- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

-ART 2071 TAL-KAP 16 -

-RILAXX TAL-IMMOBBLI MIT-TERZ PUSSESSUR-

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum il-Hamis, 14 ta' April 2016.

Rikors Numru: 422/2016/LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 422/2016/LSO fl-ismijiet:-

HSBC Bank Malta p.l.c. (C-3177)

vs

Tyre Services Limited (C-6491),
Joseph Scicluna (ID. 268545M),
Joseph Scicluna (ID. 478171M),
Carmen Scicluna (ID. 560246M),

Matthew Scicluna (ID. 499682M) u Anne Marie Scicluna (ID. 537976M).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' HSBC Bank Malta P.l.c (C-3177) datata 15 ta' Marzu 2016 fejn gie kkonfermat bil-gurament : -

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli

Bi kwalunkwe' mod, kemm personalment, kif ukoll permezz ta' rapprezentanti jew impjegati taghhom jikkoncedu, jikru jew b'xi mod iehor jghaddu l-pussess versu hlas jew minghajr korrispettiv tal-proprjeta' tar-rikorrenti u cioe' l-kumpless 'Tyre Services Limited Complex' numru 48A u 49A f'Old Railway Track, Santa Venera.

Ir-rikorrenti umilment jitlob ukoll illi dan il-mandat jintlaqa' provizorjament.

Illi prezentement l-istess intimati qed jigu mharrka mir-rikorrenti permezz ta' kawza ta' spoll dwar l-istess proprjeta' *in desamina* u cioe' permezz tar-rikors

guramentat numru 785/2015 fl-ismijiet 'HSBC Bank Malta P.l.c (C3177) vs. Tyre Services Limited (C6491) et' quddiem l-Ono. Mhallef Lorraine Schembri Orland.

Illi jezistu wkoll proceduri Kriminali kontra l-intimati Joseph u Matthew Scicluna quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali preseduta mill-Magistrat Dottor Josette Demicoli bl-ismijiet "Il-Pulizija vs Joseph Scicluna u Mathew Scicluna" wara li sar rapport fuq *ragion fattsi*;

Illi l-fatti u l-premessi tar-rikors guramentat numru 785/2015 fuq surriferit ser jigu hawn imfissra u riprodotti ghal l-iskop tal-prezenti mandat;

Illi in forza ta' bejgh bl-irkant, fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju 2005 fl-ismijiet "HSBC Bank Malta plc vs Tyre Services Limited" (Subbasta numru 136/2004) il-proprjeta` in kwistjoni u cioe' Tyre Services Limited Complex, (48A u 49A) f'Old Railway Road Santa Venera, giet adgudikata lir-rikorrenti bil-prezz ta' mitejn hamsa u sebghin elf lira Maltija (€640,578.90) *animo compensandi* fejn saret ukoll insinwa fir-Registru Pubbliku ghal dan il-ghan;

Illi sussegwentement, u cioe' fis-sittax (16) ta' Gunju 2006, Anton u Margaret konjugi Scicluna (familjari tal-intimati) ipprezentaw protest ipotekarju fil-konfront ta' Tyre Services Limited u fil-konfront tar-rikorrenti, u dan sabiex l-intimata Tyre Services Limited thallas allegat debitu dovut lilhom, u sabiex ir-rikorrenti jirrilaxxa l-fond jew ihallas l-allegat dejn

ai termini tal-artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-konjugi Scicluna talbu lil Qorti sabiex tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' Tyre Services Limited hija debitrici fil-konfront taghhom, kif ukoll sabiex tillikwida s-somma dovuta mis-socjeta' Tyre Services Limited lilhom u sussegwentement li tordna l-bejgh in subbasta tal-fond hawn fuq citat, in ezekuzzjoni tal-allegat kreditu tas-socjeta' Tyre Services Limited a tenur tal-artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permezz tas-sentenza datata is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru, 2014, fl-ismijiet Anton u Margaret konjugi Scicluna (Karti tal-identita' numri 860850M u 766550M rispettivament) kontra Tyre Services Limited (C6491) u HSBC Bank Malta plc (C3177), liema sentenza ghaddiet in gudikat, din l-Onorabbli Qorti cahdet it-talbiet u l-pretensjonijiet tal-konjugi (kopja tas-sentenza annessa);

Illi ghandu jinghad li *ai termini* tal-artikolu 356(4) tal-Kap 16 ir-rikorrenti kien rrilaxxa l-propjeta' sabiex l-kreditur ipotekarju jibda proceduri b'subbasta fi zmien sitt xhur minn tali rilaxx pero' naqas li jaghmel dan u l-effett tar-rilaxx spicca;

Illi fit-tmintax (18) ta' Mejju 2015, ir-rikorrenti irrizultalu li l-intimati abbuzivament u illegalment, hadu l-pussess tal-fond;

Illi *nonostante* li bil-ghajnuna tal-pulizija, ir-rikorrenti ha lura l-pussess tal-fond, fis-sbatax (17) ta' Gunju 2015, l-intimati regghu abbuzivament u illegalment bidlu s-serratura tal-fond u regghu ghal darba ohra okkupaw il-fond in kwistjoni;

Illi l-agir tal-intimati kif fuq deskritt jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrenti u ghalhekk kellu jsir ir-rikors guramentat fuq imsemmi (kopja tar-rikors guramentat u d-dokumenti qed jigu annessi);

Illi fil-mori tal-kawza Kriminali wiehed mill-intimati (Joseph Scicluna ID. 478171M) sahansitra ammetta li sar spoll abbuziv u klandestin fuq il-proprjeta' *in desamina* (kopja tax-xhieda datata 1 ta' Dicembru 2015 annessa);

Illi permezz ta' telefonata li saret ricentement bejn l-intimat Joseph Scicluna (ID. 478171M) u Dennis Gravina li jokkupa l-kariga ta' Head of Lending Services mal-Bank rikorrenti, ir-rikorrenti sar jaf li l-intimati bi hsiebhom jikru u jghaddu l-pussess tal-proprjeta' tar-rikorrenti lil terzi u dan bi pregudizzju fil-konfront tar-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti huwa propjetarju assolut tal-proprjeta' *in desamina* u dan skont kif gie spjegat izjed 'il fuq f' dawn il-premessi u anki kif ukoll spjegat fir-rikors guramentat numru 785/2015;

Illi l-agir tal-intimati sejjer johloq pregudizzju car u irrimedjabbli lir-rikorrenti u dan ghaliex jekk l-intimati jghaddu b'xi mod il-pussess tal-proprjeta' *in desamina* dan ser jkompli jfixxkel lir-rikorrenti milli jezercita id-drittijiet

tieghu fuq l-istess proprjeta' *ai termini* tar-rikors guramentat fuq imsemmi u *in vista* tad-drittijiet tieghu bhala proprjetarju tal-kumpless fuq surriferit;

Illi minhabba l-urgenza u s-serjeta' tas-sitwazzjoni li jinsabu fiha, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi dan il-mandat jigi milqugh anke provizorjament.

Rat id-digriet tat-15 ta' Marzu 2016 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-22 ta' Marzu 2016, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimati datata s-16 ta' Marzu 2016.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tlieta 22 ta' Marzu 2016 fejn meta ssejjah ir-rikors deher Dr Franco Vassallo ghall-Bank rikorrent rapprezentat minn Dr Eric Mamo u Dr Claudia Muscat fl-Awla. Deher wkoll Dr Edward Debono ghall-intimati prezenti. Xehed bil-gurament tieghu Denis Gravina liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz tar-rikors odjern, il-Bank rikorrent qed jitlob lil din il-Qorti sabiex twaqqaf lill-intimati milli jikkoncedu, jikru jew b'xi mod iehor jghaddu l-pussess versu hlas jew minghajr korrispettiv tal-proprjeta' tar-rikorrenti u cioe' l-kumpless 'Tyre Services Limited Complex' numru 48A u 49A f'Old Railway Track, Santa Venera. Illi r-rikorrent ghamel riferenza ghall-kawza ta' spoll numru 785/15 pendenti quddiem din il-Qorti.

L-intimati opponew ghat-talba. L-intimati wiegbu li r–rikorrent HSBC Bank Malta plc telaq minghajr ebda riserva l-immobbli in kwistjoni f'idejn Tyre Services Ltd. *stante* li m'ghazilx li jhallas id-djun ipotekarji u dan *ai termini* tal-**Artikolu 2071 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.** Illi *in vista* ta' dan, gie argumentat mill-intimati li ghalhekk ir-rikorrent hu spossessat mill-imsemmi immobbli, u ghalhekk, ma jistax jivvanta drittijiet ta' proprjeta`.

Illi gie eccepit ukoll, li ladarba l-Bank telaq minghajr ebda riserva l-imsemmi fond, m'ghadux proprjetarju, izda sar kreditur ipotekarju ***ai termini*** **tal-Artikolu 2081 tal-Kap 16.** Gie sostnut li Tyre Services Ltd. minn dejjem kellhom ic-cavetta tal-fond, u l-Bank ma kellux dritt ibiddel ic-cwievet tal-fond, u kien ghalhekk li l-intimati regghu hadu l-pussess tal-fond. Gie eccepit ukoll, li *in vista* tac-cessjoni minghajr riserva tal-immobbli fl-20 ta' Dicembru 2006, ifisser li jrid isir bejgh gdid, fejn il-kredituri jkunu jistghu jithallsu tal-krediti taghhom. Illi gie sostnut li skont kif stipulat **fl-artikolu 2077 tal-Kap 16,** jekk ma jsirx bejgh gdid it-terz pussessur ikollu d-dritt li jiehu l-fond lura jekk ihallas id-djun kollha. Gie sottolineat inoltre li r-rikorrent telaq l-imsemmi

fond minghajr riserva *ai termini* tal-Artikolu 2078 tal-Kap 16 u dan sar wara att dikjaratorju tal-10 ta' Gunju 2015. *Di piu`*, gie eccepit, li mhu ser isir l-ebda gid jekk il-fond jibqa' vakanti, u ma jinkeriex bl-ghan li jkun jista' jitnaqqas id-dejn biex jithallsu d-debituri ipotekarji kollha.

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-Bank rikorrent akkwista l-proprjeta` 48A u 49A Old Railway Track Santa Venera, permezz ta' subbasta numru 136/14 fl-24 ta' Mejju 2005. Illi r-rikorrent ipprezenta l-kaz odjern biex iwaqqaf lill-intimati milli jikru l-proprjeta` msemmija. Illi r-rikorrent issottlinea li fil-frattemp, ghaddejja kawza ta' spoll fir-rigward tal-imsemmija proprjeta` (785/15), u kawza ohra ta' *raggion fattasi*, quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta), fejn giet esebita x-xhieda moghtija minn Joseph Scicluna fejn ikkonferma li hu biddel is-serratura tal-imsemmi fond (fol 36). Jirrizulta li l-Bank HSBC rrilaxxa l-immobbli in kwistjoni a tenur tal-artikolu 2071 tal-Kap 16, minhabba djun ipotekarji, hekk kif jirrizulta minn **Dok TSL1** (fol 47) ittransuntat fl-10 ta' Gunju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea esebit bhala **Dok TSL 2** (fol 48).

<u>Dritt:</u>

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat (Artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Bil-ligi jehtieg li r-rikorrent juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizzi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrent ser isofri pregudizzju.[1] It-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2] Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre` huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa' talba ghall-hrug ta' Mandat, m'ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m'ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar pretensjonijiet fil-mertu, izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

---

[1] Ara f'dan is-sens **"Grech proprio et nomine vs Manfre"** – A.C. – deciza fl-14 ta' Lulju 1988 Vol. LXXII.ii.290; u "40, Main street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-ippjanar" (P.A. RCP – deciza fit-2 ta' Novembru 2010).

[2] Ara f'dan is-sens **"Emmanuel Sammut vs Josephine Sammut"** P.A. ™ deciza fil-5 ta' Gunju 2003.

Dritt '*Prima facie*'

Kif premess, l-intimati isostnu li r-rikorrent m'ghandux pussess tal-proprjeta` msemmija billi bhala proprjetarju subbastanti, rrilaxxa u ceda l-proprjeta` in kwistjoni a tenur tal-artikolu 2071 li jghid li t-terz possessur "*jitlaq minghajr ebda riserva l-immobbli suġġetti għall-ipoteka, kemm-il darba ma jagħżilx li jħallas id-djun ipotekarji kollha, kull meta jagħlaq kull wieħed minnhom, tkun kemm tkun is-somma tagħhom".* Ghalhekk, gie sottomess fit-trattazzjoni, li meta jintelaq il-pussess, tintelaq anke l-proprjeta` innifisha. Illi l-interpretazzjoni li ta l-abbli difensur tal-intimati, hija li *stante* li l-kliem tal-ligi fl-artikolu 2071 huwa "telaq" dan ifisser li hu ceda u ghalhekk m'ghadhiex proprjeta` tieghu. In segwitu, gie argumentat, li ghalhekk hu inammissibbli li l-Bank rikorrent qed jipprova jwaqqaf lill-intimat milli jikri l-fond, liema kirja hija intiza biex jippruvaw inaqssu d-dejn.

Ir-rikorrent irribatta li l-Bank hu proprjetarju tal-immobbli li kienet tappartjeni lil Tyre Services Ltd. u dan permezz ta' subbasta. Illi wara li din il-proprjeta` nxtrat mill-Bank b'subbasta, u wara li kien ircieva protest ipotekarju mill-kreditur Tyre Services Ltd., il-Bank subbastant, irrilaxxa l-proprjeta` fejn ta l-fakolta` lill-kreditur ipotekarju li jerga' jressaq il-proprjeta` ghas-subbasta. Dan sar *ai termini* tal-artikolu 2072 tal-Kap 16 u tal-artikolu 356 tal-Kap 12.

Di piu`, gie rilevat fit-trattazzjoni mill-avukat difensur tar-rikorrent, li meta s-subbastant irrilaxxa l-proprjeta` biex terga' tinbiegh b'subbasta, kemm-il darba ma tergax

tinbiegh f'sitt xhur terga' tigi ghand ir-rikorrent, a tenur tal-artikolu 2077 tal-Kap 16.

Illi dan l-artikolu jiddisponi hekk:

"2077. *It-tluq tal-fond jew tal-ħwejjeġ mobbli, sakemm ma jsirx il-bejgħ tiegħu, ma jtellifx lit-terz pussessur il-jedd li jieħu l-fond jew il-ħwejjeġ mobbli lura billi jħallas id-dejn kollu u l-ispejjeż lanqas jekk il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli jkunu ġew mitluqa b'esekuzzjoni ta' sentenza*."

Illi fir-rigward ta' dak enuncjat mill-intimati rigwardanti l-pussess, ir-rikorrent sostna li jekk hu gie spussessat aktar ghandu ghalfejn jipprotegi l-proprjeta` tieghu, u dak hu proprju l-ghan tar-rikors odjern. Jekk jikru l-proprjeta` in kwistjoni, ir-rikorrent ser ikun serjament pregudikat ghax b'terz gol-proprjeta` msemmija, ma jkollu l-ebda rimedju kontra l-kumpanija insolventi, u cjoe` Tyre Services Ltd.

Wara li rat l-atti u semghat it-trattazzjoni, din il-Qorti ma tistax tikkondividi it-tezi tal-intimati. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami, l-argument u l-interpretazzjoni legali tal-intimat ma tistax tregi.

Illi fis-sub titolu VI tal-Kap 16, li jitratta *"l-Effett tal-Privileggi u l-Ipoteki kontra t-terzi Pussessuri"*, l-**artikolu 2069** jipprovdi li d-drittijiet ta' gradwazzjoni bejn kredituri bi privilegg jew ipoteka specjali fuq l-istess proprjeta` jigi stabbilit skont l-ordni tal-kreditu. Permezz tal-**artikolu 2070,** it-terz possessur hu responsabbli ghad-djun ipotekarji u l-**artikolu 2071** jkompli ighid li t-terz possessur hu obbligat jirrinunzja bla ebda riserva l-immobbli kolpit

b'tali ipoteka sakemm ma jhallasx id-djun ipotekarji meta jkunu dovuti, u sal-ammont li bih tkun marbuta l-proprjeta`. L-**artikolu 2072** jispecifika l-procedura li ghandha tittiehed mill-kreditur ipotekarju biex jigi saldat il-kreditu. Illi dawn l-artikoli tal-ligi huma intizi biex jissalvagwardjaw id-drittijiet ipotekarji meta ssir trasferiment tal-proprjeta` minghand l-intimat, u cjoe` d-debitur tal-Bank ghal terz possessur.

Illi l-Bank, *ai termini* tal-artikolu 2072 tal-Kodici Civili, u *ai termini* tal-artikolu 356 tal-kap 12, ta l-fakolta` lill-kreditur ipotekarju li jerga' jressaq il-proprjeta` ghas-subbasta. L-intimati, tramite l-avukat difensur taghhom, rribattew li ladarba l-proprjeta` giet rilaxxata, mela l-Bank m'ghadux proprjetarju. Tajjeb, li f'dan il-kuntest, jinghata sfond legali, dwar l-iskop specifiku tar-rilaxx tal-proprjeta`.

Illi meta gie introdott l-Att XXIV tal-1995, gie ntrodott l-artikolu 356 tal-Kap 12. Dan l-artikolu kien introdott mill-Permanent Law Reform Committee u fir-rapport stess jinghad hekk:

"….In particular, it is to be noted that a sale of property sold by judicial auction does not disencumber the property from any special hypothecs or burdens encumbering same. It is always possible therefore for a hypothecary or privileged creditor by exercising the actio ipothecaria against the third party in possession to have property purchased from a judicial auction resold."

Fis-sentenza et **Joseph M. Formosa noe vs Raymond Agius et**, deciza mill-Qorti tal-Appell, fit-28 ta' April 2000, intqal:

"………Din is-silta wkoll pero` tirrifletti bi precizjoni l-emendi li gew introdotti bl-Att XXIV tal-1995 u senjatament bl-artikolu 356 li jipprovdi espressament ghad-dritt ta' kreditur li jerga' jbiegh beni immobbli liberati f'bejgh bl-irkant fi zmien sentejn mid-data ta' l-insinwa ta' l-att ta' liberazzjoni fir-Registru Pubbliku. Dan l-artikolu jorbot ma' l-artikolu 2086 tal-Kodici Civili li jipprovdi ghal perjodu preskrittiv li fih stess it-terz pussessur seta' jakkwista l-immobbli. Fl-artikolu 356 il-perjodu preskrittiv akwizittiv ta' ghaxar snin mid-data tal-akkwist tal-fond gie, fil-kazijiet taht ezami, limitat ghal sentejn. Is-subinciz (4) tal-istess artikolu jipprovdi mbaghad li kull azzjoni mill-kreditur ipotekarju jew privillegat kontra terzi li jkollhom pussess ta' hwejjeg immobbli akkwistati bis-sahha ta' bejgh bl-irkant tkun preskritta, jekk il-protest imsemmi fis-subartikolu (1) tal-artikolu 2072 tal-Kodici Civili li jsejjah lid-debitur sabiex ihallas id-dejn u lit-terza persuna li jkollha l-pussess jew biex thallas id-dejn jew biex icedi l-proprjeta`, ma jigix prezentat fi zmien is-sentejn imsemmija fis-subinciz (1)."

Jigi dedott mis-suespost, li l-iskop tal-artikoli tal-ligi citati, huwa li meta jkun hemm rilaxx ta' proprjeta` mis-subbastant, tali rilaxx ta' proprjeta` ssir proprju biex jigu sodisfatti l-krediti tal-kreditur ipotekarju.

Illi jirrizulta mill-atti odjerni li l-Bank subbastant nnotifika lil Tyre Services Ltd. li qed icedi l-proprjeta` subastandi a tenur tal-artikolu 2071 tal-Kodici Civili. **DOK HSBC3** (fol 25). Illi fir-risposta esebita ta' Tyre Services Ltd fil-kaz 1120/06 FS gie dikjarat b'gurament li l-proprjeta` saret tal-Bank HSBC. **Dok HSBC4** (fol 27). Illi mid-dokument esebit mir-rikorrent **Dok HSBC 5** (fol 28) jirrizulta li fl-4 ta' Mejju 2012 saret il-qalba tad-dawl u l-ilma minn Tyre Services

Ltd. lil HSBC, iffirmata minn Joseph Scicluna stess. Illi gie sostnut ukoll mir-rikorrent li ta l-ammont ta' hamsin elf Liri Maltin (Lm50,000.00) lis-socjeta` intimata biex tivvaka l-fond ghas-subbasta. Dan gie kkonfermat mis-Sur Gravina fix-xhieda tieghu datata 22 ta' Marzu 2016. Illi mhuwiex ikkontestat mill-intimati li s-socjeta` intimata nghatat dan l-ammont biex tivvaka l-fond.

Ikkonsidrat li l-effett tar-rilaxx ma jfissirx li l-Bank kreditur tilef il-jeddijiet tieghu fuq il-fond kif qed jsostnu l-intimati.

Dan il-punt gie trattat fit-tezi dottorali ta' John Gambin (l-*Actio Ipotecaria)* li jiccita mill-Chironi *Trattato dei Privilegi, delle Ipoteche e del Pegno"*[3] fis-sens li r-rilaxx (*surrender)* huwa giuridicament distint mic-*cessio bonorum.* Dr Gambin jikteb:

"Surrender, whether voluntary or compulsory is always followed by judicial sale bu auction of the immovable, as a consequence of which the third party forfeits the right of ownership. But surrender by itself does not take away ownership."[4]

Iktar 'il quddiem jikteb:

"*Here surrender of the immovable made by the third party does not involve loss of ownerhsip of the same. It is only after adjudication of the immovable is made in favour of an outsider that the third party loses ownership thereof.Thus until the auction sale is complete, the third party who surrendered the immovable may, upon paying the whole*

---

[3] 2nd Ed. Vol.2. P 631 para 448.
[4] P 73.

debt and the costs, regain possession thereof, and this even if the surrender took place in execution of a judgment. The same rule therefore applies to compulsory surrender. But once the auction sale is complete and the immovable adjudged to an outsider, there is no way of recovering it. "

L-awtur hawn jiccita s-sentenza moghtija fil-kaz **Paolo Gauci v Maria Gatt et.** fil-21 ta' Frar 1938 (Vol. XXX.I.69 fejn gie ritenut: "*F'kaz ta' evizzjoni , it-terz possessur ghandu jibqa' konsidrat proprjetarju tal-fond mill-gurnata li jkun xtara l-fond sakemm jigi definittivament evitt minnu.*" (enfasi ta' din il-Qorti).[5]

Il-Qorti taqbel ma' din it-tezi. Huwa minnu li r-rilaxx igib certu konsegwenzi billi jillibera lit-terz possessur mill-obbligu lejn il-kreditur ipotekarju li jixtieq jesperementa s-subbasta tal-fond u huwa orientat lejn subbasta ulterjuri.

Fil-kaz odjern, it-talbiet tal-kredituri kontra t-terz possessur u d-debitur gew michuda permezz tas-sentenza ta' din il-qorti kif diversament presjeduta tas-27 ta' Novembru 2014 u ma jirrizultax mill-atti li l-kredituri konjugi Scicluna pprocedew ulterjorment u sallum certament ma saret l-ebda subbasta oltre dak li permezz tieghu l-Bank rikorrent akkwista l-proprjeta`.

Ir-rilaxx tat-terz possessur ma ssirx in arja imma b'risposta ghall-protest ipotekarju pprezentat minn kredituri ipotekarji ohra. Ghalhekk b'dan ma jfissirx li l-Bank rikorrent ma jistax jipprocedi biex jikkawtela l-jeddijiet tieghu naxxenti mill-akkwist li sehh *tramite* l-ewwel subbasta in esekuzzjoni tad-drittijiet ipotekarji tieghu. Lanqas ifisser li d-debitur gja

[5] Pagna 76 tat-tezi.

subbastat akkwista l-jeddijiet tieghu fir-rigward tal-proprjeta' immobbiljari billi r-rilaxx isir bejn l-kreditur li hu t-terz possessur *ai fini* tal-azzjoni ipotekarja u l-kreditur sperimentali.

Ghaldaqstant, minghajr htiega ta' approfondiment fil-mertu, din il-Qorti hi sodisfatta li r-rikorrent gab provi u ragunijiet bizzejjed biex isostni fuq bazi '*prima facie*', t-talba u anke l-htiega ta' dan il-Mandat billi d-drittijiet pretizi mill-Bank jistghu jigu pregudikati rrimedjabbilment f'kaz li l-intimati jikru l-fond in mertu.

III. DECIDE.

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, **taqta' u tiddeciedi**, billi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mir-rikorrent u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati, **tilqa' t-talba** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimati kif dedotta.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati *in solidum* bejniethom.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
14 ta' April 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
14 ta' April 2016