**PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMĦALLEF**

**ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 13, ta' Lulju, 2021**

**Rikors Maħluf Nru: 277/2018**

***PETER SIVE PIERRE FALZON U MARTU HELEN SIVE ELENITA FALZON***

***VS.***

***(1) FRANCIS MAMO U MARTU NICOLINA MAMO;***
***(2) AVUKAT DR. ROBERT ZAMMIT; U***
***(3) IR-REĠISTRATUR QRATI ĊIVILI U TRIBUNALI***

**Il-Qorti**:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha tal-atturi Falzon u dwar il-kontro-talba mressqa mill-miżżewġin Mamo, wara li l-atti kienu reġgħu ntbagħtu lura lil din il-Qorti, b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021;

***Daħla***

2. B'rikors maħluf imressaq fis-26 ta' Marzu, 2018, l-**atturi Falzon** fissru, li l-bejgħ b'irkant ġudizzarju ta' Villa Fusina, f'Ħ'Attard, ma jiswiex u għalhekk għandu jitqies bħala null u bla effett skont il-liġi. Huma jagħtu ħames raġunijiet għaliex dan il-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju għandu jitqies null;

3. Fil-qosor, dawn ir-raġunijiet jistgħu jinġabru kif ġej: (i) li l-bejgħ ma setax isir għaliex dan il-post kien suġġett għal ordnijiet tal-iffriżar maħruġa mill-qrati b'kompetenza kriminali; (ii) li l-qorti ċivili li ordnat il-bejgħ bl-irkant straħet fuq rapport ta' perit meħud minn atti oħra li ma ġiex maħluf, bi ksur tal-**artikolu 311 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; (iii) li l-istima tal-perit qatt ma ġiet aġġustata sakemm seħħ il-bejgħ bl-irkant fl-2017; (iv) li la huma u lanqas il-kolleċitanti ma ġew notifikati bid-digriet tal-21 ta' Frar, 2017 li bih il-qorti ordnat il-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju; u (v) li l-effetti tad-digriet li bih ġie ordnat il-bejgħ bl-irkant spiċċaw għaliex ir-reġistrazzjoni ta' dan id-digriet ma ġietx imġedda mar-Reġistru Pubbliku skont l-**artikolu 351(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

4. Minħabba f'hekk, l-atturi Falzon talbu lil din il-Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara li l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-25 ta' Mejju 2017 tal-proprjetà 'Villa Fusina', Triq George Zammit b'entratura oħra fi Triq il-Gradilja, Attard fl-atti tas-subbasta, fl-ismijiet Francis Mamo u martu Nicolina Mamo vs, Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon (subbasta numru 70/12) hija nulla għal finijiet u effetti tal-liġi;*
>
> *2. Tordna l-kanċellament u tħassir tan-nota tal-iskrizzjoni 23908/2017;»*

5. L-**<u>Avukat Dr. Robert Żammit</u>** ressaq risposta maħlufa fid-9 ta` April 2018 u fiha wieġeb:

> *«(1) Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hija rrita u nulla stante li hawn non si tratta ta` bejgħ b`liċitazzjoni imma bejgħ bl-irkant taħt l-awtorità tal-Qorti u għalhekk l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*
>
> *(2) Illi in mertu u bla preġudizzju għal premess, ai termini tal-Artikolu 996 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta it-trasferiment ta` ħwejjeġ*

*immobbli jibda jgħodd u jkollu seħħ minn meta jiġi mniżżel fl-uffiċju tar-Reġistru Pubbliku kif jingħad fl-Artikolu 330 u meta n-nota ta` iskrizzjoni f`każ ta` bejgħ bl-irkant tiġi ffirmata mir-Reġistratur tal-Qorti li taħt is-setgħa tagħha tkun saret il-liberazzjoni tal-ħaġa, kif fil-fatt sar u ċioè kif fil-fatt sar mit-2 ta` Novembru 2017 skont dokument hawn anness u mmarkat bħala Dokument RZ1;*

*(3) Illi inoltre d-domandi attriċi huma infondati wkoll fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-25 ta` Mejju 2007 din l-Onorabbli Qorti lliberat bejgħ bl-irkant numru 44 Villa Fusina, bil-basement u garage sottopost fi Triq Gorg Żammit, Ħ`Attard lill-intimat Żammit liema att ta` liberazzjoni ġie iskritt fir-Reġistru Pubbliku kif ingħad fit-2 ta` Novembru 2017;*

*(4) Illi ai termini ta` l-Artikolu 355 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta d-debitur ossija r-rikorrenti kellhom il-jedd tal-fidwa tal-ħwejjeġ immobbili hawn fuq deskritti mibjugħin fl-irkant sa żmien 4 xhur mid-data tal-iskrizzjoni tal-att tal-liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku u għalhekk sat-2 ta` Marzu 2018.*

*(5) Illi kieku dak lamentat mir-rikorrenti huwa minnu u l-prezz kif jippretendu huma, mhux il-prezz tas-suq, kien sta għalihom biex jerggħu jixtru u jifdu l-proprjetà tagħhom, ħaġa li m`għamlux u għalhekk qed jippruvaw jittentaw din il-proċedura b`abbuż tas-sistema ġudizzjarju.*

*(6) Illi r-rikorrenti ma eserċitawx il-jedd tal-fidwa entro l-4 xhur stante li ma ġietx preżentata ċ-ċedola tal-fidwa kif kienu obbligati jagħmlu skont il-liġi.*

*(7) Illi inoltre ai termini tal-Artikolu 331 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta l-kunsinna tal-beni immobbili ssir ipso iure bil-liberazzjoni finali u bid-depositu tal-prezz fiċ-ċedolarju tal-Qorti liema prezz ġie depositat kif*

*jirriżulta skont riċevuti u ċekkijiet hawn annessi u mmarkati bħala dokument RŻ2 u RŻ3 u kif għad jista` jiġi konfermat mir-Reġistratur tal-Qorti.*

*(8) Illi ai termini tal-Artikolu 306 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta, illi l-Qorti wara li laqgħet it-talba għall-hrug tal-mandat ta` qbid ta` ħwejjeġ immobbili, ordnat lir-Reġistratur jaħtar espert tekniku kif jirriżulta mill-atti tas-subbasta u ċioè l-Perit Ruben Sċiortino li stima l-fond in kwistjoni, ġie ffissat jum, ħin u lok għall-bejgħ, ġie infurmat id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u r-Reġistratur tal-Artijiet bid-digriet, ordnat lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku biex jirreġistra minnufih id-digriet u ħatret irkantatur pubbliku, liema digriet ġie notifikat lid-debitur.*

*(9) Illi ai termini tal-Artikolu 307 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta d-debitur kellu 20 ġurnata minn meta ġie notifikat bid-digriet biex huwa jkun jista` jippreżenta stima separata u anke jitlob li ma ssirx stima ġdida b`dan illi din l-istima għandha tkun ġuramentata. Ir-rikorrenti m`għamlu xejn minn dan u għalhekk ma jistgħux jillamentaw minn nuqqasijiet talvolta ta` ħaddieħor meta n-nuqqasijiet huma tagħhom stante li ex turpi causa non oritur actio.*

*(10) Illi r-rikorrenti ġew notifikati skont il-liġi bl-atti kollha tal-Qorti ossija bl-affissjoni u l-Imħallef ordna li jsir il-bejgħ wara li huwa eżamina l-atti kollha li kienu in regola ai termini tal-liġi.*

*(11) Illi l-bejgħ bis-subbasta sar skont il-liġi u l-Qorti Kriminali tat l-awtorizzazzjoni biex dan il-bejgħ isir wara li ġabet il-permessi kollha minkejja l-freezing orders. Tant dan huwa minnu li wara l-bejgħ sar rikors konġunt mir-Reġistratur tal-Qorti u l-intimat Robert Żammit sabiex din il-Qorti tawtorizza li jitneħħa l-freeżing order in konfront tan-Nutar Pierre Falzon u martu Helen Falzon sabiex jiżbanka miċ-ċedolarju tal-Qorti s-somma dovuta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni*

*bħala taxxa kapitali fuq it-trasferiment fuq il-proprjetà in kwistjoni u biex jagħmel dak kollu neċessarju u anċillari għall-espletazzjoni tal-obbligi hawn fuq imsemmija liema digriet inħareġ fil-15 ta` Settembru 2017 skont dokument RZ4 hawn anness.*

*(12) Illi ai termini tal-Artikolu 1432 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta jistipula illi x-xerrej ma jistax jmexxi azzjoni redibitoria u azzjoni aestimatoria f`każ ta` bejgħ bl-irkant taht is-setgħa tal-Qorti, multo magis ma jistax id-debitur venditur jipproċedi kontra l-kompratur li jkun akkwista l-proprjetà taħt l-awtorità tal-Qorti.*

*(13) Illi se mai l-azzjoni li għandu x-xerrej mhux għan-nullità tal-bejgħ b`subbasta imma azzjoni għad-danni versu r-Reġistratur tal-Qorti stante li l-proprjetrju tal-proprjetà in kwistjoni illum erga omnes huwa l-intimat Żammit stante li dan il-bejgħ la sar bi vjolenza, żball, għemil doluż u/jew kawża falza, ai termini ta` l-Artikolu 1222 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta.»*

6. Ir-**<u>Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali</u>** wieġeb fit-2 ta' Mejju, 2018 u ressaq dawn l-eċċezzjonijiet;

*«(1) Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-eċċipjenti m`huwiex il-leġittimu kontradittur għall-lanjanzi attriċi u ġie traxxinat f`dawn il-proċeduri inutilment u għalhekk l-eċċipjenti għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

*(2) Illi fil-meritu l-eċċipjenti jirrileva li t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt inter alia peress illi:*

*i. M`hemm xejn fil-proċeduri ta`subbasta u liberazzjoni de quo li b`xi mod jirrendi l-istess nulla kif qed jitlob ir-rikorrenti.*

*ii. Ir-rikorrenti nnifsu aderixxa ruħu għal din is-subbasta u kwindi kkonferma l-validità tal-istess.*

*iii. Illi bla preġudizzju għal premess, ai termini tal-Artikolu 996 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta it-trasferiment ta` ħwejjeġ immobbli jibda jgħodd u jkollu seħħ minn meta jiġi mniżżel fl-uffiċċju tar-Reġistru Pubbliku kif jingħad fl-Artikolu 330 u meta n-nota ta` iskrizzjoni f`każ ta` bejgħ bl-irkant tiġi ffirmata mir-Reġistratur tal-Qorti li taħt is-setgħa tagħha tkun saret il-liberazzjoni tal-ħaġa, kif fil-fatt sar u ċioè mit-2 ta` Novembru 2017.*

*iv. Illi inoltre d-domandi attriċi huma infondati wkoll fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-25 ta` Mejju 2007 din l-Onorabbli Qorti lliberat il-bejgħ bl-irkant tal-fond numru 44 Villa Fusina, bil-basement u garage sottopost fi Triq Gorg Żammit, Ħ`Attard lill-intimat Żammit liema att ta` liberazzjoni ġie iskritt fir-Reġistru Pubbliku kif ingħad fit-2 ta` Novembru 2017.*

*(3) Illi ai termini tal-Artikolu 355 tal-Kap 12 tal-Liġiiiet ta` Malta d-debitur ossija r-rikorrenti kellhom il-jedd tal-fidwa tal-ħwejjeġ immobbili hawn fuq deskritti mibjugħin fl-irkant sa żmien 4 xhur mid-data tal-iskrizzjoni tal-att tal-liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku u għalhekk sat-2 ta` Marżu 2018.*

*(4) Illi inoltre ai termini tal-Artikolu 331 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta l-kunsinna tal-beni immobbili ssir ipso iure bil-libetazzjoni finali u bid-depożitu tal-prezz fiċ-ċedolarju tal-Qorti liema prezz ġie depożitat.*

*(5) Illi ai termini tal-Artikolu 306 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta, illi l-Qorti wara li laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-mandat ta` qbid ta` ħwejjeġ immobbili, ordnat lir-Reġistratur jaħtar espert tekniku kif*

*jirriżulta mill-atti tas-subbasta u ċioè l-Perit Ruben Sciortino li stima l-fond in kwistjoni, ġie ffissat jum, ħin u lok għall-bejgħ, ġie infurmat id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u r-Reġistratur tal-Artijiet bid-digriet, ordnat lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku biex jirreġistra minnufih id-digriet u ħatret irkantatur pubbliku, liema digriet ġie notifikat lid-debitur.*

*(6) Illi ai termini tal-Artikolu 307 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta d-debitur kellu 20 ġurnata minn meta ġie notifikat bid-digriet biex huwa jkun jista` jippreżenta stima separata u anke jitlob li ma ssirx stima ġdida b`dan illi din l-istima għandha tkun ġuramentata. Ir-rikorrenti m`għamlu xejn minn dan u għalhekk ma jistgħux jillamentaw meta huma stess m`għamlu xejn.*

*(7) Illi r-rikorrenti ġew notifikati skont il-liġi bl-atti kollha tal-Qorti ossija bl-affissjoni u l-Qorti ordnat li jsir il-bejgħ wara li eżaminat l-atti kollha li kienu in regola ai termini tal-liġi.*

*(8) Illi l-bejgħ bis-subbasta sar skont il-liġi u l-Qorti Kriminali tat l-awtorizzazzjoni biex dan il-bejgħ isir wara li ġabet il-permessi kollha minkejja l-freeżing orders. Tant dan huwa minnu li wara l-bejgħ sar rikors konġunt mir-Reġistratur tal-Qorti u l-intimat Robert Żammit sabiex din il-Qorti tawtorizza li jitneħħa l-freezing order in konfront tan-Nutar Pierre Falzon u martu Helen Falzon sabiex jiżbanka miċ-ċedolarju tal-Qorti s-somma dovuta lill-Kummissarju tat-Taxxi lnterni bħala taxxa kapitali fuq it-trasferiment fuq il-proprjetà in kwistjoni u biex jagħmel dak kollu neċessarju u anċillari għall-espletazzjoni tal-obbligi hawn fuq imsemmija liema digriet inħareġ fil-15 ta` Settembru 2017;*

*(9) Illi kwantu għal-lanjanza dwar l-istima tal-perit Sciortino, bil-qima jingħad illi tali stima ġiet dikjarata li tapplika mutatis mutandis għal*

*proċeduri in kwistjoni b`Digriet tal-Qorti tal-4/10/12 fl-atti tar-rikors numru 846/12 u kopja legali tal-istess rapport ġiet inserita fl-atti tas-subbasta 70/12 kif ordnat mill-Qorti;*

*(10) Illi dwar il-lanjanza f`para 13 tar-rikors promotur bil-qima jingħad illi n-notifika in kwistjoni hija valida u in ogni każ jekk hemm xi lanjanza din tispetta li titqajjem mill-kredituri u mhux mir-rikorrenti;*

*(11) Illi kwantu għal para 16 bil-qima jingħad illi dan bl-ebda mod ma jeffettwa s-subbasta per se, iżda hawn si tratta ta` iskrizzjoni li ssir fil-bidu nett meta jinbdew il-proċeduri tas-subbasta;*

*(12) Illi kwantu għal para 18 tar-rikors promotur bil-qima jingħad li anqas hawn ma jeffettwa s-subbasta u/jew il-liberazzoni stante illi t-talba in kwistjoni hija biss esigenza fiskali;*

*(13) Salvi, jekk il-każ , eċċezzjonijiet ulterjuri;»*

7. **<u>Francis u Nicolina Mamo</u>** ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fit-3 ta' Mejju, 2018 u fiha qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

*«1. It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*

*2. Mhux minnu li kien hemm xi irregolaritajiet, fil-bejgħ bl-irkant fl-ismijiet Francis Mamo et vs Pierre Falżon et (Subb. 70/2012) miżmum taħt l-awtorità ta` din il-Qorti, li jagħtu lok għat-tħassir tal-imsemmi proċess ġudizzjarju jew tal-liberazzjoni tal-proprjetà 44, Villa Fusina, Triq George Żammit, Attard, b`entratura oħra fi Triq il-Gradilja, Attard;*

*3. Lanqas huwa minnu li l-eċċepjenti naqsu b`xi mod fit-tmexxija tal-imsemmi bejgħ bl-irkant, u għalhekk mingħajr pregdizzju f`kull każ, l-eċċepjenti m`għandhomx ibatu spejjeż ta` dawn il-proċeduri.*

*4. F`kull każ u mingħajr preġudizzju wkoll, f`każ li din il-Qorti tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tal-atturi u tħassar ill-liberazzioni tal-proprjetà tagħhom f`Ħ`Attard bil-bejgħ bl-irkant fl-ismijiet Francis Mamo et vs Pierre Falzon et (Subb. 70/2012), din il-Qorti għandha tirreintegra lill-eċċepjenti fid-drittijiet kollha tagħhom kontra l-istess atturi debituri, inklużi fid-drittijiet ipotekarji naxxenti mill-iskrizzjoni ta` ipoteka ġenerali kontra l-atturi, u ipoteka speċjali fuq l-istess propretà f`Ħ`Attard, bin-nota numru H. 3049/2012, u l-preferenza li l-eċċepjenti kienu jgawdu skont l-ordni ta` iskrizzjoni msemmija qabel ġew intavolati l-proċeduri ta` bejgħ bl-irkant mertu ta` din il-kawża;»*

8. Minbarra risposta maħlufa, il-konvenuti Mamo ressqu wkoll **kontro-talba**, li biha laqgħu għall-eventwalità li din il-qorti ssib li l-bejgħ ta' Villa Fusina bl-irkant ġudizzjarju huwa tabilħaqq null. F'dak il-każ, huma talbu lil din il-qorti sabiex:

*«(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-esponenti rikonvenzjonanti għandhom igawdu d-drittijiet kollha li kellhom qabel bdew il-proċeduri ta` bejgħ bl-irkant fl-ismijiet Francis Mamo et vs Pierre Falżon et (Subb. 70/2012) kontra l-atturi debituri tagħhom, naxxenti mill-kuntratt ta` kostituzzjoni ta` debitu pubblikat min-Nutar Dottor Ritienne Buġeja Fenech fit-22 ta` Frar 2012, u mill-iskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku bin-numru H. 3049/2012, ta` ipoteka generali kontra l-istess atturi rikonvenzjonati, u ta` ipoteka speċjali fuq il-fond 22, Villa Fusina, Triq George Żammit, b`entratura oħra fi Triq il-Gradilja, Attard, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, mibni fuq plot numru 102 mill-art `Tal-Fuklar, Ħ`Attard, u konfinanti mit-tramuntana ma` Triq il-Gradilja, mix-xlokk ta` Triq George Żammit u mil-lvant ma` beni tal-Gvern ta` Malta jew suċċessuri fit-titolu tiegħu;*

*(ii) konsegwentement occorrendo tordna reintegrazzjoni tal-esponenti fid-drittijiet kollha imsemmija kontra l-atturi debituri tagħhom.*

*(iii) konsegwentement ukoll, taħtar Nutar Pubbliku sabiex jiskrivi fir-Reġistru Pubbliku n-nota ta` referenza meħtieġa għal dan l-iskop.*

*Bl-ispejjeż kontra l-atturi rikonvenzjonanti li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni, u b`riżerva ta` kull jedd u azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti;»*

9. Il-**familja Falzon** wieġbu għal din il-kontro-talba b'dan il-mod;

*1. Illi preliminarjament il-kontrotalba mressqa minn Francis u Nicolina Mamo hija nulla u bla valur fil-liġi in kwantu kif ppreżentata ma tirrispettax il-formalitajiet rikjesti mil-liġi u dan stante li lanqas okkju ma hemm indikat fl-istess kontrotalba u lanqas intestatura ta` Qorti;*

*2. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, din il-kontrotalba saret inutilment għaliex dak sottomess fil-kontrotalba seta` tressaq per via d`eccezzione kif fil-fatt sar fir-risposta guramentata ta` Francis u Nicolina Mamo għar-rikors ġuramentat promotur u għalhekk ċertament li l-esponenti ma għandhomx ibatu spejjeż ta` din il-kontrotalba;*

*3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ebda waħda mit-talbiet mressqa fil-kontrotalba ma hija indirizzata lein l-esponenti u għalhekk ma jistgħux jiġu ikkundannati jwieġbu għall-istess. Għalkemm »abbozzati fil-forma ta` talbiet, fil-fatt dak li għamlu l-konjugi Francis Mamo u Nicolina Mamo kien li għamlu sottomissjonijiet fuq l-effetti legali f`każ li l-azzjoni prinċipali mressqa mill-esponenti fir-rikors guramentat mressaq minnhom tirnexxi;*

*4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalsiasi każ it-talbiet rikonvenzjonali ta` Francis u Nicolina Mamo huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta` dawn il-proċeduri;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

10. B'sentenza mogħtija fit-**<u>28 ta' Jannar, 2021</u>**, din il-qorti kif dakinhar komposta, laqgħet l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-avukat Robert Żammit, li f'dan il-każ ma kienx hemm bejgħ b'liċitazzjoni iżda bejgħ bl-irkant taħt l-awtorità tal-qorti, u għalhekk issoktat biex iddikjarat l-azzjoni attriċi bħala waħda irritwali u nulla;

11. L-atturi Falzon appellaw minn din id-deċiżjoni u l-appell tagħhom ġie milqugħ, b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-**<u>26 ta' Mejju, 2021</u>**;

12. F'din is-sentenza, il-Qorti tal-Appell qalet li ma kien hemm l-ebda nuqqas fir-rikors maħluf għaliex intużat il-kelma liċitazzjoni flok *sub hasta* jew bejgħ bl-irkant ġudizzjarju. Għalhekk, hija għaddiet biex ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-avukat Robert Żammit u ordnat li l-atti jintbagħtu lura lil din il-qorti sabiex titkompla l-kawża;

13. B'digriet kamerali mogħti fit-**<u>3 ta' Ġunju, 2021</u>**, din il-qorti appuntat il-kawża għad-9 ta' Lulju, 2021. Dakinhar il-partijiet kollha għamlu s-sottomissjonijiet tal-għeluq tagħhom u l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq kollox għal-lum;

***Fatti***

14. Il-ġrajjiet rilevanti jistgħu jinstiltu mill-atti tas-subbasta numru **70/2012MCH** u mill-atti numru **846/2012MCH**;

15. B'kuntratt nutarili tal-**<u>22 ta' Frar 2012</u>**, l-atturi miżżewġin Falzon stqarrew lilhom infushom bħala midjunin ta' Francis u Nicolina Mamo, fl-ammont ta' €100,000;

16. Bħala garanzija li ħa jħallsu dan l-ammont, l-atturi Falzon rabtu Villa Fusina, f'Ħ'Attard, b'ipoteka speċjali

17. Fit-**<u>12 ta' Ġunju, 2012</u>**, il-miżżewġin Mamo bagħtu ittra uffiċjali lill-atturi sabiex dawn iħallsu s-somma ta' €100,000 imsemmija fl-att nutarili tat-22 ta' Frar, 2012;

18. Fl-istess ittra, l-atturi ġew mgħarrfa wkoll li dik l-ittra uffiċjali kienet qed tintbagħat lilhom ukoll sabiex skont l-**artikolu 256(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, it-titlu esekuttiv imnissel mill-att nutarili, ikun jista' jiġi esegwit. L-atturi ġew notifikati b'din l-ittra uffiċjali fid-19 ta' Ġunju, 2012;

19. Żmien wara, b'rikors imressaq fit-**<u>13 ta' Lulju, 2012</u>**, il-miżżewġin Mamo talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: (i) biex toħroġ mandat esekuttiv ta' qbid fuq Villa Fusina; u (ii) biex tordna l-bejgħ tal-istess villa bl-irkant;

20. Dawn it-talbiet ġew milqugħa b`digriet tal-**<u>25 ta` Lulju 2012</u>**, wara li ġie osservat illi l-villa inkwistjoni ġa kienet suġġetta għall-proċedura ta` *sub hasta* oħra bin-numru 69/12, fl-ismijiet ***Anthony Borg v. Pierre Falzon et***;

21. Bħala perit biex jistma l-Villa, il-qorti b'digriet tal-**<u>4 ta' Ottubru, 2012</u>**, ħatret lill-Perit Ruben Sciortino, li kien l-istess perit maħtur fis-*sub hasta* l-oħra bin-numru 69/12, fl-ismijiet ***Anthony Borg v. Pierre Falzon et***;

22. Ir-relazzjoni tal-perit dwar il-valur tal-villa ġiet ippreżentata fit-**<u>23 ta' Jannar, 2013</u>** u skont dan ir-rapport, il-valur stmat tal-villa kien ta' €450,000;

23. Għalkemm il-miżżewġin Mamo baqgħu juru interess fis-*sub hasta*, tant li l-qorti appuntat l-irkant f'diversi dati differenti, il-bejgħ tal-villa però baqa' ma sarx minħabba nuqqas ta' offerenti;

24. Aktar tard, b'digriet tal-**<u>21 ta` Frar 2017</u>**, il-qorti reġgħet appuntat il-bejgh bl-irkant għall-**<u>25 ta` Mejju 2017</u>**. F'din id-data sar il-bejgħ;

25. Kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni tad-Deputat Reġistratur Marvic Farruġia, il-villa li kienet stmata li tiswa €450,000, inbiegħet lill-avukat Robert Żammit, bil-prezz ta` €270,000, li huwa 60% tal-valur stmat mill-Perit Ruben Sciortino;

26. Il-prezz tal-bejgħ ġie mqiegħed fir-reġistru tal-qorti b'ċedola ta' depożitu magħmula fid-**29 ta' Mejju, 2017** u l-bejgh ġie insinwat fir-Reġistru Pubbliku fit-**2 ta` Novembru 2017**;

***Konsiderazzjonijiet dwar it-Talbiet Attriċi***

27. F'din il-kawża l-atturi qegħdin jattakkaw ir-regolarità tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju miżmum fil-**25 ta` Mejju 2017**. Kif ingħad aktar kmieni, huma jagħtu ħames raġunijiet għaliex fil-fehma tagħhom l-irkant ġudizzjarju ma jiswiex;

28. Waqt it-trattazzjoni tal-għeluq tal-kawża miżmuma fil-15 ta' Ottubru, 2020 (ara paġna 451 tal-atti), l-avukat tal-atturi Falzon sostna li l-azzjoni attriċi hija mibnija fuq l-**artikolu 357A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dan l-artikolu jgħid li l-ebda azzjoni ma tista' titressaq biex tannulla jew tħassar bejgħ bl-irkant fil-qorti, jekk din ma tinġiebx qabel ma tgħaddi sena mid-data meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-proprjetà immobbli;

29. Fil-verità fil-ħsieb tal-qorti, l-azzjoni tal-atturi Falzon suppost kellha tkun imsejsa fuq l-**artikolu 281 tal-Kap 12 ta' Liġijiet ta' Malta**, li jitkellem dwar revoka ta' mandati esekuttivi, li magħdud magħhom hemm ukoll il-bejgħ fl-irkant tal-qorti (ara ***Henry sive Harry Braithwaite v. Avukat William Cuschieri nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' April, 2015). Tassew, l-**artikolu 357A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** ma joħloqx il-jedd tal-azzjoni għat-tħassir tas-*sub hasta* iżda jsemmi biss iż-żmien ta' meta tista' tinġieb 'il quddiem azzjoni ta' tħassir ta' bejgħ bl-irkant ġudizzjarju. Minkejja dan, anke peress li ma jidhirx li tressqu eċċezzjonijiet f'dan is-sens mill-konvenuti, il-qorti xorta waħda sejra tissokta billi tiddeċiedi l-kawża fuq il-mertu tagħha;

30. Qabel ma tqis is-siwi tat-talbiet attriċi, il-qorti però tħoss xieraq li l-ewwel għandha tindirizza wħud mill-eċċezzjonijiet li ġew imressqa mill-partijiet;

31. L-**ewwel eċċezzjoni** li sejra tiġi deċiża hija dik imressqa mir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali, fejn jgħid li huwa ġie mħarrek bla bżonn f'din il-kawża;

32. Fil-fehma ta' din il-qorti din l-eċċezzjoni hija waħda mistħoqqha;

33. Ibda biex, huwa prinċipju miżmum fil-ġurisprudenza, li r-reġistratur tal-qrati m'għandux ir-rappreżentanza tal-qrati u hu mhuwiex il-persuna leġittima biex joqgħod f'kawża fejn ikun qed jiġi mixli li seħħ nuqqas waqt proċeduri ġudizzjarji (ara *inter alia* ***Carmelo sive Charles Delia et v. Reġistratur tal-Qrati et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' April, 1990, ***Mark Lombardo v. Kunsill Lokali Fgura et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Ottubru, 2005 u ***Anthony Bugeja v. Avukat Ġenerali et*** maqtugħa wkoll mill-Qorti Kostitizzjonali iżda fit-3 ta' Frar, 2014);

34. Huwa minnu li f'dan il-każ, wieħed mill-ilmenti mressqa mill-atturi Falzon hija li s-*sub hasta* ma tiswiex għaliex huma qegħdin jallegaw li n-notifika tal-affissjoni ma saritx kif suppost mill-uffiċjali tal-Qorti. Huwa minnu wkoll li skont l-**artikolu 57 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa d-Direttur Ġenerali (Qrati) li għandu jwieġeb għall-għemil tal-uffiċjali eżekuttivi tal-Qorti (ara ***Stephen Spiteri v. Il-Ministru għall-Ġustizzja, l-Ugwaljanza u l-Governanza et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Marzu, 2021);

35. Madankollu f'dan il-każ, kif anke ġie mtenni mill-avukat Franco Galea waqt it-trattazzjoni tal-għeluq tiegħu fid-9 ta' Lulju, 2021, dak li qed jitolbu l-atturi Falzon mhuwiex danni jew rimedju mingħand ir-reġistratur jew Direttur Ġenerali (Qrati), minħabba l-imġieba tal-uffiċjal esekuttiv tal-qorti. Bil-kontra dak li qed jitolbu huwa biss li jitħassru l-proċeduri ġudizzjarji li waslu għall-bejgħ bl-irkant ta' Villa Fusina;

36. F'dan ir-rigward huwa maqbul fil-ġurisprudenza li meta xi ħadd b'kawża ordinarja jkun qiegħed jattakka s-siwi ta' proċeduri ġudizzjarji jew kważi-ġudizzjarji, l-uniċi partijiet li għandhom jitħarrku huma dawk li kienu f'dawk il-proċeduri li qegħdin

jiġu attakkati u mistħarrġa (ara *inter alia* ***Alfred Pisani et v. Joseph Borġ Bartolo*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar, 1993 u ***Go p.l.c. v. Camline Internet Services Limited et*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Jannar, 2015);

37. Hekk pereżempju, f'azzjonijiet ta' ritrattazzjoni ta' kawżi jew f'azzjonijiet ta' revoki ta' mandati esekuttivi (bħalma hija n-natura tal-kawża tal-lum), il-partijiet fil-kawża dejjem ikunu biss dawk li kienu involuti fl-atti ġudizzjarji li jkunu qegħdin jiġu attakkati;

38. Darba li l-għan wara dawn il-proċeduri huwa biss li terġa' ġġib is-sitwazzjoni lura għal li kienet qabel ma nħareġ l-att ġudizzjarju tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju, allura l-uniċi partijiet li għandhom ikunu fil-proċeduri tat-tħassir għandhom ikunu biss dawk li kienu parti fil-proċeduri li qed jintalab li jitħassru;

39. Sewwasew fil-każ tagħna, ir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali ma kien qatt parti fil-proċeduri tal-irkant ġudizzjarju 70/12, li l-atturi Falzon iridu jannullaw b'din il-kawża. Jiġi b'hekk, li meta wieħed iqis li t-talbiet tal-atturi f'din il-kawża huma indirizzati biss lejn it-tħassir tal-bejgħ, li sar b'riħet dan l-irkant ġudizzjarju, din il-qorti ma tarax ħtieġa għalfejn ir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali kellu jiġi mħarrek fiha;

40. Għalhekk din il-qorti qiegħda tilqa' din l-eċċezzjoni tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali u b'hekk teħilsu mill-ħarsien ta' dan il-ġudizzju. Naturalment, darba li dan il-konvenut qed jinqala' 'l barra mill-proċeduri, il-qorti mhijiex sejra tqis l-eċċezzjonijiet l-oħra li ġew imressqa minnu f'din il-kawża;

41. Il-qorti sejra issa timxi biex tqis xi eċċezzjonijiet ta' sura legali u preliminari li ġew imressqa mill-avukat Robert Żammit, fir-risposta maħlufa tiegħu;

42. Fit-**<u>tieni, it-tielet u s-seba' eċċezzjoni tiegħu</u>**, l-avukat Żammit jargumenta li ladarba f'dan il-każ jirriżulta: (i) li l-bejgħ bl-irkant sar bl-awtorizzazzjoni tal-qorti; (ii) il-liberazzjoni saret favur l-aqwa offerta; (iii) id-depożitu tal-prezz sar permezz

ta' ċedola kif trid il-liġi; u (iv) saret ukoll l-insinwa fir-Reġistru Pubbliku, allura l-atturi Falzon ma jistgħux aktar jitolbu t-tħassir ta' dan il-bejgħ;

43. Ma' dawn l-eċċezzjonijiet hemm ukoll marbuta t-**<u>tlettax-il eċċezzjoni</u>** fejn fiha jingħad li l-atturi Falzon ma jistgħux jitolbu n-nullità tal-bejgħ bl-irkant fil-qorti iżda jistgħu jressqu biss azzjoni għad-danni kontra r-Reġistratur tal-Qorti;

44. Dawn l-erba' eċċezzjonijiet huma kollha ħżiena;

45. Dak li qed jinsa l-avukat Żammit huwa li skont l-**artikoli 281** u **357A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, huwa tabilħaqq leċitu li titressaq azzjoni għat-tħassir tal-bejgħ bl-irkant fil-qorti, basta li dik l-azzjoni tinġieb mhux aktar tard minn sena mid-data ta' meta tkun saret fir-Reġistru Pubbliku l-iskrizzjoni tal-liberazzjoni tal-ġid immobbli li jkun inbiegħ;

46. Fil-każ tagħna, il-bejgħ ġie insinwat fir-Reġistru Pubbliku fit-2 ta` Novembru, 2017 (ara paġna 276 tal-atti tas-subbasta numru **70/2012MCH**) u din il-kawża tressqet mill-atturi Falzon fis-26 ta' Marzu, 2018. Jiġifieri madwar erba' xhur wara li saret l-insinwa;

47. Darba għalhekk li l-kawża saret fi żmien sena kif jitlob l-**artikolu 357A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-atturi Falzon għandhom kull jedd bil-liġi, li jipproponu din il-kawża biex jippruvaw iħassru l-bejgħ bl-irkant ta' Villa Fusina u dan minkejja li l-avukat Żammit ħallas għall-prezz tal-bejgħ u l-bejgħ ġie insinwat fir-Reġistru Pubbliku;

48. Dawn l-erba' eċċezzjonijiet għalhekk qegħdin jiġi miċħuda kollha kemm huma;

49. Fir-**<u>raba', fil-ħames u fis-sitt eċċezzjonijiet tiegħu</u>**, l-avukat Żammit jgħid li l-azzjoni tal-atturi Falzon ma tistax titmexxa 'l quddiem għaliex huma naqsu milli jinqdew bil-jedd ta' fidwa, fi żmien erba' xhur, mid-data tal-iskrizzjoni tal-liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku skont l-**artikolu 355 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

50. Fil-fehma tal-qorti anke dawn it-tliet eċċezzjonijiet mhumiex tajba;

51. It-terminu ta' dekadenza li fih wieħed jista' jitlob it-tħassir ta' bejgħ bl-irkant fil-qorti joħroġ mill-**artikolu 357A**, ġa fuq imsemmi, u mhux mill-**artikolu 355;**

52. Il-*jus redimendi* tad-debitur imsemmi fl-**artikolu 355** u r-rimedju tat-tħassir tal-irkant huma żewġ affarijiet li huma distinti u indipendenti għalkollox minn xulxin. Il-fatt li debitur jagħżel li ma jifdix lura l-ġid li jkun ġie mibjugħ bl-irkant fi żmien erba' xhur li tgħid il-liġi, ma jneħħilux il-jedd li jekk irid jikkontesta s-siwi u r-regolarità tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju;

53. Wara kollox, li kieku l-leġislatur ried jorbot it-terminu tal-azzjoni għat-tħassir tal-irkant mat-terminu tal-jedd tal-fidwa, kieku fl-**artikolu 357A** kien isemmi terminu ta' erba' xhur u mhux sena;

54. Dawn it-tliet eċċezzjonijiet għalhekk qegħdin jitwarrbu wkoll;

55. It-**<u>tmien, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni</u>** tal-avukat Żammit jolqtu l-mertu tal-ilmenti mressqa mill-atturi Falzon u għalhekk dawn sejrin jiġi meqjusa aktar 'il quddiem f'din is-sentenza;

56. Jifdal biss it-**<u>tnax-il eċċezzjoni</u>** tal-avukat Żammit, fejn fiha jsostni li skont l-**artikolu 1432 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja ma jistgħux jitmexxew f'każ ta' bejgħ bl-irkant taħt is-setgħa tal-qorti;

57. Din l-eċċezzjoni hija waħda fiergħa;

58. L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja msemmija fl-**artikolu 1432 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jidħlu fix-xena biss, f'każijiet ta' difetti li ma jidhrux fil-ħaġa mibjugħa (ara **artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**);

59. Fil-każ tagħna, l-azzjoni mibdija mill-atturi Falzon mhijiex waħda dwar bejgħ b'difett moħbi iżda hija azzjoni maħsuba biex jitħassar bejgħ bl-irkant fil-qorti minħabba li qed jiġi allegat li twettqu irregolaritajiet proċedurali. Ifisser għallhekk li l-**artikolu 1432 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, invokat mill-avukat Żammit ma jgħoddx għax-xorta tal-każ li għandna quddiemna;

60. Għalhekk anke din it-tnax-il eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda;

61. Hekk li ġew meqjusa u mwarrba wħud mill-eċċezzjonijiet tal-avukat Robert Żammit, il-qorti sejra tissokta biex tqis il-**ħames ilmenti tal-atturi Falzon**, li fuqhom huma bnew l-azzjoni tagħhom biex iħassru l-bejgħ bl-irkant ta' Villa Fusina. L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Mamo, bħall-eċċezzjonijiet numru tmienja, disgħa, għaxra u ħdax tal-avukat Żammit sejrin jiġu meqjusa flimkien mat-talbiet attriċi;

62. L-**ewwel ilment** imressaq mill-atturi Falzon huwa li l-bejgħ bl-irkant ta' Villa Fusina seħħ minkejja li kien hemm ordni tal-iffriżar maħruġ mill-qrati b'kompetenza kriminali;

63. Bħala stat ta' fatt, jirriżulta li b'żewġ digrieti mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti Stuttorja minn żewġ Maġistrati differenti, fit-13 ta' Lulju, 2015 u fit-3 ta' Diċembru, 2015, ġie ordnat li Peter magħruf bħala Pierre Falzon ma setax jiddisponi minn ġid immobbli skont l-**artikolu 23A tal-Kap 9 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**artikolu 5 tal-Kap 373 tal-Liġijiet ta' Malta**;

64. Skont l-atturi Falzon biex seta' jsir il-bejgħ ta' Villa Fusina, bl-irkant fil-qorti, ried l-ewwel ikun hemm l-awtorizzazzjoni jew il-barka tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti Stuttorja, li kienu ħarġu l-ordnijiet tal-iffriżar;

65. Il-qorti ma taqbel xejn ma' din it-teżi tal-atturi;

66. Jekk wieħed iħares lejn iż-żewġ ordnijiet mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti Stuttorja, dawn jgħidu biss illi l-akkużat Peter sive Pierre Falzon qiegħed jiġi pprojbit milli jiddisponi minn ġid immobbli tiegħu. Anke jekk wieħed iħares lejn l-**artikolu 5(1)(b) tal-Kap 373 tal-Liġijiet ta' Malta** wieħed isib li huwa l-akkużat innifsu li ma jistax jiddisponi minn xi ġid immobbli;

67. F'moħħ din il-qorti, l-interpretazzjoni korretta ta' dan l-artikolu huwa li akkużat ma jistax minn jeddu, jerħi minn idejh xi ġid mobbli jew immobbli, li jkollu fil-kontroll tiegħu fil-mument li huwa jkun suġġett ta' ordni tal-iffriżar. L-għan ewlieni li l-liġi

trid tilħaq bil-ħruġ tal-ordni ta' ffriżar huwa sabiex min jagħmel reat ma jieħux benefiċċju mill-att ta' delinkwenza. Naturalment huwa għaqli u anzi meħtieġ illi l-ordni jinħareġ fil-bidu tal-proċeduri, bħala miżura kawtelatorja, sabiex ma jkunx hemm opportunità li l-akkużat jaħbi ġidu jew jagħmel trasferimenti fittizji sakemm jinqatgħu l-proċeduri. L-ordni tal-iffriżar għalhekk jinħareġ sabiex jiġi mħares l-interess pubbliku u bħala miżura fil-ġlieda kontra d-delinkwenza u kontra l-ħasil ta' flus ġejjin mid-delinkwenza (ara ***Saviour Micallef et v. L-Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Ġunju, 2019);

68. Mela l-effett ewlieni tal-ordni tal-iffriżar huwa biex l-akkużat ma jkollux aktar kontroll ħieles fuq ġidu;

69. Issa, f'kuntest ta' bejgħ bl-irkant fil-qorti, id-debitur ġa ma jkollux kontroll fuq ġidu, għaliex il-bejgħ bl-irkant isir wara li l-ġid immobbli jinqabed b'mandat maħruġ taħt l-**artikolu 305 *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Tassew fi proċeduri ta' rkant ġudizzjarju: (i) il-ġid immobbli ma jkunx fil-kontroll tad-debitur; (ii) il-proċedura kollha tal-bejgħ issir taħt it-tmexxija tal-qorti; u (iii) il-flus li jinġabru mill-bejgħ ma jgħaddux għand id-debitur iżda jiġu ddepożitati fir-reġistru tal-qorti. F'ċirkostanzi bħal dawn, fejn il-bejgħ tal-ġid immobbli jitmexxa taħt id-direzzjoni tal-qorti, ma hemmx bżonn tal-awtorizzazzjoni tal-qrati kriminali sabiex il-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju jkun jista' jsir;

70. Fi kliem sempliċi, il-projbizzjoni li titnissel mill-ordni tal-iffriżar ma żżommx qrati ċivili milli taħt it-tmexxija tagħhom, fuq talba li tkun ġejja mill-kreditur, jordnaw il-bejgħ imġiegħel ta' ġid immobbli b'irkant ġudizzjarju. Il-projbizzjoni li ssemmi l-liġi għandha tinftiehem biss li tapplika meta l-akkużat ikun irid minn jeddu jiddisponi minn ġidu, u mhux meta l-akkużat ikun qiegħed jiġi mġiegħel ibiegħ ġid tiegħu fuq ordni ta' qorti ċivili;

71. Ma ninsewx hawnhekk, li kif dejjem qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Saviour Micallef et v. L-Avukat Ġenerali et*** fuq imsemmija, il-bejgħ *sub hasta* huwa maħsub biex debitur li ma jħallasx id-djun tiegħu ma jitħallix ikompli jevadi

d-drittijiet tal-kreditur, u dan ukoll huwa għan leġittimu għax il-kredituri wkoll għandhom drittijiet leġittimi x'jitħarsu;

72. Illi din il-fehma li waslet għaliha din il-qorti tinsab imsaħħa wkoll bis-sentenza ***Saviour Micallef et v. Bank of Valletta p.l.c.*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2015. Fiha ngħad hekk:

> *«Il-projbizzjoni imposta kienet unikament fuq l-istess atturi biex dawn ma jgħaddux xi proprjetà lil terzi, ordni li għandha effett anke fil-konfront ta' terzi. Din l-ordni tinibixxi lill-atturi milli jitrasferixxu l-proprjetà tagħhom, però, ma żżomm lill-ebda qorti, anke dawk b'kompetenza ċivili, milli jordnaw u/jew jawtorizzaw il-bejgħ ta' xi proprjetà milquta b'dik l-ordni. Il-**Kap. 373** imkien ma jgħid dan u ma jikkontjeni ebda dispożizzjoni li jawtorizza lill-Qorti Kriminali li tkun ħarġet l-ordni tordna l-bejgħ ta' xi proprjetà fuq istanza ta' kreditur. Ma hemm xejn fl-ordni li timblokka proċedura eżekuttiva mill-kreditur kontra d-debitur/akkużat, u bejgħ forzuz b'subbasta taħt l-Awtorità tal-Qorti ma hijiex ekwivalenti għal trasferiment tal-proprjetà mill-akkużat. Ix-xenarju legali huwa differenti.*
>
> …
>
> *Bejgħ taħt l-awtorità tal-Qorti ma hux bejgħ volontarju mis-sid tal-proprjetà, u nonostante ordni tal-iffriżar tal-assi, kull qorti tista' tawtorizza li bejgħ isir taħt l-awtorità tagħha. Ovvjament, jekk hemm kredituri oħra, ir-rikavat mill-bejgħ irid jiġi depożitat ukoll taħt l-awtorità tal-Qorti bir-rilaxx isir skont kif tawtorizza l-qorti wara d-debiti proċeduri. Il-fatt li l-bank konvenut beda l-proċedura tas-subbasta ma jfissirx li għandu vantaġġ fuq kredituri oħra (ara **Bank of Valletta plc v. Attard**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' April 2004).*
>
> *Għalhekk, meta jkun hemm ordni ta' friżar bħal din in kwistjoni, u qorti ċivili tawtorizza il-bejgħ ta' xi proprjetà milquta bl-ordni, ir-rikavat "jieħu post" il-proprjetà mibjugħa, u l-flus iridu jiġu depożitati u jitqiesu*

*milquta bl-ordni relattiva tal-Qorti Kriminali. Qorti b'kompetenza ċivili tista' tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà milquta b'ordni ta' friżar, però, ir-rilaxx tal-flus jiddependi mill-Qorti li ħarġet dik l-ordni. Is-sostituzzjoni tal-oġġett maqbud – flus flok proprjetà – ma jinnewtralizzax il-poter tal-qorti li tkun ħarġet dik l-ordni fuq l-istess ħaġa maqbuda.»*

73. Dan l-ewwel ilment imressaq mill-atturi Falzon għalhekk qiegħed jiġi miċħud;

74. It-**<u>tieni ilment</u>** imressaq mill-atturi Falzon huwa li r-rapport tal-Perit Ruben Sciortino, li ġie maħtur mill-Qorti biex jistma Villa Fusina, mhuwiex maħluf u dan bi ksur tal-**artikolu 311 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

75. B'digriet mogħti fl-**<u>4 ta' Ottubru, 2012</u>**, fl-atti tar-rikors numru 846/2012 (ara paġna 14 u 15 tal-atti 846/2012), il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kienet ordnat li l-proċedura tas-*sub hasta* mibdija mill-miżżewġin Mamo għandha titmexxa għar-rasha minn proċeduri oħrajn ta' *sub hasta* kontra l-atturi Falzon. Fl-istess digriet ġie ordnat ukoll li għall-finijiet ta' stima ta' Villa Fusina, għandu jinħatar il-Perit Ruben Sciortino, li kien ġie maħtur ukoll fis-*sub hasta 69/12,* fejn kien hemm involuta wkoll Villa Fusina, fost proprjetajiet oħra;

76. Ġara issa, li fl-atti tas-*sub hasta 70/2012*, li qiegħda tiġi attakkata b'din il-kawża, ġiet imdaħħla r-relazzjoni maħlufa li l-Perit Ruben Sciortino kien għamel fis-*sub hasta 69/2012*. F'din ir-relazzjoni li saret fit-**<u>23 ta' Jannar, 2013</u>**, hemm parti fejn fiha wieħed jista' jsib l-istima ta' Villa Fusina;

77. L-atturi Falzon donnhom qegħdin jippretendu li ladarba l-Perit Ruben Sciortino ma daħħalx rapport maħluf *ad hoc* fl-atti tas-*sub hasta 70/12* iżda daħħal biss relazzjoni li huwa għamel fl-atti tas-*sub hasta 69/2012*, allura l-proċeduri kollha tas-*sub hasta* 70/12 huma nulli;

78. Din il-qorti tħoss li dan huwa tfettiq żejjed;

79. Li trid il-liġi fl-**artikolu 311 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa li fl-atti tas-*sub hasta* jrid ikun hemm rapport maħluf minn perit imqabbad mill-qorti biex jistma l-

ġid li jrid jinbiegħ bl-irkant. F'dan il-każ dan ir-rapport maħluf mill-Perit Sciortino jinsab f'paġni 25 sa 38 tal-atti tas-*sub hasta* bin-numru 70/12. Huwa minnu li r-relazzjoni maħlufa hija l-istess relazzjoni li saret f'*sub hasta* oħra fejn hemm l-istess ġid maqbud, b'daqshekk però l-qorti ma tara l-ebda sura ta' nullità jew irregolarità. Lil hemm mill-okkju tar-relazzjoni u lil hemm mill-fatt li fir-relazzjoni hemm stejjem ta' ġid ieħor li mhux milqut bis-*sub hasta* 70/12, xorta jibqa' l-fatt li f'din ir-relazzjoni hemm stima maħlufa tal-Perit Sciortino, li tikkonċerna Villa Fusina, li hija suġġetta għas-*sub hasta* 70/12;

80. Tassew, il-qorti ma tħossx li l-atturi Falzon batew xi preġudizzju partikolari għaliex f'din is-*sub hasta* ġiet ippreżentata relazzjoni li saret f'*sub hasta* oħra li tolqot l-istess ġid. L-istima ta' Villa Fusina ma kinitx ħa tinbidel li kieku l-Perit Sciortino ressaq relazzjoni *ad hoc* għal din is-*sub hasta*;

81. B'żieda ma' dan, jingħad ukoll li skont l-**artikolu 789(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta,** eċċezzjoni jew kwestjoni ta' nullità dwar vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ma tistax tingħata, meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħet tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru atti oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullità;

82. Għal erba' snin sħaħ, mit-23 ta' Jannar, 2013 sad-data tal-bejgħ ta' Villa Fusina fil-25 ta' Mejju, 2017, l-atturi Falzon ma qajmu l-ebda oġġezzjoni jew eċċezzjoni dwar ir-relazzjoni li ġiet ippreżentata fl-atti tas-*sub hasta* 70/2012. Mhijiex ħaġa sew għalhekk li l-atturi Falzon jippruvaw ħafna snin wara, jiggranfaw ma' raġuni trivjali bħal din, biex jippruvaw iħassru bejgħ bl-irkant ġudizzjarju;

83. Din it-tieni r-raġuni ta' irregolarità mqanqla mill-atturi Falzon qiegħda tiġi għalhekk miċħuda wkoll;

84. It-<u>**tielet raġuni**</u> mogħtija mill-atturi Falzon biex titħassar is-*sub hasta* 70/2012 hija mibnija fuq l-argument li l-istima tal-Perit Sciortino qatt ma ġiet aġġustata. Huma jgħidu li bejn ir-relazzjoni tal-Perit f'Jannar 2013 u l-bejgħ f'Mejju 2017 għaddew erba' snin u għalhekk l-istima kellha tiġi aġġornata minħabba l-mogħdija taż-żmien;

85. Bħala punt ta' tluq, tajjeb li jingħad li skont l-**artikolu 315 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, moqri flimkien mal-**artikolu 308(4)** tal-istess liġi, il-qorti trid taċċetta l-istima tal-perit imqabbad minnha. Madankollu wieħed ma jridx jinsa wkoll li skont l-**artikolu 308(4) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, parti interessata tista' dejjem tressaq rikors quddiem il-qorti sabiex jiġi msewwi kull żball li jkun ittieħed fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni tal-istima;

86. Ma jirriżultax mil-liġi li parti f'*sub hasta* hija miżmuma milli titlob li tħarrek lill-perit ġudizzjarju sabiex tagħmillu xi mistoqsijiet dwar ir-rapport tiegħu. Hekk ukoll, ma hemm xejn xi jżomm fil-liġi, li l-perit ġudizzjarju, wara li jisma' l-mistoqsijiet magħmula lilu, jagħżel li jbiddel ir-rapport tiegħu għaliex jintebaħ li jkun wettaq xi nuqqas jew żball;

87. Wieħed bilfors jifhem li la skont l-**artikolu 308(4) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, parti interessata tista' titlob li jiġi rimedjat żball imwettaq fi stima, allura huwa naturali li qabel tressaq rikors bħal dan, dik il-parti interessata għandha jkollha d-dritt li tagħmel mistoqsijiet lill-perit ġudizzjarju sabiex mit-tweġibiet tiegħu hija tkun tista' tikkonstata jekk tassew twettaqx żball fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni tal-istima;

88. Fil-każ tagħna mill-atti tas-*sub hasta*, ma jirriżultax li l-atturi Falzon qatt ressqu xi att li bih għarrfu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li huma ma kinux qegħdin jaqblu mal-istima tal-Perit Sciortino, imqabbad mill-qorti. Lanqas ma jirriżulta mill-istess atti, li huma talbu li jagħmlu xi mistoqsijiet lil dan il-perit dwar ir-rapport tiegħu. Bħalma lanqas ma jirriżulta li huma ressqu xi att taħt l-**artikolu 308(4) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** biex juru li fir-rapport tal-Perit Sciortino hemm xi żball fid-deskrizzjoni jew fil-valutazzjoni tiegħu;

89. Barra minn hekk, għalkemm huwa minnu li l-istima tal-Perit Sciortino kienet tmur lura għal erba' snin qabel ma sar il-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju, l-atturi Falzon setgħu kieku riedu jitolbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex l-istima tal-ġid maqbud tiġi aġġornata għall-prezzijiet tal-lum u għar-regoli tal-iżvilupp li hemm illum;

90. Kif ingħad fid-digriet ***Bank of Valletta p.l.c. v. Alfred Zarb et*** tad-19 ta' Ġunju 2017, li reġa' ġie kkonfermat b'digriet ieħor tal-24 ta' Awwissu 2017, qorti għandha s-setgħa li jekk trid, tordna li ssir stima aġġornata tal-ġid li jkun suġġett għal irkant ġudizzjarju. F'dan l-aħħar digriet ingħad hekk:

> *«Id-debitur mhux jattakka stima iżda qed iressaq quddiem il-Qorti talba biex l-istima tal-perit tal-Qorti tiġi aġġornata minħabba trapass konsiderevoli ta' żmien bejn l-istima u s-subbasta.* ***<u>Din mhix oppożizzjoni għall-istima oriġinali jew għall-atti tas-subbasta infushom iżda talba, li mhix eskluża mill-istess liġi, biex il-Qorti tikkonsidra jekk l-atti jirriflettux l-ispirtu ċar tal-liġi</u>****. Din il-Qorti ġia esprimiet il-pożizzjoni tagħha bid-digriet tagħha tad-19 ta' Ġunju 2017 u anki aċċennat għall-istess pożizzjoni kif meħuda fid-19 ta' Ġunju 2017 għalkemm f'ċirkostanzi differenti, f'digrieti oħra, ċioè* ***Lombard Bank Malta p.l.c v. Venus Company Limited*** *(22/05/2012 rikors nru. 493/2012) u* ***Sylvia Enriquez v. Francis Enriquez et*** *(08/02/2011 rikors nru. 1059/2010)»*

91. B'żieda ma' dan, l-atturi Falzon setgħu wkoll skont l-**artikolu 326** jitolbu lill-qorti sabiex twaqqaf l-irkant, naturalment fuq raġuni tajba. Bil-ħniena hemm għalfejn jingħad, jekk l-istima tal-espert ġudizzjarju tkun saret b'rieda ħażina allura din ukoll tista' tiġi mwarrba mill-Qorti. Dan kollu jrid jitqies ukoll fl-isfond tal-ġurisprudenza maqbula, *«illi r-regoli kollha tal-proċedura kompriżi dawk li jirregolaw is-subbasti għandhom ikunu osservati minuzjosament u dan dejjem bl-intiża li fil-waqt li l-kreditur jieħu dak li jistħoqqlu skont il-liġi, id-debitur jiġi ukoll protett minn manuvri li jistgħu ikunu ta' preġudizzju għalih»* – ***Anthony Mario Vella et v. HSBC Bank Malta plc et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 t'April 2016;

92. Marbut ma' dan, hija ġurisprudenza miżmuma wkoll, li qorti għandha kull jedd li tistħarreġ jekk xi kreditur f'*sub hasta* jkunx qiegħed jipprova jfixkel li jsir bejgħ bi prezz tajjeb. Fis-sentenza ***Travellers Lodge Company Limited v. Bank of***

***Valletta plc*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-4 ta' Diċembru 2007 ingħad hekk:

> *«L-attriċi iżda qiegħda tgħid illi, ukoll fil-każ tal-bejgħ tal-proprjetà tagħha, il-bank konvenut ma huwiex qiegħed iħalliha tbigħ il-proprjetà fis-suq ħieles. Huwa minnu illi hemm fil-liġi l-prinċipju mhux miktub imsemmi fiċ-ċitazzjoni illi l-kreditur ma għandux ifittex li jagħmel ħsara lid-debitur; dan ma hux ħlief il-prinċipju ġenerali tal-bona fides li huwa l-qofol u l-pedament tal-liġi ċivili.* ***<u>Li kieku tassew inġiebet prova – u mhux biss allegazzjoni – illi l-bank konvenut fixkel bejgħ bi prezz tajjeb fis-suq biex iġib il-proprjetà sub hasta, biex forsi l-proprjetà tinkiseb mill-bank stess animo compensandi bi prezz favorevoli għalih, il-qorti kienet ċertament tqis dan bħala abbuż serju u ċertament kienet tindaħal biex ma tħallix li jsir</u>****. L-attriċi iżda ma għamlet xejn ħlief allegazzjonijiet, li ma ġew imsaħħa b'ebda prova, u li, għalhekk, ma jistħoqqilhomx jittieħdu bis-serjetà»*

93. Għalhekk meta wieħed jagħrbel dan kollu, din il-qorti ma taqbilx mal-atturi Falzon li huma ma setgħux fl-atti tas-*sub hasta* 70/2012 jitolbu għall-aġġustament tal-istima tal-Perit Sciortino. Kienu huma li baqgħu passivi u ma talbux għal dan l-aġġustament. L-atturi Falzon ma setgħux jippretendu li l-qorti kellha toqgħod titlob għall-aġġustament tal-istima minn jeddha;

94. Jiġi b'hekk, li anke dan it-tielet ilment mhuwiex mistħoqq u għaldaqstant qiegħed jiġi miċħud;

95. Ir-**<u>raba' ilment</u>** tal-atturi Falzon huwa li la huma u lanqas il-kolleċitanti ma ġew notifikati bid-digriet tal-21 ta' Frar, 2017, li permezz tiegħu ġie ordnat il-bejgħ bl-irkant fil-25 ta' Mejju, 2017;

96. Għalkemm huwa minnu li b'dan id-digriet, li jinsab f'paġna 180 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet ordnat li l-avviż tal-irkant fil-qorti fil-25 ta' Mejju, 2017 kellu jiġi notifikat lid-debitur, lill-kreditur esekutant u lill-

kolleċitanti, madankollu tajjeb illi jingħad li ma jirriżultax **<u>li din in-notifika hija meħtieġa bil-liġi, taħt piena ta' nullità tas-*sub hasta*</u>**;

97. Tassew, dak li titlob il-liġi fl-**artikolu 313(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa biss li r-reġistratur jippubblika regolarment f'żewġ gazzetti, waħda bil-lingwa Maltija u l-oħra bil-lingwa Ingliża, listi tal-bejgħ fl-irkant li jkunu ser isiru, u fihom jindika b'mod ċar il-ħwejjeġ b'dak il-mod li l-pubbliku jkun infurmat sew sabiex l-interessi tal-partijiet jiġu protetti;

98. F'dan il-każ, din il-pubblikazzjoni f'żewġ gazzetti li trid il-liġi, saret mir-reġistatur, kif jidher mill-estratti li jinsabu f'paġni 188 u 189 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*;

99. Imbagħad, l-istess **artikolu 313(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jkompli jgħid li d-debitur, il-kreditur jew persuni oħra interessati jistgħu jippubblikaw u jinfurmaw, bi spejjeż tagħhom, kull bejgħ partikolari f'liema gazzetta jridu jew ixandru dan fi kwalunkwe mezz ieħor ta' xandir;

100. Ifisser għalhekk li n-nuqqas ta' notifika individwali tal-avviż tal-irkant ġudizzjarju lid-debitur u lill-kreditur esekutanti ma jwassalx b'daqshekk għan-nullità tal-bejgħ bl-irkant fil-qorti. Wara kollox, bħala partijiet involuti fil-proċeduri tas-*sub hasta*, huwa fl-interess tagħhom stess li jaraw x'inhu jiġri fil-proċeduri u mhux jippretendu li għal kull ħaġa li tiġri fil-proċeduri għandu jkun hemm notifika speċifika. Dana aktar u aktar meta jirriżulta mill-atti, li f'dan il-każ, il-qorti ordnat li jsir il-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju f'aktar minn okkażjoni waħda;

101. L-atturi Falzon kienu jafu li l-ġid tagħhom kien suġġett għall-mandat ta' qbid u li fuq l-istess ġid kien hemm ordni biex dan il-ġid jinbiegħ b'irkant fil-qorti. Għalhekk kien fl-interess tagħhom stess li jaraw x'inhu għaddej fl-atti tas-*sub hasta* u mhux ma jagħtu kas ta' xejn;

102. Dan jgħodd ukoll għal dawk il-kredituri, bħal Bank of Valletta plc (ara paġna 59 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*) u l-Kummissarju tat-Taxxi (ara paġna 129 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*), li rreġistraw ruħhom skont l-**artikolu 346 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala esekutanti oħra fis-*sub hasta* mertu ta' din il-kawża. Kien

sewwasew fl-interess tagħhom li jsegwu l-atti tas-*sub hasta*, b'dana li ma hemmx nullità jekk huma ma jiġux notifikati bil-jum ta' meta kellu jsir l-irkant ġudizzjarju. Dan bħal fil-każ ta' seduti f'kawża ċivili ordinarja: il-partijiet ma jistgħux joqgħodu jippretendu li jiġu notifikati wara kull seduta, bid-differiment għal meta tkun marret il-kawża. Hija fid-dmir tagħhom li jsegwu l-kawża li jkunu fiha;

103. Lura għan-notifika tal-atturi Falzon, jissokta jingħad, li fuq kollox, mill-atti tas-*sub hasta 70/2012,* jirriżulta li l-atturi Falzon ġew notifikati bl-avviż tal-irkant, u dan b'riħet il-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni;

104. Skont riferta misjuba f'paġna 186 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*, jirriżulta li l-atturi Falzon ġew notifikati bil-proċedura tal-affissjoni fir-residenza tagħhom, fl-għassa u fil-Kunsill Lokali ta' San Pawl il-Baħar, fil-jum tat-11 ta' April, 2017. Il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern saret darbtejn fit-30 ta' Marzu, 2017 u fl-10 ta' April, 2017 (ara paġni 181A u 185 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*), filwaqt li l-pubblikazzjoni fil-gazzetti, *L-Orizzont* u *The Times of Malta* saret fil-11 ta' Mejju, 2017 (ara paġna 191 u 192 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*);

105. Madankollu l-atturi Falzon jargumentaw li n-notifika mhijiex valida għaliex l-affissjoni mad-dar residenzjali tagħhom ma saritx b'mod tajjeb għaliex il-kopja tal-avviż ma twaħħlitx mal-bieb tal-appartament tagħhom iżda twaħħlet fuq in-naħa ta' ġewwa tal-bieb tal-komun tal-blokka tal-appartamenti;

106. Dwar dan il-punt, il-marixxal <u>**Saviour Falzon**</u> fix-xiehda tiegħu, f'paġna 382 tal-atti ta' din il-kawża, jgħid li huwa waħħal l-avviż man-naħa ta' ġewwa tal-bieb, li jidher fir-ritratt f'paġna 387 tal-atti ta' din il-kawża, ħalli b'hekk dan ma jkunx jista' jtir bir-riħ. Huwa sostna wkoll waqt l-istess xiehda tiegħu, li t-tieni bieb li jidher fir-ritratt f'paġna 388 tal-atti jkun magħluq u għalhekk ma setax jiftħu biex imur ħdejn il-bieb tal-appartament ta' fejn kienu joqgħodu l-atturi Falzon;

107. Illi fil-ħsieb tal-qorti, ma hemm xejn irregolari skont l-**artikolu 187(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li f'każ ta' blokka ta' appartamenti, l-affissjoni ssir mal-bieb komuni. Wara kollox, il-liġi stess f'dan l-artikolu tgħid li t-twaħħil ta' kopja tal-atti mal-bieb tar-residenza għandha ssir biss, «<u>*meta jkun possibli*</u>.». F'dan il-każ, il-

marixxal Saviour Falzon ma setax iwaħħal l-avviż mal-bieb tal-appartament tal-atturi Falzon għaliex l-aċċess għal dan il-bieb skont ix-xiehda tal-marixxal Saviour Falzon kien magħluq permezz ta' bieb intern li jinsab fil-komun tal-blokka ta' appartament;

108. Mexa tajjeb għalhekk f'dan il-każ il-marixxal Saviour Falzon li waħħal l-avviż fuq il-parti ġewwinija tal-bieb komuni li jidher fir-ritratt f'paġna 387 tal-atti ta' din il-kawża. Twaħħil bħal dan huwa regolari u konformi ma' dak imsemmi fl-**artikolu 187(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

109. Għalkemm l-attur Peter sive Pierre Falzon jgħid fix-xiehda tiegħu, f'paġna 394 tal-atti tal-kawża, li huwa kellu affissjonijiet li saru mal-bieb tal-injam tal-appartament tiegħu, huwa mkien ma jeskludi li ġieli kellu wkoll affissjonijiet li saru mal-bieb komuni. Dan ikompli jsaħħaħ il-fehma ta' din l-qorti, li l-affissjoni saret sew;

110. Għalhekk, kemm għaliex bħala prinċipju ta' liġi, in-nuqqas ta' notifika lid-debitur u lill-kredituri bl-avviż tal-ġurnata tal-irkant ma jwassalx għan-nullità tas-*sub hasta*, u kemm għaliex f'kull każ, l-atturi Falzon ġew debitament notifikati bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u tal-affissjoni, dan ir-raba' ilment tal-atturi Falzon jixraq li jiġi miċħud ukoll;

111. Jifdal biss il-<u>**ħames u l-aħħar ilment**</u> tal-atturi Falzon. Fih isostnu li l-effetti tad-digriet li bih ġie ordnat il-bejgħ bl-irkant spiċċaw għaliex ir-reġistrazzjoni ta' dan id-digriet ma' ġietx imġedda mar-Reġistru Pubbliku skont l-**artikolu 351(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

112. Jissokta jingħad, li skont dan l-artikolu tal-liġi, «*l-effetti tad-digriet li bih ikun ġie ordnat l-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, jispiċċaw, <u>rigward it-terzi</u>, egħluq is-sena mill-iskrizzjoni msemmija fl-artikolu 306, kemm-il darba f'dak iż-żmien, fuq talba tal-kreditur esekutant, l-iskrizzjoni ma tkunx ġiet imġedda*»;

113. Kif tajjeb semmew il-konvenuti fit-trattazzjoni tal-għeluq tagħhom fil-15 ta' Ottubru, 2020, din id-dispożizzjoni tal-liġi tapplika biss fil-konfront ta' terzi li ma jkunux parti fis-*sub hasta*;

114. Naturalment l-atturi Falzon ma jistgħux jitqiesu bħala terzi fis-*sub hasta 70/2012* u għalhekk, biex din il-qorti tissellef minn dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Valletta Freight Services Limited v. Tarros International S.p.a.*** deċiża fil-25 ta' Frar, 2021,

> «*lanqas l-**Artikolu 351(2)** ma huwa rilevanti għax dan l-artikolu jolqot jeddijiet ta' terzi li mhux materja fil-kawża in kwistjoni*»;

115. Terġa' u tgħid, f'dan il-każ jidher li wara li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet b'digriet tal-**<u>21 ta` Frar 2017</u>** appuntat il-bejgh bl-irkant għall-**<u>25 ta` Mejju 2017</u>**, il-konvenuti Mamo b'rikors tat-**<u>28 ta' Marzu, 2017</u>** (ara paġna 182 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*), kienu talbu biex l-iskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku tiġi mġedda. Din it-talba ġiet milqugħa b'digriet tad-**<u>29 ta' Marzu 2017</u>** (ara paġna 183 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*) u t-tigdid tal-iskrizzjoni ġiet imniżżla fir-Reġistru Pubbliku fl-**<u>4 ta' Mejju, 2017</u>** (ara paġna 187 tal-atti tas-*sub hasta 70/2012*);

116. Għalhekk anke dan l-aħħar ilment mhuwiex wieħed siewi;

117. Billi l-atturi Falzon ma seħħilhomx juru li għandhom raġun imqar f'wieħed mill-ħames ilmenti li huma ressqu, din il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li t-talbiet tagħhom għat-tħassir tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju tal-25 ta' Mejju, 2017 u tan-nota tal-iskrizzjoni 23908/2017 ma jistgħux jintlaqgħu;

118. Fl-istess waqt, il-qorti qiegħda taċċetta – safejn jaqblu ma' din is-sentenza – it-tmien, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-avukat Żammit u l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti Mamo;

119. Ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Mamo, li torbot fuq l-ilqugħ tat-talbiet attriċi, qiegħda tiġi miċħuda, ladarba l-qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi Falzon;

***Konsiderazzjonijiet dwar il-Kontro-talba tal-miżżewġin Mamo***

120. Il-kontro-talba tal-miżżewġin Mamo saret biex tagħmel tajjeb għalihom, f'każ li jiġu milqugħa t-talbiet tal-atturi Falzon;

121. Fil-qosor, huma talbu sabiex jitqiegħdu fil-post li kienu, bl-istess jeddijiet li kellhom, qabel ma sar il-bejgħ bis-*sub hasta*;

122. Naturalment, darba li din il-qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi Falzon u għalhekk ġie kkonfermat is-siwi tal-bejgħ bl-irkant li sar fil-qorti fil-25 ta' Mejju 2017 favur l-avukat Robert Żammit, din il-qorti ma tistax ħlief tiċħad il-kontro-talba tal-miżżewġin Mamo. Dan irrispettivament ta' jekk din il-kontro-talba saritx fil-forma li trid il-liġi jew le;

***Deċiżjoni***

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel eċċezzjoni tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali u b'hekk teħilsu mill-ħarsien ta' dan il-ġudizzju;

ii. **<u>Tiċħad</u>** t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tnax u t-tlettax-il eċċezzjoni tal-konvenut avukat Robert Żammit għaliex mhumiex mistħoqqha fil-liġi;

iii. **<u>Tiċħad</u>** ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Mamo ladarba t-talbiet attriċi ħa jiġu miċħuda;

iv. **<u>Tilqa'</u>** t-tmien, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-konvenut avukat Robert Żammit u l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti Mamo, safejn dawn jaqblu mar-raġunament tal-qorti milħuq f'din is-sentenza;

v. **Tiċħad** it-talbiet kollha tal-atturi Falzon għaliex issib li huma tawx raġunijiet tajba biex jista' jitħassar il-bejgħ bl-irkant fil-qorti, li seħħ fil-25 ta' Mejju 2017; u

vi. **Tiċħad** il-kontro-talba tal-miżżewġin Mamo;

**Tordna** li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu hekk: (i) l-ispejjeż kif deċiżi mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza tas-26 ta' Mejju, 2021 jibqgħu l-istess; (ii) il-bqija tal-ispejjeż marbuta mal-kawża mibdija mill-atturi Falzon jitħallsu kollha kemm huma mill-atturi Falzon; u (iii) l-ispejjeż kollha marbuta mal-kontro-talba jitħallsu kollha kemm huma mill-miżżewġin Mamo;

**Christian Falzon Scerri**
**Imħallef**

**Mary Josephine Musu**
**Deputat Reġistratur**