QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 2

Rikors Maħluf Numru 169/2020 NC

Geraldine Camilleri

vs.

Leanne Galea u Alfred Camilleri u
b'digriet tad-9 ta' Frar 2021 ġiet kjamata fil-kawża
s-soċjeta' Bank of Valletta plc

Illum is-17 ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-attriċi Geraldine Camilleri (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fil-25 ta' Frar 2020 li jgħid hekk:

"1. Illi permezz ta' att pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu datat l-10 ta' Lulju 2009, atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, l-esponenti Geraldine Camilleri flimkien mal-konvenut Alfred Camilleri apperentement isselfu mingħand il-konvenuta Leanne

Galea s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000), liema somma kienet restitwibbli fi żmien sentejn mingħajr imgħax;

2. Illi fuq l-istess att pubbliku l-esponenti Geraldine Camilleri u l-konvenut Alfred Camilleri kienu ggarantew il-ħlas permezz ta' ipoteka speċjali fuq il-proprjeta' immobbli appartament numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Mon Cheri", Triq L Zamenhoff, l-Imsida, liema ipoteka speċjali ġġib in-numru progressiv (ta' iskrizzjoni) 10197 fir-Reġistru Pubbliku;

3. Illi peress li din is-somma baqgħet ma tħallsitx saż-żmien stipulat il-konvenuta Leanne Galea kienet irrendiet dak l-att pubbliku eżegwibbli permezz ta' ittra uffiċjali datata t-30 ta' Ottubru 2014, b'dana pero' illi l-intimata Leanne Galea ma pproċeditx b'rikors ai termini tal-Artikolu 258 tal-Liġijiet ta' Malta fit-terminu statutorju ta' tlett (3) snin qabel ma ntavolat din l-ittra uffiċjali;

4. Illi sussegwentement il-konvenuta Leanne Galea sa anke intavolat fis-sena 2015 u kontra l-esponenti u l-konvenut Alfred Camilleri, rikors għal mandat ta' qbid eżekuttiv fuq il-proprjeta' immobbli sovra indikata (Subbasta Nru. 1/2015 JPG), ossijja l-appartament numru wieħed (1), formanti minn blokk bl-isem "Mon Cheri", Triq L. Zamenhoff, l-Imsida. Din is-subbasta ġiet eventwalment ċeduta, iżda l-istess Leanne Galea reġgħet intavolat l-istess tip ta' proċedura (subbasta) fil-21 ta' Marzu 2019 u liema rikors (subbasta) iġib in-numru 11/2019 MCH;

5. Illi din il-proprjeta' appena indikata hija l-unika proprjeta' li għandhom l-esponenti u t-tfal minuri tagħha fejn jirresjedu, filwaqt li l-konvenut Alfred Camilleri ma għadux jgħix ġo fiha tant li bejnu u bejn l-esponenti hemm proċeduri ta' separazzjoni personali pendenti;

6. Illi l-proċedura għall-bejgħ tal-immobbli bl-irkant tal-Qorti appena indikata għadha pendenti fis-sens illi l-proprjeta' għadha ma nbiegħetx u ma ġiet liberata favur ebda persuna;

7. Illi s-subbasta appena indikata (11/2019) kienet ġja ġiet appuntata għall-irkant u, għall-uniku skop sabiex l-esponenti ma

titlifx id-dar fejn jgħixu hi u uliedha, hija rranġat mall-eżekutanta Galea għas-sospensjoni volontarja tal-istess proċedura u dan versu ħlas ta' somma ta' flus. Din sa issa ġrat b'kollox darbtejn u, komplessivament, l-esponenti sa issa ħallset lill-konvenuta Galea s-somma ta' sitt elef Ewro (€6,000);

8. Illi madankollu l-att pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-10 ta' Lulju 2009 sovra indikat għandu jiġi annullat in toto għaliex fih diversi llegalitajiet u mankanzi li jirrenduh null kif ser jingħad hawn taħt:-

i. Illi fl-ewwel lok qatt ma ġiet negozjata u/jew ikkuntrattata obbligazzjoni, ta' kwalsijasi xorta, bejn il-konvenuta Leanne Galea bħala kreditriċi u l-esponenti Geraldine Camilleri u l-konvenut Alfred Camilleri bħala debituri iżda s-self ta' flus li apparentement jirreferi għalih l-att kien fil-verita' sar bejn ċerta Doreen Gatt (il-veru kreditriċi) u Antoine Camilleri (il-veru debitur), b'dan tal-aħħar jiġi ħu l-konvenut Alfred Camilleri, u b'hekk l-obbligazzjoni apparenti bejn il-kontendenti u kostitwita bl-att tal-kostituzzjoni ta' debitu hija assolutament falza;

ii. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-obbligazzjoni in kwistjoni hija msejsa kompletament fuq kawża illeċita billi tikkonsisti f'self brevi manu bl-użura u liema self x'aktarx sar għall-finanzjament ta' attivitajiet u/jew in konnessjoni ma' attivitajiet illegali u illeċiti li fihom bl-ebda mod ma kienet involuta l-esponenti;

iii. Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kunsens tal-esponenti Geraldine Camilleri sabiex tiffirma dak l-att pubbliku huwa għal kollox ivvizzjat billi ġiet imġiegħla tiffirma l-istess bi vjolenza eżerċitata mill-imsemmija Doreen Gatt, liema vjolenza kattret fiha biża' li hija u uliedha jistgħu jitqiegħdu f'perikolu gravi u serju, u liema biża' għadha tipperdura sal-lum;

iv. Illi f'kull każ, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-esponenti Geraldine Camilleri u l-konvenuta Leanne Galea u dan kif ammess minnha stess dan l-aħħar;

9. Illi in vista tas-suespost, u ġjaladarba l-att pubbliku huwa null u/jew għandu jiġi annullat għar-raġunijiet sovra premessi, daqstant ieħor hija nulla l-ipoteka speċjali bin-numru ta' progressiv 10197 bejn il-kontendenti fuq l-immobbli appartament numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Mon Cheri", Triq L Zamenhoff, l-Imsida;

10. Illi għall-istess raġuni, anke l-proċedura tal-bejgħ ta' din il-proprjeta' bl-irkant tal-Qorti hija nulla u għandha għalhekk tiġi revokata u kwalsijasi flejjes imħallsa mill-esponenti lill-konvenuta kif premess għandhom jiġu rifużi;

11. Illi ċionostante dan kollu, u minkejja li l-esponenti intavolat rikors għas-sospensjoni tas-subbasta 11/2019 hawn fuq indikata kontestwalment ma' din il-kawża liema rikors ġie miċħud, il-proprjeta' sovra indikata ġiet subbastata u liberata favur is-soċjeta' Bank of Valletta plc permezz ta' offerta animo compensandi, liema soċjeta' intervjeniet f'dik is-subbasta u dan minkejja l-fatt illi l-istess soċjeta' Bank of Valletta plc ma setgħet qatt tintervjeni u tipparteċipa fis-subbasta numru 11/2019 MCH billi sal-lum hija għad m'għandha l-ebda titolu eżekuttiv x'teżegwixxi u/jew għad ma ġietx kanonizzata bħala kreditur tant li għad hemm proċeduri ġudizzjarji pendenti f'dan is-sens, kif ser jiġi ppruvat

12. Illi finalment l-esponenti ġġib a formali konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti illi filwaqt li hija llum konsapevoli tal-fatt illi l-konvenut Alfred Camilleri ttenta jattaka l-proċedura tal-ewwel subbasta fuq indikata (1/2015 JPG) permezz ta' rikors li jġib in-numru 136/2015 JPG, u li ġie eventwalment ċedut nhar it-18 ta' Frar 2016 wara tranżazzjoni mal-konvenuta Leanne Galea, l-esponenti assolutament ma kenitx involuta, la attivament u lanqas passivament, f'dik il-proċedura u lanqas biss setgħet tkun billi f'dak iż-żmien hija kienet legalment separata minn mal-konvenut Alfred Camilleri permezz ta' att pubbliku ta' separazzjoni tal-4 ta' Ottubru 2011, atti tan-Nutar Dottor Patricia Vella Haber. B'hekk kwalsijasi ftehim ta' tranżazzjoni li seta' sar bejn il-konvenuti Leanne Galea u Alfred Camilleri ma jorbot bl-ebda mod lill-esponenti Geraldine Camilleri.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti, jew min minnhom, għalfejn ma għandhiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi ma ġiet negozjata u ikkuntratta l-ebda obbligazzjoni konsistenti f'self ta' flus bejn il-partijiet u konsegwentement ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-istess partijiet f'dan is-sens;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi inoltre illi l-att pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu datat l-10 ta' Lulju 2009, atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, huwa fih innifsu null billi huwa msejjes fuq kawża illeċita konsistenti f'self brevi manu bl-użura u liema self sar in konnessjoni ma' jew b'konsegwenza ta' attivitajiet illegali u illeċiti;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi inoltre illi l-kunsens tal-esponenti sabiex tiffirma dak l-att pubbliku huwa għal kollox ivvizzjat billi ġiet imġiegħla tiffirma l-istess bi vjolenza;

4. Konsegwentement tannulla u tħassar l-att pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu datat l-10 ta' Lulju 2009, atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone u dan okkorrendo billi taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att tar-rexxissjoni relattiv f'lok u ħin iffissat mill-istess Onorabbli Qorti, u bin-nomina ta' kuraturi għall-eventwali kontumaċja;

5. Tordna lill-konvenuta Leanne Galea sabiex tikkanċella l-Ipoteka Speċjali bin-Numru Progressiv 10197 fuq l-immobbli appartament numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Mon Cheri", Triq L Zamenhoff, l-Imsida fi żmien qasir u perentorju u, fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti Geraldine Camilleri u/jew lin-Nutar Pubbliku nominand sabiex jikanċellaw huma stess din l-Ipoteka Speċjali;

6. Tiddikjara null u bla effett il-proċedura tal-bejgħ bl-irkant tal-Qorti tal-immobbli appartament numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Mon Cheri", Triq L Zamenhoff, l-Imsida, ossija r-rikors għall-mandat ta' qbid eżekuttiv tal-istess immobbli fl-ismijiet "Leanne Galea -vs- Alfred Camilleri et",

liema rikors iġib in-numru 11/2019 MCH u konsegwentement tħassar u tirrevoka l-istess;

7. Konsegwentement tordna r-rexxissjoni tal-liberazzjoni tal-istess immobbli a favur tas-soċjeta' Bank of Valletta plc u dan okkorendo permezz ta' Nutar pubbliku nominand u kuratur għall-eventwali kontumaċja jekk u fejn meħtieġ;

8. Finalment tikkundanna lill-konvenuta Leanne Galea sabiex tirrifondi lir-rikorrenti Geraldine Camilleri s-somma ta' sitt elef Ewro (€6,000) jew kwalsijasi somma oħra verjuri konsistenti dina s-somma f'pagamenti minnha magħmula għar-raġunijiet fuq premessi, bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kif ingħad, inkluż l-ispejjeż kollha in konnessjoni mar-rikors għas-sospensjoni tal-mandat ta' qbid eżekuttiv fuq l-immobbli sovra indikati, liema rikors ġie intavolat kontestwalment ma' din il-kawża, kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta Leanne Galea (*a fol.* 61 *et seq.*) ippreżentata fit-12 ta' Novembru 2020 fejn jingħad hekk:

"1. Preliminarajament, il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni attriċi a tenur ta' l-Artikoli 1222(1) u (2), u 1224 tal-Kodiċi Ċivili.

2. Illi bla preġudizzju għall-permess u fil-mertu, t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha peress illi l-fond "de quo" ġia' ġie liberat affavur tal-Bank of Valletta plc nhar l-4 ta' Awwissu 2020, u barra minn hekk mhijiex vera li ma kienx hemm negozju ta' self bejn il-kontendenti, li l-obbligazzjoni kienet imsejsa fuq kawża illeċita, u li l-attriċi ġiet imġiegħla tiffirma bi vjolenza.

3. Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mill-liġi."

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjeta' kjamata fil-kawża Bank of Valletta p.l.c. (*a fol.* 69 *et seq.*) ippreżentata fis-27 ta' April 2021 li tgħid hekk:

"(1) Illi preliminarjament, l-intervent tas-soċjeta' esponenti bħala eżekutant ieħor ma jinfluwixxi bl-ebda mod il-validita' tal-offerta li l-esponenti għamlet "animo compensandi" fl-atti tas-subbasta numru 11/2019 u li waslet għall-liberazzjoni tal-fond meritu tas-subbasta favur l-esponenti; L-esponenti umilment tissottometti li kull kreditur jista joffri "animo compensandi" u jixtri l-immobbli li jittella fis-subbasta u għalhekk ma hemm xejn irritwali jew null fl-offerta tal-esponenti u fil-liberazzjoni tal-fond meritu tas-subbasta favur l-esponenti;

(2) Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju, mhuwiex minnu illi l-esponenti ma kellhiex d-dritt illi tidhol bħala eżekutant ieħor fl-atti tas-subbasta numru 11/2019 fl-ismijiet "Leanne Galea vs. Alfred Camilleri (K.I. Nru. 81876M) u Geraldine Camilleri (K.I. Nru. 289980M)" stante illi l-esponenti hija kreditriċi ipotekarja u privileġġarja (Vide Dok. BOV 1) fuq l-istess fond "Mon Cheri, Triq L. Zamenhoff, L-Imsida" għal debitu fil-Loan Account tal-attriċi u tal-konvenut Alfred Camilleri mas-soċjeta' kjamata in kawża u dan fis-somma ta' mija u erbgħin elf u tmienja u għoxrin Ewro u tlettax-il ċenteżmu (€140,028.13) flimkien mal-imgħaxijiet mill-4 ta' Lulju 2019 sal-jum tal-pagament effettiv, liema kreditu tal-Bank jippregradwa dak ta kwalisiasi kreditur ieħor.

(3) Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, ma hemm xejn irritwali fil-bejgħ in subbasta u fil-liberazzjoni tal-appartament fuq imsemmi "Mon Cheri, Triq L. Zamenhoff, L-Imsida" li seħħ fl-4 ta' Awwissu 2020 versu l-prezz ta' mija, ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000.00); Jiġi mill-ewwel senjalat illi l-esponenti ddepozitat dan il-prezz ta' mija, ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000.00) kollu taħt l-awtorita' tal-Qorti u dan minkejja illi kreditriċi tal-istess konjuġi Camilleri kif fuq imsemmi u anke offriet "animo compensandi";

(4) Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, fir-rigward tat-talbiet l-oħra, l-esponenti ma għandha l-ebda involviment u l-ebda konoxxenza tal-istess u għalhekk vis-à-vis l-esponenti huma res inter alios acta li ma għandhom bl-ebda mod jippregudikaw il-pożizzjoni tal-bank kjamat in kawża għaliex neque nocet neque prodest;

(5) Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, jekk kien hemm xi qerq prattikat minn terzi – dan l-esponenti ma tafx bih; Ad ogni mod il-qerq tat-terz ma jinfiċjax u ma jannullax il-bejgħ in subbasta li vis-à-vis l-esponenti bħala xerrejja in buona fede, għandu pjena validita' skont il-ligi; Jekk verament kien hemm xi qerq jew illeċitu ieħor prattikat mill-konvenuta Leanne Galea, ir-rimedju tal-attriċi huwa wieħed divers minn dak li titlob l-annullament tas-subbasta;

(6) Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju, l-esponenti tgawdi prima ipoteka u privileġġ fuq il-fond meritu tas-subbasta u l-kreditu tal-esponenti għalhekk jippregradwa fuq dak ta' kwalsiasi kreditu ieħor, inkluż dak tal-konvenuta Leanne Galea kif jirriżulta mill-iskrizzjoni ipotekarja u pririveġġjarja numru 4840 tas-sena 2007 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u markata Dok. BOV1; Di piu wara d-depositu mill-esponenti tal-prezz kollu li bih ġie liberat il-fond, jekk l-esponenti ma tirċevix lura l-istess depositu kif ukoll l-immobbli in parzjal soddisfazzjoni tal-kreditu tagħha versu l-konjuġi Alfred u Geraldine Camilleri hija ser tisfa vittma ta' arrikkiment indebitu, minn xi waħda jew aktar mill-partijiet l-oħra f'din il-kawża, a detriment tal-istess esponenti u għalhekk ukoll is-subbasta ma tista' tiġi annullata;

(7) Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, għalhekk it-talbiet attriċi sa fejn jitolbu d-dikjarazzjoni ta' irritwalita' u nullita' tal-bejgħ in subbasta u kanċellament tal-istess bejgħ in subbasta numru 11 ts-sena 2019 fuq imsemmija għandhom jiġu kollha respinti. Dan jingħad partikolarment imma mhux esklussivament fir-rigward tat-talbiet numru sitta (6) u sebgha (7) tar-Rikors Ġuramentat;

(8) Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, it-talbiet attriċi vis-à-vis is-soċjeta' kjamata in kawża huma kollha ġuridikament u fattwalment infondati u għandhom jiġu respinti.

(i) Illi dwar il-fatti esposti fir-Rikors Ġuramentat l-esponenti taqbel biss li seħħ il-bejgħ in subbasta fuq imsemmi.

> *(ii) Illi dwar il-fatti l-oħra imsemmija fir-Rikors Ġuramentat minbarra l-bejgħ in subbasta li seħħ fl-4 ta' Awwissu 2020, l-esponenti ma għandha l-ebda konoxxenza u qed għalhekk jiġu kontestati mill-esponenti."*

Rat ir-Risposta Maħlufa Ulterjuri tal-konvenuta Leanne Galea (*a fol.* 76 *et seq.*) ippreżentata fl-4 ta' Mejju 2021 li taqra hekk:

> *"1. Illi t-talba ta' l-attriċi għall-annullament u rexxissjoni tal-bejgħ fis-subasta numru 11/2019 hija rrita u nulla għax skond l-Artikolu 357A din kellha ssir fi żmien sena mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjeta' immobbli.*
>
> *2. Illi bla preġudizzju għall-premess u fil-mertu t-talbiet ta' l-attriċi li bihom it-titlob qed titlob li s-subasta tiġi dikjarata rrita u nulla huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha.*
>
> *3. Illi ukoll bla preġudizzju għal dak ġia' eċċepit l-ammont ta' Ewro 6,000 imħallas in akkont mill-attriċi in sodisfazzjon ta' l-obbligazzjoni minnha assunta skond il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-10 ta' Lulju 2009, in atti Nutar Dottor Joseph Tabone, ma tistax tiġi rifuża.*
>
> *4. Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi."*

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ, inkluż dawk tal-atti tas-subbasta fl-ismijiet **Leanne Galea vs. Alfred Camilleri et** (Numru 11/2019 MCH).

Rat illi, fis-seduta tat-22 ta' Settembru 2020 (*a fol.* 21), il-Qorti diversament preseduta nnutat li għalkemm il-konvenut Alfred Camilleri kien debitament notifikat, huwa ma ppreżenta l-ebda Risposta Maħlufa u b'hekk ġie dikjarat li kien ser jitqies fi stat ta' kontumaċja.

Rat illi, fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2020 (*a fol.* 64), il-Qorti diversament preseduta, wara li ħadet konjizzjoni tar-Risposta

Maħlufa tal-konvenuta Galea fejn in linea preliminari ġiet eċċepita l-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi *a tenur* ta' Artikoli 1222(1) u (2) u 1224 tal-Kodiċi Ċivili, iddikjarat li l-ewwel kellha tiġi deċiża l-eċċezzjoni preliminari u dan qabel tgħaddi għall-konsiderazzjoni tal-mertu.

Rat illi, fis-seduta tad-9 ta' Frar 2021 (*a fol.* 66), il-Qorti diversament preseduta ordnat, fost l-oħrajn, il-kjamata fil-kawża tas-soċjeta' Bank of Valletta plc..

Rat illi, fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2021 (*a fol.* 82 *et seq.*), il-Qorti saritilha riferenza għal dak li kien ġie verbalizzat quddiem din il-Qorti diversament preseduta fis-16 ta' Novembru 2020 (*a fol.* 64) fejn il-Qorti msemmija kienet ħalliet il-kawża għall-provi tal-konvenuta Galea dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni u fl-imsemmija seduta tas-6 ta' Lulju 2021 saritilha talba sabiex l-ewwel jitressqu provi in vista tal-ewwel (1) eċċezzjoni li tirriżulta fir-Risposta Maħlufa Ulterjuri tal-konvenuta Leanne Galea (*a fol.* 76 *et seq.*), liema talba ġiet milqugħa.

Semgħet ix-xhieda dwar l-ewwel (1) eċċezzjoni li tirriżulta fir-Risposta Maħlufa Ulterjuri tal-konvenuta Leanne Galea (*a fol.* 76 *et seq.*).

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 108 *et seq.*) ippreżentata mill-konvenuta Leanne Galea fil-5 ta' Lulju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 112 *et seq.*) ippreżentata mill-attriċi Geraldine Camilleri fil-31 ta' Awwissu 2022.

Rat illi l-bank kjamat fil-kawża Bank of Valletta plc ma ressaq l-ebda Nota ta' Sottomissjonijiet minkejja li ngħata żmien sabiex jagħmel hekk.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni u li jirrigwardaw din is-sentenza dwar l-ewwel

(1) eċċezzjoni li tirriżulta fir-Risposta Maħlufa Ulterjuri tal-konvenuta Leanne Galea (*a fol.* 76 *et seq.*).

Illi, fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2021, xehdet **Marvic Farrugia** (*a fol.* 87 *et seq.*) fejn tgħid li hija Deputat Reġistratur fis-sezzjoni tas-subbasti. Tispjega li mill-atti tas-subbasta (numru 11/2019) jirriżulta li kienet saret talba għal żbank mill-Bank of Valletta u li mhux kulħadd kien notifikat. Tgħid li kien hemm digriet relatat mal-*freezing order* ta' Alfred Camilleri fejn il-Qorti ddegretat li tipprovdi fi stadju ulterjuri. Tixhed li l-atti tas-subbasta jirrigwardaw appartament numru 1 formanti parti minn blokk bl-isem "Mon Cheri", Triq Zamenhoff u liberata fl-4 ta' Awwissu 2020 favur il-Bank of Valletta *animo compensandi.* Tgħid li sar depożitu u li l-Bank of Valletta qed jitlob li jagħmel żbank.

Marvic Farrugia reġgħet ħadet il-pedana tax-xhieda fis-seduta tat-30 ta' Ġunju 2022 (*a fol.* 104 *et seq.*) fejn tispjega li fis-subbasta bin-numru 11/2019 fl-ismijiet **Leanne Galea vs. Alfred Camilleri et** l-offerent rebbieħ kien il-Bank of Valletta. Tgħid li sar depożitu permezz ta' ċedola bin-numru 1153/2020 u li l-ammont kien ta' €165,000. Tixhed li l-bank ma kienx għamel rikors għal tpaċija u dan minkejja li kien tefa' offerta *animo compensandi*. Tispjega li dwar il-liberazzjoni l-*court fees* tħallsu iżda l-iżbank ma sarx minħabba li hemm *freezing order* fuq Alfred Camilleri u minħabba li r-rikors għadu mhux notifikat lil kulħadd. Tgħid li l-Bank of Valletta talab sabiex jagħmel żbank u tgħid ukoll li l-prezz ġie depożitat fis-7 ta' Awwissu 2020 permezz ta' ċedola. Tikkonferma li l-liberazzjoni saret iżda l-iskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku għadha ma saritx.

Ikkunsidrat

<u>L-Ewwel (1) Eċċezzjoni li tirriżulta fir-Risposta Maħlufa Ulterjuri tal-konvenuta Leanne Galea (*a fol.* 76 *et seq.*)</u>

Illi din hija sentenza li tirrigwarda l-eċċezzjoni hawn fuq imsemmija li tgħid hekk:

> *"1. Illi t-talba ta' l-attriċi għall-annullament u rexxissjoni tal-bejgħ fis-subasta numru 11/2019 hija rrita u nulla għax skond l-*

Artikolu 357A din kellha ssir fi żmien sena mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjeta' immobbli."

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li din il-kawża hija ntiża sabiex tiġi attakkata l-Kostituzzjoni ta' Debitu (Dok. "A" – *a fol.* 8 *et seq.*) tal-10 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone u b'konsegwenza ta' dan tiġi mħassra l-ipoteka speċjali fuq l-immobbli li jġib l-indirizz "Mon Cheri", Triq Zamenhoff, Msida u l-bejgħ bl-irkant tal-fond in kwistjoni.

Illi l-Qorti tinnota wkoll li mill-atti proċesswali hekk kif kompilati sa issa jirriżulta s-segwenti:

- l-attriċi Geraldine Camilleri u l-konvenut kontumaċi Alfred Camilleri kienu miżżewġin;

- permezz ta' kuntratt (Dok. "A" – *a fol.* 8 *et seq.*) tal-10 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone:

    - l-attriċi Geraldine Camilleri u l-konvenut Alfred Camilleri kkostitwew ruħhom veri ċerti u likwidi debituri a favur tal-konvenuta Leanne Galea fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000) liema ammont kellu jiġi mħallas lura fi żmien sentejn u liema self kien sar bla imgħax;

    - Geraldine Camilleri u Alfred Camilleri ggarantew il-ħlas imsemmi permezz ta' Ipoteka Speċjali fuq il-proprjeta' immobbli appartament numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Mon Cheri", Triq L Zamenhoff, Msida;

- jidher li s-somma msemmija ma tħallsitx għal tal-anqas *in parte*;

- permezz ta' Ittra Uffiċjali (Dok. "Ċ" – *a fol.* 10) ippreżentata fit-30 ta' Ottubru 2014 il-konvenuta Leanne Galea għamlet talba lil Alfred Camilleri u Geraldine Camilleri għall-ħlas ta' dak dovut lilha.

Illi l-Qorti tinnota wkoll li mill-atti proċesswali tas-subbasta fl-ismijiet **Leanne Galea vs. Alfred Camilleri et** (Numru 11/2019 MCH), liema atti ġew ordnati li jiġu allegati ma' l-atti ta' din il-kawża fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2021 (*a fol.* 82 *et seq.*), jirriżulta s-segwenti:

- permezz ta' Rikors[1] ippreżentat fil-21 ta' Marzu 2019 il-konvenuta Galea talbet il-ħruġ ta' Mandat Eżekuttiv fuq il-fond in kwistjoni;

- permezz ta' provvediment[2] mogħti fis-26 ta' Diċembru 2017 mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti Istruttorja fil-kawża fl-ismijiet **Il-Pulizija vs. Alfred Camilleri** ġie ordnat li jiġu sekwestrati l-assi tal-konvenut Alfred Camilleri;

- permezz ta' digriet[3] mogħti fl-14 ta' Ottubru 2019 il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba tal-konvenuta Leanne Galea u ffissat ġurnata u ħin ħalli l-proprjeta' in kwistjoni tiġi mibjugħa permezz ta' subbasta;

- permezz ta' Rikors[4] ippreżentat fil-25 ta' Frar 2020 l-attriċi Geraldine Camilleri talbet li l-Qorti tordna s-sospensjoni tas-subbasta in kwistjoni;

- permezz ta' digriet[5] mogħti fil-15 ta' Lulju 2020 il-Qorti ċaħdet it-talba għas-sospensjoni tas-subbasta;

- permezz ta' Rikors[6] ippreżentat fis-17 ta' Lulju 2020 l-attriċi Geraldine Camilleri talbet li l-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-15 ta' Lulju 2020 u sabiex tirrikonsidra t-talba tal-attriċi u ċioè li s-subbasta in kwistjoni tiġi sospiża;

[1] *A fol.* 1 *et seq.* tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[2] *A fol.* 12 *et seq.* tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[3] *A fol.* 64 tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[4] *A fol.* 73 *et seq.* tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[5] *A fol.* 105 tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[6] *A fol.* 122 *et seq.* tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.

- permezz ta' digriet[7] mogħti fit-3 ta' Awwissu 2020 il-Qorti reġgħet ċaħdet it-talba għas-sospensjoni tas-subbasta;

- permezz tas-subbasta li ġiet miżmuma fl-4 ta' Awwissu 2020 il-fond *de quo* ġie liberat a favur tal-bank kjamat fil-kawża bil-prezz ta' €165,000 liema ammont ġie depożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti permezz ta' Ċedola ta' Depożitu[8] ppreżentata fis-7 ta' Awwissu 2020;

- permezz ta' Rikors[9] ippreżentat fis-7 ta' Settembru 2020 il-Bank of Valletta talab sabiex jiżbanka l-ammonti dovuti lilu;

- permezz ta' Rikors[10] ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2020 il-konvenuta Leanne Galea talbet li tiżbanka l-ammonti dovuti lilha;

- permezz ta' Risposta[11] ippreżentata fid-19 ta' Ottubru 2020 l-attriċi Geraldine Camilleri oġġezzjonat għall-iżbank minn naħa tal-konvenuta Leanne Galea;

- permezz ta' digriet[12] mogħti fid-19 ta' Jannar 2021 il-Qorti rriżervat li tipprovdi fi stadju ulterjuri dwar it-talba hekk kif kontenuta fir-Rikors tal-konvenuta Leanne Galea ppreżentat fit-22 ta' Settembru 2020 u dan in vista ta' l-ordni ta' iffriżar tal-assi fil-konfront tal-konvenut kontumaċi Alfred Camilleri.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjoni hawn fuq imsemmija u ċioé l-eċċezzjoni tal-intempestivita'. F'din l-eċċezzjoni in eżami l-konvenuta Galea teċċepixxi li l-azzjoni mressqa mill-attriċi għall-annullament u r-rexissjoni tal-bejgħ bis-subbasta bin-numru 11/2019 hija intempestiva għax din tista' issir biss fi żmien sena minn meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjeta'

[7] *A fol.* 141 tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[8] *A fol.* 149 tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[9] *A fol.* 168 *et seq.* tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[10] *A fol.* 194 *et seq.* tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[11] *A fol.* 207 tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.
[12] *A fol.* 217 tal-atti proċesswali tas-subbasta bin-Numru 11/2019 MCH.

immobbli. Skont il-konvenuta Galea, ladarba l-liberazzjoni tas-subbasta in kwistjoni għadha ma ġietx iskritta fir-Reġistru Pubbliku, it-terminu sabiex tiġi ppreżentata l-azzjoni tal-attriċi għadu ma bediex jiddekorri b'dana illi allura l-azzjoni hija intempestiva. Da parte tagħha, l-attriċi targumenta li Artikolu 357A tal-Kapitolu 12 ta' Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi terminu perentorju sa meta tista' issir l-azzjoni u mhux qed tgħid li l-azzjoni tista' tinbeda biss fi żmien sena mid-data tal-iskrizzjoni. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha (*a fol.* 112 *et seq.*) l-attriċi Camilleri żżid tgħid li anke jekk l-eċċezzjoni in eżami tintlaqa', din għandha taffettwa biss is-sitt (6) talba tagħha.

Illi dwar l-eċċezzjoni ta' intempestivita' il-Qorti tagħmel riferenza għal dak li ngħad fis-sentenza mogħtija fil-31 ta' Awwissu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Emanuela Bartolo et vs. Marthese Caruana et** (Numru 383/16/1) u tagħmel tagħha dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza msemmija meta ngħad hekk:

> "29. Illi l-eċċezzjoni tal-intempestivita' ta' azzjoni għandha tingħata tifsira u applikazzjoni dejqa. L-eċċezzjoni ta' intempestivita' hija waħda ta' natura dilatorja u li għandha titqajjem fil-bidu tal-kawża[13]. Minbarra dan, minħabba li l-effett ta' eżitu favorevoli għal eċċezzjoni ta' intempestivita' huwa dak li jeħles lill-parti mħarrka milli tibqa' iżjed fil-kawża, bil-jedd tal-parti attriċi li terġa' tibda proċedura meta jgħaddi terminu li kien ingħata jew meta ma jkun hemm l-ebda xkiel biex l-azzjoni terġa' tinbeda, l-eċċezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-massima li azzjoni tiġi salvata jekk dan huwa possibbli. Minbarra dan, il-piż tal-prova tas-siwi tal-eċċezzjoni jaqa' fuq min iqajjimha billi jrid jikkonvinċi lill-qorti li l-azzjoni ma saritx f'waqtha u dan fuq il-massima li *reus in excipiendo fit actor*. Huma meħtieġa l-istess provi fi grad tali li ssoltu jaqa' fuq attur dwar il-pretensjonijiet tiegħu[14]."

[13] Ara Kumm. 28.5.1965 fil-kawża fl-ismijiet **Spiteri v. Ellul** (Kollez. Vol: XLIX.iii.1161).
[14] Ara P.A. 18.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet **Ricci v. Latzen** (Kollez. Vol: XLIX.ii.745).

Illi in vista tad-diverġenza fl-interpretazzjoni li qed tingħata mill-konsulenti legali tal-partijiet lit-tifsira ta' Artikolu 357A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti ser tibda l-istħarriġ tagħha minn dan il-punt. Artikolu 357A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> "L-ebda azzjoni biex jiġi annullat jew rexiss bejgħ bl-irkant fil-qorti ta' immobbli ma tista' tiġi preżentata jew milqugħa sakemm dik l-azzjoni ma tiġix preżentata qabel ma tgħaddi sena mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjeta' immobbli."

Illi fil-verżjoni Ingliża tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta hemm stabbilit is-segwenti:

> "357A. No action to annul or rescind a judicial sale by auction of an immovable property shall be filed or acceded to unless such action is filed before the lapse of one year from the date when the adjudication of the immovable property has been registered in the Public Registry".

Illi minn analiżi tad-diċitura ta' l-artikolu hawn fuq imsemmi jidher ċar f'għajnejn il-Qorti li persuna li trid tipproċedi sabiex tirrexxindi irkant għandha tippreżenta tali azzjoni qabel ma tgħaddi sena mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjeta' immobbli. Dan huma mfassal hekk minħabba li subbasta tkun effettiva versu terzi wara li ssir l-iskrizzjoni.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Mejju 2018 fil-kawża fl-ismijiet **Maria Grazia Spiteri et vs. Bryan Theuma** (Numru 741/2017) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Bl-istess mod, l-Artikolu 357A joffri rimedju għal min ikollu interess li jikseb ir-rexissjoni jew l-annullament ta' subbasta, billi jagħti dritt ta' azzjoni f'dan is-sens, liema azzjoni għandha titressaq fi żmien perentorju ta' sena mill-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku tal-liberazzjoni favur ix-

xerrej. Għalhekk, hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li dan l-Artikolu huwa applikabbli f'dawn il-proċeduri.

Skont l-Artikolu 357A, persuna li għandha interess li tressaq azzjoni sabiex bejgħ b'subbasta jiġi annullat jew rexiss, għandha terminu perentorju ta' sena mill-iskrizzjoni tal-liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku sabiex tressaq tali azzjoni. Il-Qorti tagħraf illi dan isegwi mill-fatt illi skont il-liġi, kuntratt li bih tiġi trasferita l-proprjeta' ta' ħwejjeġ immobbli, jew jedd ieħor fuq l-imsemmija ħwejjeġ, jibda jkollu seħħ quddiem terzi persuni mill-waqt li dak il-kuntratt jiġi mniżżel fl-Uffiċċju tar-Reġistru Pubbliku. Wara li eżaminat l-atti ta' din il-kawża u d-dokumenti kollha eżebiti mill-partijiet, il-Qorti rat illi mill-proċess ma tirriżultax prova rigward meta saret l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tas-sehem inidiviz in kwistjoni fir-Reġistru Pubbliku." [emfażi miżjuda]

Illi minbarra dan fil-laqgħa tas-16 ta' Diċembru 2015 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi Aġġunt ingħad is-segwenti:

"**Onor. Carmelo Mifsud Bonnici**:
Din tgħid hekk:

"L-ebda azzjoni biex jiġi annullat jew rexiss bejgħ bl-irkant fil-qorti ta' immobbli ma tista' tiġi preżentata jew milqugħa sakemm dik l-azzjoni ma tiġix preżentata qabel ma jgħaddu sitt xhur mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjeta' immobbli.".

Inti qed tgħid "sitt xhur mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjeta' immobbli." Issa jekk persuna tiskopri aktar tard? Nagħtu każ persuna qiegħda msiefra u meta tiġi hawn Malta tiskopri li sar il-bejgħ in subbasta ta' proprjeta' li tkun tixtieq tattakka. Jekk tridu ddaħħluha, daħħluha, pero' għandek din il-possibilita' li tnaqqas ...

> **Onor. Owen Bonnici:**
> Huma biex jagħtu iktar ċertezza.
>
> **Onor. Carmelo Mifsud Bonnici:**
> Veru, tagħti ċertezza, pero' ...
>
> **Onor. Owen Bonnici:**
> Pero' a skapitu ta' xi ħaġa oħra.
>
> **Dr. Victoria Buttigieg**:
> Il-ħsieb fid-diskussjonijiet kien li, kif qal il-Ministru, ikun hemm iktar ċertezza.
>
> **Onor. Carmelo Mifsud Bonnici:**
> Allura tagħmilhiex biss "sitt xhur mid-data meta tkun saret fir-reġistru", agħmilha minn meta sar jaf il-persuna li għandu interess fil-kwestjoni.
>
> **Onor. Owen Bonnici:**
> Nista' ma nagħmel xejn allura."

Illi minn qari ta' dak ikkowotat hawn fuq jidher li l-fehma tal-Parlament kienet li tipprovdi għall-ċertezza ta' meta setgħet titressaq tali azzjoni. Jidher ċar li l-azzjoni trid titressaq mid-*"data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjeta' immobbli"*.

Illi mix-xiehda mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2022 mid-Deputat Reġistratur Marvic Farrugia (*a fol.* 104 *et seq.*) jirriżulta li l-proprjeta' in kwistjoni mhijiex insinwata minħabba li hemm *freezing order* fuq il-proprjeta' tal-konvenut kontumaċi Alfred Camilleri.

Illi tenut kont ta' dak li ngħad aktar 'il fuq u meħud in konsiderazzjoni tal-fatt li ma saritx talba għas-soprasessjoni u lanqas ma huwa ċar meta ser issir l-iskrizzjoni, il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) eċċezzjoni hekk kif imressqa mill-konvenuta Galea fir-Risposta Maħlufa Ulterjuri tagħha (*a fol.* 76 *et seq.*) bil-mod kif imfisser hawn taħt.

Illi wara li l-Qorti rat fid-dettal it-talbiet tal-attriċi fir-Rikors Maħluf tagħha u meħud in konsiderazzjoni tal-fatt li l-eċċezzjoni ta' intempestivita' in eżami torbot mat-talba ta' rexissjoni tal-bejgħ bis-subbasta, il-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni in eżami tolqot biss in-natura tas-sitt (6) u tas-seba' (7) talba hekk kif kontenuti fir-Rikors Maħluf tal-attriċi.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' limitatament l-ewwel (1) eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuta Leanne Galea hekk kif kontenuta fir-Risposta Maħlufa Ulterjuri tagħha (*a fol.* 76 *et seq.*) u dan sa fejn din tikkonċerna biss is-sitt (6) u s-seba' (7) talba tal-attriċi fir-Rikors Maħluf tagħha.

Bl-ispejjeż tal-proċedura odjerna qed jiġu riżervati għall-ġudizzju finali.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur