QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Erbgha 27 ta' Jannar 2016

Rikors Numru : 932/2015 JPG

Kawza Numru: 18

Fl-atti tar-rikors ta' Subbasta (Imm) numru 94/2011 fl-ismijiet:

Degiorgio Charmaine

vs

Sare' Joseph

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors tas-socjeta′ HSBC Bank Malta p.l.c. tal-25 ta′ Settembru 2015 li jaqra hekk:

"Illi fit-18 ta' Ottubru 2011 gietipprezentata s-sucitata subbasta a bazi ta' kuntratt ta' separazzjoni tal-intimat datat 12 ta' Mejju 2000 liema kuntratt skond l-istess rikors kien gie rez ezekuttiv permezz ta' ittra ufficjali dettalji ta' liema ma gewx moghtija fir-rikors promutur tas-subasta odjerna u l-anqas ma' gie esebit il-kuntratt msemmi;

Illi permezz ta' digriet tal-Prim'Awla Tal-Qorti Civili tat-13 ta'Jannar 2012 gie revokat 'contrario imperio' d-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-31 ta' Ottubru 20ll li pemezz

tieghu l-Qorti kienet ddekretat il-ftuh tal-bejgh bis-subasta ghaliex Charmaine Degiorgio ma ottemporatx ruhha mad-digriet fejn il-Qorti talbitha tesebixxi kopja formali tad-dokumenti sureferiti f'terminu moghti lilha fl-isess digriet;

Illi sussegwentement saru rikorsi ohra minn Charmaine Degiorgio biex tigi sanata din s-subasta u l-Qorti ma cahditililiex it-talbiet taghha u fl-1 ta' Marzu 2013 jigifieri xhur wara li giet ipprezentata din is-subasta giet esebita kopja tal-ittra ufficjali b'dan illi kif jidher car mill-istess ittra din giet ipprezentata fir-Registru tal-Qorti Civili Prim'Awla fl-4 ta' Mejju 2011 izda Joseph Sare' kien notifikat b'din l-Ittra fil-Qorti fl-24 ta' Dicembru 2012 u ghalhekk dawn il-proceduri kienu u ghadhom nulli sa' mit-18 ta' Ottubru 2011 jigifieri mid-data tal-prezentata' tar-rikors ta' mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbli ghaliex dawn il-proceduri nbdew minghajr titolu ezekuttiv validu u kull titolu ezekuttiv ottenut wara d-data tal-prezentata ma jissanax il -proceduri tas-subbasta ;

Illi s-subbasta ma tistax titkompla ghaliex nbdiet fuq titolu ezekuttiv monk, anke jekk it-titolu ezekuttiv jigi sanat fil-mori tas-subbasta, l-atti tas-subbasta huma ukoll nulli (ara f dan is-sens kopja tas-sentenza fl-ismijiet Anthony Abela et vs Ronald Cordina et Citaz. Nru. 381/2010RCP hawn annessa u mmarkata Dok HSBC 1);

Illi jekk dan il-bejgh jitkompla ser ikun ta' detriment ghal bank rikorrenti ghaliex il-bejgh ser ikun null kif fil-fatt huma nulli ukoll dawn il-proceduri u ghallura la darba l-bazi ta' dawn il-procduri kien titolu ezekuttiv li ma giex rez ezegwibbli u jsegwi li kull procedura mibdija abazi ta' l-istess titolu huma monki u ma ghandhomx jitkomplew;

Illi I-HSBC Bank Malta p.l.c. hija kreditrici ipotekarju u jgawdi Ipoeka Generali, Ipoteka Specjali u Privilegg Specjali rregistrati fir-Registru Pubbliku ta'Malta u cioe' H 17/02 favour tal-Bank of Valletta p.l.c. liema drittijiet gew surrogati a favur tal- HSBC Bank Malta p.l.c. (Vol R 5097/2006); Ipoteka Generali u Ipoteka Specjali a favur tal-HSBC Bank Maltap.l.c; H 11275/2006 Ipoteka Generali u Ipoteka Specjali H 11276/2006 u jekk dan il-bejgh jigi konkluz ser ikun ta' detriment ghall-istess bank li ma jhossux komdu jaghmel offerti b'Subbasta li fil-fatt hija monka u probabli li l-quddiem tigi dikjarata nulla.

Illi l-Bank qieghed jibbaza t-talba tieghu ai termini tal-Artikolu 281 tal-Kap 12 tal Ligijet ta' Malta u l-Bank rikorrenti ghar ragunijiet premessi jsostni li dawn il-proceduri ghandhom jigu mhassra u jinbdew mill gdid bi proceduri godda b'titolu ezekuttiv validu ghax jekk ma jkunx hekk ma jippartecipax f Subbasta offerenti li jkunu konxji tad-difett fatali ta' dawn il-proceduri bil-prejudizju kbir ghad-debitur u ghal massa tal-kredituri tieghu.

Ghaldaqstant, is-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett lill dina l-Onorabbli Qorti tirrevoka 'controrio imperio' din il-procedura u tiddikjara illi ma taghtix id-dritt lill-kreditrici Charmaine Degiorgio li tkompli dawn il-proceduri la darba t-titolu ezekuttiv kien ghadu ma giex rez ezegwibbli fil-hin tal-prezentata tar-rikors promotur u anke jekk dan gie sanat fil-mori tal-procdura sucitata l-proceduri tas-subbasta huma monki u ghalhekk huma nulli ai termini tal-Artikolu 281 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan taht dawk il-provedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni."

Rat id-digriet taghha tad-29 ta'Settembru 2015 fejn appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghat-2 ta'Novembru 2015 fl-10.35am;

Rat ir-risposta ta' Charmaine Degiorgio ghar-rikors tal-HSBC Malta plc tal-4 ta' Novembru 2015 (a fol. 17 et seq.) li taqra hekk:

"Illi preliminarjament ir-rikors ta' l-HSBC huwa rritwali u dan stante li l-bank rikorrent m'ghandux locus standi f'dawn il-proceduri. Qabel xejn il-bank kien imissu bl-applikazzjoni ta' l-artikolu 346 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jidhol bhala ezekutant iehor fl-atti tas-subasta. Ladarba naqas li jaghmel hekk m'huwiex parti f'dawn l-atti u kwalunkwe att ippresentat minnu huwa null.

Illi b'analogija wiehed jista' jqabbel is-sitwazzjoni presenti ma' sitwazzjoni simili fejn ghandek kawza bejn tnejn min-nies u jsir rikors minn terz li mhux parti fil-proceduri. Ghalkemm dan jista' jkollu interess qabel ma jintervjeni u jsir parti fil-kawza ma jista' jippresenta l-ebda att.

Illi apparti minn din il-konsiderazzjoni legali wiehed kien jistenna li l-bank rikorrent ghalmenu fir-rikors tieghu jispjega t-titolu ezekuttiv li qieghed jivvanta. Ghal ta' l-inqas

wiehed kien jistenna li l-bank rikorrent ghal menu jindika l-bilanc li huwa dovut lilu sa' llum. Minflok sempliciment indika n-numri ta' l-ipoteki. L-esponenti taf illi hemm kreditu favur il-bank tant illi l-ipoteki specjali indikathom hi stess fl-istess rikors a beneficcju ta' terzi li jkollhom dritt eventwalment joffru ghall-proprjeta' .

Illi huwa minnu illi l-artikolu 281 tal-Kap. 12 jghid illi rikors simili jista' jigi ppresentat minn kull min huwa interessat. Pero il-"kliem kull min huwa interessat" iridu jigu, mehudin bhala "kull min jista' jsofri pregudizzju". Huwa dak l-interess illi l-legislatur kellu f'mohhu. Kjarament il-bank bl-ebda modd mhu ser jigi pregudikat kif qed jissottometti. L-ipoteki specjali li jgawdi l-bank fuq l-immobbli in kwistjoni m'humiex ser jitnehhew sakemm ma jithallasx il-bank. Kwindi ma jikkwalifikax bhala "persuna li ghandha interess".

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost dak li qed jissottometti l-bank rikorrent huwa totalment infondat minhabba l-principju ta' ius superveniens liema principju huwa ben accettat fil-gurispurdenza nostrana.

Illi dan il-principju gie definit f'kawzi bhal Francis Sant Cassia et noe vs Pawlu Zahra et[1] *fejn insibu s-segwenti:*

> *"Kif inghad mill-Qorti ta' l-appell fil-kawza Cini vs Galea, Kollez. Dec., Vol. XLII-I- 517, 532); "Huwa principju assodat fil-gurisprudenza taghha, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Vella vs Dr.Galea (Vol. XXXUIII-I-254) illi jus superveniens firmat actionem et exceptionem,u "ghalhekk jekk waqt il-kawza jkun intervjena dak id-dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi msahha. Il-fondament ta'dan huwa precizament l-ekonominjma tal- gudizzji u ta' l-ispejjez"*

Illi in oltre fis-sentenza Josephine Azzopardi pro et noe vs Philip Grima et[2] *insibu s-segwenti:*

1
Deciza mill-Prim Awla fis-6 ta' Dicembru 1984 (Imhallef Hugh Harding).

2
Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Ottubru 2015 (Rikors numru 952/2014 LM)

> *"Fil-kaz tallum id-decizjoni tal-ewwel qorti kienet motivata, hija ragonevoli, ghax mahsuba biex tevita li jintemmu proceduri li mbaghad ikollhom jergghu jibdew meta dawk il-proceduri jistghu jigu salvati bil-jus superveniens, u ma tohloqx ingustizzji;"*

Illi biex nigu lura ghall-kaz in ezami l-esponenti, in vista ta' dan l-insenjament, ma jaqbilx illi l-proceduri odjerni huma nulli. Il-kuntratt ta' separazzjoni personali kien ilu hemm. Id-dritt ta' l-esponenti jemani minn tali kuntrat. Huwa dak il-kuntratt li huwa t-titolu ezekuttiv li a bazi tieghu inbdew dawn il-proceduri. L-ittra ufficjali sempliciment taghti dritt li tali titolu ezekuttiv jigi ezegwit permezz ta' mandati. Hija din l-ittra ufficjali ma kienitx ghadha giet notifikata lill-intimat meta saret is-subasta u dan bi zvista. Pero s-subasta giet sospiza sakemm giet notifikata l-ittra u sussegwentement, wara rikors appozitu ta' l-esponenti, is-subbasta regghat ipprosegwiet.

Illi finalment irid jigi enfasizzat illi l-gurisprudenza stabbiliet illi "raguni valida" fl-artikolu 281 trid tkun nuqqas serju. Fis-sentenza fl-ismijiet Darren Borg et vs Geomike Ltd [3] *intqal hekk:*

> *"Illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin "ir-raguni valida" skond il-ligi indikata fl-Artikolu 281 giet interpretata li tirreferi ghal nuqqasijiet serji indikati fl-Artikolu 274 tal-Kapitolu 12.*
>
> *Infatti fis-sentenza fl-ismijiet Edward Pace vs Michael Sultana, deciza fi1-5 ta' Mejju 2005 per Onor. Imh. Joseph R. Micallef:*
>
> *"Illi l-ligi ma tghidx x'tista' tkun "raguni valida skont il-ligi", li nsibu fl-imsemmi artikolu. Madankollu, in generali, jista' jinghad li mandat jista' biss jigi attakkat kemm-il darba ikun inhareg minn Qorti zbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma."*

3
Deciz mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 2015 (Appell Civili Numru 1061/2014/1; Fl-atti tal-mandat numru 1331/2014)

Illi m'hemm l-ebda nuqqas fil-mandat odjern li jista' b'xi mod jinkwadra ruhu taht l-artikolu 274 tal-Kapitolu 12.

Ghaldaqstant it-talbiet tal-bank rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez."

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi l-kreditrici Charmaine Degiorgio kienet ipprezentat rikors fit-18 ta' Ottubru 2011 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tordna l-hrug ta' mandat ta' qbid fuq il-beni immobbli tal-intimat Joseph Sare sabiex mir-rikavat ikunu jistghu jithallas il-kreditu taghha fl-ammont ta' €62,000. Dan wara illi ppremettiet illi din is-somma kienet dovuta bhala arretrati ta' manteniment skont kuntratt ta' separazzjoni datat 12 ta' Mejju 2000, liema kuntratt gie rez ezekuttiv permezz ta' ittra ufficjali. F'dan ir-rikors ma nghatawx id-dettalji ta' din l-ittra, u lanqas gew prezentati kopja tal-ittra u tal-kuntratt, ghalkemm ir-rikors jghid illi dawn kienu qed jigu ezebiti u mmarkati bhala Dok A u B.

Din il-Qorti diversament presjeduta kienet laqghat it-talba tal-kreditrici permezz ta' digriet datat 31 ta' Ottubru 2011, ordnat il-bejgh bis-subbasta tal-immobli deskritt fir-rikors tal-kreditrici li kellha ssir fl-24 ta' Jannar 2012, u appuntant lil Perit Joseph Briffa bhala espert biex jaghmel deskrizzjoni tal-fond u jaghmel l-istima tal-proprjeta immobbli.

Sussegwentement, id-digriet tal-31 ta' Ottubru 2011 gie revokat contrario imperio permezz ta' digriet iehor datat 23 ta' Jannar 2012, wara illi l-Qorti rat li nonostante li kien hemm indikat fir-rikors promotur li gew annessi l-kuntratt ta' separazzjoni u l-ittra ufficjali dawn fil-fatt ma gewx annessi, u ghalhekk ordnat lir-rikorrenti sabiex tesebixxi kopja formali ta' dawn id-dokumenti fi zmien hmistax il-gurnata mid-data tad-digriet.
Peress illi l-kreditrici naqset milli tottempera mad-digriet tat-23 ta' Jannar 2012 fiz-zmien prefiss, il-Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors permezz ta' digriet datat 4 ta' Marzu 2012.

Eventwalment, fl-4 ta' Frar 2013 il-kreditrici prezentat kopja legal tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Mejju 2011, minn fejn jidher illi l-intimat kien gie notifikat biha fl-24 ta' Dicembru 2012.

Il-kreditrici ghalhekk talbet il-prosegwiment tas-subbasta, izda din it-talba giet michuda permezz ta' digriet datat 8 ta' Lulju 2013 peress illi l-kuntratt ta' separazzjoni kien ghadu ma giex prezentat.

Kopka awtentika tal-kuntratt ta' separazzjoni giet finalment ezebita fl-att tas-subbasta fit-30 ta' Lulju 2013.

L-intimat gie notifikat bil-procedura tas-subbasta fil-5 ta' Jannar 2012, izda qatt ma ressaq xi opposizzjoni.

Ikkonsidrat;

Il-Bank HSBC mbaghad intavola r-rikors tieghu fil-25 ta' Settembru 2015, permezz ta liema, talab sabiex il-Qorti tirrevoka contrario imperio din il-procedura u ma taghtix dritt lill-kreditrici tkompli bil-proceduri. Il-Bank issottometta illi galadarba il-proceduri nbdew meta l-kreditrici kien ghad m'ghandiex titolu ezekuttiv kontra l-intimat il-proceduri huma nulli ai termini tal-Artikolu 281 et seq tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ma setghu qatt jigu sanati bin-notifika sussegwenti tal-ittra ufficjali lill-intimat.

Fir-risposta taghha, u waqt it-trattazzjoni orali, l-kreditrici Charmaine Degiorgio ssottomettiet illi r-rikors tal-HSBC huwa rritwalli peress illi l-bank m'ghandux locus standi f'dawn il-proceduri. Argumentat illi galadarba ma dahalx bhala ezekutant iehor fis-subbasta ai termini, b'applikazzjoni tal-Artikolu 346, il-bank m'huwiex parti minn dawn il-proceduri u ghalhekk kwalunkwe att ipprezentant minnu huwa null.

Illi l-Qorti ma tikkondividix mal-fehma tal-kreditrici li l-unika mezz li kellha s-socjeta rikorrenti sabiex tipprezenta att f'dawn il-proceduri huwa b'applikazzjoni tal-Artikolu 346 tal-Kap. 12. Dan ghaliex il-ligi espressament taghti mezz lil kull persuna interessata

illi tattakka att ezekuttiv, permezz tal-Artikolu 281 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi:

> ***Mingħajr preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt din il-liġi jew xi liġi oħra, persuna kontra min jinħareġ att eżekuttiv jew xi persuna oħra interessata, tista' tagħmel rikors li jkun fih is-sottomissjonijiet kollha li tista' tkun tixtieq tagħmel flimkien mad-dokumenti kollha li jsostnu r-rikors lil dik il-qorti li tkun ħarġet dak l-att fejn titlob li l-att eżekuttiv jitħassar, sew għal kollox jew f'parti minnu biss, għal raġuni valida skont il-liġi.***

Lanqas jidher gustifikat l-argument tal-kreditrici illi s-socjeta rikorrenti ma tikkwalifikax bhala "*xi persuna ohra interessata.*" Is-socjeta rikorrenti hija kreditur ipotekarju tal-intimat, u tgawdi minn ipoteka specjali, ipoteka generali u privilegg specjali rregistrati fil-Registru Pubbliku. Il-kreditu tas-socjeta rikorrenti filfatt m'huwiex kontestat mil-kreditrici. Huwa proprju dan li jirradika l-interess tal-Bank. Bhala kreditur tal-intimat, is-socjeta rikorrenti ghanda kull interess illi tizgura li l-procedura tas-subbasta ma tkunx legalment monka, sabiex tkun certa illi ser tithallas il-kreditu dovut lilha, minghajr biza' illi mhux ser ikun hemm bizzejjed offerenti interessati, jew li l-bejgh jigi sussegwentement attakkat. Is-socjeta rikorrenti ghandha titolu ta' kreditu fuq l-assi immobbli maqbuda, u ghalhekk zgur ma jistax jinghad li m'ghandiex interess x'titutela f'dawn il-proceduri.

Ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari m'hijiex gustifikata, u l-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra r-rikors tal-socjeta rikorrenti fil-mertu tieghu.

Ikkonsidrat;

Il-kreditrici laqghat ghat-talbiet tas-socjeta kreditrici billi invokat il-principju ta' ius superveniens.

Illi l-Qrati tagħna, matul is-snin li għaddew, kellhom okkażjoni jiddikjaraw illi t-teorija tal-jus superveniens giet dejjem applikata mill-Qrati tagħna għall-każijiet meta, mingħajr ma tbiddel id-domanda sew għall-oggett jew għall-kawża, għalkemm l-attur

ma kellux dak id-dritt li jkun qed jitlob fil-mument tac-citazzjoni, iżda dak id-dritt minnu mitlub jigi jseħħ fil-mori tal-gudizzju, allura l-gurisprudenza in bażi tad-duttrina wisq akkreditata, dejjem accettat li minflok issir kawża oħra, dak id-dritt li jkun mitlub fic-citazzjoni u li gie in eżistenza jew fl-eżercizzju tiegħu waqt il-kawża, jista' jkun deciż f'dik l-istess kawża.[4]

Il-Qorti tal-Appell kienet irrilevat illi:

> ***"Huwa veru li bħala norma d-dritt u l-interess tal-attur u l-kapacita' tiegħu li jagħmel il-kawża għandhom ikunu jeżistu filwaqt li huwa jistitwixxi l-proċediment; imma l-Qrati tagħna bl-iskop li jevitaw molteplicita' ta' kawżi u spejjeż inutili rrikonoxxew u applikaw id-duttrina tal-jus superveniens quod firmat actionem vel exceptionem, anke meta xi drabi d-dritt jissopravjeni jew ostakolu procedurali jitneħħa, waqt li l-kawża tkun gia fil-grad ta' appell."***[5]

Fil-kawża riportata fil-Volum XXXIII-i- 254 intqal illi:

> ***"jus superveniens firmat actionem et exceptionem u għalhekk jekk waqt il-kawża jkun intervjena dak id-dritt, l-azzjoni li qabel kienet difettuża tigi msaħħa. Il-fondament ta' dan huwa preċiżament l-ekonomija tal-gudizzju u tali spejjes."***[6]

Illi huwa indubitat li l-kreditrici ma kellhiex dritt tibda dawn il-proceduri fit-18 ta' Ottubru 2011. Il-Qorti ma tistax taccetta l-argument maghmul mill-kreditrici fir-risposta taghha ghar-rikors tas-socjeta rikorrenti illi l-kuntratt jikkostitwixxi minnu nnifsu titolu ezekuttiv, specjalment meta l-kreditrici stess kienet ippremetiet fir-rikors originali taghha li bih istitwiet dawn il-proceduri illi l-kuntratt ta' separazzjoni kien gie rez ezekuttiv bl-ittra ufficjali tal-4 ta' Mejju 2011. It-titolu tal-kreditrici sar ezekuttiv fis-26

---

4 **Carmelo Farrugia vs Michael Camenzuli et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili (Citazzjoni numru 570/2009) deciza fit-28 ta' Frar 2011.

5 **George Zahra vs Carmelo Chircop**, Qorti tal-Appell Civili deciza fit-8 ta' Frar 1960.

6 Citata fis-sentenza **Carmelo Farrugia vs Michael Camenzuli et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili (Citazzjoni numru 570/2009) deciza fit-28 ta' Frar 2011.

ta' Dicembru 2013, u cioe jumejn wara n-notifika tieghu, liema notifika sehhet fl-24 ta' Dicembru 2013.[7]

Illi l-Qorti hija tal-fehma pero li l-principju ta' ius superveniens ma huwiex ta' ghajnuna ghal-kreditrici f'dawn il-proceduri ghaliex, meta hija kisbet id-dritt li tistitwixxihom, **dawn il-proceduri kien lahqu saru nulli kagun tan-nuqqas ta' interess illi hija uriet fihom.**

L-Artikolu 351 (1) jipprovdi illi:

> ***Jekk il-kreditur iħalli wieqaf l-irkant għal iżjed minn sena, l-atti kollha tal-irkant isiru nulli.***

Fil-kaz de quo, il-kreditrici intavolat ir-rikors promotur taghha fit-18 ta' Ottubru 2011. Minn dakinhar sal-4 ta' Frar 2013, hija m'ghamlet assolutament xejn, nonostante ordni mill-Qorti sabiex tipprezenta d-dokumenti necessarji. Ghalhekk, **il-proceduri kienu diga gew milquta minn difett proceduri fatali fil-mument li gie fis-sehh id-dritt taghha** li tistitwixxi din l-azzjoni, ghaliex l-irkant kien diga **thalla wieqaf ghal ftit aktar minn sena u xahrejn**. Konsegwentement, l-applikazzjoni tal-principju ta' ius superveniens ma tistax issalva il-procedura istitwita mill-kreditrici.

Ghal dawn il-mottivi, tilqa' r-rikors tas-socjeta rikorrenti, u tiddikjara nulli l-proceduri tas-subbasta 94/2011 istitwiti mill-kreditrici ‚fl-ismijiet Charmaine Degiorgio vs Joseph Sare’ bl-ispejjez kontra l-istess kreditrici.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur

7 Artikolu 256 (2).