QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 27 ta` Settembru 2018

Kawza Nru. 1
Rikors Nru. 298/2017 JZM

Fl-atti tal-bejgh bl-irkant bin-numru 20/2010 fl-ismijiet :

Raymond Zammit (I.D. No. 250659M), Silvana Zammit (690061M) u Ray Auto Dealer Limited (C9850)

vs

Rosario Tabone (I.D. No. 0408976M)

u

Dr Leontine Calleja u l-P.L. Madeleine Firman li b`digriet tal-5 ta` Ottubru 2017 gew appuntati bhala kuraturi deputati sabiex jirrappresentaw lil Jason Sammut

u

b`digriet tad-19 ta` Ottubru 2017 il-P.L. Madeleine Firman giet sostitwita bil-P.L. Liliana Buhagiar

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors kongunt prezentat fil-<u>5 ta` April 2017</u> minn Carmel Pisani u l-Av. Dr. Julienne Portelli Demajo bhala mandatarja tas-socjeta` estera Barclays Bank plc registrata fir-Renju Unit li jaqra hekk :–

Illi l-proprjetajiet kollha mertu tal-bejgh bl-irkant odjern li ser jigu dettaljati fil-paragrafu li jmiss (hlief ghal garage minghajr numru ufficjali, pero internament immarkat bin-numru hamsa (5), f`basement level ta` blokk bl-isem ta` "Binja Ghajn ix-Xemx", Ta` Xmiexi Road, Msida li s`issa ghadu ma giex misjub), ilkoll gew liberati u l-prezzijiet li ghalihom gew liberati gie depozitat il-Qorti;

Illi l-proprjetajiet mertu tal-bejgh bl-irkant odjern huma s-segwenti :

*(a) ir-razzett u l-garaxxijiet annessi numri wiehed u hamsin (51), tnjen u hamsin (52), tlieta u hamsin (53) u erbgha u hamsin (54), fi Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, flimkien mal-art annessa maghhom kollox tal-kejl superficjali komplessiv ta` cirka sebat`elef u seba` mitt metru kwadru (7,700m.k.) – dan gie liberat favur Johann Schembri fis-sitta (6) ta` Novembru 2014 (ID no. 556577M) li kien personalment prezenti ghall-bejgh bl-irkant, ghall-prezz ta` erba` mija tmienja u erbghin elf u mitejn Ewro (€448,200), liema prezz gie depozitat fir-Registru tal-Qorti permezz ta` Cedola Numru 1593/14 (kopja annessa u mmarkata **Dok. RT1**);*

*(b) in-nofs (1/2) indiviz mid-dar bla numru u jisimha `Saint Sebastian`, fi Triq Barthelemy, Marsaxlokk – liema nofs indiviz gie liberat favur Raymond Zammit fil-wiehed u ghoxrin (21) ta` Lulju 2015 ghall-prezz ta` sebgha u sittin elf u hames mitt Ewro (€67,500), liema prezz gie depozitat fir-Registru tal-Qorti permezz ta` Cedola Numru 1692/16 (kopja annessa u mmarkat **Dok. RT2**); u*

*(c) in-nofs (1/2) indiviz mill-penthouse immarkata bin-numru sitta (6), "Ascot Building", Dawret il-Gzejjer, Bugibba – liema nofs indiviz gie liberat favur Tyrone Pisani fis-sitta (6) ta` Novembru 2014 ghall-prezz ta` tlieta u sittin elf Ewro (€63,000), liema prezz gie depozitat permezz ta` Cedola Numru 88/15 (kopja annessa u mmarkata **Dok. RT3**);*

Illi din l-Onorabbli Qorti ma setghatx tawtorizza l-ebda zbank mill-ammonti depozitati fl-atti tal-bejgh bl-irkant odjern minhabba numru ta` intoppi u rikorsi bla bazi pprezentanti minn Raymond Zammit liema rikorsi opponew ghal tali zbank u ghaldaqstant prezentement, il-pagamenti li permezz taghhom gew liberati l-proprjetajiet kollha mertu tal-bejgh bl-irkant hawn fuq imsemmi jinsabu depozitati fir-Registru tal-Qorti;

Illi l-artikolu 2092 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta jiddisponi illi "Il-krediti ipotekarji jithallsu skont l-ordni tal-iskrizzjoni, bla hsara ta` dak li jinghad fl-artikolu 2033(2).";

Illi fuq il-proprjeta` deskritta fil-paragrafu (a), hemm iskritta Ipoteka Specjali ghall-ammont ta` sitt mija hamsa u tletin elf Ewro (€635,000) favur ir-rikorrent Barclays Bank plc (kopja tan-nota tal-insinwa tal-ipoteka specjali annessa u mmarkata ***Dok. RT4****). Illi mir-ricerki kondotti fuq Rosario Tabone jirrizulta illi din hi l-ewwel Ipoteka Specjali illi giet iskritta fuq tali proprjeta` ossia din l-ipoteka specjali tippregradwa l-ewwel, u ghaldaqstant ai termini tal-artikolu 2092 tal-Kap 16 u in vista tal-fatt li l-prezz depozitat huwa inqas mill-kreditu ipotekarju tar-rikorrent Barclays Bank plc, huwa unikament ir-rikorrent Barclays Bank plc illi ghandu jithallas il-prezz depozitat il-Qorti ghal-liberazzjoni ta` tali proprjeta`;*

Illi fuq il-proprjeta` deskritta fil-paragrafu (b) hemm iskritta Ipoteka Specjali ghall-ammont ta` €68,806.27 favur ir-rikorrenti Carmelo Pisani u martu Rita Pisani (kopja tan-nota tal-insinwa tal-ipoteka specjali annessa u mmarkata ***Dok. RT5****). Illi mir-ricerki kondotti fuq Rosario Tabone jirrizulta illi din hi l-ewwel Ipoteka Specjali illi giet iskritta fuq tali proprjeta` ossia din l-ipoteka specjali tippregradwa l-ewwel, u ghaldaqstant skont l-artikolu surreferit u in vista tal-fatt illi il-prezz depozitat huwa inqas mill-kreditu ipotekarju tar-rikorrent Carmelo Pisani, huwa unikament ir-rikorrent Carmelo Pisani illi ghandu jithallas il-prezz depozitat il-Qorti ghal-liberazzjoni ta` tali proprjeta`;*

Illi fuq il-proprjeta` deskritta fil-paragrafu (c) hemm iskritta Ipoteka Specjali ghall-ammont ta` sitt mija hamsa u tletin elf Ewro (€635,000) favur ir-rikorrenti Barclays Bank plc (kopja tan-nota tal-insinwa tal-ipoteka specjali annessa u mmarkata ***Dok. RT6****). Illi mir-ricerki kondotti fuq Rosario Tabone jirrizulta illi din l-ewwel Ipoteka Specjali illi giet iskritta fuq il-proprjeta` ossia din l-ipoteka specjali tippregradwa l-ewwel, u ghaldaqstant ai termini tal-artikolu 2092 tal-Kap 16 u in vista tal-fatt li l-prezz depozitat huwa inqas mill-kreditu ipotekarju tar-rikorrent Barclays Bank plc, anke wara li l-imsemmi kreditur ipotekarju jithallas ir-rikavat tas-subasta tar-razzett fuq imsemmi, huwa unikament ir-rikorrent Barclays Bank plc illi*

ghandu jithallas il-prezz depozitat il-Qorti ghal-liberazzjoni ta` tali proprjeta`;

Illi l-artikolu 2089 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta jipprovdi li `Il-krediti li ghandhom privilegg generali skont l-artikolu 2003(a), (b) u (c) jithallsu qabel dawk li ghandhom privilegg xort`ohra, minn barra biss il-kreditu ta` dak li jkollu rahan f`idejh, kif imsemmi fl-artikolu 2009(a).` Illi l-artikolu 2003(a) tal-Kapitolu 16 jiddisponi illi l-ispejjez gudizzjarji huma `krediti privileggati fuq il-beni kollha ta` kull xorta,`. L-artikolu 2004 tal-Kap 16 jiddefinixxi x`jikkostitwixxi spejjez gudizzjarji privileggati bhala dawk li jsiru "ghall-inventarju, jew ghal xi hag`ohra fl-interess tal-kredituri kollha, fosthom l-ispejjez mehtiega sabiex isir il-bejgh tal-beni u l-qsim tal-prezz taghhom.";

Illi ghaldaqstant l-ewwel kreditu li ghandu jithallas qabel il-hlas tal-krediti ipotekarji surreferiti, huma l-ispejjez gudizzjarji zborsati mir-rikorrent Carmelo Pisani u ohrajn fil-kwalita` taghhom ta` kreditur ezekutant fil-bejgh bl-irkant odjern, liema spejjez kienu fl-interess tal-kredituri kollha u dan skont it-taxxa ufficjali tad-drittijiet u spejjez mahruga mill-Qorti in relazzjoni mal-bejgh bl-irkant odjern;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu umilment illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha ai termini tal-Artikolu 416 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta :-

1. Tordna l-ftuh ta` konkors ta` kredituri fuq :-

(a) Id-depozitu ta` €448,200 depozitat permezz tac-cedola ta` depozitu bin-numru 1593/14 ;

(b) Id-depozitu ta` €67,500 depozitat permezz tac-cedola ta` depozitu bin-numru 1692/16;

(c) Id-depozitu ta` €63,000 depozitat permezz tac-cedola ta` depozitu bin-numru 88/15;

2. Tordna, bil-mezz ta` Registratur ta` dina l-Onorabbli Qorti, li, f`gazzetta wahda jew izjed, fosthom f`kull kaz il-Gazzetta tal-Gvern, jigi mahrug avviz ikkontemplat fl-artikolu 416(1) tal-Kap 12 u dana oltre kull provvediment necessarju u opportun skond il-Ligi;

3. Tordna li l-ispejjez ta` dawn il-proceduri ghandhom jithallsu mill-kredituri li opponew l-izbank mitlub mis-socjeta` estera Barclays Bank plc, ossia minn Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited.

Salv kull provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna.

Rat id-digriet li tat fit-12 ta` April 2017 skont l-Art 416 tal-Kap 12.

Rat il-provvediment li tat fl-14 ta` Dicembru 2017 fejn *inter alia* stabbiliet il-kredituri ta` Rosario Tabone li kienu ammessi jikkonkorru fil-procediment tal-lum.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-procediment.

Rat illi l-konkors thalla ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li jigu prezentati noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li kienu prezentati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. Ic-cedoli

Il-konkors jirrigwarda **tliet cedoli ta` depozitu** :-

1. Ammont ta` **EUR 448,200** li kien depozitat permezz ta` cedola ta` depozitu nru. 1593/14 (fol 5) wara bejgh ta` razzett u garaxxijiet annessi numri 51, 52 , 53 u 54 fi Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk flimkien ma` l-art annessa maghhom kollox tal-kejl superficjali komplessiv ta` 7,700 metru kwadru. Il-fond kien liberat favur ta` Johann Schembri.

2. Ammont ta` **<u>EUR 67,500</u>** li kien depozitat pemezz ta` cedola ta` depozitu nru. 1692/16 (fol 6) wara bejgh ta` nofs indiviz mid-dar bla numru u jisimha "Saint Sebastian" fi Triq Barthelemy, Marsaxlokk. Il-fond kien lfavur Raymond Zammit.

3. Ammont ta` **<u>EUR 63,000</u>** li kien depozitat permezz ta` cedola ta` depozitu nru. 88/15 (fol 7), wara bejgh ta` nofs indiviz mill-penthouse immarkata bin-nru 6, Ascot Building, Dawret il-Gzejjer, Bugibba. Il-fond kien liberat favur Tyrone Pisani.

<u>TOTAL</u> : <u>EUR 578,700</u>

III. <u>Il-kredituri konkorrenti</u>

Bi provvediment tal-14 ta` Dicembru 2017, wara li kienet finalizzata l-procedura skont l-Art 416 tal-Kap 12, kienu ammessi jikkonkorru ghall-ammont ta` EUR 578,700 dawn il-persuni :–

- **Carmel Pisani ;**
- **Barclays Bank plc ;**
- **Simonds Farsons Cisk plc ;**
- **Mary Rose Chircop ;**
- **Kendrick Chircop ;**
- **Raymond Zammit ;**
- **Silvana Zammit ;**
- **Ray Auto Dealer Limited ;**
- **Vincent u Grace konjugi Vella ;**
- **Jason Sammut rappresentat mill-kuratur deputati Av. Leontine Calleja u P.L. Liliana Buhagiar**

IV. <u>Analizi tal-provi</u>

L-iskop tal-procedura tal-konkors ta` kredituri huwa li jkun stabbilit liema kreditu jippregradwa fil-konfront ta` iehor.

Kawza ta` preferenza trid tkun validament registrata skont il-ligi.

Konkors ta` kredituri jintemm b`sentenza ta` qorti.

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-procedura kif delineata fl-Art 416 tal-Kap 12 kienet debitament osservata.

Dan premess, u wara li ghamlet ezami akkurat tal-provi, il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet dwar il-krediti tad-diversi kredituri li kienu ammessi sabiex jikkonkorru :-

- **<u>Carmel Pisani</u>**

Jirrizulta ppruvat illi :-

Bis-sahha ta` att ta` kostituzzjoni ta` debitu fl-atti tan-Nutar Dr Ruben Casingena tat-18 ta` Jannar 2010, Carmel Pisani u martu kienu kanonizzati bhala kredituri ta` Rosario Tabone fl-ammont ta` EUR 68,806.27c oltre l-imghax bir-rata ta` 8% fis-sena b`effett mill-4 ta` Novembru 2009 sad-data tal-pagament effettiv (fol 458 sa 460).

Fis-26 ta` Jannar 2010, kienet insinwata ipoteka generali a favur ta` Carmel u Rita konjugi Pisani bin-nru. 1128/2010 (fol 10) ghall-ammont ta` EUR 68,806.27c.

Fis-26 ta` Jannar 2010, kienet insinwata ipoteka specjali bin-nru. 1128/2010 (fol 10) favur il-kredituri konjugi Pisani ghall-ammont ta` EUR 68,806.27c flimkien ma` imghax fir-rigward tas-segwenti proprjetajiet :-

a) in-nofs indiviz tad-dar bla numru bl-isem "Saint Sebastian" fi Triq Bathelemy, Marsaxlokk ;

b) razzett bir-remissa u b` garaxx anness mieghu li ghandu n-numri 51, 52, 53 u 54 f` Triq Zejtun, Marsaxlokk flimkien ma` l-art anness a;

c) in-nofs indiviz tal-penthouse internament immarkata 6, f` Ascot Building, Islets Promenade Bugibba.

Fit-30 ta` Marzu 2010, kienet prezentata ittra ufficjali kontra d-debitur (fol 461 sa 467) fejn il-kuntratt tat-18 ta` Jannar 2010 kien rez ezegwibbli skont il-Kap 12.

L-imghax li ddekorra sal-1 ta` Frar 2018 jammonta ghal EUR 45,423.45c.

- **Barclays Bank plc**

Jirrizulta ppruvat illi :-

Barclays Bank plc ghandu titolu ezekuttiv naxxenti minn :

i) kuntratt datat 15 ta` Gunju 2006 fl-atti tan-Nutar Dr Malcolm Mangion (fol 389 sa 397) ;

ii) ittra ta` facilita` tal-25 ta` Mejju 2006 (fol 398 sa 408) ;

iii) kuntratt tal-31 ta` Awissu 2007 fl-atti tan-Nutar Dr Malcolm Mangion (fol 409 sa 416) ;

iv) ittra ta` facilita` tat-8 ta` Marzu 2007 (fol 417).

Kien prezentat prospett li juri li sal-31 ta` Jannar 2018 Barclays Bank plc kellha tiehu EUR 641,342.77.

Saret ittra ufficjali datata 4 ta` Awissu 2011 (fol 422 u 423).

Fit-22 ta` Gunju 2006 kienet insinwata ipoteka specjali nru. 11065/2006 ghall-ammont ta` EUR 635,000 favur Barclays Bank plc fir-rigward tal-proprjeta`deskritta bhala razzett u garaxxijiet annessi nri. 51, 52, 53 u 54 fi Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk. flimkien ma` l-art annessa (fol 8-9).

Fis-17 ta` Settembru 2007 kienet insinwata ipoteka specjali nru. 17234/2007 ghall-ammont ta` EUR 635,000 favur Barclays Bank plc fir-rigward tal-proprjeta` deskritta bhala penthouse immarkata bin-nru. 6, Ascot Building, Dawret il-Gzejjer, Bugibba (fol 11-12).

- **Simonds Farsons Cisk plc**

Jirrizulta ppruvat illi :-

Bis-sahha ta` sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-23 ta` Gunju 2009 fil-kawza fl-ismijiet *Simonds Farsons Cisk plc vs Rosario sive Louis Tabone et pro et noe (Avviz Numru 239/2008 SM),* Simonds Farsons Cisk plc kienet kanonizzata kreditur tal-konvenuti fl-ammont ta` EUR 7,140.83c, oltre l-ispejjez u l-imghax legali (fol 611 sa fol 613).

Saret ipoteka generali nru. 15802/2009 li kienet insinwata fil-21 ta` Ottubru 2009 (fol 25).

Saret ukoll ipoteka specjali nru. 230/2012 fis-6 ta` Jannar 2012 (fol 26) ghas-somma ta` EUR 7,140.83c (oltre spejjez u imghaxijiet legali) fuq din il-propjeta` :-

a) in-nofs indiviz tad-dar bla numru bl-isem "Saint Sebastian" fi Triq Bathelemy, Marsaxlokk ;

b) razzett bir-remissa u b`garaxx anness mieghu li ghandu n-numri 51, 52, 53 u 54. Triq Zejtun, Marsaxlokk, flimkien ma` l-art annessa ;

c) in-nofs indiviz tal-penthouse internament immarkata 6, f` Ascot Building, Islets Promenade. Bugibba.

- **<u>Mary Rose Chircop u Kendrick Chircop</u>**

Jirrizulta ppruvat illi :-

Mary Rose Chircop tigi l-armla tal-Av. Carmel Chircop waqt li Kendrick Chircop huwa l-uniku wild tieghu. It-tnejn huma eredi ta` Dr Chircop (ara fol 31 sa 33).

Permezz ta` sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta` Jannar 2012 fil-kawza fl-ismijiet *Av Carmel Chircop vs Louis Tabone (Citaz Nru 772/2008 AE)* [fol 34 sa 36], Louis Tabone (l-isem li huwa maghruf bih id-debitur Rosario Tabone) kien ikkundannat ihallas lil Av Carmel Chircop is-somma ta` EUR 16,242 oltre l-imghax mill-4 ta` Gunju 2008 u l-ispejjez tal-kawza (fol 37).

Kienet iskritta ipoteka generali gudizzjali fis-26 ta` Lulju 2012 bin-nru 10263/2012 (fol 38) ghall-ammont ta` EUR 16,242 bhala sorte, bl-imghax

legali mill-4 ta` Gunju 2008 sad-data tal-hlas effettiv u s-somma ta` EUR 1,808.21 bhala spejjez.

- **Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited**

Jirrizulta ppruvat illi :-

Skont kuntratt tal-11 ta` Frar 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (fol 42 sa 43), Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited kienu dikjarati kredituri in solidum ta` Rosario Tabone fl-ammont ta` somma ta` EUR 164,4000 bl-imghaxijiet mill-11 ta` Settembru 2009 sad-data tal-hlas effettiv.

Dan il-kuntratt kien rez ezekuttiv b`ittra ufficjali tat-12 ta` Novembru 2009 (fol 45).

Saret ipoteka specjali nru 2080/2009 fuq ir-razzett u garaxxijiet annessi ufficjalment mmarkati bin-numri 51, 52, 53 u 54 fi Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, flimkien mal-art annessa maghha maghrufa bhala Ta` Ras il-Wied. L-ipoteka kienet nsinwata fis-17 ta` Frar 2009 (fol 44).

Raymond Zammit akkwista *animo compensandi* il-proprjeta ta` nofs indiviz mid-dar bla numru u jisimha "Saint Sebastian" fi Triq Barthelemy, Marsaxlokk (fol 133 – 134). Madanakollu saret oppozizzjoni minn kredituri ohra ta` Rosario Tabone sabiex ikun hemm tpacija. Fil-fatt kien pretiz illi l-prezz li ghalih kien liberat il-fond kellu jigi depozita. Fil-fatt hekk sar (ara c-cedola a fol 6).

Sal-15 ta` Gunju 2017 (ossija d-data tar-rikors a fol 40-41) Raymond Zammit, Silvana Zammit u Raymond Auto Dealer Limited kien ghad fadlilhom jiehdu l-ammont ta` EUR 266,238 oltre l-ispejjez tas-subbasta bin-nru. 20/2010 flimkien mal-imghaxijiet ulterjuri sad-data tal-hlas effettiv.

- **Vincent u Grace konjugi Vella**

Jirrizulta ppruvat illi :-

Permezz ta` sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Maltra) fil-15 ta` Dicembru 2009 fil-kawza fl-ismijiet ***Vincent Vella et vs Jaycee Catering et*** *(Avviz Nru 342/2008)*, Vincent Vella u Grace Vella kienu kanonizzati kredituri ta` Rosario Tabone fl-ammont ta` EUR 4,395.33 bhala *sorte* oltre l-imghax legali u spejjez gudizzjarji (fol 596 sa fol 604).

In segwitu saret ipoteka generali kontra Rosario Zammit nru. 1230/2010 fit-28 ta` Jannar 2010 (fol 341) kif ukoll ipoteka specjali nru. 1252/2010 fid-29 ta` Jannar 2010 (fol 342) fuq ir-razzett bil-garaxxijiet bin-numri 51,52, 53 u 54 fi Triq Zejtun, Marsaxlokk flimkien mal-art annessa.

- **Jason Sammut**

Jirrizulta ppruvat illi :-

Fl-24 ta` Novembru 2011, kienet registrata ipoteka generali gudizzjarja nru 18086/2011 kontra Rosario Zammit ghall-kreditu ta` EUR 104,000 (fol 346). Saret in segwitu ghal ittra ufficjali datata 21 ta` Lulju 2009 (nru. 2713/09) li pprezenta l-kreditur abbazi tal-Art 253 u 256(2) tal-Kap 12 (fol 645).

Fl-24 ta` Novembru 2011, kienet registrata ipoteka specjali nru 18087/2011 (fol 347) fuq :-

a) ir-razzett u garaxxijiet immarkati bin-numri 51, 52, 53 u 54 f` Zejtun Road Marsaxlokk flimkien ma` l-art annessa;

b) nofs indiviz mid-dar bla numru ufficjali u jisimha "Saint Sebastian" f` Barthelemy Street, Marsaxlokk ;

c) nofs indiviz mill-penthouse bin-numru 6, Ascot Buildings, Islets Promenade, Bugibba.

V. Pregradwazzjoni

Il-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-ebda wiehed mill-kredituri konkorrenti ma ghamel opposizzjoni ghall-pretensjonijiet tal-kredituri konkorrenti l-ohra.

- **<u>Cedola ta` depozitu nru. 1593/2014</u>**

Ic-cedola kienet tikkoncerna l-bejgh b`subbasta r-razzett kif deskritt aktar kmieni.

Il-pregradwazzjoni ghandha tkun kif gej :-

Fl-**<u>ewwel grad</u> :**

Barclays Bank plc
in vista ta` l-ipoteka specjali nru. 11065/2006.

Fit-**<u>tieni grad</u>** :

Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited flimkien in vista ta` l-ipoteka specjali nru. 2080/2009.

Fit-**<u>tielet grad</u> :**

Carmel Pisani
in vista ta` l-ipoteka specjali nru. 1128/2010.

Fir-**<u>raba` grad :</u>**

Vincent u Grace konjugi Vella
in vista ta` l-ipoteka specjali nru. 1252/2010.

Fil-**<u>hames grad</u>** :

Jason Sammut
in vista ta` l-ipoteka specjali nru. 18087/2011.

Fis-**<u>sitt grad</u>** :

Simonds Farsons Cisk plc
in vista ta` l-ipoteka specjali nru. 230/2012.

Fis-**seba` grad** :

Kendrick Chircop u Mary Rose Chirop flimkien
Skont l- ipoteka generali tas-26 ta` Lulju 2012.

Barclays Bank plc ghandu l-ewwel ipoteka specjali li giet iskritta fuq dan ir-razzett. Ir-razzett kien liberat ghall-prezz ta` EUR 448,200. Peress li l-kreditu ta` Barclays Bank plc kien jammonta ghal EUR 635,000 oltre imghaxijiet u spejjez, ic-cedola ghandha tigi zbankata fl-intier taghha minn Barclays Bank plc.

Peress li c-cedola ma tkoprix l-ammont kollu dovut lil Barclays Bank plc, il-bilanc tal-kreditu ta` l-bank ser jibqa` insodisfatt, kif ser jibqghu nsodisfatti l-kredituri l-ohra.

- **Cedola ta` depozitu nru. 88/2015**

Ic-cedola kienet tikkoncerna l-bejgh b`subbasta tal-*penthouse.*

Il-pregradwazzjoni ghandha tkun kif gej :-

Fl-**ewwel grad** :

Barclays Bank plc
in vista ta` l-ipoteka specjali 17234/2007.

Fit-**tieni grad** :

Carmel Pisani
in vista ta` l-ipoteka specjali 1128/2010.

Fit-**tielet grad** :

Jason Sammut
in vista ta` l-ipoteka specjali 18087/2011.

Fir-**raba` grad** :

Simonds Farsons Cisk plc
in vista ta` l-ipoteka specjali 230/2012.

Fil-**hames grad** :

Vincent u Grace konjugi Vella
in vista ta` l-ipoteka generali tat-28 ta` Jannar 2010.

Fis-**sitt grad** :

Kendrick Chircop u Mary Rose Chircop
in vista ta` l-ipoteka generali tas-26 ta` Lulju 2012.

Fis-**seba` grad** :

Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited flimkien kredituri kirografarji.

Barclays Bank ghandu l-ewwel ipoteka specjali li giet iskritta fuq in-nofs indiviz ta` din il-*penthouse.* Dan in-nofs indiviz kien liberat ghall-ammont ta` EUR 63,000. Ghalhekk minkejja li Barclays Bank plc ser tizbanka l-intier tac-cedola nru. 1593/2014, xorta wahda l-kreditu taghha mhux ser jithallas fl-intier tieghu. Per konsegwenza, ic-cedola ghandha tigi zbankata kollha minn Barclays Bank plc. Il-bqija tal-kreditu tal-bank u dak dovut lill-kredituri l-ohra se jibqa` mhux sodisfatt bl-izbank tac-cedola.

- **Cedola ta` depozitu nru. 1692/2016**

Ic-cedola kienet tikkoncerna l-bejgh b`subbasta tad-dar.

Il-pregradwazzjoni ghandha tkun kif gej :-

Fl-**ewwel grad** :

Carmel Pisani

in vista ta` l-ipoteka specjali 1128/2010.

Fit-**tieni grad** :

Jason Sammut
in vista ta` l-ipoteka specjali 18087/2011.

Fit-**tielet grad**

Simonds Farsons Cisk plc
in vista ta` l-ipoteka specjali 230/2012.

Fir-**raba` grad** :

Vincent u Grace konjugi Vella
in vista ta` l-ipoteka generali prezentata fit-28 ta` Jannar 2010.

Fil-**hames grad** :

Kendrick Chircop u Mary Rose Chircop flimkien
in vista ta` l-ipoteka generali prezentata fis-26 ta` Lulju 2012.

Fis-**sitt grad** :

Il-kredituri konkorrenti l-ohra bhala kredituri kirografarji *pro rata.*

Carmel Pisani ghandu l-ewwel ipoteka specjali li giet iskritta. In-nofs indiviz tad-dar kien liberat ghall-ammont ta` EUR 67,500. Carmel Pisani ghandu jizbanka l-intier ta` din ic-cedola.

VI. Kredituri Ezekutanti

Il-Qorti tqis illi qabel isir ir-rilaxx tal-import tac-cedoli, ghandhom jithallsu l-kredituri ezekutanti ghal dak li ghandu x` jaqsam mal-procedura tas-subbasta.

L-**Art 337(3)** u l-**Art 344 tal-Kap 12** jipprovdu li l-ewwel ghandhom jithallsu lill-kreditur ezekutant l-ispejjez tal-irkant bla ebda kondizzjoni kif ukoll jiehu lura l-ispejjez legali u l-ispejjez ghall-kanonizzazzjoni tal-kreditu tieghu taht l-obbligazzjoni, imsahha b`garanzija tajba, li jerga` jroddhom lix-xerrej fil-kaz ta` evizzjoni tal-immobbli li jkun gie hekk liberat.

Skont l-**Art 346 tal-Kap 12**, il-kredituri ezekutanti mhumiex biss dawk il-kredituri originali li jkunu taw bidu ghall-proceduri ta` subbasta izda huma l-kredituri l-ohra kollha li jkunu dahlu kompartecipi fil-proceduri.

Fil-kaz in kwistjoni, mit-taxxa ezebita a fol 382 sa 386, jirrizulta li l-kredituri ezekutanti li wkoll ikkonkorrew fil-konkors odjern huma : Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealers (indikati fit-taxxa bhala R. Zammit et) ; Jason Sammut (indikat bhala J Sammut) ; Carmel Pisani (indikat bhala C Pisani) ; Barclays Bank plc (indikat bhala Dottor Louis Cassar Pullicino) ; Simonds Farsons Cisk plc (indikat bhala Simonds) ; Kendrick Chircop u Mary Rose Chircop (indikati bhala Dr C Chircop) ; u Vincent Vella (indikat bhala Vince Vella).

Ghalhekk mill-ammonti depozitati permezz tac-cedoli, ghandhom jigu prelevati l-ewwel dawk l-ammonti li hallsu l-kredituri ezekutanti nkluz l-ispejjez tas-subbasta u l-ispejjez ghall-kanonizzazzjoni tal-kreditu taghhom kif jirrizultaw mill-atti. Peress li hemm involuti tlett cedoli ta` depoziti, l-ammonti relattivi ghal dawn l-ispejjez ghandhom jitnaqqsu *pro rata.*

VII. L-ispejjez ta` dan il-konkors

Dwar il-kap tal-ispejjez, il-Qorti taghti piz ghas-sottomissjonijiet li ghamlu Carmel Pisani u Barclays Bank plc meta jghidu lid an il-konkors kellu jsir minhabba l-oppozizzjoni nfondata ta` Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited. Huma pprezentaw atti mnejn jirrizulta illi fil-fatt Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited opponew ghall-izbank tal-fondi depozitati fic-cedoli minkejja li kienu konsapevoli mill-ezistenza tal-ipoteki specjali favur Carmel Pisani u Barclays Bank plc (fol 387 sa 539).

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha ta` l-14 ta` Mejju 2015 fir-Rikors Nru. 806/2013 JZM, wara l-bejgh bis-Subbasta Nru. 14/09 u fl-atti tac-Cedola Nru. 649/09 fl-ismijiet **Michael Attard Limited vs Lee Nathan Mayne**. Fid-decizjoni taghha, il-Qorti kienet osservat illi Bank of

Valletta plc ma kienx messha opponiet it-talba ghall-izbank li kienet ghamlet Michael Attard Limited ghax kien evidenti, anke minn esami tal-atti tas-subbasta, li t-titolu ta` din tal-ahhar kien il-bilanc tal-prezz tal-bejgh ta` vettura Peugoet, liema vetturi jigu mportati Malta minn Michael Attard Limited. Irrimarka illi Bank of Valletta plc kien messha wriet kawtela u diligenza qabel irregistrat l-opposizzjoni taghha. Inghad hekk :-

> *"Tibqa` l-kwistjoni tal-ispejjez ta` dan il-procediment.*
>
> *Fejn jirrigwarda Michael Attard Limited, il-Qorti hija tal-fehma li hija tbati l-ispejjez taghha tenut kont illi b`zewg kredituri biss konkorrenti ma setghetx tmur ghall-procedura skond l-Art 416 tal-Kap 12.*
>
> *Fl-istess waqt il-Qorti mhijiex tikkondividi l-posizzjoni ta` Bank of Valletta plc li m`ghandha tbati xejn mill-ispejjez ta` din il-kawza. Fl-istadju tar-rikors ghall-izbank, ladarba kienet notifikata bir-rikors bhala persuna nteressata, kien jinkombi fuqha l-obbligu li qabel tiddeciedi li topponi l-izbank, tistharreg sewwa l-fatti li wasslu kreditur iehor bhalha tal-istess debitur li jitlob l-izbank. Bank of Valletta plc kienet ben konxja tal-fatt illi bl-opposizzjoni taghha, it-talba ghall-izbank kienet sejra tkun michuda.*
>
> *Anke jekk it-terminu biex twiegeb kien qasir, ma kienx hemm involuta xi ricerka ntensiva biex tkun taf in-natura tal-kreditu ta` Michael Attard Limited, anke jekk fir-rikors taghha ma kienx indikat fl-ispecifiku n-natura tal-kreditu taghha. Ghalhekk mhijiex kondivisa l-fehma ta` Bank of Valletta plc li sabiex saret taf li kien hemm privilegg kellha tkun il-procedura tentata minn Michael Attard Limited skond l-Art 416 tal-Kap 12 li tisvela dan. Tghid ghalhekk il-Qorti illi Bank of Valletta plc ghandha tbati l-ispejjez taghha tenut kont tal-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz."*

Din il-Qorti hija tal-fehma li anke fil-kaz tal-lum ma kellhiex issir opposizzjoni bla bzonn sabiex l-import tac-cedoli ma jkunx zbankat minn Carmel Pisani u Barclays Bank plc.

Jirrizulta illi fir-rikors ghal zbank mic-cedola nru 1593/2014 li kien sar minn Barclays Bank plc, kien inghad kjarament li l-bank kellu favur tieghu ipoteka specjali (fol 387 sa 423). Ir-rikors kien notifikat lil Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited li opponew l-izbank (fol 425). Din ic-cedola kienet l-ewwel wahda fiz-zmien mit-tlieta, u ghalhekk din il-qaghda ta` preferenza certament kienet diga` a konoxxenza ta` Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited meta kienu prezentati z-zewg cedoli l-ohra.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi dan il-konkors billi –

Tordna illi mill-kumulu tal-flus li huma depozitati taht l-awtorita` taghha permezz ta` Cedola ta` Depozitu Numru 1593/2014, ta` Cedola ta` Depozitu Numru 1692/2016 u ta` Cedola ta` Depozitu Numru 88/2015 ghandhom jigu prelevati l-ewwel dawk l-ammonti li thallsu mill-kredituri ezekutanti kif fuq inghad, liema ammonti ghandhom jigu rilaxxjati lill-istess kredituri ezekutanti.

Tordna li Barclays Bank plc jithallas l-ammont li jkun jifdal fic-Cedola ta` Depozitu Numru 1593/2014 u fic-Cedola ta` Depozitu Numru 88/2015, sabiex ikun sodisfatt parzjalment il-kreditu tieghu.

Tordna li Carmel Pisani jithallas l-ammont li jifdal fic-Cedola ta` Depozitu Numru 1692/2016 sabiex ikun sodisfatt parzjalment il-kreditu tieghu.

Tiddikjara illi wara li jkunu saru l-hlasijiet skont ma ghadu kif gie ordnat, mill-ammonti depozitati fic-Cedoli ta` Depozitu fuq riferiti, ma se jifdal xejn biex jithallsu l-bqija tal-krediti involuti fil-konkors odjern. Ghalhekk dawn il-krediti sejrin jibqghu nsodisfatti.

Tordna lil Raymond Zammit, Silvana Zammit u Ray Auto Dealer Limited sabiex solidalment bejniethom ihallsu l-ispejjez kollha ta` dan il-konkors.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur