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

Rikors Numru 150/2024

F'l-Atti- tas-Subbasta Numru 45/2023

Bank of Valletta p.l.c.

vs

Dr Ivan Grixti et

Illum l-21 ta' Marzu 2024

Il-Qorti

Dan huwa degriet permezz ta' liema qed jiġu deċiżi diversi rikorsi u talbiet tal-konjuġi Grixti dedotti f'l-atti tas-subbasta f'l-ismijiet premessi, u ċioe:

- **Rikors tas-subbastata Carmen Grixti preżentat fit-19 ta' Ottubru 2023.** Permezz ta' dan ir-rikors hija qed titlob:
  - li s-subbastat Dr Ivan Grixti jiġi ordnat jippreżenta l-flus u assi mobbli biex il-bank jitħallas bihom minflok il-propjeta mmobbli;
  - li jekk dak ordnat skond l-ewwel talba ma jkunx biżżejjed biex jitħallas id-dejn allura għandu jinbiegħ b'l-irkant biss il-propjeta sitwata fil-Belt Valletta; u
  - ir-revoka *contrario imperio* ta' dik il-parti tad-degriet datat 5 ta' Ottubru 2023 fejn ġie ordnat il-bejgħ b'l-irkant tal-propjeta sitwata f'Haż-Żabbar.

- **Rikors tas-subbastata Carmen Grixti preżentat fit-18 ta'Diċembru 2023**. Permezz ta' dan ir-rikors talbet biex tiġi awtorizzata tippreżenta replika għar-risposti preżentati mill-partijiet l-oħra għar-rikors fuq imsemmi.

- **Talbiet maghmula mis-subbastata Carmen Grixti fir-replika minnha preżentata fid-29 ta' Diċembru 2023.** It-talbiet hemm dedotti kienu biex:

- l-espert tekniku l-Perit Duncan Mifsud jiġi ordnat jagħmel rapport eżawrienti tal-propjeta sitwata il-Belt Valletta bi pjanta ta'l-istess propjeta u bit-teħid ta' ritratt;
    - ir-rikorrenti Carmen Grixti tkun akkompanjata mill-avukat u perit ta' fiduċja tagħha waqt l-aċċess li jinżamm;
    - waqt l-acċċess hemm miżmum ir-rikorrenti Carmen Grixti tkun awtorizżata tieħu ritratti tal-propjeta sitwata l-Belt Valletta; u
    - tordna li f'dan l-istadju tinbiegħ biss il-poprjeta sitwata l-Belt Valletta u konsegwentement tirrevoka *contrario imperio* dik il-parti tad-degriet datat 5 ta' Ottubru 2023 fejn ġie ordnat il-bejġħ b'l-irkant tal-propjeta sitwata f'Ħaż-Żabbar.

- **Rikors tas-subbastata Carmen Grixti preżentat fis-12 ta' Frar 2024**. Permezz ta' dan ir-rikors hija qed titlob r-riforma ta' degriet mghoti fid-9 ta' Frar 2024 sa fejn ġie ordnat li r-rikorrenti m'għandiex tieħu ritratti waqt l-access li għandu jinżamm fil-fond sitwat il-Belt Valletta.

- **Rikors ieħor tas-subbastata Carmen Grixti preżentat ukoll fis-12 ta' Frar 2024**. Permezz ta' dan ir-rikors hija qed titlob estensjoni taż-żmien mgħoti lill-perit biex jespleta l-inkarigu tiegħu.

- **Rikors tas-subbastat Dr Ivan Grixti preżentat fil-21 ta' Frar 2024.** Permezz ta' dana ir-rikors huwa talab:
    - l-isfliz tar-replika preżentata minn Carmen Grixti; alternattivament
    - jingħata żmien biex jippreżenta kontro-replika;
    - issib lil Carmen Grixti hatja ta' disprezz lejn l-awtorita tal-Qorti.

Illi jibda biex jiġi rilevat li:

- Il-bejgħ b'l-irkant f'l-ismijiet premessi ġie ordnat permezz ta' degriet datat 5 ta' Ottubru 2023.
- Permezz ta' degriet datat fid-9 ta' Frar 2024 fuq talba (dedotta f'rikors preżentat f'l-14 ta' Diċembru 2023) tas-subbastata Carmen Grixti hija ġiet aworiżżata tkun preżenti waqt l-access li għandu jinżamm fil-propjeta sitwata fil-Belt Valletta flimkien ma' avukat u perit ta' fiduċja tagħha, iżda ma ġietx awtorizżata tieħu ritratti waqt l-imsemmi aċċess.
- Permezz ta' degriet datat ukoll 9 ta' Frar 2024 fuq talba ta'l-espert nominat il-Perit Duncan Mifsud il-Qorti estendiet sa'l-aħħar ta' Frar 2024 iż-żmien li fih kellu jiġi redatt ir-rapport.

Illi għandu jiġi rilevat ukoll li l-Perit Mifsud għadu ma eżonerax l-inkarigu lilu mgħoti minħabba li sab xkiel fit-twttieq ta' dan l-inkarigu. L-imsemmi perit fil-fatt preżenta rikors fit-23 ta' Frar 2024 permezz ta' liema talab direzzjoni mill-Qorti; dan ir-rikors qed jiġi deċiż b'degriet separat.

Illi waqt udjenza miżmuma nhar is-7 ta' Marzu 2024 il-Qorti semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar ir-rikorsi kollha tal-konjuġi Grixti fuq imsemmija. Waqt din l-udjenza il-konjugi Grixti preżentaw aktar dokumenti.

Ikkunsidrat

Talbiet dwar x'propjeta għandha tinbiegħ b'irkant u r-revoka ta' dik il-parti tad-degriet datat 5 ta' Ottubru 2023 fejn ġie ordnat il-bejġħ b'l-irkant tal-propjeta sitwata f'Haż-Żabbar.

Illi huwa utli li jiġi sottolineat li s-subbasta in eżami ġiet ordnata in esekuzzjoni tat-titolu eżekuttiv li ottjena il-Bank subbastandi in forza ta' sentenza mgħotija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Mejju 2023 fil-kawża f'l-ismijiet *Bank of Valletta plc vs Dr Ivan u Carmen miżżewġin Grixti*. Permezz ta' din is-sentenza s-subbastati ġew ikkundannati **in solidum bejniethom** iħallsu lill-Bank is-somma hemm indikata liema somma tirrappreżenta dejn dovut mill-kommunjoni ta'l-akkwisti eżistenti bejn il-konjuġi Grixti.

Illi l-bejgħ ordnat huwa ta' żewġ propjetajiet ukoll appartenti lill-kommunjoni ta'l-akkwisti eżistenti bejn il-konjuġi Grixti: propjeta waħda sitwata f'Haz-Zabbar, li apparentement kienet id-dar matrimonjali tagħhom u li issa hija r-residenza ta' Carmen Grixti u uliedha; u propjeta oħra, sitwata fil-Belt Valletta, appartament fejn jabita u/jew għandu uffiċju Dr Ivan Grixti. Il-bank subbastandi jgawdi drittijiet ipotekarji fuq dawn il-propjetajiet.

Illi għandu jiġi sottolineat ukoll li ukoll li l-argumenti u sottomissjonijiet kollha imressqa mill-konjugi Grixti huma pertinenti għall-proċeduri ta' separazzjoni li hemm pendenti bejniethom. Pero dak kollu li ġara bejn il-konjuġi Grixti u li wassal biex il-bank kellu jirrikorri għall-bejgħ b'l-irkant biex ikun jista' jissodisfa l-kreditu tiegħu huma irrilevanti ai fini tas-subbasta in eżami u għad-drittijiet li jgwadi l-bank fil-konfront tagħhom u l-propjeta tagħhom. Dak li huwa relevanti huwa jekk hemmx raguni valida fil-liġi biex l-eżekuzzjoni tat-titolu eżekuttiv li jgawdi il-bank, permezz tal-bejgħ b'l-irkant, kif mitlub, tal-propjeta immobbli li fuqha l-imsemmi bank jgawdi drittijiet ipotekarji, għandha b'xi mod tiġi mwaqqfa fir-rigward tal-propjeta sitwata f'Haż-Żabbar.

Illi kif intqal is-subbastata Carmen Grixti qed titlob li l-Qorti tordna li s-subbastat l-ieħor Dr Ivan Grixti jiġi ordnat jippreżenta l-flus u assi mobbli[1] biex il-bank jitħallas bihom minflok il-propjeta mmobbli u f'kaz li dan ma jkunx biżżejjed biex jiġi sodisfatt il-kreditu tal-bank allura jinbiegħ biss l-appartament sitwat fil-Belt Valletta. Fi kwalunkwe każ hija qed titlob ir-revoka ta' dik il-

[1] Li skond l-istess Carmen Grixti huwa "moħbija" f'isem terzi.

parti tad-degriet datat 5 ta' Ottubru 2023 fejn ġie ordnat il-bejgħ b'l-irkant tal-propjeta sitwata f'Ħaż-Żabbar.

Illi f'dan ir-rigward jiġi rilevat li huwa l-kreditur li jagħzel kif u b'liema mill-meżżi, li bihom tipprovdih il-liġi, huwa jidhirlu li għandu jeżegwixxi titolu eżekuttiv li jkun igwadi fil-konfront tad-debituri tiegħu. Meta l-kreditur jagħzel li jipproċedi bil-bejgħ b'l-irkant ta' propjeta immobbli d-debitur għandu d-dritt, ai termini ta' l-artikolu 353(1) tal-Kap 12[2], li jippreżenta għall-bejgħ mobbli jew azjendi kummerċjali minflok il-propjeta immobbli li fuqha jkun qed jipproċedi l-kreditur. Minn qari ta' din id-dispożizzjoni huwa ċar li dik il-propjeta alternattiva (mobbli jew ażjenda kummerċjali) tista' tinġieb mid-debitur, għalhekk hija għażla tad-debitur jressaqx dik il-propjeta alternativa jew le. Konsegwentement biex din id-dispożizzjoni tkun applikabbli għal każ in eżami riedu jkunu d-debituri konjugi Grixti, jew min minnhom, li jippreżentaw, **minn jeddhom**, propjeta alternattiva. Aktar minn hekk skond l-istess dispożizzjoni jrid jiġi assigurat li, permezz ta' din il-propjeta alternattiva, il-kreditur jkun jista' jitħallas *bla ebda xkiel jew tfixkiel.* Tenut kont li ħadd mill-konjnuġi Grixti ma ġab minn jeddu propjeta alternattiva u skond l-istess Carmen Grixti l-proprjeta alternattiva qed tirreferi hija propjeta tas-subbastat l-ieħor Dr Ivan Grixti pero "moħbija" f'isem terzi allura żgur li l-artikolu 353 ma jistax isib applikazzjoni fil-kaz in eżami.

Illi t-talba għar-revoka in parte tad-degriet tal-5 ta' Ottubru 2023 mhiex bażata fuq xi allegazzjoni ta' xi difett proċedurali fil-forma ta'l-atti tas-subbasta ai termini ta'l-artikolu 281 tal-Kap 12. Carmen Grixti, f'tentattiv biex tevita l-eventwali żgumbrament mid-dar tar-residenza tagħha qegħda sempliċiment tikkontendi li dik il-propjeta għandha tiġi eżenti mill-proċedura tas-subbasta u tinbiegħ propjeta oħra. Pero ma teżisti l-ebda raġuni valida fil-liġi li ssostni din it-talba.

<u>Talba relatati mar-replika preżentata minn Carmen Grixti</u>

Illi minkejja li s-subbastata Carmen Grixti talbet l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex tippreżenta replika għar-risposti preżentati mill-partijiet l-oħra, l-imsemmija replika ġiet preżentata qabel ma ġie deċiż ir-rikors tagħha u konsegwentement mingħajr awtorizzazzjoni. Għalkemm dan huwa skorett u aġir deplorevoli, il-partijiet l-oħra kellhom l-opportunita jagħmlu s-sottomissjonijiet verbali dwar it-talbiet kollha li kien hemm pendenti. F'dawn iċ-ċirkostanzi m'hemmx lok għal provvediment dwar it-talbiet ta' kull wieħed/waħda mill-konjuġi Grixti fir-rigward; konswegentement l-Qorti ser

[2] Jista' jingħad li waħda mit-talbiet ta' Carmen Grixti qed issir b'referenza għal din id-dispożizzjoni.

tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet kollha tal-konjugi Grixti fir-rigward u tiċħad ukoll it-tielet talba ta' Dr Ivan Grixti.

Talbiet dwar l-eżoneru ta'l-inkarigu tal-perit Duncan Mifsud u kif għandhom jiġi kondotti l-aċċessi.

Illi r-rapport rikjest mill-Perit Mifsud huwa intiż biex ikun hemm stima u deskrizzjoni tal-propjeta li għandha tinbiegħ b'l-irkant. Hija l-liġi, fl-artikolu 310(1) tal-Kap 12, li tirregola x'dettalji għandu jinkludi rapport biex ikunu moqdija l-finijiet li għalih huwa intiż dak ir-rapport. Il-Qorti ma tarax li għandha żżid jew tnaqqas minn dak ir-rekwiżiti stabbiliti fil-Liġi u għalhekk lanqas ma tara li hemm xi raġuni li tiġġustifika xi ordni lill-perit dwar dak li għandu jinkludi fir-rapport tiegħu.

Illi l-aċċess ser jinżamm biex l-perit nominat ikun jista jirrediġi r-rapport rikjest ai fini tas-subbasta, u għall-ebda għan ieħor. Zġur li dan l-aċċess m'għandux iservi għal xi skop ulterjuri ta' xi Carmen Grixti relatat mal-proċeduri tas-separazzjoni li hemm pendenti bejn il-konjugi Grixti. Konsegwentment il-Qorti ma tarax li għandha tvarja d-degriet tagħha tad-9 ta' Frar 2024.

Illi għal kull bon fini l-Qorti tirriżerva li tagħti, kif fil-fatt qed tagħti f'degriet li qed jingħata kontestwalment fuq rikors tal-perit Mifsud, direzzjonijiet biex jiġi assigurat li l-Perit ikun f'pożizzjoni li jeżonera l-inkarigu lilu mgħoti mingħajr xkiel.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

- tiċħad it-talbiet kollha ta' Carmen Grixti dedotti fir-rikors tagħha tad-19 ta' Ottubru 2023;
- tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors prezentat minn Carmen Grixti fid-19 ta' Diċembru 2023;
- fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba dedotta fir-replika preżentata minn Carmen Grixti fit-29 ta' Diċembru 2023, tiċħad it-talbiet l-oħra kollha dedotti f'din ir-replika;
- tiċħad it-talba ta' Carmen Grixti dedotta fir-rikors preżentat fis-12 ta' Frar 2024 permezz ta' liema talbet ir-riforma ta' degriet mghoti fid-9 ta' Frar 2024 sa fejn ġie ordnat li r-rikorrenti m'għandiex tieħu ritratti waqt l-access li għandu jinżamm fil-fond sitwat il-Belt Valletta;
- tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors l-ieħor preżentat minn Carmen Grixti fit-12 ta' Frar 2024 permezz ta' liema talbet estensjoni taż-żmien mgħoti lill-perit biex jespleta l-inkarigu tiegħu;

- fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta'l-ewwel żewġ talbiet ta' Dr Ivan Grixti dedotti fir-rikors tiegħu ta'l-21 ta' Frar 2024, tiċħad it-tielet talba hemm dedotta.

L-ispejjeż kollha relatati ma' dawn ir-rikorsi u/jew talbiet għandhom ikunu a karigu ta' Carmen Grixti.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF