MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2014

Rikors Numru. 934/2014

Fl-Atti tal-Mandat ta' Zgumbrament Numru 1666/2014/LSO fl-ismijiet:-

HSBC Bank Malta plc

vs

Vassallo Anthony *sive* Antoine u martu Antonia, bin Paul u Annie nee' Azzopardi detentur tal-karta ta' l-identita' numru 825824M, Vassallo Antonia bint Vincent Ciangura u Anna nee' Debattista

detentrici tal-Karta ta' identita numru 187446M, Vassallo Clint bin Vassallo Anthony *sive* Antoine u Antonia nee' Ciangura detentur tal-karta ta' l-identita' numru 465985M

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors **a tenur ta' l-artiklu 281 tal-Kap 12** ta' Vassallo Anthony *sive* Antoine u martu Antonia detenturi tal-karta ta' identita' numru 825824M u 187446M rispettivament, u Vassallo Clint [ID 465985M], ipprezentat fis-27 ta' Ottubru 2014 fejn esponew: -

Premess illi l-fond mertu tal-Mandat premess, u cioe` r-Razzett "Ring Leader", bl-accessorji tieghu u l-art ta' madwaru maghruf bhala "tal-Hakem" sive "Ta' Kola Baghali" fl-inhawi ta' Ballura, Had-Dingli mertu ta' dan ir-rikors qieghed fil-kors li jigi liberat favur il-bank HSBC Bank Malta plc in forza tal-bejgh in subbasta mizmum fl-ismijiet fuq imsemmija u li jgib in-numru 10/2006;

U billi l-esponenti Antoine Vassallo u Antonia Vassallo qeghdin jopponu ghall-esekuzzjoni ta' dan il-mandat u dana ghar-ragunijiet segwenti:

Illi **fl-ewwel lok** dan il-mandat inhareg minkejja s-segwenti:

A Li sallum il-Bank subbastanti li a favur tieghu gie liberat il-fond in kwistjoni naqas li jidepozita jew li jikkompensa l-ammont tax-xiri kif stipulat fl-artikoli 328 u 337 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta u per konsegwenza dan il-mandat ta' zgumbrament huwa intempestiv u allura null u bl-ebda effett legali.

(b) ma talabx li jigi approvat ic-cedola ta' kumpensazzjoni li kienet saret fl-atti tas-subbasta;

(c) Iktar minn hekk, sallum ir-Registratur tal-Qorti ghadu mhux f'pozizzjoni li jinsinwa l-bejgh bis-subbasta (ghaliex ghadha ma gietx approvata ic-cedola ta' kumpensazzjoni);

(d) Li l-esponenti ghandhom favur taghhom il-*jus redimendi* u cioe` li jirkupraw il-fond fi zmien erba' xhur minn meta l-istess bejgh tigi insinwata fir-Registru Pubbliku, u li ghalhekk ma bdewx jiddekkorru, u dana *a tenur* ta' l-Artikolu 355.

(e) Illi ghalhekk il-liberazzjoni favur il-bank esekutant ghadha ma gietx finalizzata u l-Bank ghadu ma akkwistax titolu f' l-istess proprjeta` pendenti l-finalizzazzjoni ta' 'l fuq imsemmija proceduri;

(f) Hemm pendenti fl-atti ta' proceduri intavolati mir-rikorrenti qabel l-allegata liberazzjoni li jistghu jinficjaw il-validita` ta' dawn il-proceduri kollha kif ukoll jistghu jwasslu, permezz ta' rikors li ghadu pendenti

quddiem dina l-Onorabbli Qorti ghas-sospensjoni tal-proceduri tas-subbasta fuq imsemmija u dan kif aktar ahjar hawn isfel spjegat;

Fit-**tieni lok** l-esponenti ntavalaw proceduri fil-Qorti permezz tac-citazzjoni numru 838/14 AE fejn qeghdin jitolbu l-Qorti ssib li l-bejgh in subbasta tal-fond premess kien sar bi ksur tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta ghar-ragunijiet li huma ahjar spjegati f’dik ic-citazzjoni kopja ta’ liema hija hawn esebita bhala **dokument “A.”**

Din ic-citazzjoni hija appuntata ghall-1 ta’ Dicembru 2014.

Illi bir-rispett kollu jekk il-Qorti tikkonferma t-tezi ta’ l-esponenti li s-subbasta kienet nulla u bla effett ghaliex ma saritx konformement mal-ligi allura anke dan il-Mandat ta’ Zgumbrament ser ikun null u bla effett in kwantu huwa ghal kollox ancillari u sussidjarju ghas-subbasta premessa.

Illi **fit-tielet lok**, l-esponenti gja talbu lil dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta sabiex joghgobha taghti rimedju interlokutorju fis-sens li tordna l-Bank jissospendi l-ezekuzzjoni tat-titolu li akkwistat *tramite* s-subbasta numru 10/2006 pendenti decizjoni finali dwar il-validita` *o meno* ta’ l-istess subbasta.

U billi jekk il-Bank ser jipprocedi bl-izgumbrament ta’ l-esponenti huwa ser jippregudika d-drittijiet tar-rikorrent irremedjabbilment b’mod li jkun soffra pregudizzju anke jekk il-Qorti tikkonferma li s-subbasta hija nulla.

U Billi *in oltre* **Clint Vassallo** qieghed jopponi ghal dan il-mandat ghas-segwenti raguni:

Clint Vassallo jgawdi minn titolu ta' Lokazzjoni fuq il-fond bi skrittura privata datata 15 ta' Mejju 2006 u ghalhekk ma jistax jinghad li **qed tokkupa l-fond bla titolu.** L-Artikolu 357 tal-Kap 12, taghmilha cara li wara l-liberazzjoni tal-fond, mandat ta' zgumbrament huwa ezegwibbli biss kontra min ma ghandux titolu.

U Billi ghalhekk ir-rikorrenti kollha ghandhom interess *ai termini* ta' l-Artikolu 281 tal-Kap 12 sabiex jopponu ghall-mandat ta' zgumbrament premess;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha tirrevoka *contrario imperio* l-istess mandat ta' zgumbrament.

Rat id-digriet tas-27 ta' Ottubru 2014 fejn il-Qorti ordnat in-notifika tal-kontro-parti li kellhom ghaxart ijiem biex iwiegbu; u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghat-13 ta' Novembru 2014.

Rat ir-risposta tal-HSBC Bank Malta p.l.c. datata 7 ta' Novembru 2014 fejn espona: -

Illi r-rikors odjern huwa infondat kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u jirrapprezenta tentattiv iehor sabiex tigi stultifikata subbasta li nbdiet tmien snin ilu fl-2006, u li r-rikorrenti b'numru ta' stratagemmi u anki sotterfugji irrexxielhom illi jzommuha milli tinghalaq definittivament. Fl-

ewwel lok ser tinghata twegiba ghall-aggravji imressqin mir-rikorrenti, u fit-tieni parti ser jinghata rendikont qasir ta' kemm-il darba ir-rikorrenti, b'abbuz sfaccat tal-process gudizzjarju irrexxielhom iwaqqfu din is-subbasta.

L-Ewwel Parti - Twegiba ghar-Rikors

Dawn huma l-aggravji mressqin u t-twegiba ghal kull wiehed minnhom.

1. l-intempestivita' tal-mandat ta' zgumbrament minhabba illi l-esponenti naqsu li jiddepozitaw il-prezz jew li jikkompensawh mal-kreditu taghhom, u li ma talbux l-approvazzjoni tac-cedola ta’ depozitu li saret fl-atti tas-subbasta.

Dawn huma l-ewwel zewg aggravji. Fil-fatt apparti l-kontradizzjoni lampanti fl-ewwel zewg paragrafi fejn l-ewwel jinghad li l-esponent la iddepozita u lanqas ikkompensa, u fit-tieni jinghad li ma talabx l-approvazzjoni ghall-kumpensazzjoni, l-allegazzjonijiet maghmula huma foloz ghaliex cedola ta' kompensazzjoni u kontestwali depozitu giet inoltrata fil-21 t'Ottubru 2014, u rikors ghall-approvazzjoni tal-kompensazzjoni sar fl-istess jum.

Ma’ dan jizdied, illi t-terminu previst mill-artikolu 357 tal-prezentata tal-Mandat ta' Zgumbrament huwa precizament mill-jum tal-liberazzjoni li l-istess artikolu jiddikjaraha li hi titolu ezekuttiv. Kwindi ma tissussisti l-ebda intempestivita'.

2. Ir-Registratur ghadu mhux f'pozizzjoni li jirregistra l-Bejgh minhabba li l-kompensazzjoni ghadha mhix approvata.

Dan huwa ghal kollox irrilevanti. Ir-registrazzjoni tat-trasferiment tal-immobbli hija *sine qua* non fil-konfront tal-applikazzjoni taghha versu terzi. Id-debitur ezekutat mhux terz u fil-konfront tieghu r-registrazzjoni *o meno* hija irrilevanti.

3. Il-Fatt li d-Debitur ghandu l-ius redimendi u ghalhekk it-terminu biex jezercita dan id-dritt ghad ma bediex jghaddi ghaliex dan jibda mill-mument li l-bejgh jigi insinwat.

Dwar dan jista' biss jigi osservat li m'ghandu assolutament xejn x' jaqsam mal-kwistjoni ta' mandat ta' zgumbrament. Il-ligi hija cara, u trid illi l-mandat isir *entro* 4 xhur mil-liberazzjoni. Ovvjament ghalhekk il-legislatur ma ra xejn hazin illi l-izgumbrament jipprocedi kif imiss, u jekk id-debitur fiz-zmien lilu moghti irnexxilu jifdi l-propjeta`, dan jista' jaghmlu, izda d'daqshekk ma jitwaqqafx l-izgumbrament. *Del resto*, id-debitur mhux obbligat li jifdi, din hija haga fakoltattiva ghalih. Ikun totalment ingust illi l-akkwirent fis-subbasta jigi impedut milli jippossjedi l-immobbli minnu mixtri sakemm id-debitur, li fuq kollox kien hu li pprecipita dan it-tahbit kollu jiddeciedi jara jekk hux komdu jixtri l-proprjeta' lura. Jekk ma jridx jigi zgumbrat, jaqbad u jhallas.

4. Illi ghalhekk il-Bank esponent ghad m' ghandux liberazzjoni a favur tieghu u ghalhekk ghad m' akkwistax titolu fuq il-proprjeta` minhabba illi l-proceduri imsemmijin ghad ma sarux.

Hawnhekk ovvjament ir-rikorrent qed jikkonfondi l-kuncett ta' kunsinna li huwa kopert mill-artikolu 331(1) tal-Kap. 12 mal-kuncett ta’ trasferiment tal-proprjeta`. Il-kunsinna issir fit-termini imnizzlin fl-art. 331(1) u cioe` jirrikjedu l-hlas jew l-approvazzjoni tal-kompensazzjoni. Izda l-proprjeta` tghaddi mal-liberazzjoni li minnha nnifisha (kif gia inghad) hija titolu ezekuttiv li jintitola lix-xerrej jghaddi ghall-izgumbrament. Dan il-punt gie elaborat u konfermat minn din il-Qorti diversament preseduta fid-digriet fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c. vs Crown Hotels Limited.

5. Hemm procedura pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta biex jinficjaw is-subbasta innifisha u hemm rikors pendenti f’dawk l-atti li bih is-subbasta tista’ tigi sospiza.

Dan ir-rikors gie michud b'digriet tal-Onor. Imhallef Anthony Ellul tat-30 t'Ottubru 2014. Kull kumment iehor ikun zejjed.

6. Hemm procedura b’rikors guramentat intiza li tannulla s-subbasta. Ghall-brevita` qed tigi annessa bhala dokument "A" it-twegiba guramentata tal-istess sabiex il-Qorti tkun tista' tara *ictu oculi*, kemm huma infondati it-talbiet attrici f’dik il-kawza. Izda huwa ovvju li din l-Onorabbli Qorti mhux ser tidhol f’ dak il-mertu. Li jinteressa din il-Qorti huwa jekk dik il-procedura ghandhiex twaqqaf l-ezekuzzjoni ta' att ezekutttiv. Wahda mid-difizi f’ dik il-kawza hija propju illi talba bhal dik ma kienx lokha b’rikors guramentat, izda b'rikors taht dan l-artikolu 281. Fil-fatt huma dawn il-proceduri idonei sabiex tigi deciza vertenza simili. Billi dawn il-proceduri gia jezistu fl-ghamla tar-rikors odjern, huwa inutili illi r-rikorrenti jirreferu ghall-proceduri ohrajn li qatt ma jistghu jwasslu ghall-effett minnhom mixtieq. Dan il-punt gie ricentement deciz f’dan is-sens minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta meta cahdet l-ennesimu rikors ghas-sospensjoni tas-subbasta.

7. Illi r-rikorrenti gja talbu rimedju interlokutorju ghas-sospensjoni tal-ezekuzzjoni tat-titolu li bih akkwista l-proprjeta` l-esponent.

Dan ir-rikors gie michud fit-30 t' Ottubru 2014 kif gia inghad.

8. Dwar il-kwistjoni ta' Clint Vassallo, dan qed jghid illi ghandu titolu ta' kirja gej minn skrittura tal-15 ta' Mejju 2006, tallura ma jistax ikun kolpit minn dan il-mandat minhabba li hu (a differenza tal-genituri tieghu) ghandu titolu, u l-artikolu 357 jikkolpixxi biss min m'ghandux titolu.

Li qed jinsa konvenjentement ir-rikorrent Clint Vassallo, huwa, illi *a prescindere* mill-fatt illi dik l-iskrittura hija bla dubju wahda fazulla – izda huwa rikonoxxut illi dan ukoll mhux mertu li ser tidhol fih il-Qorti f'dawn il-proceduri, l-artikolu 352 jiddisponi illi t-trasferimenti kollha nkluzi kirjiet li jsehhu fi zmien sena wara li tkun inbdiet is-subbasta, huma nulli.

Issa jirrizulta illi s-subbasta inbdiet fit-12 ta' Jannar 2006 u r-rikors gie insinwat fir-Registru Pubbliku fit-2 ta' Marzu 2006 u kien gie notifikat lid-debitur Antoine Vassallo fl-20 ta' Marzu 2006.

L-allegata kirja bdiet fil-15 ta' Mejju 2006, u ghalhekk hija nulla (mhux sempliciment annullabbli), u ma tista' qatt tisoddisfa il-kriterju ta' titolu, biex tezetta lil Clint Vassallo mill-effetti ta' dan l-izgumbrament.

Dan apparti li Clint Vassallo qed jallega kirja fuq zewgt ikmamar mhux fuq il-proprjeta' kollha tal-kejl ta' hamest elef u tletin metru kwadru (5030mk).

It-Tieni Parti - Retroxena

Illi dan huwa l-ennezimu tentattiv li qed isir mir-Rikorrenti sabiex b'xi mod titwaqqaf jew tigi intralcjata din is- subbasta.

* Ir-Rikorrent kien ipprezenta rikors ghas-sospensjoni taghha fis-7 ta' Dicembru 2010, li gie michud,

- kien waqqafha temporanjament permezz tal-mandat t'inibizzjoni numru 1898/2012 li gie milqugh provvizorjament, u sussegwentement michud fit-23 ta' Dicembru 2010.

- Fetah kawza ghat-twaqqif tal-istess subbasta permezz tar-rikors guramentat numru 1228/2010MCH fl-ismijiet "Antoine Vassallo vs HSBC Bank Malta plc" liema kawza giet deciza kontra tieghu bis-sentenza tal-4 t' Ottubru 2011, illi minnha appella.

- Talab is-sospensjoni tas-subbasta quddiem il-Qorti tal-Appell li cahditlu t-talba,

- Mandat iehor t'inibizzjoni numru 17/2012 li ghal darba ohra, irregolarment irnexxilu jwaqqaf is-subbasta, billi l-mandat, gie milqugh provvizorjament, ghalkemm gie gustament michud b'mod definittiv fit-30 ta' Jannar 2012.

- Ma’ din is-saga, infethet ukoll il-kawza Rikors Guramentat numru 487/2012 AF fl-ismijiet: "Anthony Vassallo et vs Id-Direttur Generali tal-Qrati et" li biha ir-Rikorrenti ippretenda illi s-subbasta li kienet tinsab appuntata, ghandha ssegwi r-regola introdotta bl-emenda ghall-Art. 319 tal-Kap. 12, permezz tal-Att XIV tal-2006. Cioe' kien qed jinsisti illi l-proprjeta' in subbasta m'ghandhiex tinbiegh ghal inqas minn sittin fil-mija tal-valur stmat mill-perit imqabbad mill-Qorti ghall-istima. Izda, *mirabile dictu*, sentejn wara li nfethet, din il-kawza tant m'ghamlitx progress illi fit-18 ta' Gunju 2014 il-Qorti diversament preseduta kienet ikkancellat il-kawza li ma regghetx giet riappuntata.

- Issa li waslet din is-subbasta, ghamel mhux inqas minn hames rikorsi biex b'xi mod iwaqqaf is-subbasta u ma rnexxilux, kif ukoll fetah il-kawza li se tibda tinstema’ fl-1 ta' Dicembru 2014.

Dan qed jinghad sabiex l-Onorabbli Qorti tifhem mal-ewwel li hawn ghandna abbuz lampanti tal-process gudizzjarju.

Huwa ghalhekk sottomess illi dan ir-rikors huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u huwa frivolu u vessatorju, u ghandu jkun michud bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-13 ta’ Novembru 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru Profs. Refalo u Dr. Mark Refalo ghar-rikorrenti Vassallo, ir-rikorrent Antoine Vassallo prezenti. Deher Dr. Eric Mamo bhala rapprezentant tal-Bank HSBC assistit minn Dr Joseph Camilleri li assocja ruhu fil-patrocinju tal-istess. Dr Camilleri talab l-awtorizazzjoni li jipprezenta nota b'affidavit ta' rapprezentant tal-Bank b'diversi dokumenti, u dan sabiex juri li r-rikorrenti kienu jiddikjaraw li r-residenza taghhom huwa l-fond fir-Rabat, 'Vassallo House' Triq Hal-Tartarni, Rabat, Malta, u dan fir-rigward tar-rikorrent Antoine Vassallo. It-talba

mhix opposta. Il-Qorti laqghet it-talba. Dr. Camilleri pprezenta l-istess nota b'kopja lid-difensuri tal-kontro-parti *seduta stante*.

Dr. Camilleri fuq mistoqsija tal-Qorti iddikjara li t-talba tal-Bank ghall-kompensazzjoni ghall-hlas 'animo comensandi' ghadha ma gietx approvata finalment.

Il-Qorti semghet lid-difensuri tal-partijiet. Ir-rikors gie differit ghall-Digriet ghall-25 ta' Novembru 2014 fid-9:30a.m.

Rat id-dokumenti kollha esebiti u l-affidavit tal-Avukat Dottor Claudia Muscat ipprezentat *seduta stante* kif fuq verbalizzat.

Rat id-digriet taghha tas-17 ta’ Novembru 2014 fejn il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-Mandat ta’ Zgumbrament Nru 1666/14 fl-ismijiet “HSBC Bank Malta plc vs Anthony Vassallo et” mar-rikors premess.

Rat ir-rikors tal-HSBC Bank Malta plc datat 20 ta’ Novembru 2014 u d-digriet taghha tal-21 ta’ Novembru 2014 fejn laqghet it-talba dedotta fir-rikors, u rrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tas-17 ta’ Novembru 2014 u ordnat minflok li l-vera kopja ta’ dawn l-atti jigu nseriti f’dawn l-atti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi dan hu rikors ghat-thassir ta' Mandat ta' Zgumbrament numru 1666/14 mahrug fuq talba tal-Bank subbastant kontra r-rikorrenti odjerni wara proceduri ghall-bejgh in subbasta tal-beni milqutin bil-Mandat. Antoine Vassallo u martu huma debituri tal-Bank filwaqt li Clint Vassallo, binhom, jikri parti mill-proprjeta immobbli subbastata.

Ir-rikorrenti ressqu diversi ragunijiet in sostenn tat-talba taghhom izda bazikament jirrizulta li qeghdin jakkampaw fuq it-tezi li l-mandat imsemmi hu intempestiv u kwindi null. Ir-raguni moghtija hija li l-Bank sallum ghadu ma ottjeniex digriet ta' approvazzjoni tat-tpacija. Minhabba f'hekk, isostnu li "*il-liberazzjoni favur il-bank ezekutant ghadha ma gietx finalizzata u l-Bank ghadu ma akkwistax titolu fl-istess proprjeta` pendenti l-finalizzazzjoni tal-fuq imsemmija proceduri".* Inoltre minhabba dan in-nuqqas il-bejgh ma jistax jigi insinwat u b'hekk lanqas jibda jiddekorri t-terminu moghtija lid-debitur biex jezercita il-*jus redimendi* skont il-Ligi.[1] Prezentement hemm pendenti wkoll proceduri kontenzjusi quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta ghall-impunjar tal-bejgh in subbasta in kwistjoni **(Rik.Gur.838/14AE).** F'kaz li t-talbiet taghhom jigu akkolti, allura jsostnu li l-Mandat ikun null u bla effett billi huwa accessorju ghas-subbasta premessa.

Il-Bank subbastant oppona ghat-talba ghall-diversi ragunijiet dedotti fir-risposta tieghu. Principalment sostna li l-ligi tiddistingwi bejn il-kuncett tat-trasferiment ossia liberazzjoni tal-fond u dak tal-kunsinna tal-fond. Skont il-Bank, it-trasferiment tat-titlu favur l-offerent *animo compensandi* jsir qabel il-kunsinna u l-mandat ghalhekk mhuwiex intempestiv imma konformi mad-dettami tal-Ligi.

[1] ***Art. 355 tal-Kap.12:*** *"(1) Id-debitur ikollu l-jedd ta' fidwa ta' ħwejjeġ immobbli u ta' azjenda kummerċjali mibjugħin fl-irkant sakemm dak il-jedd huwa jeżerċitah fi żmien erba' xhur mid-data tal-iskrizzjoni tal-att tal-liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku".*

Bhala retroxxena fattwali, ma jidhirx li hemm nuqqas ta' qbil. Jirrizulta mill-atti esebiti li l-proprjeta' deskritta fir-rikors giet liberata favur il-Bank subbastant li offra ghaliha *animo compensandi* (Subbasta immobbli 10/2006). Jirrizulta wkoll li l-perkors tal-Bank sabiex jasal ghall-konkluzjoni tal-ezekuzzjoni tal-kreditu tieghu permezz ta' subbasta kienet wahda twila u rinfaccjata b'serje ta' rikorsi u stratagemmi legali mmirati biex jintralcjaw is-subbasta li nbdiet fis-sena 2006 inkluz ukoll it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (zewg talbiet, it-tnejn michuda). Sa recentement ir-rikorrenti talbu s-sospensjoni tas-subbasta, liema talba giet michuda minn din il-Qorti kif diversament presjeduta **("Anthony sive Antoine Vassallo et v HSBC Bank Malta p.l.c."**(PAMCH- dec.fl-4 ta' Ottubru 2011).

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Ikkonsidrat li dan ir-rikors sar abbazi tal-**Artikolu 281 tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta fejn huwa moghti d-dritt lill-persuna li jinhareg kontra taghha mandat ezekuttiv sabiex jaghmel rikors fejn jintalab li l-istess mandat jithassar ghal kollox jew parti minnu, ghar-raguni skont fil-ligi.

It-tifsira ta' dan l-artikolu gie trattat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz "***Edward Pace v Michael Sultana”*** (PA JRM - Rik 287/05 - dec fil-5 ta' Mejju 2005). Il-Qorti osservat hekk:

"Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-ghan li ghaliha ddahhlet din id-dispozizzjon fil-Kodici tal-Procedura huwa marbut ma' xi ghelt jew nuqqas fl-att ezekuttiv innifsu, li, bis-sahha tieghu, l-parti ezekutata tbati pregudizzju.

Minn dak li jirrizulta minn ezami tad-dibattiti parlamentari li wasslu ghad-dhul tal-imsemmi artikolu fil-Kodici, ma kinitx il-fehma tal-legislatur li din il-procedura tintuza biex il-mandat jew att ezekuttiv iehor jigi attakkat jew imhassar ghal ragunijiet ta' kontestazzjoni li huma marbuta mal-mertu nnfisu li, bis-sahha tieghu, l-istess att ezekuttiv ikun inhareg[2]. Kemm hu hekk, l-ewwel kliem tas-subartikolu (1) tal-artikolu 283A (illum 281) *jaghmluha cara li r-rimedju moghti lir-rikorrent jinghata bla hsara ghal kull jedd iehor taht l-istess Kodici jew xi ligi ohra;*

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 jkun inhareg minn Qorti zbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma[3]. Meta l-ligi riedet tfisser f'liema cirkostanzi jista' jintalab il-hrug ta' Kontro-mandat, dan qalitu u fissritu b'reqqa, per ezempju, fl-artikolu 836, li jitkellem dwar Mandati kawtelatorji. Il-Mandat mertu ta' l-kawza prezenti m'huwiex Mandat kawtelatorju".

L-ewwel Raguni

Ikkonsidrat li l-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet tirrigwarda l-kontestazzjoni dwar il-liberazzjoni tal-fond milqut bil-proceduri in subbasta (ara para.(a)(b)(c) u (e) tar-rikors. Ghall-kjarezza ma hemmx kontestazzjoni li t-talba maghmula mill-Bank ghall-approvazzjoni tat-tpacija ghadha ma gietx degretata. Rigward l-allegazzjonijiet l-ohra dedotti, il-Bank iddikjara li c-cedola ta' kompensazzjoni u kontestwali depozitu gew inoltrati fil-21 ta' Ottubru 2014.

---

[2] Ara, per ezempju, App. Civ. **1.12.2000** fil-kawza fl-ismijiet ***Briffa vs Stones Properties Ltd. noe*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.1401**) u App. Civ. **25.5.2001** fil-kawza fl-ismijiet ***K.T.I. vs Serge*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.414**)

[3] P.A. AJM **14.11.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Josephine Spiteri vs Anthony Perry et*** (digriet interlokutorju) u

Ir-rikorrenti jakkampaw fuq l-artikolu **331** tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk:

***"331.** (1) Il-kunsinna ta' beni immobbli, jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, jew ta' azjendi kummerċjali, issir ipso jure bil-liberazzjoni finali u bid-depożitu tal-prezz fil-qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpaċija."* Gjaladarba ma saritx l-approvazzjoni, allura, skont it-tezi tar-rikorrenti, ma jistax jinthareg il-mandat ezekuttiv in mertu ghaliex it-talba tkun intempestiva, u l-mandat ikun, per konsegwenza null.

Izda din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament. Minn qari semplici ta' dan l-artikolu jirrizulta li l-legislatur jaghmel distinzjoni bejn il-liberazzjoni u l-kunsinna tal-fond, u jorbot biss il-kunsinna mal-approvazzjoni tat-tpacija filwaqt li l-liberazzjoni tkun gja saret qabel.

Dan il-hsieb johrog car ukoll mill-artikolu **337** tal-Kap.12 flimkien mal-**artikolu 328** tal-Kap.12, skont liema ix-xerrej ta' immobbli *animo compensandi* ghandu jaghmel it-talba ghall-approvazzjoni tat-tpacija fi zmien sebat ijiem minn dakinhar tal-liberazzjoni finali.

Dan jirrizulta minn artikoli ohra rilevanti. L-artikolu **357 tal-Kap.12** jitkellem car u jipprovdi:

***"357.** Il-liberazzjoni tal-immobbli tikkostitwixxi minnha nnifisha titolu eżekuttiv u jekk id-debitur eżekutat jew terza persuna li qed tokkupa l-fond bla titolu jonqos milli jivvaka l-fond liberat, ix-xerrej ikollu l-jedd, fi żmien erba' xhur mil-*

liberazzjoni, li jitlob il-ħruġ ta’ mandat ta’ żgumbrament abbażi tal-imsemmi titolu ta’

liberazzjoni."

B'dan l-artikolu jirrizulta li l-legislatur qed jorbot it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' zgumbrament mal-liberazzjoni tal-fond, u dan indipendentement mill-kunsinna.

Skont l-**artikolu 340 tal-Kap 12** li jirregola x'jigri f'kaz li t-talba ghat-tpacija ma tigix accettata, il-legislatur, b'applikazzjoni tal-artikolu **329 (2) u (3) tal-Kap.12** jiddisponi li,f'tali eventwalita, l-fond jerga' jingieb ghall-irkant izda ghalkemm l-ezekutant ikun jista’ jigi imgieghel ihallas id-differenza fil-prezz, il-proprjeta` "*tibqa’ suġġetta għall-jeddijiet tal-esekutant*.**" (Art.329(2).**

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, jirrizulta korrett it-tezi tal-Bank intimat. Effettivament ir-rikorrenti qed jikkonfondu l-kuncett ta' proprjeta' tal-fond bil-kuncett ta' pussess materjali tal-istess. Il-ligi stess tipprevedi li jista' jkun hemm kazijiet fejn il-pussess jibqa' f'idejn terzi u sahansitra f'idejn id-debituri ezekutati, u ghalhekk timponi terminu ghall-procediment bi zgumbrament.

Dan ma jnehhi xejn mill-ezekuttivita' tat-titlu u mill-jedd tal-kreditur li jesegwixxi t-titolu tieghu permezz ta' mandat ta' zgumbrament skont kif inhu awtorizzat bl-artikolu 357 fuq citat li jitkellem dwar terminu ta' "*erba' xhur mill-liberazzjoni*".

Ghaldaqstant il-Qorti ssib li r-ragunijiet dedotti fil-paragrafi (a)(b) u (e) ma jissoddisfawx id-dettami tal-artikolu 281 tal-Kap.12.

Ir-rikorrenti jippretendu li l-Mandat in kwistjoni ghandu jigi revokat ghall-ragunijet imressqa fil-paragrafi (c) (d) u (f) tar-rikors.

Fil-verita' huma ma insistewx aktar fuqhom fit-trattazzjoni. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-fakolta', li mhix dritt, disponibbli lid-debitur li jaghzel *o meno* li jezercita il-*jus redimendi* ghandu johloq xkiel ghax-xerrej biex jezercita' id-drittijiet kollha tieghu sabiex jiehu l-pussess ahhari tal-fond akkwistat u jesegwixxi l-jeddijiet li akkwista bix-xiri tal-fond in subbasta.

Inoltre, il-fatt li x-xiri ghadu mhux insinwat ma jimmilitax kontra t-titlu tax-xerrej u l-ezekuttivita' tieghu *interpartes*.

Riferibbilment ghall-proceduri ghas-sospensjoni tas-subbasta, il-Bank fit-twegiba tieghu irrileva li dan ir-rikors gie michud (para 5 tar-risposta). Dan ma giex ikkontestat mir-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti ssib li r-ragunijiet dedotti ghar-revoka tal-Mandat fir-rikors odjern ma jissoddisfawx l-artikolu 281 tal-Kap.12 kif fuq imfisser.

It-Tieni Raguni

Ir-rikorrenti jippretendu li l-Mandat in kwistjoni ghandu jigi revokat ukoll peress li intavolaw proceduri fil-Qorti b'citazzjoni Numru 838/14 AE biex jimpunjaw il-proceduri in subbasta. Huma jissottomettu li jekk il-Qorti tikkonferma t-tezi taghhom, allura l-Mandat ta' zgumbrament li hu ancillari jkun null ukoll.

Fil-fehma tal-Qorti, il-prezentata ta' rikors Guramentat fih innifsu mhux raguni biex jitwaqqaf l-esekuzzjoni ta' titlu ezekuttiv diment li ma jikkonkorrux l-elementi mehtiega bl-Artikolu 281 altrimenti l-ebda titlu ma jkun jista jsir finali. Ma jirrizultax li l-mandat inhareg minn Qorti li mhix kompetenti u lanqas mhu allegat li l-Mandat fih innifsu kellu xi difett ta' forma. Il-fatt li ghad ma hemmx l-approvazzjoni tat-tpacija ma jxejjinx it-titlu tal-Bank subbastant ghar-ragunijiet gja spjegati.

Din ir-raguni wkoll qed tigi michuda.

<u>Il-Kirja</u>

Ir-rikorrenti esibew skrittura ta' lokazzjoni datata l-15 ta' Mejju 2006 minn fejn jirrizulta li l-konjugi Vassallo krew lil binhom, ir-rikorrent Clint Vassallo, parti mill-proprjeta` subbastata konsistenti f'terran kif hemm deskritt accessibbli minn grada komuni kemm ghar-razzett kif ukoll ghal dan it-terran.

Id-dokument esebit mhuwiex komplut ghaliex giet annessa biss pagna wahda mar-rikors, izda lanqas jirrizulta li l-Bank qed jikkontesta l-allegazzjoni ta' kirja u din il-Qorti ser taccetta l-ezistenza ta' kirja,

minghajr b'ebda mod ma tippronunzja ruhha b'hekk dwar il-validita' *o meno* tal-istess lokazzjoni.

Dwar dan il-punt sollevat, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-**artikolu 352** tal-Kap 12 li li jghid li "*huwa null fl-interess ta' min jaghmel l-iskrizzjoni tad-Digriet ghall-bejgh bl-irkant kull trasferiment ta' immobbli, jew jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli jew kirja maghmul mid-debitur jekk dan isir fi zmien sena li tibda mid-data tal-iskrizzjoni tad-digriet li bih jiġi ordnat l-irkant ta' dik il-proprjetà jew tal-jeddijiet fuq l-istess."*

Mhuwiex kontradett li r-rikors ghall-bejgh in subbasta tal-Bank gie insinwat fit-2 ta' Marzu 2006 u notifikat lid-debitur Antoine Vassallo fl-20 ta' Marzu 2006[4]. Indubbjament l-allegata kirja saret fi zmien sena minn din l-iskrizzjoni u allura taqa' fil-parametri previsti bl-artikolu 352 premess.

Ir-rikorrenti jissottomettu, izda, li dan l-artikolu ma jrendix il-kirja nulla imma annullabbli u jenhtieg pronunzjament mill-Qorti kompetenti dwar il-validita' tal-istess. Izda ghalkemm dan jista' jirrizulta fir-rigward ta' trasferimenti ta' immobbli fejn l-artikolu 352(1) jipprovdi li "*il-Qorti għandha <u>fuq talba b'rikors tgħaddi sabiex wara li tisma' l-partijiet</u> tiddikjara null u mingħajr effett dak it-trasferiment u tagħti dawk il-provvedimenti li tħoss opportuni*" l-istess dicitura mhix ripetuta fis-sub-artikolu (2) li jittratta dwar kirjiet.

Hawnhekk il-ligi tghid biss li "*Isiru nulli wkoll, fl-interess ta' dik il-persuna, il-kiri jew trasferiment iehor tat-tgawdija...."* minghajr ma ssemmi l-htiega ta' rikors.

[4] Para 8 tar-Risposta.

Fil-fehma tal-Qorti, il-legislatur ma riedx jaghti l-istess protezzjoni lill-inkwilini li jkunu krew fond fil-perjodu suspett wara. Ghalhekk tqis li Clint Vassallo m'ghandux titlu li jista' jivvanta kontra l-Bank kreditur u japplika kontrih l-artikolu 357 fl-intier tieghu.

III. Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tiddeciedi t-talba tar-rikorrenti billi:

Tichad it-talba ghat-thassir tal-Mandat ta’ Zgumbrament ezekuttiv numru 1666/14 fl-ismijiet premessi, billi mhix gustifikata **bl-ispejjez**, kontra r-rikorrenti.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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