MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tas-17 ta' Frar, 2012

Talba Numru. 983/2011

Pierre Grech Pillow

vs

(1) Lombard Bank Malta p.l.c.

(2) Ir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali

(3) Ronald Cordina

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur talab, prevja kull dikjarazzjoni opportuna, li l-konvenuti jew min minnhom jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' €2,336.40 [elfejn, tliet mija u sitta u tletin euro, u erbghin centezmu] rapprezentanti pagament dovut lill-esponenti ghall-servizzi rezi minnu bhala irkantatur pubbliku imqabbad mir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali fl-atti tas-subasta bin-numru 88/09 fl-ismijiet Ronald Cordina vs Anthony

Abela u dan skond ma jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok. A. Bl-ispejjez, inkluz l-imghax, kontra l-istess konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-riferti relattivi u li permezz taghhom irrizulta li l-konvenuti gew ilkoll debitament notifikati bit-talba u l-avviz tas-smiegh.

Ra **r-risposta tal-Lombard Bank Malta p.l.c.** imressqa fis-7 ta' Dicembru, 2011 u li permezz taghha, l-imsemmi Bank sostna:

i. Illi t-talba tal-attur hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi rigettata minn dan it-Tribunal stante li s-subbasta numru 88/09 imsemmija fl-Avviz de quo – minn liema procedura l-pretenzjonijiet tieghu huma naxxenti – giet dikjarata nulla mill-Onorabbli Qorti Civili Prim' Awla permezz tas-sentenza li ggib id-data tal-24 ta' Frar, 2011 fl-ismijiet Anthony Abela et vs Ronald Cordina et (rikors guramentat numru 381/10/RCP) u dan abbazi tal-principju quod nullum est nullum producit effectum";

ii. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-procedura tas-subasta bin-numru 88/09 giet istitwita mill-konvenut l-iehor Ronald Cordina u ghalhekk skond l-artikolu 2(a) tal-legislazzjoni sussidjarja 12.25 li tirregola l-hlas tad-drittijiet lil Irkantatur, id-drittijiet in kwistjoni ghandhom jigu mhallsa biss mill-applikant li jkun talab il-bejgh b'subbasta u ghaldaqstant l-Bank esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

iii. Illi wkoll bla pregudizzju ghas-suespost, ma jezistux l-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex is-subasta in kwistjoni tista titqies bhala mitmuma, u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

iv. Ghaldaqstant it-talba attrici ghandha tigi respinta, bl-ispejjez kontra l-attur li hu ngunt minn issa ghas-subizzjoni tieghu;

v. Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn;

Ra **r-risposta tar-Registratur tal-Qorti Civili u Tribunali** mressqa fl-14 ta' Dicembru, 2011 u li permezz taghha, l-imsemmi konvenut sostna:

i. Illi l-irkantatur ma jigix imqabbad mir-Registratur imma mill-Qorti u dan kif hemm stipulat f'artikolu 306 (1)(e) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jipprovdi illi "306 (1) Fid-digriet li fih il-Qorti tilqa t-talba tal-hrug ta' mandat ta' qbid ta' hwejjeg immobbli hija ghandha (e) tahtar irkantatur pubbliku bi hlas skond regolamenti maghmulin mill-Ministru taht dan l-artikolu". In oltre L.S. 12.25 f'regolament 2(a) tipprovdi illi d-drittijiet dovuti lill-irkantaturi ghandhom jintalbu minghand ir-rikorrent li jkun talab li jsir il-bejgh bl-irkant biss;

ii. Illi ghalhekk ma hemm ebda hlas dovut mir-registratur tal-Qrati Civili, Tribunali lill-irkantatur f'din il-kawza;

iii. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ebda hlas m'hu dovut mill-eccipjenti.

Ra **r-risposta tal-konvenut Ronald Cordina** mressqa fil-15 ta' Dicembru, 2011 u li permezz taghha, l-imsemmi konvenut sostna:

i. Illi, t-talba ta' l-attur hija nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandha tigi respinta minn dan it-Tribunal stante illi s-subasta de quo giet dikkjarata nulla mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili b'sentenza moghtija fl-24 ta' Frar, 2011 fl-ismijiet Anthony Abela et vs Ronald Cordina et (Rik. Nru. 381/10/RCP) u in vista tal-principju quod nullum est, nullum producit effectum;

ii. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont pretiz m'huwiex dovut stante li s-subasta de quo qatt ma giet mitmuma;

iii. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti Ronald Cordina ma kienx l-uniku kreditur ezekutant u b'hekk jekk ghall-grazzja ta' l-argument biss, dan it-

Tribunal jilqa t-talbiet attrici, dawn it-talbiet ghandhom jigu spartiti ugwalment bejn il-kredituri ezekutanti kollha;

iv. Salv eccezzjonijiet ohra;

Ra l-verbal tat-3 ta' Frar, 2012 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda kollha mressqa mill-partijiet u ezamina d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Il-fatti rilevanti, u li jirrizultaw mix-xhieda prodotta huma s-segwenti:-

i. L-attur huwa rkantatur u huwa kien gie mahtur sabiex jaghmel il-bejgh fl-irkant bil-Qorti tal-fond Villa Madama, Triq Birbal, Hal-Balzan. Il-bejgh bl-irkant kien igib in-numru 88/2009.

ii. Il-konvenut Ronald Cordina kien talab il-hrug ta' mandat ta' qbid ta' hwejjeg immobbli fil-11 ta' Dicembru, 2009, liema mandat intlaqa mill-Qorti. Fl-20 ta' Jannar, 2010 kien gie mahtur l-attur sabiex imexxi l-bejgh bl-irkant tal-fond immobbli Villa Madama, Triq Birbal, Hal-Baqlzan.

iii. Il-bank konvenut Lombard Bank Malta p.l.c. dahal fil-proceduri li kienu qeghdin jitmexxew bhala kreditur ezekutant fis-16 ta' April, 2010.

iv. Fit-22 ta' Gunju, 2010 il-fond Villa Madama, Triq Birbal, Hal-Balzan gie liberat favur il-Bank konvenut *animo compensandi*. Skond ma jirrizulta mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar l-24 ta' Frar, 2011 fl-ismijiet Anthony Abela et vs Ronald Cordina et din

il-proprjeta giet liberata bil-prezz ta' disa mija u disghin elf euro (€990,000).

v. Fl-24 ta' Frar, 2011, l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili permezz ta' sentenza fl-ismijiet Anthony Abela et vs Ronald Cordina et (Cit. Nru. 381/10/RCP) iddikjarat irriti u nulli l-proceduri ta' subasta numru 88/09 fl-ismijiet Ronald Cordina vs Anthony Abela et u konsegwentement ordnat li l-liberazzjoni maghmula mir-Registratur ta' din il-Qorti bhala nulla u bla effett u ordnat il-kancellament ta' l-istess liberazzjoni.

vi. Fl-14 ta' Lulju, 2011 ir-Registratur konvenut hareg taxxa ufficjali bil-pagament dovut lill-attur irkantatur ghall-bejgh bl-irkant tal-fond immobbli Villa Madama, Triq Birbal, Hal-Balzan fl-ammont ta' €2,336.40 u dan in kwantu ghal €1,980 bhala dritt dovut lilu u ghar-rimanenti €356.40 bhala taxxa fuq il-valur mizjud.

vii. Wara li l-attur baghat ittra legali lill-konvenuti Lombard Bank Malta p.l.c. u ittra legali ohra lil Ronald Cordina, liema ittri gew esebiti minnu fil-process odjern, u wara li huwa baqa ma ircieva l-ebda hlas, beda dawn il-proceduri.

Ikkundsidra ulterjorment;

6. Illi permezz ta' nota mressqa fit-3 ta' Frar, 2012 l-attur ceda t-talba maghmula minnu fil-konfront tal-konvenut Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali u konsegwentement, it-Tribunal mhux ser jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-risposta imressqa minnu.

7. Ghalhekk it-Tribunal jehtieglu jezamina t-talba li qieghed iressaq l-attur fid-dawl ta' l-eccezzjonijiet li qeghdin iqajmu r-rimanenti zewg konvenuti u cioe s-

socjeta bankarja Lombard Bank Malta p.l.c. u Ronald Cordina.

8. Permezz ta' din il-kawza, l-attur qieghed jitlob il-hlas tad-drittijiet tieghu ta' irkantatur, liema drittijiet kienu jispettaw lilu peress li mexxa l-bejgh bl-irkant tal-fond Villa Madama, Triq Birbal, Hal-Balzan. L-ewwel eccezzjoni taz-zewg konvenuti rimanenti hija fis-sens li t-talba ta' l-attur hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba l-fatt li l-proceduri tas-subasta bin-numru 88/09 gew dikjarati nulli u bla effett mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili u allura kull haga li saret f' dawk il-proceduri huwa ukoll null u bla effett u dan a bazi tal-principju legali "*quod nullum est nullum producit effectum*".

9. It-Tribunal, ghalkemm jaqbel ma dan il-principju legali, ma jistax jaqbel ma l-argument taz-zewg konvenuti li l-attur ma haqqu xejn ghal xogholu l-ghaliex il-bejgh bl-irkant li huwa mexxa tal-fond Villa Madama, fi Triq Birbal, Hal-Balzan gie dikjarat null u bla effett u li bhala konsegwenza ta' dan, anke l-liberazzjoni maghmula ukoll giet dikjarata bhala nulla u bla effett. L-attur wettaq xogholu skond il-ligi u d-dikjarazzjoni ta' nullita tal-proceduri tas-subasta ma inghatax mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili minhabba xi haga li ghamel huwa. Minn qari tas-sentenza erudita tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Anthony Abela et vs Ronald Cordina et (Cit. Nru. 381/10/RCP) deciza nhar l-24 ta' Frar, 2011, ghandu jirrizulta li l-ittra ufficjali li l-konvenut Ronald Cordina kien ipprezenta fir-registru ta' dik il-Qorti fid-19 ta' Novembru, 2009 ma kienitx taghtih dritt li jipprezenta mandati esekuttivi fil-konfront ta' socjeta li ma hijiex parti mill-proceduri odjerni. Kien minhabba dan il-fatt li dik l-Onorabbli Qorti qalet li "*fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti thoss li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha ghaliex fil-kofnront tas-socjeta attrici l-konvenut ma setax jimxi permezz tal-procedura abbazi tal-procedura stabbilita fl-artikolu 256(2) tal-Kap. 12, u tenut kont ta' dan, l-istess ittra ufficjali datata 19 ta' Novembru 2009 fil-konfront tal-istess socjeta attrici hija nulla u bla effett, kif*

huma nulli allura l-atti tas-subasta bbazati fuqha numru 88/09, u allura wkoll nulla l-liberazzjoni konsegwenti ghall-istess atti".

10. In oltre, dan it-Tribunal huwa moghni bil-ligi li waqqfitu sabiex "*jaqta kull talba u kontro-talba li jkollu quddiemu principalment skond l-ekwita*" (ex. Art. 7(1) tal-Kap. 380). Dak li hu ekwu necessarjament huwa gust u l-ekwita hi proprju intiza sabiex issir gustizzja ma dak li jkun.

11. Illi ghalhekk, u in vista ta' dak hawn fuq premess, it-Tribunal ma jistax jilqa dan l-argument imressaq minn dawn iz-zewg konvenuti u qieghed jichad din l-ewwel eccezzjoni taghhom.

12. It-tielet eccezzjoni tal-bank konvenut u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Cordina huma identici. Permezz ta' dawn l-eccezzjonijiet, il-konvenuti qeghdin jghidu li ma jezistux l-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex is-subasta in kwistjoni tista titqies bhala mitmuma. Dan l-ghaliex jirrizulta li llum il-gurnata hemm proceduri ohra pendenti ta' bejgh bl-irkant fuq din l-istess proprjeta. Oltre dan, jekk il-proceduri tal-bejgh bl-irkant gew dikjarati bhala nulli u bla effett, jista wiehed jikkunsidrahom bhala maghluqa? It-Tribunal jaqbel mas-sottomissjoni li l-proceduri tal-bejgh fl-irkant bil-Qorti ghadhom pendenti izda ma jistax jaqbel mas-sottomissjoni li l-attur ma haqqux d-drittijiet dovuti lilu ghax-xoghol li ghamel ghax dawk il-proceduri ghadhom pendenti. Huwa minnu li din il-proprjeta ghadha trid tinbiegh – l-ghaliex l-ewwel bejgh gie dikjarat null u bla effett – u ghalhekk sejjer ikun hemm drittijiet ohra x'jithallsu lill-irkantatur iehor li gie nominat ghal dan il-ghan, pero dan ma jnaqqas xejn mid-dritt ta' l-attur li jithallas tax-xoghol li diga ghamel. Illi ghalhekk it-Tribunal, f'dan il-kaz, ma jaqbilx ma din l-eccezzjoni taz-zewg konvenuti u sejjer jghaddi biex jichadhom.

13. Il-konvenut Ronald Cordina fit-tielet eccezzjoni tieghu jghid li huwa "*ma kienx l-uniku kreditur ezekutant u b'hekk jekk ghall-grazzja ta' l-argument biss, dan it-Tribunal jilqa t-talbiet attrici, dawn it-talbiet ghandhom jigu spartiti ugwalment bejn il-kredituri ezekutanti kollha*". Il-bank konvenut da parti tieghu fit-tieni eccezzjoni jghid li "*l-procedura tas-subbasta bin-numru 88/09 giet istitwita mill-konvenut l-iehor Ronald Cordina u ghalhekk skond l-artikolu 2(a) tal-legislazzjoni sussidjarja 12.25 li tirregola il-hlas tad-drittijiet lill-Irkantatur, id-drittijiet in kwistjoni ghandhom jigu imhallsa* biss *mill-applikant li jkun talab il-bejgh b'subbasta u ghaldaqstant il-bank esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju*".

14. Jibda biex jinghad li t-Tariffa D li hemm mal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, titkellem dwar "*Drittijiet li jithallsu ghal Atti Kawtelatorji u Ezekuttivi u ghal Bejgh fl-Irkant bil-Qorti fir-registri tal-Qrati Superjuri u fil-Qrati tal-Magistrati f'Malta u f'Ghawdex, eskluza l-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja*". Skond il-paragrafu numru 4 tar-regolament numru 5 ta' din it-tariffa:

"*Ghal-liberazzjoni ta' xi haga mobbli jew beni immobbli wara bejgh fl-irkant bil-Qorti, ghal kull €100 ....1%*

Izda f'ebda kaz ma ghandu d-dritt intaxxat ikun inqas minn €116.47

Izda wkoll meta l-irkant isir minn irkantatur licezjat, id-dritt stabbilit fl-Att dwar l-Irkantaturi ghandu, b'zieda, jithallas lill-irkantatur."

15. Issa l-paragrafu (a) tat-tieni (2) regolament dwar drittijiet li jithallsu lil irkantaturi pubblici jew sensala f'bejgh b'irkant fil-Qorti[1] jistipula li:

"*<u>Minkejja d-disposizzjonijiet tat-Tariffa D tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili</u>, kull irkantatur pubbliku jew sensal ghandu, fuq bejgh maghmul b'irkant fil-Qorti, jithallas id-drittijiet li gejjin:*

(a) <u>Fil-kaz ta' irkant ta' immobbli</u>, ta' jeddijiet imghaqdin ma' immobbli, ta' bastimenti jew ta' azjendi kummercjali ....
<u>zero punt tnejn fil-mija tal-prezz ta' l-oggett mibjugh, minghand ir-rikorrent li jkun talab li jsir il-bejgh bl-irkant biss</u>;"

(sottolinejar tat-Tribunal)

16. Ghalhekk, l-avviz legali 4 tas-sena 2009 kif emendat bl-avviz legali 165 ta' l-2009 jaghmilha cara li huwa dan l-avviz legali li ghandu jigi segwit fejn jidhlu drittijiet dovuti lill-irkantatur ghall-bejgh bl-irkant ta, fost affarijiet ohra, immobbli. L-istess avviz legali jsemmi ukoll li d-drittijiet li ghandhom jithallsu lill-irkantatur ghandhom jithallsu "*<u>minghand ir-rikorrent li jkun talab li jsir il-bejgh bl-irkant biss</u>*" (sottolinejar tat-Tribunal).

17. Fix-xhieda tieghu, s-Sur **Frank Mercieca**, Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali qal li kien il-konvenut Ronald Cordina li talab il-bejgh bl-irkant tal-fond Villa Madama, Triq Birbal, Hal-Balzan u dan "*permezz ta' rikors fejn talab il-hrug ta' mandat ta' qbid ta' hwejjeg immobbli fil- [11] ta' Dicembru, 2009*".

18. Waqt it-trattazzjoni tal-kawza da parti tad-difensur tal-konvenut Cordina, saret referenza ghall-artikolu 346 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid li:

[1] Avviz Legali 4 tas-sena 2009 kif emendat bl-avviz legali 165 ta' l-2009 [L.S. 12.25]

"***346.** (1) Kull kreditur ieħor jista' permezz ta' nota li tiġi notifikata lill-esekutant u lid-debitur, jidħol fl-atti tal-irkant bħala esekutant ieħor, u dan l-esekutant l-ieħor ikollu l-istess jeddijiet u obbligazzjonijiet daqslikieku kien l-esekutant oriġinali.*

(2) Kull esekutant jista' jkompli l-atti tal-irkant indipendentement miċ-ċessjoni ta' kull esekutant ieħor jew mill-mewt tiegħu".

19. L-abbli difensur tal-konvenut Cordina spjega li bis-sahha ta' dan l-artikolu tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, f'kaz li dan it-Tribunal jsib favur l-attur, allura l-Bank konvenut kellu johrog sehemu minn kull ammont hekk likwidat. Huwa minnu li l-bank konvenut dahal fl-atti tal-proceduri tal-bejgh bl-irkant bhala kreditur esekutant, kif huwa minnu ukoll li l-bank konvenut ibbenefika mill-procedura mibdija mill-konvenut Cordina. Di fatti, skond ma xehed is-Sur Frank Mercieca, il-bank konvenut dahal bhala kreditur esekutant fis-16 ta' April, 2010. Madanakollu, t-Tribunal ma jistax jilqa din l-eccezzjoni tal-konvenut Cordina fil-konfront tal-bank konvenut. Dan l-ghaliex fil-fehma tat-Tribunal, l-avviz legali hawn fuq imsemmi huwa car. L-attur f'dan il-kaz ghandu dritt li jigbor id-drittijiet tieghu "*minghand ir-rikorrent li jkun talab li jsir il-bejgh bl-irkant biss*". Ghalhekk, id-drittijiet dovuti lill-attur ghandhom jithallsu mill-konvenut Cordina. It-Tribunal ma jhossx li ghandu jidhol f'din il-kwistjoni bejn il-konvenuti. Jekk il-konvenut Cordina jidhirlu li ghandu drittijiet fil-konfront tal-bank konvenut allura huwa ghandu jaghmel il-proceduri li jhoss li huma opportuni fil-konfront ta' l-imsemmi bank. Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jilqa' t-tieni eccezzjoni tal-bank konvenut u konsegwentement sejjer jichad it-talba ta' l-attur fil-konfront tieghu.

20. Jonqos li t-Tribunal jillikwida l-ammont li huwa dovut lill-attur ghax-xoghol li huwa ghamel fl-atti tal-bejgh fl-irkant bil-Qorti tal-fond immobbiljarju Villa Madama, Triq Birbal, Hal-Balzan galadarba t-taxxa mahruga mir-

Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali fl-14 ta' Lulju, 2011 inharget fuq proceduri li gew dikjarati nulli mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili permezz tas-sentenza taghha hawn fuq citata.

21. Fil-fehma tat-Tribunal, is-soluzzjoni ghal dan il-kwezit tohrog mill- paragrafu (a) tat-tieni (2) regolament ta' avviz legali 4 tas-sena 2009 kif emendat bl-avviz legali 165 ta' l-2009. Skond dan ir-regolament, l-irkantatur pubbliku fuq bejgh maghmul b'irkant fil-Qorti ghandu dritt, fil-kaz ta' irkant ta' immobbli, ghal zero punt tnejn fil-mija (0.2%) tal-prezz ta' l-oggett mibjugh. F'dan il-kaz, il-fond immobbiljari imsemmi fil-paragrafu precedenti gie liberat bil-prezz ta' disa mija u disghin elf euro (€990,000). Zero punt tnejn fil-mija ta' dan l-ammont tigi s-somma ta' elf disa mija u tmenin euro (€1,980). Huwa dan l-ammont li ghandu jircievi l-attur minghand il-konvenut Cordina. Ghar-rigward tat-taxxa fuq il-valur mizjud, ma giex ippruvat li l-attur ghandu numru ta' registrazzjoni mad-dipartiment koncernat. F'kaz pero li l-attur huwa hekk registrat, ikun hemm dovut ukoll it-taxxa fuq il-valur mizjud fuq l-ammont likwidat mit-Tribunal.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa t-tieni eccezzjoni tal-bank konvenut u jichad it-talba ta' l-attur fil-konfront tieghu, jichad il-kumplament ta' l-eccezzjonijiet tal-istess bank u jichad ukoll l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut Ronald Cordina, u filwaqt li jilqa t-talba ta' l-attur limitatament fl-ammont ta' elf disa mija u tmenin euro (€1,980), eskluz minn dan l-ammont it-taxxa fuq il-valur mizjud, jikkundanna lill-konvenut Ronald Cordina jhallas lill-attur is-somma hawn appena msemmija ta' elf disa mija u tmenin euro (€1,980), eskluz minn dan l-ammont it-taxxa fuq il-valur mizjud, bl-imghaxijiet skond il-ligi li jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez fil-konfront tal-konvenut Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali u tal-bank konvenut Lombard Bank Malta p.l.c. ghandhom jigu sopportati interament mill-attur,

filwaqt li l-kumplament ta' ispejjez l-ohra kollha ghandhom jigu sopportati mill-konvenut Ronald Cordina.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------