PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

12 TA' ĠUNJU, 2023

Rik. 525/2023 RGM

Fl-atti tal-Bejgħ bl-irkant bir-riferenza nru. 22/2020
Fl-ismiijet:

APS Bank p.l.c.
v.

Alu Care Mosta Limited

Il-Qorti:

Dan huwa digriet dwar rikors imressaq mill-kumpanija debitriċi fejn talbet li l-Qorti tissospendi dawn il-proċeduri ta' irkant ta' beni immobbli sabiex jinħatar mill-ġdid il-perit ġudizzjarju u jagħti stima aġġornata tal-immobbli mertu ta' dawn il-proċeduri.

1. Il-proċeduri tas-sub hasta odjerni jafu l-bidu tagħhom għal rikors ippreżentat fis-6 ta' Awissu, 2020 minn **APS Bank p.l.c. (aktar 'il quddiem imsejjaħ APS**) kontra **Alu Care Mosta Limited (aktar 'il quddiem imsejħa Alu Care**) fejn wara li ppremetta li huwa kreditur ta' Alu Care għas-somma ta' €2,614,406.02 in forza ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu ppubblikat fit-3 ta' Ottubru, 2016 u reż eżegwibbli b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Ottubru, 2019, talab il-bejgħ b'sub hasta tal-immobbli konsistenti ***f'fabbrika, warehouse u showroom mibnija fuq tlett biċċiet ta' art bin-numri uffiċjali 32, 33 u 34 kollha adjaċenti, flimkien bl-arja tagħhom u s-sottosuol, aċċessibbli minn Triq il-Kappar, u Triq il-Parsott, Mosta,*** (**aktar 'l isfel imsejħa l- Immobbli**), u dan sabiex jitħallas dak lilu dovut minn Alu Care.

2. A tenur ta' digriet mogħti fit-12 ta' Awissu, 2020 ir-Reġistratur tal-Qorti ħatar lill-Perit Arkitett John Demicoli bħala espert li min-naħa tiegħu fit-22 ta' Ottubru, 2020 ippreżenta relazzjoni fejn *inter alia* irrelata illi l-valur tal-immobbli fis-suq huwa ta' €4,850,000.[1]

3. B'rikors tal-20 ta' Jannar, 2021 Alu Care kienet talbet korrezzjoni f'dik ir-relazzjoni għar-raġunijiet minnha hemm imressqa, annettiet stima tal-perit ex parte minnha inkarigat, il-Perit Michael Camilleri, fejn iddikjara li fil-fehma tiegħu il-valur tal-immobbli kien €8,200,000.00, u talbet illi ssir korrezzjoni tal-istima li fil-fehma tagħha kien fiha numru ta' żbalji.

4. B'rikors ieħor tat-12 ta' Frar, 2021 Alu Care talbet is-sospensjoni tas-subbasta sabiex ikun hemm żmien suffiċjenti ħalli jsir l-eżerċizzju tal-korrezzjoni fl-istima tal-espert ġudizzjarju kif minnha mitlub. Il-Qorti kienet appuntat dak ir-rikors għas-smigħ għat-23 ta' Frar, 2021. F'dik is-seduta kien xhed l-espert ġudizzjarju John Demicoli u ta spjegazzjoni dettaljata għaliex fil-fehma tiegħu l-istima li huwa kien ta ma kelliex l-iżbalji li kienet qegħda tallega Alu Care.

[1] Fol. 88 tas-sub hasta

5. B'digriet tas-27 ta' Frar, 2021 caħdet it-talba ta' Alu Care li l-istima tal-espert ġudizzjarju kellha numru ta' żbalji u ordnat il-prosegwiment tal-bejgħ b'sub hasta.

6. Fit-2 ta' Marzu, 2021 APS ippreżenta nota fejn talab li s-sub hasta terġa tiġi appuntata u b'digriet tal-4 ta' Marzu, 2021 il-Qorti appuntat il-bejgħ għall-25 ta' Mejju, 2021 u ordnat li l-avviż jiġi notifikat lil Alu Care. Peress li l-avviż ma ġiex notifikat ir-Reġistratur ma żammx l-irkant.

7. B'nota tas-26 ta' Mejju, 2021 APS talab mill-ġdid li l-irkant jerġa jiġ appunta u l-Qorti appuntatu għall-5 ta' Ottubru, 2021. Din id-darba Alu Care ġiet notifikata bl-avviż.

8. Fil-5 ta' Ottubru, 2021 inżamm l-irkant, bil-kondizzjoni solita illi l-ewwel offerta ma tistax tkun anqas minn ta' €2,910,000 ie. 60% tal-istima tal-espert ġudizzjarju u dan ai termini tal-**Artikolu 319 (5) tal-Kap. 12**. Il-bejgħ ma sarx peress illi dakinhar tal-irkant ħadd ma resaq 'il quddiem sabiex jagħmel offerta ta' €2,910,000 jew aktar.

9. Fid-9 ta' Frar 2022 APS ippreżenta nota fejn talab li l-irkant jerġa jiġi appuntat u l-Qorti iffissat il-jum tas-7 ta' Lulju, 2022 ; iżda għal darb' oħra reġa ma nżammx peress li Alu Care ma ġietx notifikata bl-avviż relattiv.[2] B'nota tal-5 ta' Awissu, 2022 APS talab mill-ġdid li jinżamm l-irkant u b'digriet tas-6 ta' Settembru, 2022 il-Qorti ffissat il-jum tad-19 ta' Jannar, 2023. Għal darb' oħra l-irkant ma nżammx peress illi għal darb' oħra Alu Care ma ġietx notifikata fl-indirizz uffiċjali tagħha nonostante diversi tentativi mill-marixxalli tal-qorti.

10. Kien biss wara li l-Qorti ffissat il-jum tal-20 ta' Ġunju, 2023 għall-bejgħ bl-irkant u wara li fuq talba ta' APS awtorizzat in-notifika lil AluCare bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni li Alu Care ġiet notifikata bl-avviż. U kien biss wara li ġiet hekk notifikata b'din il-proċedura li Alu Care okkorrielha illi tintavola r-rikors tagħha tat-22 ta' Mejju, 2023 mertu ta' dan id-digriet.

11. Permezz tar-**rikors tat-22 ta' Mejju, 2023 Alu Care** qed titlob li ssir valutazzjoni ġdida mill-perit ġudizzjarju. Tgħid li dan għandu jsir għaliex għaddew aktar minn sentejn mill-ewwel stima minnu magħmula u l-valur tal-immobbli fil-frattemp żdied. Tgħid illi hemm żewġ proċeduri oħra ta' sub hasta intavolati minn APS fuq proprjetajiet oħra u li jekk il-valur tal-immobbli jiġi stmat li żdied hemm il-possibilita' li bil-bejgħ ta' l-immobbli mertu tal-preżenti proċeduri jitħallas sew dak dovut skond il-proċeduri odjerni, sew l-ammonti dovuti skond iż-żewġ proċeduri tas-sub hasta l-oħra.

12. B'digriet tat-23 ta' Mejju, 2023 il-Qorti appuntat ir-rikors għas-smiegħ għall-31 ta' Mejju, 2023 u ordnat in-notifika lill-APS bil-fakolta ta' risposta sal-ħin tas-seduta.

13. **APS ippreżenta risposta fid-29 ta' Mejju, 2023** li permezz tagħha qed jopponi għar-rikors ta' Alu Care billi jsostni illi (i) il-liġi ma tipprovdiex il-ħtieġa ta' stima ġdida jew aġġornata; (ii) ma hemmx trapass konsiderevoli ta' żmien mill-istima attwali; (iii) Alu Care ma resqet l-ebda prova in sostenn tat-tezi tagħha li l-valur żdied jew li tant żdied li tiġi preġudikata serjament jekk ma jsirx aġġornament tal-istima.

14. F

15. is-seduta tal-31 ta' Mejju, 2023 Alu Care ippreżentat valutazzjoni tal-immobbli datata 26 ta' Mejju, 2023 magħmula mill-Perit Michael Camilleri fejn ivvaluta l-immobbli fis-somma ta' €9,000,000. Semgħat it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet u ħalliet ir-rikors għall-provvediment kamerali.

L-Istimi ta' Immobbli f'Bejgħ b'Sub Hasta.

16. Bħala punt ta' tluq tajjeb li nieżaminaw il-proċedura stabbilita mil-liġi rilevanti li tirregola l-istimi tal-immobbli fil-proċedura ta' bejgħ tagħhom taħt

l-awtorita' tal-qorti u jekk hux possibbli li ssir mhux biss kontestazzjoni tagħhom iżda wkoll jekk wara t-trapass ta' ċertu żmien hux indikat li jsir aġġornament tal-istima oriġinali.

17. Wara li d-digriet li jordna l-bejgħ jiġi notifikat lid-debitur, huwa jkun jista' jippreżenta stima separata u jitlob li ma ssirx stima ġdida, b'dan li din l-istima għandha tkun ġuramenta.[3] L-istima ġuramentata preżentata mid-debitur għandha tiġi notifikata lill-kreditur li jkollu għoxrin ġurnata żmien sabiex jopponi għaliha. Meta kreditur jopponi għall-istima preżentata mid-debitur, il-qorti għandha, wara li tisma' l-partijiet, tiddeċiedi jekk għandhiex taħtar espert ġdid jew le. Stima tal-immobbli li ser jiġu mibjugħa għandha dejjem issir qabel il-bejgħ iżda jekk stima, magħmula mhux iktar kmieni minn tnax-il xahar qabel is-sentenza li qed tiġi nfurzata, ġiet aċċettata mill-qorti fis-sentenza tagħha, il-qorti għandha tieħu kont ta' dik l-istima u ma tappuntax esperti ġodda biex iwettqu stima ġdida.[4]

18. L-istima magħmula mill-espert imqabbad mill-qorti ma tistax tiġi attakkata imma l-qorti tista', permezz ta' rikors, tordna l-korrezzjoni ta' kull żball li jkun ittieħed fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni.[5]

19. Ir-rapport li jkun fih il-valutazzjoni jew l-istima għandu jiġi ppreżentat mill-espert fiż-żmien li jkun ġie mogħti mill-qorti fid-digriet, skont iċ-ċirkostanzi, u għandu jiġi maħluf mill-espert quddiem ir-Reġistratur.[6]

20. Kif inżamm fis-sentenza **Peter sive Pierre Falzon et. v. Francis Mamo et**. mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2021 minn din il-Qorti diversament presjeduta, ma hemm xejn fil-liġi li jimpedixxi lill-Qorti milli tordna li ssir stima aġġornata tal-immobbli jekk ikun għadda żmien konsiderevoli bejn l-istima oriġinali u l-jum

[3] Art. 306, Kap. 12
[4] Art. 307, Kap. 12
[5] Art. 308 (4), Kap. 12
[6] Art. 311 (1), Kap. 12

tal-bejgħ. F'dik is-sentenza ġie ċitat digriet fl-ismijiet **Bank of Valletta plc v. Alfred Zarb et** mogħti mill-Prim' Awla fl-24 ta' Awissu, 2017 fejn inżamm illi:

> Id-debitur mhux jattakka stima iżda qed iressaq quddiem il-Qorti talba biex l-istima tal-perit tal-Qorti tiġi aġġornata minħabba trapass konsiderevoli ta' żmien bejn l-istima u s-subbasta. Din mhix oppożizzjoni għall-istima oriġinali jew għall-atti tas-subbasta infushom iżda talba, li mhix eskluża mill-istess liġi, biex il-Qorti tikkonsidra jekk l-atti jirriflettux l-ispirtu ċar tal-liġi. Din il-Qorti ġia esprimiet il-pożizzjoni tagħha bid-digriet tagħha tad-19 ta' Ġunju 2017 u anki aċċennat għall-istess pożizzjoni kif meħuda fid-19 ta' Ġunju 2017 għalkemm f'ċirkostanzi differenti, f'digrieti oħra, ċioè **Lombard Bank Malta p.l.c v. Venus Company Limited** (22/05/2012 rikors nru. 493/2012) u **Sylvia Enriquez v. Francis Enriquez et** (08/02/2011 rikors nru. 1059/2010).

Konsiderazzjonijiet.

21. Stabbilit illi l-Qorti għandha l-fakolta' li tordna aġġornament tal-istima tal-immobbli, jitnisslu s-segwenti konsiderazzjonijiet.

22. Peress li l-liġi tal-proċedura ma tipprovdiex espressament iċ-ċirkostanzi li fihom il-Qorti għandha l-fakolta li tordna aġġornament tal-istima tal-espert ġudizzjarju; lanqas tipprovdi kemm għandu jgħaddi żmien qabel ma jista' jintalab minn kull parti interessata l-aġġornament tal-istima.

23. Bil-fatt li l-leġislatur ma pprovda xejn fir-rigward tal-ħtieġa ta' aġġornament tal-istimi f'irkant b'sub hasta, hija fid-diskrezzjoni tal-Qorti li tiddeċiedi f'kull każ jekk hemmx ħtieġa ta' tali aġġornament.

24. Illi t-talba għall-aġġornament tal-istima hija distinta minn talba għall-korrezzjoni ta' stima li hija regolata espressament bil-Kap. 12.

25. Illi meta Qorti hi mitluba mid-debitur sabiex tordna lill-espert ġudizzjarju jaġġorna l-istima oriġinali tiegħu, għandha tieħu qies mhux biss tat-trapass taż-żmien bejn id-data tal-istima oriġinali u d-data meta jintalab l-aġġornament; iżda wkoll xi jkun seħħ fil-proċedura ta' dik is-sub hasta partikolari bejn id-data tal-istima oriġinali u d-data li fiha ssir it-talba għall-aġġornament tal-istima.

26. Illi rinfaċjata b'talba għas-sospensjoni tal-irkant sabiex jinħatar mill-ġdid l-espert ġudizzjarju ħalli jagħti stima ġdida, il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni sew id-drittijiet tad-debitur kif ukoll id-drittijiet tal-kreditur li permezz tal-irkant qed jitlob li jitħallas dak lilu dovut.

27. Illi fejn jirrigwarda immobbli huwa fatt magħruf illi b'mod ġenerali il-valur tal-proprjeta' immobiljarei jawmenta mat-trapass taż-żmien; għalkemm mhux kull xorta ta' immobbli jissubixxi żieda fil-valur jew l-istess rata ta' żieda.

28. Illi bħala indikatur dwar kemm għandu jkun għadda żmien fuq l-istima oriġinali tal-espert ġudizzjarju sabiex titwieled il-ħtieġa li l-istima tiġi aġġoranta insibu **Artikolu 307 (4) tal-Kap. 12** li jipprovdi illi meta l-bejgħ bl-irkant ikun qed iseħħ wara sentenza tal-qorti u li f'dik il-kawża tkun saret stima tal-oġġett tal-irkant, il-Qorti għandha tieħu kont ta' dik l-istima jekk jirriżulta illi tkun magħmula f'anqas minn sena mid-data tas-sentenza. Mod ieħor, jekk l-istima minn espert ġudizzjarju nominat f'kawża jkun għadda minn fuqha aktar minn sena sakemm ingħatat is-sentenza li bl-irkant ikun qed jintalab l-eżekuzzjoni tagħha; allura l-Qorti għandha tordna stima ġdida fil-proċeduri tal-irkant u mhux toqgħod fuq l-istima li tkun saret fil-kors tas-smigħ tal-kawża.

29. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn il-Qorti għandha toqgħod b'seba' għajnejn sabiex filwaqt li tassigura proċess ġust fil-bejgħ bl-irkant; fl-istess ħin ma tippermettiex lil xi parti jew oħra tadopera manuvri li jistultifikaw l-iskop kollu tal-bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita' tal-qorti. Għalhekk il-Qorti għandha

tieħu in konsiderazzjoni wkoll dwar x'wassal li dan il-bejgħ bl-irkant ilu pendenti għal aktar minn sentejn.

30. Eżaminati l-atti tas-sub hasta huwa evidenti illi minn diversi dati ordnati mill-Qorti sabiex jinżamm l-irkant, wieħed biss inżamm, li pero' ma kienx konklussiv peress li ma saret l-ebda offerta. Fid-dati l-oħra appuntati l-irkant ma nżammx peress li Alu Care ma ġietx notifikata bl-avviż. Il-Qorti hawnhekk qed tassumi li din kienet ir-raġuni li l-irkant ma seħħx peress illi fil-proċess ma nsibu l-ebda notament tar-Reġistratur għaliex ma nżammx l-irkant nonostante d-data u l-ħin iffissati mill-qorti.

31. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva illi għalkemm huwa minnu illi fid-digriet tal-appuntament mill-ġdid tal-irkant il-qorti solitament tordna li d-digriet jiġi notifikat lid-debitur u lill-kreditur; il-ħtieġa ta' notifika tad-digriet hija biss kontemplata fil-liġi meta jinħareġ l-ewwel darba fejn jinħatar ukoll l-espert ġudizzjarju għall-finijiet ta' stima bil-fakolta' lid-debitur li jressaq stima minn espert *ex parte* għall-konsiderazzjoni tal-qorti. Il-liġi ma tipprovdiex illi ma kull digriet sussegwenti b'dati ġodda hemm il-ħtieġa kull darba ta' notifika lid-debitur. Tali prassi ħafna drabi qed twassal sabiex l-irkant iffissat minn xhur qabel li jinvolvi ħafna xogħol amministrattiv mir-Reġistratur tal-Qorti, jisfuma fix-xejn għaliex id-digriet ma jiġiex notifikat lid-debitur.

32. Fil-fehma tal-Qorti in-nuqqas ta' notifika tad-digriet tal-appuntament mill-ġdid tal-irkant wara li l-ewwel irkant ma jkunx wassal għall-bejgħ, ma hiex ħtieġa *ad validitament* u għalhekk strettament in-nuqqas ta' notifika tad-diversi digrieti ta' appuntament ġdid lil Alu Care ma kellux iwassal lir-Reġistratur sabiex iħassar l-irkant. F'dan ir-rigward din il-Qorti hi tal-fehma illi bħalma f'kawża ċivili il-konvenut, notifikat bl-ewwel appuntament tas-smiegħ, għandu l-obbligu li jsegwi d-dati tad-differimenti mingħajr jedd li jiġi kull darba notifikat; hekk ukoll f'bejgħ fl-irkant taħt l-awtorita' tal-qorti, id-debitur għandu *ad validitatem* jiġi notifikat bl-ewwel digriet li jordna l-bejgħ

bl-irkant iżda ma hemmx ħtieġa ad validitatem ta' notifika mill-ġdid kull darba li tiġi appuntata data ġdida. Peress li llum il-ġurnata l-amministrazzjoni tas-sub hasta hija diġitali, huwa faċli mhux biss għad-debitur iżda wkoll għal kull min hu interessat illi jsegwi dak kollu li jkun qed iseħħ f'tali proċedura mingħajr il-ħtieġa li jmur fiżikament fl-edifiċju tal-Qorti.

33. Għalkemm huwa minnu illi diversi drabi l-irkant fis-sub hasta odjerna ġie mħassar fl-aħħar minuta peress illi Alu Care ma ġiex notifikat bl-avviż tad-data l-ġdida tal-irkant, jibqa' l-fatt illi ma jistax jitqies illi l-irkant ġie mħassar għal xi tort imputabbli lil Alu Care, *ad exemplum* rifjut ta' notifika ta' att ġudizzjarju.

34. Il-Qorti tqis illi tenut kont il-valur elevat tal-immobbli skont l-istima tal-espert ġudizzjarju, il-probabilita' hi illi l-f'sentejn il-valur tal-immobbli żdied b'ammont mhux negliġibbli. B'kemm żdied naturalment għandu jiġi imħolli f'idejn l-espert ġudizzjaru.

35. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, u fid-dawl tal-konsiderazzjoni li l-Qorti trid issib bilanċ bejn il-jedd tad-debitur li l-immobbli jġib l-aħjar prezz possibbli fuq naħa u l-interess tal-kreditur illi jiġbor dak lilu dovut mingħajr dewmien bla bżonn, fuq in-naħa l-oħra il-Qorti tqis li għandha tordna aġġornament tal-istima tal-espert ġudizzjarju abbinat ma numru ta' kondizzjonijiet kif ser naraw bl-iskop li safejn possibbli jiġu mħarsa l-jeddijiet sew tad-debitur kif ukoll tal-kreditur.

Decide.

Għal dawn il-motivi tipprovdi dwar ir-rikors ta' Alu Care tat-22 ta' Mejju, 2023 billi,

1. **Tilqa'** t-talba ta' Alu Care u a spejjeż tal-istess Alu Care taħtar mill-ġdid lill-Perit John Demicoli sabiex jagħti stima tal-valur kurrenti tal-immobbli. Qabel ma jgħaddi għall-istima l-ġdida l-Perit Demicoli għandu jieħu konjizzjoni tal-atti

kollha ta’ dawn il-proċeduri b’mod partikolari l-atti li seħħew wara l-ewwel stima tiegħu. Ir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali għandu jassigura li l-Perit Demicoli jiġi provdut b’kopja ta’ kull att li jiġi pprezentat f’dawn il-proċeduri in ottemperanza ma’ dan id-digriet.

2. **In kawtela tal-ispejjeż tal-espert ġudizzjarju** hawn maħtur, tagħti lil Alu Care ġimgħa żmien millum sabiex tiddepożita taħt l-awtorita’ tal-qorti ammont li għandu jiġi lilha indikat b’komunikazzjoni elettronika mir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali lill-Avukat ta’ Alu Care żmien jumejn millum, liema ammont jirrappreżenta ħlas akkont tal-ispejjeż peritali. Nuqqas li Alu Care tottempera ruħha iwassal għar-revoka ta’ dan id-digriet.

3. **Ai termini tal-Artikolu 308 (3) tal-Kap. 12 tordna** lid-direttur ta’ Alu Care sabiex żmien ġimgħa millum jippreżenta f’dawn l-atti nota ġuramentata bi kwalunkwe informazzjoni a konoxxenza tiegħu li ma tinstabx fil-proċess ta’ din is-sub hasta li jista’ jkollha rilevanza għall-finijiet ta’ din il-valutazzjoni ġdida;

4. **Tħassar** l-irkant appuntat għall-20 ta’ Ġunju, 2023 u minflok tappunta l-bejgħ bl-irkant tal-immobbli għall-jum tal-**Ħamis, 28 ta’ Settembru, 2023 fl-10.30 a.m.** li għandu jsir f’Kamra nru. 78, fil-livell -1, fil-binja tal-Qrati tal-Ġustizzja, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;

5. **Tiddikjara** illi minn issa ‘l quddiem ma hemmx ħtieġa li Alu Care jiġi notifikat bl-avviż tal-jum tal-irkant;

6. **Tagħti** lil Alu Care ġimgħa żmien millum sabiex b’nota ġuramenta tippreżenta (i) indirizz fiżiku fejn għandha tiġi notifikata bl-atti ġudizzjarji jekk ikun meħtieġ f’dawn il-proċeduri, kif ukoll (ii) indirizz elettroniku; tenut kont illi skond numru konsiderevoli ta’ riferti negativi reġistrati mill-uffiċjali tal-Qorti, l-indirizz provdut huwa post magħluq;

7. **Tagħti** lill-espert ġudizzjarju l-Perit John Demicoli xahar żmien millum sabiex wara li jieħu konjizzjoni tal-atti inkluż dawk li jistgħu jiġu ppreżentati żmien ġimgħa millum, jippreżenta fir-reġistru l-istima maħlufa tiegħu;

Mogħti kameralment illum 12 ta' Ġunju, 2023.

Robert G. Mangion
Imħallef

KOMUNIKA:

- Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali;
- L-espert ġudizzjarju, l-Perit John Demicoli;
- Av. Keith Borg, għal Alu Care Mosta Limited
- Av. Ian Vella Galea, għal APS Bank p.l.c.