QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum it-Tnejn 24 ta' Marzu, 2025

Rikors Guramentat Nru: 376/2021 AF

Franco u Marika konjuġi Bartolo

vs

Emvin u Ersilia konjuġi Cassar,
Rudolph Cassar u martu Karen Cassar Ruggier,
Grazio magħruf bħala Mario u marto Josanne Debono
U Kyle Debono

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Franco u Marika konjuġi Bartolo li permezz tiegħu, wara li ġie premess illi:

Illi fil-21 ta' Marzu 2019 ir-rikorrenti kienu daħlu f'konvenju mal-intimati konjuġi Debono sabiex jixtru l-fond 'Zuni', mibni fuq plot bin-numru mhux uffiċjali 8, Triq il-Qortin, Mellieħa għal prezz ta' €800,000, liema konvenju

kien validu għal perjodu ta' disa' xhur u jiskadi fl-20 ta' Diċembru 2019, konvenju anness u mmarkat **Dok FB1**.

Illi dan il-konvenu kien abbozzat min-Nutar Katrin Bartolo u debitament reġistrat mal-uffiċċju tal-Boll fis-27 ta' Marzu 2019 u kien reġistrat bin-numru PS201906653.

Illi dan il-konvenju kien soġġett għall-kundizzjoni li r-rikorrenti jottjenu self bankarju mill-Bank of Valletta p.l.c

Illi wara li l-Bank of Valletta ta indikazzjoni lill-konjuġi rikorrenti Bartolo li kien dispost isellef il-flus minnhom rikjesti sabiex ir-rikorrenti jkunu f'pożizzjoni finanzjarja li jixtru l-fond mertu tal-konvenju, huma awtorizzaw lin-Nutar Katrin Bartolo sabiex tibda r-riċerki neċessarji.

Illi n-Nutar Katrin Bartolo eżegwiet xogħolha kif professjonalment mistenni, senjatament kienet ordnat ir-riċerki skont il-liġi, ħejjiet l-abbozz tal-att finali u għaddiet kollox flimkien mar-riċerki kollha lil Bank għall-verifiki li solitament ikun jirrikjedi l-istess Bank.

Illi wara li l-Bank of Valletta wettaq il-verifiki tiegħu bi ftehim mal-partijiet kollha ġiet iffissata d-data għal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ, senjatament it-12 ta' Novembru 2019.

Illi fl-aħħar jiem qabel ma kien ppubblikat il-kuntratt, in-Nutar Katrin Bartolo, kif mhux biss hija l-użanza li tagħeml, iżda kif kien rikjest mill-Bank of Valletta, ukoll wettqet riċerki ulterjuri sabiex tikkonferma l ma kien hemm l-ebda tibdil fir-riċerki, senjatament l-ebda ipoteka, privileġġ jew xi forma ta' inibizzjoni oħra mid-data tal-ewwel riċerki sal-aħħar jiem qabel il-bejgħ.

Illi mir-riċerki li saru, proprju fil-ġimgħa preċedenti għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ ma rriżulta l-ebda tibdil u għalhekk ma kien hemm l-ebda inibizzjoni sabiex il-kuntratt ta' bejgħ ma jseħhx.

Illi l-kuntratt ta' xiri u bejgħ sar fl-atti tan-Nutar Katrin Bartolo fit-12 ta' Novembru 2019 u l-istess Nutar irreġistrat l-att ta' bejgħ fit-28 ta' Novembru 2019 (NS numru 28116/19).

Illi xhur wara u ċioe` fl-20 ta' Lulju 2020 ir-rikorrenti ġew notifikati b'ittra uffiċjali li kienet ippreżentata kontra tagħhom mill-intimati konjuġi Cassar datata 14 ta' Lulju 2020 u fejn ġew infurmati li l-konjuġi Cassar kienu talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1533/2019AF, milqugħ proviżorjament fit-8 ta' Novembru 2019 u milqugħ definittivament fl-4 ta' Diċembru 2019.

Illi mir-riċerki magħmula sussegwentement ghal din in-notifika, irriżulta li l-mandat li kien milqugħ proviżorjament fit-8 ta' Novembru 2019 u ġie mwassal għand id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku fil-11 ta' Novembru 2019.

Illi filwaqt li mhuwiex ċar meta d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku annota dan il-mandat fir-Reġistru, dan bla dubbju rrikjeda xi jiem sabiex iseħħ.

Illi lil hinn minn kemm seta' dam id-Direttur sabiex annota pubblikament il-ħruġ ta' dan il-mandat t'inibizzjoni, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda mezz a dispożizzjoni tagħhom sabiex ikunu mgħarfa bil-mandat u kwindi sabiex jirregolaw ruħhom billi ma jixtrux il-proprjeta`.

Illi riżultat ta' dan, illum, ir-rikorrenti konjuġi Bartolo spiċċaw xtraw proprjeta` soġġetta għall-mandat t'inibizzjoni dwar mertu li huma m'għandhomx x'jaqsmu miegħu u poġġiethom f'sitwazzjoni kbira ta' inċertezza.

Illi huma baqgħu jonoraw l-obbligi tagħhom mal-Bank of Valletta p.l.c u qeghdin iħallsu kull xahar ir-ripagament tas-self miftiehem mal-istess Bank.

Illi minn mindu ġew notifikati bil-mandat 1533/2019 fis-seħħ, huma għamlu l-almu tagħhom sabiex iwasslu lill-partijiet ghal xi tip ta' soluzzjoni biex il-proprjeta` tagħhom tiġi liberate mill-effetti ta' dan il-mandat.

Illi huma nformaw lill-intimati Cassar li l-intimati Debono kienu xtraw proprjeta` oħra b'parti sostanzjali tal-flus li rċevew mill-bejgħ tal-proprjeta.

Illi minkejja t-tentattivi kollha tagħhom, ir-rikorrenti ma kienux kapaċi jsibu soluzzjoni u s-sitwazzjoni baqghet kif kienet, fis-sens li huma xtraw proprjeta` kontra ordni ta' Qorti li ma kinux, u li ma setghux isiru jafu biha, u li ħalliethom f'inċertezza kbira dwar dak li jista' jiġri fil-futur, aktar u aktar jekk jinqalgħu ċirkostanzi li r-riżultat tagħhom ikun li jkollhom bżonn ibiegħu din il-proprjeta`.

Illi din id-dar tar-rikorrenti ħallsu għaliha u m'huwiex ġust li frott ċirkostanzi li la kellhom kontroll fuqhom u lanqas setgħu ikunu jafu bihom, tiġi maqbuda f'taqbida legali bejn terzi, l-intimati odjerni.

Għalhekk ir-rikorrenti qed jitolbu umilment lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-mandat numru 1533/2019AF fl-ismijiet Emvin Cassar et vs Grazio Debono et inħareġ ad insaputa tar-rikorrenti konjuġi Bartolo.
2. Tiddikjara ulterjorment li frott iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda mezz kif huma setgħu ikunu jafu bl-eżistenza tal-imsemmi mandat t'inibizzjoni qabel il-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-fond 'Zuni', mibnija fuq plot bin-numru mhux uffiċjali 8, Triq il-Qortin, Mellieħa.
3. Tiddikjara, fiċ-ċirkostanzi li mhuwiex legalment ġust li l-imsemmi mandat t'inibizzjoni numru 1533/2019AF fl-ismijiet Emvin Cassar et vs Grazio Debono et l-fond 'Zuni' mibnija fuq plot bin-numru mhux uffiċjali 8, Triq il-Qortin, Mellieħa jibqa' fis-seħħ.
4. Tordna r-revoka contrario imperio tad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta tal-4 ta' Diċembru 2019.
5. Tawtorizża lir-rikorrenti sabiex jirreġistra r-revoka contrario imperio ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta tal-4 ta' Diċembru 2019 mad-Direttur Reġistru Pubbliku fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż legali kontra l-intimati jew min minnhom li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Emvin Cassar, Ersilia Cassar, Rudolph Cassar u Karen Cassar Ruggier li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fl-ewwel lok u in via preliminari, l-azzjoni tar-rikorrenti mhix proponibbli kontra l-intimati, li żgur mhumiex responsabbli ghall-allegazzjoni tar-rikorrenti illi l-mandat inħareġ ad insaputa tar-rikorrenti; l-intimati mhumiex il-leġittimi kontraditturi f'din il-vertenza; ir-rikorrenti għamlu talba għal u ottjenew ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni qabel ma sar il-bejgħ de quo u l-intimati ma jżommu ebda responsabbilta` għall-allegazzjoni tar-rikorrenti li ma kellhom ebda mezz li permezz tiegħu ħareġ il-mandat de quo; illi semmai azzjoni fuq il-bażi ta' tali allegazzjoni għandha tkun diretta lejn terzi mhux ir-rikorrenti.

Fit-tieni lok u wkoll in via preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-mandat in kwistjoni jagħmel stat mhux biss fil-konfront tal-intiamti pero` wkoll fil-konfront tas-soċjeta Bank of Valletta p.l.c li hi wkoll dehret fuq il-kuntratt t'akkwist tal-fond 'Zuni', Triq il-Qortin Mellieħa sabiex issellef parti mill-bilanċ kif ukoll sabiex jiġu iskritti favur tagħha privileġġ u ipoteka speċjali u dan bi ksur tal-mandat odjern għaldaqstant il-ġudizzju mhux integru.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jibqa' l-fatt li l-kuntratt t'akkwist tal-proprjeta` de quo sar meta il-mandat kien vigore skond il-liġi u li l-kuntratt ġie pubblikat erbat(4) ijiem wara l-ħruġ tal-mandat u ġie reġistrat sittax-il jum wara.

Jekk id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku ħa ż-żmien biex jagħmel l-annotazzjonijiet neċessarji meta kien hemm digriet ċar illi sussegwentement ġie milqugħ definittivament, m'għandhomx x'jaħtu l-intimati, lanqas m'għandhom jaħtu l-intimati jekk il-metodoloġiji użati mill-istess Reġistru ma jirrispekkjawx ordnijiet mill-Qorti li huma ċari li ma jagħmlu ebda allowance għal kwalunkwe diffikultajiet ta' natura amministrattiva.

Għandu jiġi ppruvat li n-Nutar Katrin Bartolo eżegwiet xogħolha professjonalment kif mistenni minnha.

L-intimati konjuġi Debono, allavolja mhux notifikati uffiċjalment, kienu jafu jew kellhom kull mezz biex ikunu jafu bil-ħruġ tal-mandat odjern kif se jiġi ppruvat waqt il-kawza.

Kull ma saret laqgħa waħda aktar minn sena ilu fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju fejn kien hemm preżenti r-rikorrenti, l-intimati u l-avukati rispettivi tagħhom illi r-rikorrenti kienu lesti, dejjem fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju sabiex jikkunsidraw proprjeta` oħra tal-konvenuti Grazio u Josanne Debono ta' valur biżejjed sabiex tagħmel tajjeb għall-pretenzjonijiet tal-esponenti, pero`, ma reġgħu semgħu xejn qabel ma ġiet riċevuta din il-kawża.

Dwar it-talba għal dikjarazzjoni illi "mhux legalment ġust" illi l-mandat jibqa' fis-seħħ u t-talba għar-revoka contrario imperio tal-istess, ma hemm ebda ġustifikazzjoni fil-liġi il-għala għandha ssir revoka a skapitu tal-intimati meta hemm digriet ċar għall-ħruġ tal-mandat de quo, f'liema mandat ir-rikorrenti ma kien ikollhom ebda interess kieku ma ntweriex disprezz lejn din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta bil-ksur tal-istess.

Dwar il-kuntratt ta' bejgħ tat-12 ta' Novembru 2019 peress illi sar fil-mori ta' mandat t'inibizzjoni fis-seħħ mhux validu u għaldaqstant huwa null u bla effett.

In ogni caso ma jeżistux l-elementi rikjesti mil-liġi għat-tħassir tal-mandat odjern.

It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Grazio sive Mario Debono, martu Josanne Debono u Kyle Debono li in forza tagħha ġie eċċepit:

Illi preliminarjament in limite litis jiġi rilevat illi din il-Qorti kif preseduta ddeċidiet il-mandat t'inibizzjoni numru 1533/2019AF mertu ta' din il-kawża u li tiegħu qiegħed jintalab ir-revoka mir-rikorrenti Bartolo, u għaldaqstant

hemmlok ta' astensjoni jew rikuża tal-Onor. Imħallef fid-dawl illi din il-Qorti kif presjeduta diġa tkelmet fuq il-merti u ddeċidiet l-imsemmi mandat t'inibizzjoni.

Illi għalkemm jidher li għall-integrita` tal-ġudizzju hija meħtieġa l-preżenza tal-esponenti f'din il-kawża jirriżulta li l-mandat ta' inibizzjoni inkwistjoni Nru 1533/2019 AF ma nħariġx fuq istanza tal-esponenti iżda fuq istanza tal-intimati l-oħra Emvin u Ersilia Cassar u Rudolph u Karen Cassar u għaldaqstant jirriżulta li t-talbiet m'humiex diretti lejn l-esponenti iżda lejn l-imsemmija intimati l-oħra Cassar.

Illi fil-fatt meta sar il-bejgħ tal-proprjeta` lir-rikorrenti Bartolo fit-12 ta' Novembru 2019 lanqas l-esponenti Debono ma kienu jafu li kien inħareġ mandat t'inibizzjoni kontrihom mill-intimati Cassar peress li la l-intimati Cassar in primo luogo u lanqas ix-xerrejja rikorrenti, il-bank finanzjatur jew in-Nutar jew xi ħaddieħor kwalsiasi ma għarrafhom jew innotifikahom bl-eżistenza ta' tali mandat t'inibizzjoni.

Illi kwantu għat-talba tal-ispejjeż li hija diretta wkoll lejn l-esponenti, l-esponenti jirrilevaw li huma jaqblu mar-rikorrenti li l-imsemmi mandat t'inibizzjoni m'għandux jibqa fis-seħħ u li d-digriet tal-4 ta' Diċembru 2019 jiġi rrevokat iżda ma jaqblux li huma għandhom ibatu l-ispejjeż peress li huma ma kellhom ebda tort f'din is-sitwazzjoni, inoltre peress li l-esponenti jsostnu li kien hemm diversi raġunijiet, kemm proċedurali kif ukoll fil-mertu, għaliex l-imsemmi mandat t'inibizzjoni ma kellux jinħareġ, huma mmedjatament f'Diċembru 2019 stess intavolaw proċeduri oħra separati kontra l-intimati l-oħra Cassar li għadhom pendenti b'rikors ġuramentat numru 1182/2019 TA biex jimpunjaw l-istess mandat t'inibizzjoni (kopja annessa u mmarkata Dok A) u għaldaqstant l-esponenti għamlu l-almu kollu tagħhom u ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Illi mill-provi għandu jirriżulta min-naħa l-oħra li l-intimati l-oħra Cassar imxew b'mala fede u vessatorjeta` kemm qabel u kif ukoll wara l-ħruġ tal-imsemmi mandat t'inibizzjoni u dan mhux biss kontra l-esponent Kyle Debono li jafu li m'għandu x'jaqsam xejn mal-proprjeta` msemmija intimati Cassar jafu li t-taxxa li riedu jikkawtelaw bl-imsemmi mandat t'inibizzjoni <u>m'hijiex dovuta lilhom</u> imma hija saħansitra dovuta minnhom bħala ex-

diretturi u garanti kemm tas-soċjeta` Windmill Aluminium Company Limited kif ukoll tal-esponenti Grazio Debono kif ġie dedott ukoll f'kontrotalba ppreżentata kontrihom mill-esponenti Debono u mis-soċjeta` Windmill Aluminium Company Limited annessa u mmarkata Dok C) illi għalhekk ma teżisti ebda raġuni għalfejn l-intimati Cassar kellhom u għadhom qegħdin jibqgħu jikkawtelaw ruħhom fuq il-proprjeta` msemmija għal ammonti ta' taxxa li m'hijiex dovuta lilhom u għalhekk huma l-istess intimati Cassar li għandhom ibatu l-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri odjerni.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semgħet xhieda viva voce.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u l-intimati Bartolo. L-intimati Cassar ma ressqux sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża din il-Qorti qed tiġi mitluba tħassar mandat ta' inibizzjoni maħruġ minn din il-Qorti u li huma ma kienux jafu bih tant li daħlu f'kuntratt tal-akkwist ta' proprjeta` mmobbli kolpita bl-istess mandat. L-intimati Cassar, li fuq talba tagħhom ħareġ il-mandat, jilqgħu billi jsostnu li huma mhux responsabbli għal dak li ġara, ġaladarba l-kuntratt sar meta l-mandat kien fis-seħħ.

Isostnu li l-bejjiegħa setgħu kienu jafu bil-mandat u semmai, ir-responsabbilta` għandha tinġarr mir-Reġistru Pubbliku. Min-naħa tagħhom, l-intimati Debono, bejjiegħa, isostnu li huma ma kienux jafu bil-mandat u jaqblu li għandu jitħassar.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi fit-8 ta' Novembru 2019 il-Qorti, fuq talba ta' Emvin Cassar, Ersilio Cassar, Rudolph Cassar u Karen Cassar Ruggier, akkordat proviżorjament mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' Grazio u Josanne Debono biex dawn tal-aħħar ma jbiegħux il-fond 'Zuni' 8 Triq il-

Qortin, Mellieħa. Dakinhar stess, il-mandat ġie notifikat lir-Reġistru Pubbliku u dan skont ma jirriżulta mir-riferti fl-atti tal-mandati kopja tagħhom esebita minn Charmaine Bugeja, għalkemm Dr Marita Pace Dimech xehdet li d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku kien notifikat fil-11 ta' Novembru 2022. Il-konjuġi Debono (bejjiegħa) ma ġewx notifikati bil-mandat maħruġ proviżorjament. Fil-ġranet qabel ma ġie pubblikat il-kuntratt, in-Nutar wettqet *'update'* tar-riċerki u ma rriżultalha ebda tibdil fis-sitwazzjoni. Il-kuntratt ġie pubblikat fit-12 ta' Novembru 2019. Sussegwentement, il-mandat ġie milqugħ definittivament fl-4 ta' Diċembru 2019.

Sussegwentement, l-intimati odjerni Debono intavolaw proċeduri quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fejn, fost ħwejjeġ oħra talbu t-tħassir tal-mandat ta' inibizzjoni msemmi. Din it-talba ġiet milqugħa u l-Qorti ddeċidiet billi ħassret, irrevokat u annullat id-digriet li permezz tiegħu inħareġ il-mandat.

Din is-sentenza ġiet pronunzjata fl-14 ta' Marzu 2023. Fit-13 ta' Marzu 2025 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat bis-sħiħ 'il fuq imsemmija sentenza. Din id-deċiżjoni issa għalhekk tirrendi superfluwi u sorvolati l-aħħar tliet talbiet tar-rikors u l-Qorti m'hijiex ser tqishom aktar.

Jibqa' għalhekk it-talba għal dikjarazzjoni li l-konjuġi Bartolo ma kienux jafu bl-eżistenza tal-mandat. Mill-provi prodotti ma jirriżultax lil din il-Qorti mill-provi prodotti li l-konjuġi Bartolo kienu jafu bil-mandat. Lanqas setgħet tkun taf in-Nutar li ppubblikat il-kuntratt għaliex, kif xehdet l-uffiċjal inkarigata dan iż-żmien, Dr Marika Pace Dimech, jgħaddu jumejn qabel ma annotament ta' mandat ikun aċċessibli għal terzi. Fil-każ in eżami, jirriżulta illi l-mandat ġie milqugħ proviżorjament fit-8 ta' Novembru, notifikat lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku fil-11 ta' Novembru 2019. Il-kuntratt ġie pubblikat fit-12 ta' Novembru 2019. Ix-xerrejja b'hekk ma kellhom ebda meżż li jkunu jafu bil-mandat.

Għaldaqstant, il-Qorti, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal aktar 'il fuq, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet enumerati 3, 4 u 5, tilqa' l-ewwel żewġ talbiet u tiddikjara

1. Illi l-mandat 1533/2019 AF fl-ismijiet Emvin Cassar vs Grazio Debono et inħareġ ad insaputa tar-rikorrenti konjuġi Bartolo.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi r-rikorrenti ma kellhom ebda mezz ikunu jafu bl-eżistenza tal-mandat ta' inibizzjoni qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ tal-fond Zuni plot 8, Triq il-Qortin, Mellieħa.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimati Cassar u Debono bin-nofs bejniethom.

IMHALLEF

Deputat Registratur