġ ta' mandat eżekuttiv ta' qbid ta' immobbli, filwaqt li fil-proċedura taħt l-imsemmi Artikolu 329 tal-Kapitolu 12 dan ma jiġrix għaliex ir-rikors isir fl-atti tas-subbasta ġa` mibdija;

15. Illi, fil-fehma tal-Qorti, wieħed irid jagħraf x'inhu sewwasew l-effett tal-liberazzjoni f'bejgħ ġudizzjarju fuq il-proċess imniedi biex jintalab dak il-bejgħ. Ma jidhirx li huwa kontestat li l-għan wara dak il-proċess huwa, l-ewwel u qabel kollox, il-ħlas ta' kreditu kanoniżżat favur l-eżekutant,

---

[16] Art. 329(2) tal-Kap 13.

bħalma huwa l-għan maħsub mil-liġi f'kull każ ieħor ta' att eżekuttiv. Marbut ma' tali għan hemm dak l-ieħor daqstant siewi li l-liġi trid li l-proċess "*jassigura li l-proċeduri tas-subbasta jitwasslu sat-tmiem tagħhom billi tesiġi li b'xi mod jew ieħor il-prezz offert li jkun ġie realiżżat għall-fond jiġi effettivament depożitat fir-Reġistru tal-Qorti in soddisfazzjon tal-kreditu*"[17]. Dan il-għan irid jintlaħaq ukoll billi jkun aċċertat li l-prezz miksub fl-irkant ġudizzjarju jkun l-ogħla li jista' jinkiseb u dan b'garanzija għall-pretensjonijiet tal-kreditur eżekutant imma wkoll xejn anqas b'garanzija għad-debitur eżekutat li jistenna li dak il-proċess ma jissarrafx f'okkażjoni ta' sfruttament fejn il-kreditur jew xi terz konkorrent jiksbu dak l-immobbli bi prezz anqas ħafna minn kemm tassew jiswa. F'dan ir-rigward din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonjiet magħmula mill-ewwel Qorti u mat-tħassib tagħha li, fil-każ li għandna quddiemna, ma jitħalliex dubju li l-proċess tmexxa kif imiss u mingħajr ħsara lill-interessi ta' ħadd;

16. Illi l-ewwel Qorti kienet kategorika fil-fehma li, malli seħħet il-liberazzjoni fil-każ tal-ewwel bejgħ, il-proċess tas-subbasta ngħalaq u li l-fatt waħdu li x-xerrej ma kienx wasal biex iħallas il-prezz saż-żmien li tagħtih il-liġi ma kienx biżżejjed biex iżomm "ħaj" dak il-proċediment. Sejset din il-fehma wkoll fuq kliem imniżżel f'digriet li tat il-Qorti li quddiemha tressaq ir-rikors tal-Bank għat-tieni bejgħ, fis-sens li "*Il-bejgħ*

---

[17] App. Ċiv. **29.11.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Pace v. Caruana*** (Kollez. Vol: **XXIX.i.374**).

għandu jseħħ qiesu qed isir mill-ġdid". Bħala regola, huwa minnu li l-liberazzjoni hija definittiva[18]. Imma mhux kull liberazzjoni tista' titqies li hija waħda "finali". Kemm hu hekk, sa ma seħħew il-bidliet fil-liġi tal-Proċedura fl-2006, il-liġi kienet tħalli li jerġa' jintalab il-bejgħ tal-istess ħaġa li tkun ġiet liberata jekk kemm-il darba, fiż-żmien li sa dak iż-żmien kien mogħti (ħmistax-il jum[19]), xi ħadd ma joffrix prezz ogħla għal dak miksub fil-liberazzjoni. F'dak ir-rigward, għalhekk, sal-għeluq ta' dak iż-żmien riżoluttiv, il-liberazzjoni ma kinitx tfisser it-tmiem tal-proċess tas-subbasta. Din il-Qorti hija tal-fehma li, fil-liġi kif inhi llum u minkejja li tneħħa l-jedd tal-"ksur tal-kwindena", il-liberazzjoni ta' fond subbastat ma tagħlaqx il-proċediment tal-atti tas-Subbasta qabel ma ssir "finali" bit-twettiq ta' dak li titlob il-liġi b'mod espress;

17. Illi l-liġi tagħmilha ċara wkoll li l-kunsinna ta' ġid immobbli mibjugħ *sub hasta* isseħħ *ipso iure* bil-liberazzjoni finali u bid-depożitu tal-flus[20]. Iżda, meta x-xerrej jonqos li jħallas il-prezz dik il-kunsinna ma ssirx għaliex, fi kliem il-liġi, il-ħlas tal-prezz huwa kundizzjoni meħtieġa li l-liberazzjoni waħedha ma ġġibx. Il-kwistjoni hija jekk il-bejgħ ikunx seħħ jew jekk jitqiesx li dak il-bejgħ ma ħalliex effetti. Min-naħa l-oħra, il-liġi tagħmilha ċara wkoll li l-liberazzjoni tal-immobbli (meta titwettaq)

---

[18] Caruana Galizia Notes on Civil Procedure paġġ. 1479 – 1480.
[19] L-Art. 327 tal-Kap 12 (imħassar b'Att XIV.2006.29).
[20] Art. 331(1) tal-Kap. 12.

tikkostitwixxi minnha nnifisha titolu eżekuttiv għall-finijiet tat-tneħħija minn ġewwa fih ta' min ikun qiegħed iżommu bla jedd[21];

18. Illi din il-Qorti hija tal-fehma wkoll li, sa ma l-liberazzjoni ssir tassew finali, l-effetti tal-bejgħ ma jkunux seħħew u, b'mod partikolari, il-ġid subbastat jibqa' ġid tad-debitur eżekutat. Jekk, minkejja li tkun saret il-liberazzjoni favur oblatur xerrej, dan jonqos li jħallas il-prezz li bih il-fond ġie liberat, anqas u anqas tkun twettqet l-eżekuzzjoni tal-kreditu li bis-saħħa tiegħu jkun intalab il-proċess tal-bejgħ *sub hasta*. F'dan il-każ, din il-Qorti tagħmel tagħha dak li ngħad minn din il-Qorti diversament komposta hija u tfisser li d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 328, 329 u 331 tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili, "*meħuda flimkien juru li mhux biżżejjed il-liberazzjoni biex il-proprjeta` fl-immobbli tgħaddi mill-esekutat lix-xerrej, iżda huwa meħtieġ ukoll li jsir id-depożitu jew it-tpaċija, skont il-każ. B'konsegwenza ta' hekk, jekk jerġa' jsir bejgħ ieħor b'subbasta, għax ix-xerrej ma jkunx iddepożita fiż-żmien mogħti lilu, u l-offerti jkunu ogħla minn dik tax-xerrej oriġinali, iż-żieda tmiss lill-esekutat, appuntu għax il-proprjeta` tkun għadha tiegħu. Jekk l-offerti jkunu iċken, ix-xerrej oriġinali jkollu jagħmel tajjeb għad-differenza mhux għax il-fond li jkun qed jinbiegħ ikun tiegħu, iżda għax bl-offerta oriġinali jkun ġa*

[21] Art. 357 tal-Kap 12.

ntrabat favur l-esekutat u l-esekutant u jkollu jagħmel tajjeb għad-danni li dawn isofru meta hu ma jagħmilx dak li ntrabat li jagħmel"[22];

19. Illi b'żieda ma' dan kollu, in-nuqqas ta' ħlas f'waqtu mix-xerrej li favurih il-fond subbastat ikun ġie liberat, ma jġibx in-nullita` tal-atti tas-subbasta li bihom tnediet it-talba għall-bejgħ ġudizzjarju[23]. Minbarra dan, f'ċirkostanza fejn xerrej jonqos li jwettaq il-ħlas tal-prezz tal-immobbli liberat favurih, il-liġi tagħti kemm lill-eżekutant u kif ukoll lid-debitur eżekutat sid il-fond rimedji li, fir-rigward tal-każ li għandha quddiemha llum din il-Qorti, baqgħu ma ntmessux bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi proċedurali fl-2006. B'mod partikolari, din il-Qorti titfa' ħarsa speċjali fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 329(2) tal-Kapitolu 12 meta jgħidu li "l-ħwejjeġ mibjugħa jistgħu .. .. jerġgħu jinġiebu fl-irkant" u li jekk fit-tieni bejgħ l-offerta tkun ogħla minn dik magħmula fl-ewwel bejgħ "id-differenza tmur favur l-eżekutat, iżda tibqa' suġġetta għall-jeddijiet tal-esekutant". Minn dawn il-kliem, din il-Qorti toħroġ il-fehma li t-tieni bejgħ u r-rimedji mogħtija lill-eżekutant u lis-sid eżekutat minn dak l-artikolu jikkonfermaw li l-proċess tas-subbasta huwa l-istess wieħed li jkun wassal għall-ewwel bejgħ u t-tkomplija tiegħu, kif sewwa jissottometti l-Bank. Il-liġi ma tgħidx li l-immobbli jistgħu jinġiebu f'irkant ieħor, imma <u>fl-irkant</u> (liema riferenza l-Qorti tifhimha bħala dak il-proċediment li bih ikun intalab

[22] App. Ċiv. **28.1.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Busuttil et v. Baldacchino*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.30)**.
[23] App. Ċiv. **13.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Bezzina et v. Martin Grima et.***

il-bejgħ fil-bidu) u dan sakemm dak l-irkant ma jkunx tħalla jaqa' minħabba xi sospensjoni kif trid il-liġi. Hekk ukoll, il-fatt li l-prezz offert fit-tieni bejgħ ikun ogħla minn dak offert fl-ewwel bejgħ mhux imwettaq, dik iż-żieda tmur favur id-debitur subbastat, imma tibqa' suġġetta għall-jeddijiet tal-eżekutant. Il-kelma "tibqa'" wkoll tindika li l-fażi tat-tieni bejgħ hija t-tennija tal-fażi li kienet wasslet għall-ewwel bejgħ;

20. Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għal fehma differenti minn dik li waslet għaliha l-ewwel Qorti u ssib li t-talba magħmula mill-Bank fit-12 ta' Jannar, 2013, sabiex il-ġid tal-appellati jerġa' jitqiegħed għall-bejgħ b'subbasta kienet it-tkomplija tal-proċediment imniedi minnu fit-12 ta' Jannar, 2006;

21. Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti issib li dan l-aspett tal-aggravju tal-Bank huwa tajjeb u jixraq jintlaqa';

22. Illi għalkemm din il-fehma sejra tħalli l-effett tagħha fuq il-liġi li kellha titħaddem fil-proċess li wassal għat-tieni bejgħ, xorta waħda jiswa li l-Qorti tqis liema liġi kellha tirregola l-proċess li wassal għal dak il-bejgħ. Minħabba li l-ewwel Qorti sabet li t-talba tal-Bank tat-12 ta' Jannar, 2013, kienet it-tnedija ta' proċess ġdid ta' subbasta, imxiet ma' dak li jgħid l-

Artikolu 107[24] tal-Att XIV tal-2006, u sabet li l-proċedura kellha titmexxa bil-liġi kif emendata bl-istess Att;

23. Illi l-Bank, min-naħa l-oħra, jgħid li s-subbasta nbdiet fil-bidu tas-sena 2006, qabel id-dħul fis-seħħ tal-bidliet fil-liġi u għaldaqstant kellha tibqa' tgħodd il-liġi li kienet tirregola l-bejgħ b'irkant ġudizzjarju meta tressaq ir-rikors tiegħu f'Jannar tal-2006. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 107 juru biċ-ċar li proċeduri eżekuttivi, bħalma hija l-proċedura mertu ta' din il-kawża, kellhom jibqgħu jiġu regolati mil-liġi li kienet fis-seħħ qabel id-dħul tal-emendi;

24. Illi l-proċedura mnedija mill-Bank biex jintalab il-bejgħ tal-fond tal-appellati tirrigwarda proċedura ta' att eżekuttiv. Ma hemmx dubju li meta f'Jannar tal-2006, il-Bank ressaq it-talba fil-bidu biex jitlob li l-post jinbiegħ, id-dispożizzjonijiet tal-Att XIV tal-2006 ma kinux daħlu fis-seħħ u meta ddaħħlu fis-seħħ ma jidhirx li ngħataw effett retroattiv. Billi l-Artikolu 107 jitkellem dwar "proċeduri ġodda" ta' subbasta, it-tħaddim tal-liġi dwar bejgħ ġudizzjarju dwar proċessi li ma humiex ġodda kellu għalhekk jibqa' regolat bil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel ma saru l-bidliet bl-Att XIV tal-2006. Ladarba din il-Qorti waslet għall-fehma li l-atti li saru wara l-ewwel bejgħ kienu t-tkomplija tal-istess proċess li nbeda qabel sar

---

[24] "Id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att jgħoddu għal proċeduri ġodda li jiġu preżentati jew jibdew wara l-bidu fis-seħħ ta' l-imsemmija disposizzjonijiet. Mandati kawtelatorji u eżekuttivi mibdija u li għadhom pendenti jibqgħu validi u tapplika dwarhom il-liġi kif kienet qabel".

l-ewwel bejgħ, isegwi li l-liġi li kellha tgħodd kienet dik fiż-żmien li tressqet l-ewwel talba;

25. Illi minħabba f'hekk, il-Qorti ssib li din il-parti tal-aggravju tal-Bank hija tajba u jistħoqqilha tintlaqa' wkoll;

26. Illi l-Qorti, kif indika l-Bank, jidhrilha xieraq li tqis i**t-tieni u t-tielet aggravji** flimkien. Il-Bank jilmenta mill-fehma tal-ewwel Qorti fejn qalet li, tgħodd liema liġi tgħodd għall-każ, il-proċedura tas-subbasta mitluba minnu dwar il-ġid tal-appellati kellha tinbeda mill-bidu. Huwa jgħid li filwaqt li l-ewwel Qorti qagħdet fuq id-digriet li kien ingħata f'Mejju tal-2013, ma tat l-ebda każ għall-fatt li dak id-digriet kien inbidel b'ieħor mogħti f'Awwissu tal-istess sena li kien jagħmilha ċara li l-appuntament għat-tieni bejgħ "kellu jkun wieħed finali" jekk kemm-il darba ssir offerta ta' prezz li taqbeż dik li kien ressaq bank kreditur ieħor tal-appellati wara li sar l-ewwel bejgħ;

27. Illi dawn l-aggravji jinbnew ukoll fuq l-ewwel wieħed u l-konsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti dwar dak l-aggravju[25], u b'mod partikolari liema liġi kellha tirregola t-tieni bejgħ, jgħoddu hawn ukoll. Huwa minnu li l-liġi li kienet tgħodd għall-proċess li wassal għat-tieni bejgħ kellha tkun dik ta' meta nbeda l-proċess tas-subbasta fil-bidunett,

[25] §§ 16 sa 24 *supra.*

imma dan ma jfissirx li l-proċess kellu jinbeda mill-ġdid. Kif ingħad aktar qabel f'din is-sentenza, il-proċess li wassal għat-tieni bejgħ kien it-tkomplija ta' dak li kien inbeda qabel. Minn dan l-aspett, għalhekk, l-aggravji huma tajba u jridu jintlaqgħu wkoll;

28. Illi aspett ieħor li wassal lill-ewwel Qorti tilqa' t-tieni talba attriċi li minnha l-Bank ressaq appell kien il-fatt li, mill-atti tas-subbasta, dik il-Qorti rat li seħħew nuqqasijiet fil-proċess tat-tieni bejgħ, b'mod partikolari fil-prezz offert[26] u fl-għadd ta' partijiet li kkonkorrew għall-bejgħ. Il-Bank ma jmerix dawk il-kostatazzjonijiet fl-ebda waħda mill-aggravji tiegħu u ma jagħmel l-ebda aċċenn għalihom;

29. Illi din il-Qorti tqis li l-ħarsien xieraq ta' regoli proċedurali ewlenin fit-tmexxija 'l quddiem ta' proċess ta' bejgħ ġudizzjarju jiġbed fuqu sanzjonijiet li jolqtu s-siwi nnifsu ta' dak il-proċess. Għalkemm mhux kull ksur tar-regoli jġib miegħu dan l-effett radikali, in-nuqqas ta' tħaris ta' regoli maħsuba li jħarsu t-tmexxija xierqa u b'ħaqq ta' dak il-proċess ma jistax jibqa' għaddej bħallikieku mhu xejn. F'dan il-każ, din il-Qorti tifhem it-tħassib muri mill-ewwel Qorti dwar dawn in-nuqqasijiet ravviżati għaliex "*il-fatt illi l-fond ġie liberat favur il-Bank fil-proċeduri tal-bejgħ in subbasta li ma kienux jipprovdu dawk il-garanziji minimi li l-liġi tal-proċedura teżiġi*

[26] Bil-liġi kif kienet fis-seħħ ukoll qabel il-bidliet fl-2006, l-Art. 324(a) u (b) tal-Kap 12 kien jipprovdi li liberazzjoni ma ssirx jekk kemm-il darba ma jidhrux mill-anqas tliet (3) offerenti u meta l-ebda offerta ma tkun tiskorri n-nofs tal-istima.

biex jiġi provat illi l-proprjeta` in vendita tirrejalizza l-aħjar prezz possibbli"[27] kellu jwassal għat-tħassir tal-proċess kollu. Huwa minnu li dawn iċ-ċirkostanzi ma ssemmewx mill-appellati fil-premessi li wasslu għat-talbiet tagħhom. Madankollu, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li dawn in-nuqqasijiet ġraw wara li l-appellati kienu fetħu l-kawża u għalhekk ma setgħux idaħħluhom fl-att li bih fetħu l-kawża. Kemm hu hekk, it-tieni bejgħ seħħ qabel ma ngħatat is-sentenza appellata u wara li kienet infetħet il-kawża. Minbarra dan, dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi kienu jgħoddu għat-tieni bejgħ ukoll, għaliex fid-digriet li l-Qorti kienet tat f'Awwissu tal-2013 dwar id-data u l-appuntament tal-irkant, ma jidhirx li kienet tat xi provvediment li jmur kontra dak li kien jistabilixxi l-Artikolu 324 tal-Kapitolu 12 jew li jxejjen xi waħda mid-dispożizzjonijiet tiegħu;

30. Illi għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm fuq motivazzjonijiet għal kollox differenti minn dawk li fuqhom tressqet it-tieni talba attriċi, din il-Qorti ssib li l-ewwel Qorti għamlet sewwa li laqgħetha u għalhekk issib li ntwera tajjeb biżżejjed li l-proċess tat-tieni bejgħ kien milqut minn nuqqasijiet li jġibuh ma jiswiex. Għalhekk, l-appell tal-Bank minn dik il-parti tas-sentenza mhux mistħoqq;

Deċide:

31. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

---

[27] App. Ċiv. **16.12.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Xerri pro et noe et v. Assistent Reġistratur tal-Qorti et noe*** (Kollez. Vol: **LXXV.i.499**) u App. Ċiv. **6.6.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***John Baptist Chiappa et v. Joseph Formosa et.***

tiċħad l-appell u tikkonferma, għalkemm għal raġunijiet differenti, is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Lulju, 2015, fil-kawża fl-ismijiet premessi; u

tordna li l-Bank appellant iħallas l-**ispejjeż ta' din l-istanza**, filwaqt li l-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif determinati fis-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm