Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Subbasta Numru 23/2023

Bank of Valletta p.l.c.

vs

Dottor Edric Bonello, miżżewweġ lil Ann, fil-kummerċ, iben Edward Hector Charles Bonello u Agnes nee' Camilleri, imwieled Essex, l-Ingilterra u residenti Kappara, detentur tal-karta tal-identita' numru 271799(M), u
Ann Bonello, mart Edric, beautician, bint Paul Mifsud u Teresa nee' Muscat, imwielda Pieta u residenti Kappara, detentriċi tal-karta tal-identita' numru 316068(M)

Illum is-26 ta' Ottubru, 2023

Il-Qorti

Rat ir-rikors tas-subbastati l-konjuġi Bonello preżentat fit-13 ta' Ottubru 2023 permezz ta' liema u għar-raġunijiet hemm premessi talbu hekk:

> *Għaldaqstant, a tenur l-artikolu 281 tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili u wara li dina l-Onorabbli Qorti tagħti dawk il-provvedimenti li huma opportuni u xierqa entrot t-termini ta' l-istess artikolu 281 (kompriż li tappunta dan ir-rikors għas-smigħ kif eżigit mis-subinciz (3) ta' l-istess artikolu 281), li tħassar għall kollox il-preċitat Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbli mitlub mill-Bank of Valletta plc fit-22 ta' Mejju 2023 skond l-hawn anness Dok. B u maħrug minn dina l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' Mejju, 2023 skond l-hawn anness Dok. A.*

Rat id-digriet mgħoti fis-16 ta' Ottubru 2023 permezz ta' liema ordnat n-notifika tar-rikors lill-kontroparti bi żmien ħamest ijiem għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-26 ta' Ottubru 2023.

Rat ir-risposta tas-subbastandi l-Bank of Valletta plc preżentata fit-23 ta' Ottubru 2023 permezz ta' liema opponiet it-talbiet tas-soċjeta rikorrenti.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza miżmuma fis-26 ta' Ottubru 2023 meta r-rikors odjern ġie differit għall-llum biex jingħata provvediment.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti li taw lok għar-rikors odjern fil-qosor huma is-segwenti:

- Permezz ta' sentenza datata t-2 ta' Diċembru 2019 il-Bank subbastandi ġie kanoniżżat kreditur tal-konjuġi Bonello u ta' Standing Ovations Company Limited, solidalment bejniethom, fis-somma ta' €184,577.54 flimkien ma' spejjeż u imgħaxijiet legali.
- Permezz ta' sentenza oħra datata t-8 ta' Lujlu 2020 il-Bank subbastandi ġie kanaoniżżat kreditur tal-konjuġi Bonello solidalment bejniethom fis-somma ta' €731,622.75 flimkien ma' spejjeż u imgħaxijiet legali.
- Fit-22 ta' Mejju 2023, in esekuzzjoni ta' l-imsemmija sentenzi, il-Bank subbastandi talab il-ħruġ ta' Mandat ta' Qbid fuq il-propjetajiet immobbli deskritta fir-rikors u talab ukoll li jingħataw dawk l-ordnijiet kollha a tenur ta'l-artikolu 306 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż ordni biex tinbiegħ l-istess propjeta.
- Permezz ta' degriet mgħoti f'l-24 ta' Mejju 2023 din il-Qorti kif diversament presjeduta laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-mandat u ordnat l-bejgħ tal-propjeta immobbli deskritta fir-rikors.
- F'l-istess degriet il-Qorti iffissat il-ġurnata tal-31 ta' Ottubru 2023 għall-bejgħ imsemmi.
- Permezz tar-rikors odjern preżentat fit-13 ta' Ottubru 2023 il-konjuġi Bonello qed jitolbu it-tħassir tal-mandat maħruġ fuq talba tal-Bank subbastandi.

Ikkunsidrat

Illi jemerġi kjarament mir-rikors odjern li r-rimedju li rrikorrew għalih l-konjuġi Bonello huwa dak prospettat f'l-artikolu 281 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza li l-proċedura skond l-imsemmi artikolu 281 hija essenzjalment limitata għal dak li jista' jirriżulta mill-mandat innifsu, u mhux permess li tintuża biex jerġa jsir stħarriġ tal-mertu bejn il-partijiet. Fil-fatt fis-sentenza mgħotija mill-Qorti ta'l-Appell fis-sentenza mgħotija fit-13 ta' Lulju 20108 fil-kawża f'l-ismijiet ***Avv Dr Robert Zammit vs Pierre Falzon et*** intqal hekk:

> *Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati fir-rigward issa hija ċara u kostanti. Fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Mejju 2005 fil-kawża* **Pace v. Sultana** *intqal li:*
>
> *"Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-għan li għaliha ddaħlet din id-dispożizzjoni fil-Kodiċi tal-Proċedura huwa marbut ma' xi għelt jew nuqqas fl-att eżekuttiv innifsu, li, bis-saħħa tiegħu, il-parti eżekuttata tbati preġudizzju. Minn dak li jirriżulta minn eżami tad-dibattiti parlamentari li wasslu għad-dħul tal-imsemmi artikolu fil-Kodiċi, ma kinitx il-fehma tal-leġislatur li din il-proċedura tintuża biex il-mandat jew att eżekuttiv ieħor jigi attakkat jew imħassar għal raġunijiet ta' kontestazzjoni li huma marbuta mal-mertu nnifsu li, bis-saħħa tiegħu, l-istess att eżżekuttiv ikun inħareg. Kemm hu hekk, l-ewwel kliem tas subartikolu (1) tal-Artikolu 283A jagħmluha ċara li r-rimedju mogħti lir-rikorrent jingħata bla ħsara għal kull jedd ieħor taħt l-istess Kodiċi jew xew xi liġi oħra;*
>
> *"Illi l-liġi ma tgħidx x'tista' tkun "raġuni valida skont il-liġi", li nsibu fl-imsemmi artikolu. Madankollu, in ġenerali, jista' jingħad li mandat jista' biss jiġi attakkat kemm-il darba jkun inħareġ minn* ***Qorti żbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma.*** *Meta l-liġi riedet tfisser f'liema ċirkostanzi jista' jintalab il-ħrug tal-Kontro-Mandat, dan qalitu u fissritu b'reqqa, per eżempju, fl-Artikolu 836, li jitkellem dwar Mandati kawtelatorji. Il-Mandat mertu tal-kawza preżenti m'huwiex Mandat kawtelatorju;"*
>
> *Għandu jiġi enfasiżżat għalhekk, illi fi proċeduri bħal dawk odjerni, il-Qorti hija preklżza milli tqis il-mertu tal-kreditu eżistenti bejn il-partijiet (ara s-sentenzi miġbura fis-sentenza* ***Zammit noe v. Ellis noe, 15 ta' Diċembru 2015****). Kif elaborat il-Qorti fil-fuq ċitata sentenza* **Pace v. Sultana***: "ma kinitx il-fehma tal-leġislatur li din il-proċedura tintuża biex il-mandat jew att eżekuttiv ieħor jiġi attakkat jew imħassar għal raġunijiet ta'*

kontestazzjoni li huma marbuta mal-mertu nnifsu li, bis-saħħha tiegħu, l-istess att eżekuttiv ikun iħareg.” Is-setgħa tal-Qorti f’talba ta’ din ix-xorta hija limitata għall-eżami pjuttost formali tal-mandat de quo b’dana illi l-istess qorti hija prekluża milli tmur oltre mid-dettami tal-formalitajiet imposti mill-Art 274 tal-Kap. 12.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***HSBC Bank Malta P.l.c. (C- 3177) v Doris Conchin*** *deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Lulju, 2011 u ikkonfermata fl-appell intqal hekk: “l-ghan li għaliha ddaħlet il-proċedura taħt l-Artikolu 281 fil-Kodiċi tal-Proċedura huwa marbut ma’ xi għelt jew nuqqas fl-att eżekuttiv innifsu li, bis-saħħa tiegħu, il-parti eżekutata tbati preġudizzju. Għalhekk ma kinitx il-fehma tal- leġislatur li din il-proċedura tintuża biex il-mandat jew att eżekuttiv ieħor jiġi attakkat jew imħassar għal raġunijiet ta’ kontestazzjoni li huma marbuta mal-mertu nnifsu, li bis-saħħa tiegħu l-istess att eżekuttiv ikun inħareg.”*

F’sentenza oħra ta’ din il-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Geomike Ltd v. Borg (29 ta’ Mejju 2015)*** *ġiet ċitata sentenza oħra tal-Prim’Awla fl-ismijiet* ***A.A.S.K Enterprises Ltd v. MORE Supermarkets (Fgura) Ltd****, deċiża fit-12 Frar 2015: “Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma li fil-ħrug tal-Mandat ma kien hemm xejn irregolari jew abbusiv. L-argument tar-rikorrenti li l-esekuzzjoni tal-Mandat fuq ħwejjeġ li – skond ir-rikorrenti – qegħdin jagħmlu tajjeb għall-kreditu li tgħid li għandha kontra l-esekutata u li – skond hi – jġawdu privileġġ aqwa minn dak tal-intimata ma għandu jkollu l-ebda effett fuq is-siwi tal-Mandat innifsu. Jekk ir-rikorrenti tassew jidhrilha li għandha jedd tattakka l-esekuzzjoni tal-Mandat, din tal-lum mhijiex il-proċedura li kellha tittenta. Aċċertat illi kienu osservati r-rekwiżiti għall-ħrug tal-Mandat, li jfisser li l-Mandat huwa regolari, ir-rikorrenti ma għandhiex il-jedd li sabiex tattakka l-esekuzzjoni tal-Mandat, tipprova tgħid li l-Mandat ma jiswiex. ... ... Jekk ir-rikorrenti taħseb li għandha raġunijiet bizzejjed sabiex tattakka l-ezekuzzjoni tal-Mandat, ir-rimedju tagħha mhuwiex il-proċediment speċjali skont l-Art 281 tal-Kap. 12 iżda l-proċedura ordinarja bil-preżentata ta’ rikors ġuramentat fejn tagħmel il-każ tagħha u ġġib ir-raġunijiet kollha li għamlet fil-proċediment tal-lum – u li kienu opposti fil-mertu tagħhom mill-intimata”.*

*Is-sentenza ta' din il-Qorti kif preseduta appena citata (***Geomike v. Borg)*** kompliet tgħid illi: "Din hi l-pożizzjoni korretta, kif ġie ribadit fis-sentenzi fost oħrajn, deċiżi mill-istess Qorti fil-kawżi* ***Tolio v. Komarzynic deciza fit-28 ta' Mejju 1999, Bay Street Holdings Ltd v. Zammit Cachia, deciza fis-7 ta' April 2009, Joseph Said Ltd v. Agius deciza fit-18 ta' Gunju 2014 u Vassallo v. HSBC Bank Malta Plc, deciza fl-4 ta' Ottubru 2011****. "Min irid jattakka l-eżekuzzjoni ta' mandat irid jagħmel dan billi jmexxi bil-proċedura normali maħsuba fil-liġi li tinbeda bir-rikors maħluf ai terminu tal-Artikolu 156 tal-imsemmi Kap. 12."*

Minn dawn is-sentenzi joħrog ċar li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni korretta tal-Artikolu 281 imsemmi u waslet għall-konklużjoni ġusta li l-mandat in kwistjoni la għandu difetti fil-forma tiegħu u li l-ħruġ tiegħu sar korrettement. L-arġument tal-appellanti li fil-proċeduri odjerni għandha ssir applikazzjoni aktar wisa tal-Artikolu 281 minħabba n-natura tal-proċeduri ta' subasta mhuwiex tenibbli; il-liġi ma tagħmilx distinzjoni bejn mandat u ieħor - ***ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus,*** *u kif għamluha ċara s-sentenzi ċitati, il-Qorti ma għandhiex lanqas tidħol fil-mertu tan-natura tar-raġunijiet li wasslu għall-ħruġ tal-mandat. Dawn is-sentenzi huma tant ċari fir-rigward, li jitkellmu waħedhom u kwindi l-Qorti ma għandhiex għalfejn tissofferma ulterjorment fuq it-talbiet tal-appellanti. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel ukoll riferenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Dottor Georg Sapiano nomine v. Jette Scott,*** *mogħtija minnha fil-25 ta' Novembru 2016.*

Ikkunsidrat

Illi l-konjuġi Bonello jikkontendu li r-rikors tal-Bank subbastandi u li permezz tiegħu intalab il-ħruġ tal-mandat, *kif impustat*, huwa null u konsegwentement mingħajr effett fil-liġi, b'mod li anke l-mandat maħruġ huwa null u bla effett. Il-konjuġi Bonello jibbażaw din l-asserzjoni fuq il-fatt li fil-fehma tagħhom ir-rikors ma jissodisfax ir-rekwiżiti ta'l-artikolu 305(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddetta li fir-rikors għandu jkun hemm deskrizzjoni dettaljata tal-ħwejjeġ li tagħhom jintalab il-bejgħ inkluż l-provenjenza u kull piż. Il-konjuġi Bonello jikkontendu li l-elenku li hemm fir-rikors promotur tan-numri ta'l-ipoteki iskritti fuq l-propjeta subbstata mhux suffiċjenti għaliex, dejjem fil-fehma tagħhom, fir-rikors promotur kellha tingħata informazzjoni dwar kull ipoteka. Il-konjuġi

Bonello jilmentaw ukoll li r-rikors ġie redatt b'mod legalistiku b'mod li persuni mhux daqstant familjari ma' dokumenti legali (inkluż id-debituri konjuġi Bonello) ma jistgħux jifhmu l-kontenut tar-rikors (u b'mod partikolari jekk mhemm piżijiet fuq il-propjeta u jekk iva f'xiex jikkonsistu)[1].

Illi l-Bank subbastandi, da parti tiegħu, jikkontendi li r-rimedju li jagħti l-artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wieħed speċjali li jirrikjedi stħarriġ dwar jekk ir-rekiwżiti mitluba mill-liġi għall-ħruġ tal-mandat gewx osservati jew le. Jikkontendi li huwa osserva id-dettami tal-liġi u m'hemm xejn irregolari fir-rikors liema rikors jħares ir-rekwiżiti kollha inkluż dawk elenkati f'l-artikolu 305(2).

Ikkunsidrat

Illi jibda biex jingħad li r-rikors promotur huwa dokument legali u konsegwentement l-Qorti ma tara xejn anomalu li jiġi redatt b'terminoloġija legali. Dokumenti legali mhumiex intiżi biex jgħallmu lil min m'għandux għarfien ta' terminoloġija jew prinċipji legali. Persuni li m'għandhomx dan l-għarfien faċilment jistgħu jirrikjedu parir biex jifhmu aħjar dawk id-dokumenti legali.

Illi minn qari tar-rikors promotur jirriżulta li l-bank subbastandi ta deskrizzjoni dettaljata tal-fond li tiegħu talab il-qbid, ta ukoll informazzjoni dwar il-porvenjenza u annetta mar-rikors promotur kopja ta'l-att permezz ta'liema il-konjuġi Bonnello akkwistaw il-propjeta in eżami. Aktar minn hekk il-Bank elenka l-ipoteki kollha li gew iskritti fuq dan il-fond, u annetta ukoll kopja tar-riċerki relattivi inkluż magħhom kopji ta' dawn l-iskrizzjonijiet.

Illi imsemmi artikolu 305(2) tal-Kap 12 jiirrikjedi li fir-rikors għall-qbid ta' beni immobli *għandu jkun hemm indikat deskrizzjoni dettaljata tal-ħwejjeġ li tagħhom jintalab il-bejgħ fl-irkant, inkluża l-provenjenza u kull piż fuq l-istess art u pjanta li turi b'mod ċar fejn hija l-art.*

Illi la darba fir-rikors promotorju hemm indikat li fuq il-propjeta subbastata hemm iskritti diversi, u dawn l-iskrizzjonijiet ipotekarji ġew elenkati bin-numru uffiċjali tagħhom, u hemm anness ukoll kopja ta'l-

[1] Fir-rikors, u konsegwentement anke fir-risposta, ġew sollevati anke kwistjonijiet dwar il-mertu u ohrjan ta' indoli kostituzzjonali. In vista ta' dak li tirrikjedi l-liġi l-Qorti ma tistax tistħarriġhom dawn il-materji f'azzjoni tentata fit-termini ta'l-artikolu 281 tal-Kap 12. Għandu jiġi rilevat li waqt is-sottomissjonijiet magħmula jidher li l-konjuġi Bonello illimitaw l-ilment taghħom għal mod kif ġew elenkati l-ipoteki.

istess iskrizzjonijiet, huwa ċar r-rekwiżiti ta'l-artikolu 305(2) huma sodisfatti. Dan anke tenut kont li l-atti kollha tal-mandat u tas-subbasta huma liberament disponibbli mhux biss għad-debitur imma għal kull min għandu interess fil-propjeta u l-bejgħ ta' l-istess.

Illi in vista tas-suespost ma jirriżultax li hemm raġuni valida biex il-mandat in eżami jiġi imħassar.

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta u tiddeċiedi billi **tiċħad it-talba tar-rikorrenti** għat-tħassir tal-mandat eżekuttiv ta' qbid ta' ħwejjeġ immobbli f'l-ismijiet premessi, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR