



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 529/2011

**Anthony Mario Vella u Carmen Vella**

**vs**

**HSBC Bank Malta plc, ir-Registratur tal-Qrati Civili u  
Tribunali, id-Direttur Generali (Qrati) u d-Direttur tar-  
Registru Pubbliku ghal kull interess li jista' jkollhom**

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li fil-bejgh bl-irkant numru 32/2003 fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc vs Anthony Mario Vella et**, ma gewx segwiti l-proceduri kontemplati mil-ligi u ghalhekk qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-bejgh bl-irkant hu null u sabiex il-qorti tiddikjara null il-liberazzjoni li saret favur il-

Kopja Informali ta' Sentenza

bank konvenut u tordna l-kancellament tal-iskrizzjoni li saret fir-Registru Pubbliku.

Il-bank konvenut wiegeb li:-

- (a) L-atturi kellhom rimedji oħra bhal li jitolbu s-sospensjoni tal-bejgh bl-irkant fl-istadju opportun.
- (b) It-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex:-
  - i. Il-bejgh bl-irkant 32/2003 u liberazzjoni m'humix nulli għaliex ma gewx segwiti d-dispozittivi procedurali.
  - ii. Ir-rikors gurantat hu biss tentattiv iehor tal-konjugi Vella biex ikompli jtawlu l-process biex il-bank jiehu l-pussess tal-fond.
  - iii. Kien biss wara li bdew jittieħdu proceduri ta' zgumbrament li saret din il-kawza.
  - iv. Il-hrug ta' l-avviz ta' bejgh ma kellux għalfejn isir 15 il-jum qabel id-data tal-bejgh, f'kaz li l-qorti tordna xort'oħra (Artikolu 314(3) tal-Kap. 12).
  - v. Il-bejgh bl-irkant sar fit-28 ta' Lulju 2006 wara li nhargu u gew pubblikati l-avvizi kif tikkontempla l-ligi, kuntrarjament għal dak li jinghad fl-atti li sar fit-13 ta' Lulju 2006. Dan zgur ma jwassalx għan-nullita tal-process.
  - vi. Il-prezz li għalih inbiegh il-garaxx ma jivvizjax il-bejgh għaliex hu konformi mal-provvedimenti tal-ligi.
  - vii. Ghalkemm Carmen Vella rceviet in-notifika li suppost ircieva Carmel Baldacchino, wiehed mill-persuni li kiser il-kwindena, ma jwassalx għan-nullita tan-notifika in kwantu saret fl-indirizz mogħti minn Carmel Baldacchino.
  - viii. Ladarba t-trasferiment gie registrat, hu biss għal ragunijiet gravi li l-qrati jstghu jiddikjaraw li l-akkwist hu null meta tqies ukoll li dan sar hames snin ilu. Ic-certezza tonqos jekk wara dawn is-snin kollha l-qorti kellha tiddikjara nulla subbasta snin wara li tkun saret.

Min-naha tal-konvenuti Direttur Generali (Qrati) u Direttur, Qrati Civili u Tribunali, iddikjaraw:

1. L-azzjoni hi nulla għaliex ir-Registratur Qrati Civili u Tribunali ma huwiex kontemplat iktar mil-ligi.
2. Il-konvenuti m'humix il-legittimi kontraditturi.

Id-Direttur tar-Registru Pubbliku wiegeb li kull ma ghamel kien li rregistra l-iskrizzjoni li saret fir-Registru tal-liberazzjoni tal-proprjeta. Ghalhekk m'ghandux ibaghati spejjez.

Ghal dak li jirrigwarda l-provi, hemm l-atti tal-bejgh bl-irkant numru: 32/2003. Dawn il-proceduri wasslu biex il-bank konvenut xtara:-

1. Garaxx bla numru maghruf bhala Jonathan, Triq Tumas Fenech, Hal Qormi.
2. Mezzanin bla numru maghruf bhala Walnut Grove, Triq Tumas Fenech, Hal Qormi.

Jibda biex jinghad li fir-rigward tal-eccezzjonijiet li nghataw mid-Direttur, Qrati Civili u Tribunali u d-Direttur Generali (Qrati):-

i. Id-Direttur Generali (Qrati) ma kellux ghalfejn jigi mharrek. Il-ligi tal-procedura ghadha tikkontempla l-kariga ta' Registratur, li fir-rigward tal-materji ta' natura civili jaqghu fid-dmirijiet tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali. Tant il-kariga ghadha tezisti li l-Kap. 12 ghandu diversi provvedimenti fejn tissemma din il-kariga. Il-fatt li d-dmirijiet ta' registratur fit-taqsimha ta' civil iwettaqhom Direttur, Qrati Civili u Tribunali ma jfissix li hemm xi nuqqas ghaliex fl-okkju tal-kawza jissemma Registratur, Qrati Civili u Tribunali bhala persuna mharrka. Fil-fehma tal-qorti dawn huma l-istess persuni. L-Artikolu 58 tal-Kap. 12 stess jipprovdi li l-kap tar-registru hu r-Registratur.

ii. Il-bejgh bl-irkant imexxieh ir-Registratur. Ghalkemm hu veru li l-ordnijiet jinghataw mill-qorti, pero kif jirrizulta mill-atti tal-bejgh bl-irkant stess hafna mill-affarijiet jsiru minnu.

Wara li l-qorti rat l-atti tal-bejgh bl-irkant tosserva li:-

1. Fid-19 ta' April 2005 sar il-bejgh u l-immobbli gew liberati favur il-bank bil-prezz ta' Lm2,000 ghall-garaxx u Lm14,000 ghad-dar.

2. Fil-perjodu tal-kwindena, saru offeriti minn Carmel Baldacchino (Lm2,100) ghall-garaxx u Vanessa Vella (Lm14,500) ghad-dar.

3. Fit-13 ta' Gunju 2006 inghata digriet li permezz tieghu l-qorti ffissat id-data tat-13 ta' Lulju 2006 mid-9 a.m. sa 12.00 p.m. ghall-liberazzjoni finali tal-immobbli. Digriet li gie notifikat lil Carmel Baldacchino, Vanessa Vella, id-debituri, Bank of Valletta plc u Direttur tat-Taxxa Dwana u Sisa. Inoltre gie pubblikat avviz f'gazzetta ta' kuljum, Malta Independent 22 ta' Gunju 2006. Pero ma jirrizultax li l-avviz gie pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern kif jesigi l-Artikolu 327(2) tal-Kap. 12. Digriet li hu evidenti li hu *standard form* li kien jigi preparat mill-ufficju tas-subbasti u ffirmat mill-gudikant.

4. Fis-7 ta' Lulju 2006 HSBC Bank Malta plc ipprezenta rikors u talab li l-qorti tiffissa l-bejgh bl-irkant ghall-jum tat-28 ta' Lulju 2006 ghall-liberazzjoni finali, wara li ppremetta li *"..... l-avvizi ma lahqux gew ippubblikati fit-termini skond il-ligi."* B'digriet moghti fit-18 ta' Lulju 2006 it-talba giet milqugha. Jirrizulta li fil-11 ta' Lulju 2006 inhareg ghan-notifika avviz iffirmat minn Vincent Attard, Deputat Registratur li kien jahdem fl-ufficju tas-subbasti, li m'huwix iffirmat minn gudikant u li fih jinghad li l-bejgh bl-irkant ser isir fit-28 ta' Lulju 2006. Dan l-att gie notifikat lill-persuni li kisru l-kwindena, kif ukoll lill-atturi odjerni. Sahansitra gew pubblikati avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern (tal-14 ta' Lulju 2006) u Malta Independent tas-Sibt 15 ta' Lulju 2006, li fihom jinghad li l-bejgh ser isir fit-28 ta' Lulju 2006. Dan meta sa dakinhar kien ghadu ma nghatax digriet mill-qorti li l-bejgh bl-irkant hu appuntat ghat-28 ta' Lulju 2006.

5. Mill-atti wiehed jista' jipprova jargumenta li hemm incertezza meta fir-realta' saret il-liberazzjoni finali. Ghalkemm fid-dokument ufficjali tissemma d-data tat-13 ta' Lulju 2006, fl-istess att jinghad ukoll li *"Bhalma gie ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti b'digriet moghti fis-7 ta' Lulju 2006, fuq rikors ta' HSBC Bank Malta plc, sar il-bejgh bl-irkant tal-fondi hawn taht imsemmija li kien gie ordnat b'digriet moghti fl-20 ta' Marzu 2003 u li jappartienu*

*lil Anthony Mario Vella u Carmen Vella u .....*”. Mill-atti hu evidenti li fis-7 ta' Lulju 2006 ma nghata l-ebda digriet. Jekk il-bejgh sar fit-13 ta' Lulju 2006, id-digriet rilevanti kien tat-13 ta' Gunju 2006. Madankollu, fuq bazi ta' probabilita' l-qorti tikkonkludi li l-bejgh sar fit-28 ta' Lulju 2006 meta tqies li:-

(i) fit-18 ta' Lulju 2006 inghata digriet li permezz tieghu l-qorti ordnat li l-bejgh isir fit-28 ta' Lulju 2006. Ir-raguni tghidlek li kieku l-liberazzjoni finali saret fit-13 ta' Lulju 2006 kif isostnu l-atturi, ma kienx jinghata d-digriet tat-18 ta' Lulju 2006. Rilevanti wkoll li fiz-zewg dikjarazzjonijiet mahruga mir-Registratur lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u datati 31 ta' Lulju 2006, jinghad li l-bejgh sar fit-28 ta' Lulju 2006.

(ii) Fl-att datat 13 ta' Lulju 2006 jinghad li d-digriet li bih gie ordnat il-bejgh igieb id-data tas-7 ta' Lulju 2006. Fl-atti hemm avviz datat 7 ta' Lulju 2006 li jaghti d-data tat-28 ta' Lulju 2006 bhala d-data meta kellha ssir l-ahhar liberazzjoni. Avviz li gie notifikat lill-atturi fil-11 ta' Lulju 2006. Hu veru li dan l-avviz m'huwiex iffirmit minn Imhalled u ghalhekk ma jistax jinghad li hu digriet tal-qorti, madankollu l-qorti hi konvinta li fl-att ta' liberazzjoni finali d-data tas-7 ta' Lulju 2006 ittiehdet mill-imsemmi avviz.

Fir-rigward tal-bejgh u liberazzjoni finali li saret fit-28 ta' Lulju 2006, l-Artikolu 314(3) tal-Kap. 12 kien jipprovdi:- *“Il-hrug ta' l-avviz, **meta l-qorti ma tordnax xort'ohra**, ghandu jsir, fil-kaz ta' bejgh ta' immobbli..... mill-inqas hmistax-il jum qabel dak li jkun gie ffissat ghall-bejgh fl-irkant, u fil-kaz ta' hwejjeg mobbli ohra, mill-inqas erbat ijiem qabel il-jum iffissat ghall-bejgh.”*. Avvizi intizi biex jaghtu pubblicita lill-bejgh li jkun ser isir u zmien adegwat lil min ghandu nteress li joffri f'bejgh bl-irkant. Dan ovvjament bl-ghan li jingieb l-ahjar prezz possibbli fis-suq (ara decizjoni tas-6 ta' Gunju 2001 tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **John Baptist Chiappa et vs Joseph M. Formosa nomine et** fejn saret riferenza ghal sentenza tal-istess qorti fil-kawza **Scerri vs Assistent Registratur tal-Qrati ta' Ghawdex et nomine** fejn inghad: *“diversi artikoli bis-subtitolu 2 tat-titolu vii tal-Kap. 12 huma intizi biex jattiraw*

*l-akbar numru ta' offerenti biex il-bejgh ukoll jirrealizza l-ghola prezz. Dawn huma regoli ta' pubblicita' tal-pubblikazzjoni tal-avvizi bl-istimi, l-kwindena u anke l-lok fejn jinzamm l-irkant. Ghalhekk, ghalkemm huwa veru li l-banditur ghandu jidderigi huwa l-irkant u ghal buon ordni huwa awtorizzat li jiehu l-provvedimenti kollha adegwati, **dawn ma jistghux ikunu tali li jmorru kontra r-rekwiziti essenzjali tal-irkant li jizdiedu l-offerti u joghla l-prezz.**". Dan il-principju fundamentali kellu gustament jigi osservat billi r-regoli precizi li l-Kodici jimponi ghal kull fazi tal-bejgh gudizzjarju kellhom jigu osservati adunguem u meta regola li sostanzjalment tincidi fuq il-possibilita' illi jigi pregudikat il-flini li tigi assicurata l-massima pubblicita' u l-possibilita' tal-akbar numru ta' offerenti tigi ghal xi raguni tkun xi tkun injorata, dan ma setghax ma jwassalx ghan-nullita' tal-process kollu.").*

Hu minnu li kienet tikkontempla l-ligi fl-Artiolu 314 tal-Kap. 12 hareg qabel id-digriet tat-18 ta' Lulju 2006. Madankollu hu evidenti li l-qorti kienet konxja ta' dan tant li fid-digriet (li qieghed fuq formola *standard*) hemm ingassati l-kliem "*u tordna n-notifiki skond il-ligi.*". M'hemmx dubju li meta nghata d-digriet il-qorti kienet konxja li minn dakinhar sad-data ffixsata (28 ta' Lulju 2006) ma kienx ghad fadal 15 il-gurnata, u li min kien interessat kien diga' notifikat bl-appuntament tat-28 ta' Lulju 2006 u kienet inghatat il-pubblicita bil-pubblikazzjoni tal-avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern (14/7/2006) u gazzetta ta' kuljum (15 ta' Lulju 2006). Din il-qorti tista' tikkonkludi biss li l-qorti li tat id-digriet kienet qeghda tapprova dak kollu li kien ghamel precedentement ir-Registratur tal-Qorti. Il-ligi stess tipprovdi li m'hemmx ghalfejn li jinghata l-avviz ta' 15 il-gurnata, fejn il-qorti tipprovdi xort'ohra. Fid-data li nghata d-digriet (18 ta' Lulju 2006) kien fadal biss 9 ijiem qabel id-data tal-bejgh. Il-qorti ma setatx ma tkunx konxja ta' dan. Dan fih innifsu jista' jfisser biss li l-qorti ezercitat id-diskrezzjoni taghha li z-zmien ikun iqsar minn 15 il-gurnata qabel id-data.

L-atturi kienu jafu bid-data tat-28 ta' Lulju 2006, in kwantu fil-11 ta' Lulju 2006 gew notifikati b'avviz, izda hu evidenti li baqghu passivi. Jekk sofrew xi pregudizzju kienu rizultat

tal-atteggjament taghom u xejn iktar. L-atturi ilmentaw ukoll dwar il-fatt li:-

i. **Ghandha tkun il-qorti li taghzel id-data tal-bejgh u mhux il-kreditur** – m'hemm xejn fil-ligi li jipprojbixxi kreditur milli jisuggerixxi data ghall-irkant. L-importanti hu li hemm digriet bid-data meta kellu jsir il-bejgh. Il-fatt li d-data giet suggerita mill-kreditur m'ghandha l-ebda rilevanza.

ii. **In-notifika tal-avviz lil Carmel Baldacchino** – m'hemmx prova sodisfacenti li n-notifika ma saritx fl-indirizz li ta meta fis-26 ta' April 2005 ghamel l-offerta, cjoe' 125, St Michael, Triq il-Vittorja, Qormi. M'huwiex car jekk l-isem ta' Carmen Vella li hemm fir-riferta bhala l-persuna li rceviet l-avviz, huwiex zball fis-sens li kellu jaqra Carmel Baldacchino bhala l-persuna li nghata l-att. Qieghed jinghad hekk ghaliex fid-dokument anness mal-avviz hemm l-ismijiet tan-nies u l-indirizzi ta' dawk li kellhom jigu notifikati. Wiehed minnhom hu Carmel Baldacchino ta' 125, St Michael, Triq il-Vittorja, Qormi. L-atturi jidher li qeghdin jilmentaw li meta l-ufficjal ezekuttiv ta l-avviz lill-attrici, kien hemm maghom l-avviz li kellu jinghata wkoll lil Carmel Baldacchino. Jekk ghall-grazzja tal-argument gara hekk, kien id-dmir tal-atturi li jinfurmaw lill-ufficjali ezekuttiv jew ghallinqas jirritornaw l-avviz lir-Registratur. M'hemmx prova li l-atturi ghamlu xi wahda minn dawn it-tnejn. Wara dawn is-snin kollha u meqjus in-nuqqas tal-atturi, m'ghandux jigi permess lilhom li jqieghdu l-affarijiet fid-dubju fit-tentattiv taghom biex isalvaw is-sitwazzjoni. F'kull kaz jekk ghall-grazzja tal-argument dak li jallegaw l-atturi hu minnu, jekk hemm xi hadd li jista' jilmenta hu Carmel Baldacchino, u li m'huwiex parti ta' dawn il-proceduri.

iii. **Il-prezz li ghalih inbieghu l-immobbli hu kwazi 1/5 ta' kemm gew stmati mill-perit** – kif kienet il-ligi dak iz-zmien m'hemm xejn irregolari fil-prezz li ghalih inxtraw l-immobbli oggett tal-irkant.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-**

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tillibera lid-Direttur Generali (Qrati) mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali bl-ispejjez kontra tieghu.
3. Tichad it-talbiet tal-atturi.

Salv ghal dak li nghad hawn fuq l-ispejjez huma a karigu tal-atturi.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----