QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 11

Rikors numru 410/07 AL

J&C Properties Limited (C29114)

v.

HSBC Bank Malta plc, Terry Limited u STG Limited u b'digriet tat-12 ta' Awwissu 2016 l-Avukat Dr Victor Bugeja u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello ġew nominati Kuraturi Deputati in rappresentanza ta' STG Limited u Terry Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat li ppreżentat is-soċjetà attriċi fit-12 ta' April, 2007, u li jaqra hekk:

> (1) "Illi b'sentenza tad-9 ta' Marzu 2007 deciza mill-Qorti tal-Appell fil-kawza citaz. nru. 1041/01 (JA) fl-ismijiet "J & C Properties Limited vs Terry Limited" li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala document JCP1, gie deciz illi l-kuntratt bejn l-atturi u Terry Limited tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala JCP2 ma kienx jinvolvi bejgh tal-art maghrufa bhala Gnien il-Lewz fil-kuntrada tal-

Maghtab limiti tal-Gharghur, tal-kejl ta' 1740 qasba kwadra, ekwivalenti ghal 7640 metri kwadri inkluz nofs il-wisa' tat-toroq adjacenti u li tmiss minn Nofsinhar ma' Victoria Lines, Lvant u Punent ma' beni tal-atturi u li tikkomprendi l-plots numri 32 sa 40 t-tnejn inkluzi u 45 sa 65 it-tnejn inkluzi.

(2) "Illi per konsegwenza l-art de quo baqghet proprjeta' tal-atturi stante illi Terry Limited ma akkwistat xejn mill-proprjeta' in kwistjoni u l-anqas ma hallset xejn ghall-istess proprjeta' u dan kif gie deciz mill-istess sentenza tad-9 ta' Marzu 2007 deciza mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fuq imsemmija.

(3) "Illi minkejja dan b'nota ta' ipoteka addizzjonali, li ggib in-numru 459/01 registrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta, s-socjeta' HSBC Bank Malta Plc ai termini tal-Artikolu 2016 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta irregistrat ipoteka addizzjonali specjali ghal Lm50,000 fuq il-proprjeta' hawn fuq deskritta kontra s-socjeta' Terry Limited bhala garanti in solidum tas-socjeta' STG Limited bhala debitur principali ta' l-istess socjeta' HSBC Bank Malta Plc, u dan in garanzija tal-estenzjoni tal-overdraft facilities moghtija mill-istess HSBC Bank Malta Plc lill-istess STG Limited b'kuntratt tat-28 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat liema ipoteka ggib in-numru ta' registrazzjoni 9523/1993 fir-Registru Pubbliku ta' Malta u dan ghas-somma ta' Lm100,000 liema somma ossija overdraft facilities gew debitament estizi ghal Lm150,000 b'kuntratt iehor tad-9 ta' Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius, liema ipoteka giet registrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta u ggib in- numru ta' registrazzjoni 11544/94 kif debitament korretta b'nota ta' ipoteka ohra li ggib in-numru I.2280/95 u dan skond nota ta' ipoteka hawn annessa u mmarkata bhala dokument JCP3.

(4) "Illi inoltre b'nota ohra ta' ipoteka addizzjonali ohra li ggib in-numru 461/01 registrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta, s-socjeta' HSBC Bank Malta Plc ai termini tal-Artikolu 2016 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta irregistrat ipoteka addizzjonali specjali ghal Lm100,000 fuq il-proprjeta' hawn fuq deskritta kontra s-socjeta' Terry Limited bhala garanti in solidum tas-socjeta' STG Limited bhala debitur principali ta' l-istess socjeta' HSBC Bank Malta Plc, u dan in garanzija tal-estenzjoni tal-overdraft facilities moghtija mill-istess HSBC Bank Malta Plc lill-istess STG Limited b'kuntratt tat-28 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, liema ipoteka ggib in-numru ta' registrazzjoni 9523/1993 fir- Registru Pubbliku ta' Malta u dan ghas-somma ta' Lm100,000 u dan skond nota ta' ipoteka hawn annessa u mmarkata bhala dokument JCP4.

(5) "Illi bis-sentenza tad-9 ta' Marzu 2007 deciza mill-Qorti tal-Appell hawn fuq imsemmija l-HSBC Bank Malta Plc bhala terz appellant gie dikjarat priv minn interess gjuridiku li tesigi l-ligi tal-procedura u ghalhekk il-Qorti cahdet l-appell interpost mis-socjeta' HSBC Bank

Malta Plc u kkonfermat in toto is-sentenza appellata ossija li l-proprjeta' de quo ma nbieghetx mis-socjeta' attrici.

(6) "Illi ghalhekk l-art de quo ma hargitx mill-poter tas-socjeta' attrici bil-konsegwenza illi l-Bank konvenut ghandu jirrilaxxja ossija jikkancella kull garanzija ipotekarja li huwa ghamel fuq il-proprjeta' tal-atturi galadarba ma sarx bejgh bil-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat u l-proprjeta' in kwistjoni baqghet u ghadha proprjeta' tal-atturi.

(7) "Illi a tenur tal-Artikolu 2015 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta kull ipoteka maghmula minn HSBC Bank Malta Plc fuq il-proprjeta' tal-atturi ghandha tigi ghal kollox kancellata biex b'hekk l-art tal-atturi galadarba ma nbieghetx lil Terry Limited tkun totalment libera u franka stante illi l-istess HSBC Bank Malta Plc ma kellhiex dritt tohrog l-istess ipoteki fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

(8) "Illi dawn l-ipoteki minnhom iskritti ossija minn HSBC Bank Malta Plc b'ipoteki numru 459/01 u 461/01 registrati fir-Registru Pubbliku ta' Malta gew iskritti b'mod abbusiv u llegali wara li din il-proprjeta' kienet diga' soggetta ghad-decizjonijiet mill-Kummissjoni kontra l-Korruzzjoni fil-25 ta' Frar 1990 fejn kien gie ddikjarat illi Terry Limited in konfront ta' Helen Camilleri ossija J&C Properties Limited, l-imsemmi Joseph Pace ghan-nom ta' Terry Limited flimkien ma' ohrajn ikkommettew atti ta' korruzzjoni fuq l-atturi meta ttentaw johdulhom l-art de quo ta' Gnien il-Lewz fil-kuntrada tal-Maghtab, Gharghur.

(9) "Illi ghalhekk is-socjeta' HSBC Bank Malta Plc kienet taf b'dawn il-proceduri legali in konfront ta' Terry Limited kif ukoll in konfront ta' persuni ohra kif diga' del resto gie deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "Joseph Borg et noe vs Joseph Pace noe" deciza fis-6 ta' April 2006 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata dokument JCP5 fejn 'obiter' l-istess Qorti tal-Appell ikkommentat li mhux probabli li l-HSBC Bank Malta Plc ma kienx jaf bil-proceduri intavolati mill-istess Joseph Borg u f'dan il-kaz Helen Camilleri galadarba dawn l-istess proceduri kienu rezi pubblici u l-istess Bank kellu obbligu li qabel ma jaghti s-self lil STG Limited b'garanzija ta' Terry Limited huwa jara x'riskji kien ser ikollu galadarba kien hemm proceduri pendenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

(10) "Illi dawn l-ipoteki gew iskritti fir-Registru Pubbliku ta' Malta mill-HSBC Bank Malta Plc wara li kienu spiccaw dawn il-proceduri kriminali kontra l-istess Terry Limited u ohrajn u ghalhekk il-Bank konvenut qieghed f'malafede u b'negligenza grossolana meta huwa iskriva ipoteki fuq proprjeta' li kien jaf li kienet diga soggetta ghal proceduri quddiem il-Kummissjoni kontra l-Korruzzjoni.

(11) "Illi ghalhekk b'ittra ufficjali tat-12 ta' Marzu 2007 l-attrici interpellaw lill-konvenuti biex jikkancellaw l-ipoteki numri 459/01 u 461/01 registrati fir-Registru Pubbliku kontra s-socjeta' Terry Limited u

fuq il-proprjeta' maghrufa bhala Gnien il-Lewz fil-kuntrada tal-Maghtab limiti tal-Gharghur, tal-kejl ta' 1740 qasba kwadra, ekwivalenti ghal 7640 metri kwadri inkluz nofs il-wisa' tat-toroq adjacenti u li tmiss minn Nofsinhar ma' Victoria Lines, Lvant u Punent ma' beni tal-atturi u li tikkomprendi l-plots numri 32 sa 40 t-tnejn inkluzi u 45 sa 65 it-tnejn inkluzi pero' dawn baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

"Ghaldaqstant jghidu li l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

"(1) Tiddikjara u tiddecidi illi l-proprjeta' maghrufa bhala Gnien il-Lewz fil-kuntrada tal-Maghtab limiti tal-Gharghur, tal-kejl ta' 1740 qasba kwadra, ekwivalenti ghal 7640 metri kwadri inkluz nofs il-wisa' tat-toroq adjacenti u li tmiss minn Nofsinhar ma' Victoria Lines, Lvant u Punent ma' beni tal-atturi u li tikkomprendi l-plots numri 32 sa 40 t-tnejn inkluzi u 45 sa 65 it-tnejn inkluzi hija proprjeta' tas-socjeta' attrici u dan stante illi ma kienx sar bejgh tal-istess proprjeta' bil-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat u dan a tenur tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Marzu 2007 fil-kawza citaz. nru. 1041/01 fl-ismijiet "J & C Properties Limited vs Terry Limited";

"(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ipoteki numri 459/01 u 461/01 iskritti fir-Registru Pubbliku ta' Malta mill-HSBC Bank Malta Plc a tenur tal-Artikolu 2016 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u rexissi stante illi dawn gew iskritti b'mod abbusiv u llegali wara li kienu spiccaw proceduri mill-Kummissjoni kontra l-Korruzzjoni wara l-25 ta' Frar 1990 kif ukoll peress illi l-proprjeta' in kwistjoni qatt ma kienet giet mibjugha lill-istess Terry Limited;

"(3) Tinnomina Nutar f'jum, hin u lok biex jaghmel l-att ta' kancellament ta' ipoteka relattiv fir-Registru Pubbliku ta' Malta biex l-ipoteki numri 459/01 u 461/01 iskritti fir-Registru Pubbliku ta' Malta jigu kkancellati u tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumacja fuq l-att u jirregistra l-istess att fir-Registru Pubbliku a tenur tal-Ligi.

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Marzu 2007 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni".

Rat ir-risposta ġuramentata tal-bank konvenut li in forza tagħha eċċepixxa illi:

1. "Illi l-bank esponent ma kienx parti fil-kawza "J & C Properties Limited vs Terry Limited" (citaz nru 1041/01 JA) deciza mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Mejju 2004 minn

liema sentenza il-bank esponent kien interpona l-appell tat-terz izda l-Onorabbli Qorti tal-Appell b'sentenza tad-9 ta' Marzu 2007 iddikjarat li l-appell hekk interpost kien priv mill-interess guridiku li tesigi l-ligi tal-procedura stante li f'dik il-kawza la intalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 u lanqas li l-art de quo baqghet propjreta' tas-socjeta' attrici u ghalhekk l-istess Qorti tal-Appell cahdet l-appell tat-terz interpost mill-bank esponent "minghajr il-htiega li tiddelibira oltre fuq l-aggravji l-ohra kif dedotti".

2. "Illi ghalhekk una volta l-bank esponent ma kienx parti fl-imsemmija kawza, is-sentenza hemm moghtija ma taghmilx stat di fronte ghalih u dan a tenur tal-artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jipprovdi illi "Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz ta' l-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza".

3. "Illi bla pregudizzju ghall-premess, it-tieni premessa tar-rikors promotur m'ghandiex mill-verita' stante li mhux minnu illi "per konsegwenza" tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Marzu 2007 fuq citata "l-art de quo baqghet proprjeta' tal-atturi". Ghall-kuntrarju, kif dikjarat mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza imsemmija "...s-socjeta' attrici, f'din il-kawza, ma talbitx la r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' Ottubru 1981 u lanqas dikjarazzjoni fis-sens li l-art in kwistjoni kienet u baqghet proprjeta' taghha". Kien proprju ghalhekk li l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddikjarat li l-appell tat-terz interpost mill-bank esponent kien priv mill-interess guridiku rikjest mil-ligi. Hija ghalhekk skorretta s-socjeta' attrici meta qeghda timputa lill-Onorabbli Qorti tal-Appell decizzjoni li fil-fatt b'mod espress eskludiet li qed taghti.

4. "Illi una volta s-socjeta' attrici fil-kawza citaz nru 1041/01 JA ma talbitx ir-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 jew li l-art de quo baqghet fil-poter tas-socjeta' attrici, allura jsegwi li l-art de quo kienet u ghadha proprjeta' tas-socjeta' konvenuta Terry Limited. Huwa biss b'sentenza li tirrexxindi kuntratt pubbliku ta' bejgh ta' proprjeta' immobiljira jew almenu b'dikjarazzjoni gudizzjarja li l-art mertu ta' kuntratt ta' bejgh baqghet fil-poter tal-venditur, li tali proprjeta' terga titregga lura ghand il-venditur. Sabiex tali sentenza taghmel stat di fronte ghal terzi li ma kienux parti f'tali kawza jehtieg li tkun tali li tista' tigi insinwata ai termini tal-artikolu 239 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-kaz odjern ma sar xejn minn dan, u ghalhekk ukoll l-art de quo hi proprjeta' tas-socjeta' konvenuta Terry Limited.

5. "Illi mhux minnu dak dikjarat fit-tmien (8) premessa tar-rikors guramentat li l-ipoteki numri 459/01 u 461 gew registrati b'mod abbuziv u illegali. Ghal kuntrarju dawn l-ipoteki gew registrati skond il-ligi.

6. “Illi bis-sentenza tal-Onorabbli Prim’ Awla tal-14 ta’ Mejju 2004, konfermata bis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tad-9 ta’ Marzu 2007 bl-ebda mod ma gie dikjarat li l-art de quo ma gietx trasferita izda li l-att ta’ trasferiment ma kienx bejgh. Kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza il-kuntratt tat-23 ta’ Ottubru 1981 kien bazat fuq kawza illecita stante li t-trasferiment tal-art de quo mis-socjeta’ attrici lis-socjeta’ konvenuta Terry Limited ma kienx bejgh izda hlas illecitu, immorali u kontra l-ordni pubbliku bil-konsapevolezza taz-zewg partijiet fuq il-kuntratt. Ser jigi ppruvat ukoll illi is-socjeta’ attrici ittrasferiet l-art de quo lis-socjeta’ konvenuta Terry Limited sabiex l-istess socjeta’ attrici jinhargulha il-permessi tal-bini fuq erbgha u sittin (64) plot li qabel kienu art mhux fabbrikabbli.

7. “Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li permezz tal-kawza odjerna is-socjeta’ attrici qed tittenta tiehu lura dak li hija hallset lis-socjeta’ konvenuta Terry Limited b’mod illecitu, immorali u kontra l-ordni pubbliku. Is-socjeta’ attrici hija projbita mil-ligi li tadixxi l-Qrati taghna ghal dan il-ghan u dan a tenur tal-artikolu 991 (2) tal-Kodici Civili li jipprovdi illi “Jekk kawza hija illecita ghaz-zewg partijiet ebda wahda minnhom, jekk ma tkunx minuri, ma tista' titlob lura dak li tkun tat lill-ohra…." Jigi eccepiet ukoll li skond il-gurisprudenza nostrana tali eccezzjoni hija sollevabbli ex officio.

8. “Illi bla pregudizzju ghall-premess l-ewwel talba attrici sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-art de quo “hija proprjeta’ tas-socjeta’ attrici” ma hiex proponibbli u ma tistax tintlaqa’ stante li ma hiex preceduta minn talba ohra ad hoc ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta’ Ottubru 1981.

9. “Illi bla pregudizzju ghal dak eccepit supra, f’kaz li din l-Onorabbli Qorti issib li l-ewwel talba attrici tikkomprendi talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta’ Ottubru 1981, isegwi li t-talba attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

10. “Illi l-bank esponent qed jipprevallixxi ruhu mid-dritt lilu moghti mil-ligi u permezz tal-prezenti qed iressaq l-opportuna kontro talba”.

Rat il-kontro-talba tal-imsemmi bank konvenut li jaqra hekk:

1 “Illi l-bank esponent ma kienx parti fil-kawza “J & C Properties Limited vs Terry Limited” (citaz nru 1041/01 JA) deciza mill-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Mejju 2004 minn liema sentenza il-bank esponent kien interpona l-appell tat-terz izda l-Onorabbli Qorti tal-Appell b’sentenza tad-9 ta’ Marzu 2007 iddikjarat li l-appell hekk interpost kien priv mill-interess guridiku li

tesigi l-ligi tal-procedura stante li f'dik il-kawza la intalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 u lanqas li l-art de quo baqghet propjreta' tas-socjeta' attrici u ghalhekk l-istess Qorti tal-Appell cahdet l-appell tat-terz interpost mill-bank esponent "minghajr il-htiega li tiddelibira oltre fuq l-aggravji l-ohra kif dedotti".

2 "Illi ghalhekk una volta l-bank esponent ma kienx parti fl-imsemmija kawza, is-sentenza hemm moghtija ma taghmilx stat di fronte ghalih u dan a tenur tal-artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jipprovdi illi "Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz ta' l-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza".

"Ghaldaqstant tghid ghalhekk l-istess socjeta' attrici rikonvenzjonata tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti.

1. "Tiddikjara illi s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "J & C Properties Limited vs Terry Limited" (citaz nru 1041/01 JA) tal-14 ta' Mejju 2004 minn liema sentenza il-bank esponent kien interpona l-appell tat-terz izda l-Onorabbli Qorti tal-Appell b'sentenza tad-9 ta' Marzu 2007 iddikjarat li l-appell hekk interpost kien priv mill-interess guridiku li tesigi l-ligi tal-procedura, ma taghmilx stat di fronte ghall- bank konvenut.

2. "Tiddikjara illi l-kuntratt de quo tat-23 ta' Ottubru 1981 kien bazat fuq kawza illecita stante li t-trasferiment tal-art de quo mis-socjeta' attrici lis-socjeta' konvenuta Terry Limited ma kienx bejgh izda hlas illecitu, immorali u kontra l-ordni pubbliku bil-konsapevolezza taz-zewg partijiet fuq il-kuntratt sabiex l-istess socjeta' attrici jinhargulha il-permessi tal-bini fuq erbgha u sittin (64) plot li qabel kienu art mhux fabbrikabbli".

Rat ir-risposta tas-soċjetà attriċi għall-kontro-talba tal-bank konvenut

li in forza tagħha eċċepiet illi:

(1) "Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi galadarba b'sentenza tad-9 ta' Marzu 2007 deciza mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet 'J&C Properties Limited vs Terry Limited' gie deciz illi ma sarx bejgh tal-proprjeta' maghrufa bhala "Gnien il-Lewz" fil-kuntrada tal-Maghtab limiti tal-Gharghur, tal-kejl ta' 1740 qasba kwadra ekwivalenti ghal 7640 metri kwadri inkluz nofs il-wisa' tat-toroq adjacenti u li tmiss minn Nofsinhar ma' Victoria Lines, Lvant u Punent ma' beni tal-atturi rikonvenzjonati u dan skond kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, kull ipoteka

skritta fuq il-proprjeta' tal-atturi hija per konsegwenza nulla u ghandha tigi rexissa.

(2) "Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti ttentaw diga' bl-appell tat-terz intavolat fl-atti tal-kawza 'J&C Properties Limited vs Terry Limited' deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu 2007 biex jitolbu r-riverzjoni ta' tali sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili. Il-Qorti tal-Appell sabet illi l-Bank rikonvenzjonant kien priv mill-interess gjuridiku li tesigi l-ligi tal-procedura u ghalhekk ikkonfermat in toto s-sentenza appellata.

(3) "Illi fl-appell interpost mill-Bank rikonvenzjonant diga' gie lamentat mill-istess Bank illi l-atturi rikonvenzjonati kellhom kawza llecita liema allegazzjoni giet irrifjutata mill-istess Qorti tal-Appell u ghalhekk f'dan l-istadju din il-Qorti ma tistax terga' tinvestiga l-lanjanza gia mqajma mill-konvenut rikonvenzjonant quddiem il-Qorti tal-Appell.

(4) "Illi huwa inkredibbli kif il-konvenut rikonvenzjonant jibqa' jikkontempla din il-linja ta' difiza meta l-atturi rikonvenzjonati kienu derubati u defrodati mill-konvenuti Terry Limited u dan kif gie diga' notorjament deciz mill-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni tat-23 ta' Frar 1990.

(5) "Illi huma l-konvenuti rikonvenzjonanti li effettivament b'mod abbusiv u llegali li dahlu f'kuntratt ma' Terry Limited u STG Limited li ma messhomx ikkuntrattaw maghhom fit-28 ta' Mejju 1993 u fid-9 ta' Awissu 1994 skond zewg atti fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat u Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius meta kienu jafu bil-proceduri intavolati minn Joseph Borg u f'dan il-kaz Helen Camilleri quddiem il-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni liema dokumenti gew rezi pubblici wara t-23 ta' Frar 1990 u ghalhekk mhux probabli li l-Bank rikonvenzjonant ma kienx jaf li huwa kien qed jagixxi ma' persuni li gew misjuba hatja mill-istess Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni. Illi dan kollu gie maghdud 'obiter' mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "Joseph Borg et noe vs Joseph Pace et noe" deciza fis-6 ta' April 2006.

(6) "Illi ghalhekk galadarba l-Bank rikonvenzjonant iddecida fl-gherf tieghu li jittratta u jikkuntratta ma' persuni li kienu misjuba korrotti u fuq proprjeta' li kienet soggetta ghal din il-korruzzjoni, issa ma jistax jigi quddiem il-Qrati u jitlob illi l-ipoteki minnu mehuda bil-kuntratti tat-28 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat u tad-9 ta' Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius huma validi meta l-Bank rikonvenzjonant kien jaf jew messu kien jaf illi kienu s-soggett tal-korruzzjoni lamentata mill-attrici Helen Camilleri u ezercitata kontriha u kontra l-volonta' taghha.

(7) "Illi ghalhekk it-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant illi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Marzu 2007 ma tiffurmax stat in

konfront taghha ghandha tigi respinta ghax galadarba ma sarx bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni, din baqghet fil-poter ta' l-atturi rikonvenzjonat u kull ipoteka maghmula minn Terry Limited u STG Limited hija nulla u ghandha tigi rexissa stante li dik il-proprjeta' ma tiffurmax parti mill-patrimonju tas-socjetajiet Terry Limited u STG Limited u ghalhekk m'ghandhiex tibqa' iskritta b'mod specjali fuq il-proprjeta' tas-socjeta' attrici rikonvenzjonata

(8) "Illi s-sistema tal-ipoteki taghna hija ta' registrazzjoni kontra l-persuna u mhux kontra l-proprjeta' u ghalhekk galadarba l-proprjeta' in kwisjtoni baqghet fil-poter tal-atturi rikonvenzjonati u mhux ta' Terry Limited u/jew STG Limited din per forza ghandha tigi kkancellata ghax ma jaghmilx sens illi galadarba ma sarx bejgh l-iskrizzjoni kontra Terry Limited fuq il-proprjeta' tal-attur tibqa' hekk tidher fir-Registru Pubbliku.

(9) "Illi l-kawza ghat-trasferiment tal-proprjeta' 'Ta' Gnien il-Lewz' fil-kuntrada tal-Maghtab limiti tal-Gharghur hija bbazata fuq kawza llecita u ghalhekk il-Qorti tal-Appell bis-sentenza tad-9ta' Marzu 2007 fl-ismijiet "J&C Properties Ltd. vs Terry Limited" iddikjarat illi dak il-bejgh skond il-kuntratt tat-23ta' Ottubru 1981 ma sarx u dan minhabba vjolenza ezercitata minn Terry Limited u/jew minn persuni li kellhom interess f'din l-istess socjeta' bhala l-ex-Ministru Lorry Sant u/jew Pio Camilleri.

(10) "Illi l-Qorti tal-Appell sabet illi l-attur rikonvenzjonat ma kellu l-ebda htija imma uzat kontra tieghu forza morali u vjolenza ghat-trasferiment ta' din il-proprjeta' u ghalhekk l-illecita' hija da parti tal-konvenuti Terry Limited u ta' hadd iktar u dan kif gie gia deciz mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati fil-kawza "Pulizija vs Onor.Lawrence Sant" deciza fis-16ta' Mejju 1991 u mir-rapport tal-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni tat-23ta' Frar 1990.

(11) "Illi ghalhekk it-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom".

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Mejju, 2012,

li ddeċidiet il-kawza fis-sens illi:

"..tichad it-talbiet attrici, tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut Bank HSBC, filwaqt li tilqa' t-talbiet tal-Bank rikonvenzjonant u tiddikjara li l-kawza CitNru 1041/01JA tal-14 ta' Mejju 2004 ma taghmilx stat di fronte ghall-istess Bank rikonvenzjonant u tiddikjara li l-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 kien bazat fuq kawza illecita *stante* li t-trasferiment tal-art in kwistjoni ma kienx bejgh izda hlas illecitu, immorali u kontra l-ordni pubbliku bil-konsapevolezza taz-zewg partijiet.

"Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici hekk kif mitluba mill-Bank rikonvenzjonant".

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi il-Qorti ghandha quddiem talba dikjaratorja, fis-sens li l-propjeta maghrufa bhala Gnien il-Lewz fil-kuntrada tal-Maghtab hija proprjeta tas-socjeta attrici stante illi ma kienx sar bejgh tal-istess propjeta bil-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, u dan skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad- 9 ta' Marzu 2007 fil-kawza cit nru 1041/01 fl-ismijiet J & C Properties Limited vs. Terry Limited u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-ipoteki numru 459/01 u 461/01 iskritti fir-registru pubbliku mill HSBC skond l-artikolu 2016 tal-kap 16 huma nulli u rexissi stante illi dawn gew iskritti b'mod abbussiv u illegali, peress li l-propjeta' in kwistjoni qatt ma kienet giet mibjugha lill-Terry Limited.

"Illi is-socjetajiet Terry Limited u STG Limited baqghu kontumacji. Kien biss il-Bank intimat li prezenta risposta u kontro-talba ghat-talbiet attrici.

"**Dwar l-ewwel talba attrici**

"Il-Qorti tirrileva li l-mertu tat-talbiet attrici diga' gew ezawriti fis-sentenza hawn fuq imsemmija u dan *stante* li l-provi migbura f'dik l-istess kawza (1041/01JA) jiffurmaw parti mill-atti tal-kawza odjerna.

"Illi is-socjeta' attrici tikkontendi li gialadarba l-Qorti fis-sentenza hawn fuq citata waslet ghall-konkluzjoni li l-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 u li fuqu huwa mibni l-mertu tal-kawza odjerna ma kienx bejgh, dan ifisser li l-proprjeta' qatt ma kienet ta' Terry Limited. Il-Qorti thoss li f'dan l-istadju huwa opportun li tigi kkwotata l-istess sentenza tal-Qorti li tghid hekk: ***"kienet kostretta tittrasferiha ghar-ragunijiet imsemija fic-citazzjoni u tiddikjara illi s-somma ta' Lm30,000 iddikjarata fl-istess art ma kienitx fil-fatt giet percepita u ricevuta mis-socjeta' attrici"***. Il-Qorti tirrileva li kliem il-Qorti fis-sentenza hawn fuq citata huwa wiehed car u ma jhalli ebda ombra ta' dubju dwar x'kien kien qieghed jinghad. Kliem il-Qorti juri li bejn il-partijiet kien hemm xi tip ta' trasferiment (ghaliex fil-fatt, l-istess Qorti tuza l-kliem 'kienet kostretta tittrasferiha') izda tiddikjara bl-aktar mod assolut li dan ma kienx trasferiment ta' bejgh li necessarjament jinvolvi transazzjoni ta' flus ghal dik il-haga li tkun qed tinxtara. Jirrizulta bl-aktar mod car li bejn il-partijiet m'ghaddewx flus (kif ser jigi diskuss aktar 'il quddiem) izda dan bl-ebda mod ma jfisser li ma kienx hemm trasferiment.

"Illi min-naha taghha s-socjeta' attrici tikkontendi li proprju minhabba tali dikjarazzjoni da parti tal-Qorti kif diversament preseduta, allura dan necessarjament ifisser li bejn il-partijiet ma kien hemm ebda trasferiment u li konsegwentement il-proprjeta' mertu tal-kawza hija proprjeta' tas-socjeta' attrici.

"Illi il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan l-argument. Dan qieghed jinghad ghaliex fl-ewwel lok, is-socjeta' attrici ma ggib ebda prova ta' titolu taghha fuq l-art in kwistjoni. Anzi mill-provi migbura quddiem din il-Qorti (anke mill-qari tas-sentenza msemmija aktar 'il fuq), jirrizulta bl-aktar mod car li bejn il-partijiet kien hemm trasferiment, tant li l-proprjeta', sal-gurnata odjerna, ma tghajjatx lis-socjeta' attrici.

"Il-Qorti tirrileva wkoll li hekk kif ser jigi diskuss aktar 'il quddiem, is-socjeta' attrici la fil-kawza odjerna u lanqas fil-kawza 1041/2001 m'ghamlet talba ghar-rexxissjoni tal-istess kuntratt u ghalhekk, dan necessarjament ifisser li l-istess kuntratt ghadu validu u vigenti bejn il-partijiet. Gialadarba tali talba ma saritx (u l-ewwel talba tal-istess socjeta' attrici ma tikkomprendix tali talba kif ser jigi diskuss aktar 'il quddiem taht il-kappa relattiva mad-disa' eccezzjoni tal-Bank rikonvenzjonant) allura din l-istess Qorti ma tistax tipprovdi *extra* jew *ultra petita*. Dan ghaliex kif inhu ben ritenut fil-gurisprudenza taghna, il-Qorti ma tistax tissostitwixxi talba specifika b'oħra. Dan qieghed jinghad *ai termini* ta' dak li qalet din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza moghtija fil-kawża fl-ismijiet **Azzopardi Godwin vs Azzopardi Paul**[1], fejn gie ritenut li "***il-Qorti għandha toqgħod biss fuq il-kawżali u t-talba dedotta u xejn iżjed***". Issir referenza wkoll ghall-kawza fl-ismijiet **Alphonse Sant vs Pauline Micallef et**[2], fejn gie dikjarat li l-"***kawżali kif espressa fic- citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawża u l- Qorti għandha toqgħod u tkun konformi mat-termini tad- domandi kif espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza mogħtija tkun extra petita***".

"Ghalhekk, gialadarba t-talba ghar-rexxissjoni baqghet qatt ma ntalbet u gialadarba *ai termini* tal-gurisprudenza citata aktar 'il fuq, din l-istess Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talbiet hekk kif dedotti, il-Qorti m'ghandha ebda alternattiva hlief li tiddikjara li l-kuntratt in kwistjoni ghadu vigenti bejn il-partijiet. Dan necessarjament ifisser li l-ipoteki in kwistjoni gew iskritti fuq kuntratt li wara kollox ghadu vigenti.

"Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti sejra tichad l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-proprjeta' mertu tal-kawza ghadha proprjeta' tas-socjeta' intimata Terry Limited.

"**Dwar it-tieni u t-tielet talbiet:**

[1] Deciza nhar il-31 ta' Jannar 2003
[2] Deciza nhar it-30 ta' Novembru 2007

"Il-Qorti tirrileva li fl-ewwel lok din it-talba hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba. Gialadarba l-ewwel talba sejra tigi michuda, it-talbiet sussegwenti li huma konsegwenzjali ghandhom jigu michuda wkoll. Izda ghal finijiet ta' kompletezza u ghar-ragunijiet li din il-Qorti hija dovuta li taghti ghad-decizjoni taghha, jigi rilevat li gialadarba l-proprjeta' in kwistjoni ghadha proprjeta' tas-socjeta' Terry Limited (*stante* li qatt ma saret talba formali ghar-rexxissjoni tal-istess) u *di piu'* minkejja li permezz tas-sentenza 1041/01 gie deciz biss li l-kuntratt ta' trasferiment ma kienx wiehed ta' bejgh (izda xorta wahda kien kuntratt ta' trasferiment kif ser jigi diskuss aktar 'il quddiem), allura l-Bank rikonvenzjonant kellu kull dritt li jiskrivi l-ipoteki in kwistjoni.

"Is-socjeta' attrici tikkontendi wkoll li l-ipoteki in kwistjoni u cioe' 459/01 u 46/01, huma abbusivi u illegali billi saru fuq art li diga kienet soggetta ghad-decizjonijiet mill-kummisjoni kontra l-korruzzjoni fil-25 ta' Frar 1990, izda jerga' jigi rilevat li stante li tali kuntratt ghadu vigenti bejn il-partijiet u stante l-fatt li l-Bank huwa biss terz ghal tali proceduri msemmija, kien jinkombi lis-socjeta' attrici li tipprova sal-grad rikjest mill-ligi li l-Bank rikonvenzjonant agixxa b'mod abbusiv u illegali meta iskriva tali ipoteki. Wiehed necessarjament jinnota wkoll li s-socjeta' attrici ma ressqet l-ebda prova dwar tali allegat abbuz u illegalita' u ghalhekk il-Qorti necessarjament qieghda tichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici.

"**Dwar l-ewwel eccezzjoni u it-tieni eccezzjonijiet tal-Bank HSBC u cioe' li ma kienx parti mill-kawza 1041/01JA u ghalhekk is-sentenza ma taghmilx stat ta' fronte ghalih a tenur tal-artikolu 237 tal kap 12 kif ukoll Dwar l-ewwel talba tal-kontro-talba[3] tal-istess bank intimat u cioe' d-dikjarazzjoni li s-sentenza moghtija mill-Prim Awla 1041/01JA ma taghmilx state di fronte ghalih a bazi tal-artikolu 237 tal-kap 12**

"Illi hekk kif jirrizulta mill-qari tas-sentenza hawn fuq imsemmija, jirrizulta bl-aktar mod car u manifest li l-Bank rikonvenzjonant intavola appell tat-terz mis-sentenza tal-Prima Istanza abbazi tal-fatt li skond hu, l-mertu ta' dik il-kawza kien jimmina t-titolu ormai pacifiku tal-istess art in kwistjoni b'possibilita' ta' pregudizzju ghall-interessi tieghu garantiti b'dik l-art. Is-socjeta' intimata Terry Limited ikkontestat tali appell tat-terz abbazi tan-nuqqas ta' interess guridiku. Il-Qorti tal-appell innotat li fuq il-kuntratt in kwistjoni u cioe' dak tat-23 ta' Ottubru 1981, il-Bank rikonvenzjonant ma jissemma u jiffigura imkien u ghaddiet sabiex tichad l-appell interpost mill-Bank bhala appell tat-terz abbazi tan-nuqqas ta' interess guridiku u kkonfermat in toto s-sentenza appellata. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma dan ir-ragunar tal-Qorti tal-Appell u ma thossx li jkun opportun li terga' tikkwota lill-istess Qorti fl-argumentazzjoni taghha u ghalhekk, din il-Qorti qieghda tapplika l-argumentazzjoni tal-Qorti tal-appell fil-kawza 1041/01JA li

[3] Ara a fol 149 tal-process

fuq kollox hija allegata mal-process tal-kawza odjerna[4] u taghmel l-istess argumentazzjoni bhala taghha.

"Il-Qorti tirrileva li gialadarba l-Qorti tal-Appell cahdet l-appell tat-terz tal-Bank rikonvenzjonant abbazi tan-nuqqas ta' interess guridiku hekk kif diga' spjegat aktar 'il fuq, allura dan ikompli jikkonferma l-fatt li l-istess bank ma kienx parti mill-kawza 1041/01JA. Bhala konsegwenza diretta ta' dan, tali sentenza m'ghandha ebda ness u ma taghmilx stat ta' fronte ghall-istess bank. Dan qieghed jinghad abbazi tal-Artikolu 237 tal-Kap. 12 li jghid hekk:

> "***Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza***".

"Tenut kont tal-Artikolu hawn citat u tenut kont tal-fatt li l-Qorti tal-Appell cahdet l-appell tat-terz tal-istess bank abbazi tan-nuqqas ta' interess guridiku, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Bank intimat.

"**Dwar lt-tielet, ir-raba' u s-sitt eccezzjonijiet tal-Bank HSBC u cioe' li mhux minnu li l-art mertu tal-kaz baqghet proprjeta' tal-atturi, li gialadarba billi s-socjeta attrici ma kienitx talbet r-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta'Ottubru 1981 jew li l-art de quo baqghet fil-poter tas-socjeta attrici allura l-art de quo fil-kawza 1041/01JA tappartjeni lis-socjeta konvenuta Terry Limited u li qatt ma gie ddikjarat li l-art de quo ma gietx trasferita izda li l-att ta trasferiment ma kienx bejgh**

"Dwar dawn l-eccezzjonijiet, il-Qorti taghmel referenza ghal dak citat taht l-ewwel talba attrici u tapplikah ghal din l-istess eccezzjoni.

"Ghalhekk, gialadarba s-socjeta' attrici qatt ma tablet ir-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 u l-Qorti tal-appell iddikjarat biss li l-kuntratt imsemmi ma kienx wiehed ta' bejgh (*stante* li kif ser jigi diskuss aktar 'il quddiem lanqas ghaddew flus bejn il-partijiet) izda xorta wahda kien hemm xi forma ta' trasferiment, tant li l-istess kuntratt baqa' u ghadu vigenti bejn il-partijiet, dawn l-eccezzjonijiet sejrin jigu milqugha.

"**Dwar il-hames eccezzjoni tal-Bank HSBC u cioe' li mhux minnu li l-ipoteki kienu registrati b'mod abbusiv u illegali.**

"Il-Qorti tirrileva li min jallega irid necessarjament jipprova. F'dan l-istadju il-Qorti ma thossx li huwa l-kaz li tipprova tamplifika tali principju permezz ta' gurisprudenza fuq l-istess, *stante* li tali principju huwa wiehed baziku u generali. Abbazi ta' tali principju, kif din il-Qorti diga' kellha l-opportunita' li ttenni, kien jinkombi fuq is-socjeta' attrici li

[4] Ara a fol 169 tal-process fejn din il-Qorti laqghet it-talba ghall-allegazzjoni tal-atti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' 9.3.2007 Cit nru 1041/01JA.

tipprova tali agir abbusiv u illegali. Izda l-istess socjeta' attrici ma ggib ebda prova dwar dan u konsegwentement, il-Qorti ghandha necessarjament twarrab din l-allegazzjoni li wara baqghet tali *stante* li l-agir abbusiv u illegali baqa' qatt ma gie pruvat.

"Minghajr pregudizzju ghal dak suespost, il-Qorti tirrileva wkoll li huwa minnu li l-Bank rikonvenzjonant kien konxju tal-fatti u c-cirkustanzi tal-kuntratt in kwistjoni (u dan *stante* li l-istess bank rikonvenzjonant intavola appell tat-terz fil-kawza bejn is-socjeta' attrici u s-socjeta' intimata Terry Limited) izda b'dana kollu, gialadarba l-Qorti tal-appell iddikjarat li l-istess bank ma kellu ebda interess guridiku sabiex jintervjeni f'dik l-istess kawza u gialadarba kif diga' gie deciz aktar 'il fuq, l-istess bank kien estranju ghall-istess kawza, il-bank rikonvenzjonant ma seta' qatt jagixxi b'mod abbusiv u illegali meta iskriva tali ipoteki ghaliex, wara kollox, tali kuntratt ghadu vigenti bejn il-partijiet sal-gurnata odjerna. Huwa principju iehor tal-ligi li kull dokument jew kuntratt huwa presunt li huwa validu sakemm dan ma jigix dikjarat null u invalidu minn xi Qorti kompetenti jew sakemm il-partijiet stess ma jirrixxendux tali kuntratt jew ftehim huma stess. L-ebda wahda minn dawn l-eventwalitajiet ma sehhet u ghalhekk, il-bank rikonvenzjonant ma seta' qatt jiskrivi tali ipoteki b'mod abbusiv u illegali. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti sejra tilqa' din l-eccezzjoni.

"**Dwar is-seba' eccezzjoni tal-Bank HSBC u cioe' li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li permess tal-kawza odjerna is-socjeta attrici qed tittenta tiehu lura dak li hija hallset lis-socjeta konvenuta Terry Limited b'mod illecitu, immorali u kontra l-ordni pubbliku u li s-socjeta attrici hija projbita mil-ligi li tadixxi l-Qrati taghna ghal dan il-ghan u dan a tenur tal-artikolu 991(2) tal-Kodici Civili li jipprovdi illi 'Jekk kawza hija illecita ghaz-zewg partijiet ebda wahda minnhom, jekk ma tkunx minuri, ma tista' titlob lura dak li tkun tat lill-ohra' u**

"**it-tieni talba tal-kontro-talba tal-istess bank rikonvenzjonant**

"Il-Qorti terga' taghmel referenza ghal dak citat taht il-kappa intitolata 'Dwar l-ewwel talba' u tapplika l-istess argument u principji ghal din l-eccezzjoni. Il-fatt illi l-kuntratt imsemmi ma kienx bejgh bejn is-socjeta' attrici u bejn is-socjeta' intimata huwa *ormai* punt maghruf u diskuss b'mod ampju, specjalment fil-kawza 1041/01JA u ghalhekk il-Qorti ma thoss li hemm lok li jerga' jigi diskuss x'kienu c-cirkustanzi li wasslu ghat-trasferiment tal-art in kwistjoni ghaliex dan huwa punt deciz u maghruf. Tali cirkustanzi jirrizultaw mis-sentenza hawn fuq citata kif ukoll mir-rapport ta' investigazzjoni fuq dan il-kaz li kienet ippublikat il-Kummissjoni Permanenti tal-Kummissjoni datat il-25 ta' Frar 1990.

"Il-Bank rikovenzjonant jargumenta illi tali cirkustanzi ghandhom iwasslu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li li tali trasferiment kien frott ta' kawza illecita, immorali u kontra l-ordni pubbliku. F'dan l-istadju, il-Qorti taghmel referenza ghas-segwenti gurisprudenza fejn gie spjegat

x'inhi kawza illecita u li tali, hija kkonsiderata bhala kawza li tmur kontra l-ordni pubbliku. Fil-fatt, fil-kawza fl-ismijiet **Perit Raymond Vassallo Vs Anthony Cushieri Et**[5] il-Qorti ddikjarat illi hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula bil-kawza illecita u l-kawza hija illecita meta hija pprojbita mill-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku, u l-konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku, meta hija kontra l-interess generali, filwaqt li fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Fava Et Vs Joseph Gulia Ne**[6] gie ritenut li skond il-ligi (tal-pajjiz) l-kawza hi illecita meta hi projbita mill-ligi jew kuntrarju ghall-morali jew l-ordni pubbliku. Dan huwa wkoll rifless fl-Artikolu 990 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk:

> "***Il-kawża hija illeċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarja għall-egħmil xieraq jew għall-ordni pubbliku***".

"Il-Qorti m'ghandha ebda ombra ta' dubju dwar l-illecita' u l-kawza illecita tal-istess kuntratt u dan *stante* li c-cirkustanzi innifishom tal-kaz u ta' kif fattwalment gie redatt il-kuntratt mertu tal-kawza jaghtu konferma tat-tixhim, immoralita' u kawza illecita tal-istess kuntratt (*stante* li tali trasferiment sehh biex is-socjeta' attrici jkollha l-permessi relattivi fuq l-istess art in kwistjoni u xejn aktar). Dan qieghed jinghad in vista tad-diversi xhieda prodotti, fosthom dik ta' Henry Azzopardi[7], Tonio Farrugia[8] fejn jghidu li ma ghaddewx flus minghand Joe Pace ghal ghand Helen Camilleri. Tonio Farrugia[9] ikompli jixhed li tant ma ghaddewx flus illi lanqas it-taxxa minghand il-kummissarju tat-taxxi fuq trasferiment, li kienet tammonta ghal Lm8304, ma thallset 'billi ma kienitx dovuta' wara li gie spjegat li ma ghaddiet l-ebda somma lil Helen Camilleri. [ara wkoll l-ittra tal-Avv Tonio Farrugia indirizzata lill-Kummissarju tat-Taaxi interni esebita a fol 179]. In kontro-ezami mbaghad l-istess Avukat Dr. Tonio Farrugia[10] jixhed '***li naf biss li mal-kuntratt gie exchanged bicca karta li inghata l-permess***". Il-Qorti tkompli tikkonvinci ruhha mill-kawza illecita tal-kuntratt imsemmi anke mill-mod ta' kif jigi deskritt tali kuntratt mill-istess Avukat Farrugia fejn jikkwota lil Helen Camilleri meta qaltlu li "***parti mid-deal kien li terz tal-art iddur fuq Terry Limited biex johrog il-permess***". L-istess xhud jispjega wkoll li spjega lill-imsemmija Helen Camilleri li dak li kienet qieghda taghmel flimkien mas-socjeta' intimata Terry Limited kien illegali u li "***jistghu jigu milghuba fis-sena li jsir il-kuntratt u jigi rtirat il-permess***".

"Illi huwa fid-dawl ta' dawn il-provi li l-Qorti izda ma tistax taqbel mas-socjeta konvenuta HSBC u tirrileva illi il-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 kien kuntratt ibbazzat fuq korruzzjoni u tixhim u li kien ibbazat fuq kawza illecita, u dan kif anki jikkonfermaw l-atti tas-sentenza tal-

[5] Deciza nhar l-14 ta' Novembru 1996 mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri)
[6] Deciza nhar il-11 ta' Mejju 1964 mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[7] Ara a fol 175 tal-process kif ukoll in kontro-ezami a fol 189 tal-process
[8] Ara a fol 176 tal-process
[9] Ara a fol 177 tal-process
[10] Ara a fol 198 tal-process

Qorti tal-Magistrati immirat sabiex is-socjeta attrici johrogulha l-permessi fuq il-bini tal-64 plot li kellha fuq art mhux fabbrikabli u kif jidher ukoll mill-istess rapport esebit a fol 111 tal-process li jghid:

> "*"Helen Camilleri kienet accettat li ssir din it-transazzjoni…….biex tigi effetwata t-transazzjoni inholqot kumpanija bl-isem ta' KIM limited….*"

"Gialadarba il-Qorti hija konvinta minn dan, jibqa' biss ghal din il-Qorti sabiex tistabbilixxi jekk iz-zewg partijet kienux konxji minn tali kawza illecita (kif wara kollox qieghed jikkontendi l-Bank rikonvenzjonant u allura abbazi tal-Artikolu 991(2) tal-Kap. 16 jikkontendi li s-socjeta' attrici ma tistax tippretendi li terga' tiehu lura l-art in kwistjoni) jew jekk tali kawza illecita kienitx maghrufa biss minn parti wahda. F'dan l-istadju il-Qorti taghmel referenza ghal Artikolu 991(1) tal-Kap. 16 li jghid li:

> "***Jekk il-kawza li ghaliha tkun giet imwieghda xi haga hija illecita min-naha biss tal-parti li favur taghha ssir l-obbligazzjoni, kull haga li tkun giet moghtija ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt tista' tintalab lura***"

"filwaqt li l-Artikolu 991(2) jghid li:

> "***Jekk il-kawza hija illecita ghaz-zewg partijiet, ebda wahda minnhom, jekk ma tkunx minuri, ma tista' titlob lura dak li tkun tat lill-ohra***…".

"Il-Qorti terga' taghmel referenza ghax-xiehda tal-Avukat Dr. Farrugia msemmija aktar 'il fuq fejn stqarr li kien hu stess li nforma lil Helen Camilleri li dak li kien ser isir kien illegali u taghmel referenza wkoll ghax-xiehda ta' Helen Camilleri stess (in rapprezentanza tas-socjeta' attrici) meta in kontro-ezami[11] tixhed li kellha tghaddi 30 plot inkella "***l-ebda permess fuq l-ebda parir ma kien ser johrog***." "***Jiena trasferejt terz lil Terry Limited u ir-rimanenti ghadha sal llum ta' J &C Properties u ma beghna xejn. Ma beghniex ghax minn J &C l-plots li fadal, ghalkemm hargu 94 plots, id-deal kien li Terry Limited jiehdu 30 plot u transferejna s-60 plots fuq Kim Limited u four plots hadnihom ahna l-membri tal-familja***". Minn kliem l-istess rapprezentanta, huwa car u manifest li l-istess Helen Camilleri kienet konxja mill-fatt li tali trasferiment kien qieghed isir biss sabiex jinhargu l-permessi relattivi fuq din l-art ghaliex fi kliemha stess, inkella, dawn ma kienux jinhargu. Issir referenza wkoll ghax-xiehda tal-istess Helen Camilleri li permezz tal-affidavit taghha tghid li *"**fil-fatt ma kienu ser ihallsu xejn kif kien miftiehem minn qabel li l-art kellha tghaddi bla hlas**."* Ghalhekk, il-Qorti hija konvinta li z-zewg partijiet kienu partecipi ghal tali kawza illecita (u dan anke in vista tal-fatt li bejn il-partijiet m'ghaddewx flus kif diga' gie rilevat aktar 'il fuq) u konsegwentement, il-Qorti qieghda tapplika l-Artikolu 991(2) tal-Kap.

[11] Ara a fol 205 tal-process

16 fil-konfront tal-partijiet u sejra tilqa' din l-eccezzjoni tal-Bank rikonvenzjonant.

"**<u>Dwar it-tmien eccezzjoni tal-Bank HSBC u cioe' li l-ewwel talba attrici mhix proponibbli u ma tistax tintlaqa' stante li ma hiex preceduta minn talba ohra ad hoc ghax-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981</u>**.

"Il-Qorti tirrileva li diga' kellha l-opportunita' li tirrileva li s-socjeta' attrici naqset milli titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt tas-sena 1981. Dwar dan m'hemm ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet u ghalhekk, il-Qorti trid tinvestiga jekk l-ewwel talba attrici tistax tkun proponibbli minghajr tali talba ghar-rexxissjoni.

"Il-Qorti tirrileva li s-socjeta' attrici ma gabet ebda prova (ghaliex wara kollox tali prova ma tezistix) dwar it-titolu taghha allegat fuq l-art in kwistjoni u dan ghaliex kif diga' gie rilevat, l-art mertu tal-kawza ghadha tghajjat lis-socjeta' intimata Terry Limited. Biex din il-Qorti tkun tista' tiddikjara li l-art imsemmija hija fattwalment proprjeta' tal-istess socjeta' attrici, huwa necessarju li l-kuntratt ta' trasferiment jigi rexxiss biex b'hekk il-partijiet jergghu imorru lura ghall-istat li kienu qabel ma ffirmaw tali kuntratt u sar it-trasferiment relattiv. Gialadarba dan baqa' ma sarx u gialadarba l-proprjeta' permezz tal-kuntratt imsemmi ghadha ssejjah lis-socjeta' intimata Terry Limited, il-Qorti ma tista' qatt tiddikjara li l-istess proprjeta' hija issa proprjeta' tas-socjeta' attrici. Ghalhekk, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tilqa' wkoll din l-eccezzjoni.

"**<u>Dwar id-disa' eccezzjoni u cioe' li jekk din il-Qorti ssib li l-ewwel talba attriċi tikkomprendi talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981, tali talba hija preskritta *ai termini* tal-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili.</u>**

"L-artikolu 1222(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:

> "***Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil- preskrizzjoni eghluq sentejn***"

"filwaqt li l-Artikolu 1222(2) jsegwi hekk:

> "***Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza***."

"Ghalhekk, gialadarba tali talba ghar-rexxissjoni hija preskritta bit-terminu ta' sentejn (liema terminu huwa applikabbli wkoll ghal obbligazzjonijiet naxxenti minn kawza falza), allura dan necessarjament ifisser li t-talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tal-1981 (li wara kollox qatt ma saret mis-socjeta' attrici) hija preskritta. Ghalhekk, din l-eccezzjoni sejra tigi milqugha".

Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjetà attriċi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti jogħġobha:

> "..thassar l-preċitata sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Mejju 2012 fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi tilqa' t-talbiet kollha attrici u tichad l-eccezzjobijiet tal-konvenut HSBC Bank Malta Plc kif ukoll tichad it-talbiet tal-kontrotalba tal-konvenut rikonvenzjonat HSBC Bank Malta Plc u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-attur appellat rikonvenzjonat bl-ispejjez taż-żewġ istanzi kontra il-konvenuti appellati".

Rat ir-risposta tal-HSBC Bank Malta plc li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li:

> "..l-appell odjern ghandhu jigi michud u s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata kemm in kwantu cahdet it-talbiet attrici kif ukoll in kwantu laqghet it-talbiet rikonvenzjonali".

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawża, is-soċjetà attrici qed tgħid bażikament illi hi kienet u baqgħet proprjetarja ta' territorju art fil-kontrada "tal-Magħtab", limiti tal-Għargħur, li l-bank konvenut għabba b'diversi ipoteki speċjali bħala garanzija għal self u *overdraft facilities* li ta lis-soċjetà Terry Limited. Dan sar mill-bank peress illi b'kuntratt tat-23 ta' Ottubru, 1981, kien jidher li s-soċjetà attrici ittrasferit din l-art lis-soċjetà Terry

Limited. Is-soċjetà attriċi tgħid li dan is-suppost bejgħ ġie dikjarat null b'sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Marzu, 2007 fil-kawża fl-ismijiet **J&C Properties Ltd v. Terry Ltd** (ċitazzjoni numru 1041/01), u allura l-art baqgħet tagħha u qed titlob it-tħassir tal-ipoteki irreġistrati fuqha mill-bank konvenut. Il-bank konvenut ikkontesta l-argument tas-soċjetà attriċi kif bażat fuq is-sentenza ta' din il-Qorti, u jżid li din is-sentenza ma tagħmilx stat fil-konfront tiegħu, peress li ma kienx parti fiha u li l-kuntratt ta' Ottubru, 1981 huwa bażat fuq kawża illeċità.

L-ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi u laqgħet il-kontro-talba tal-bank konvenut.

Is-soċjetà attriċi appellat mis-sentenza tal-ewwel Qorti u tissottometti li interpretazzjoni tas-sentenza ta' din il-Qorti ta' Marzu, 2007, turi biċ-ċar li l-kuntratt ta' Ottubru, 1981, tħassar u l-art in kwistjoni baqgħet tagħha.

Trattat l-appell, din il-Qorti tgħid mill-ewwel li ma taqbilx mal-argumenti tas-soċjetà attriċi. Is-sentenza ta' din il-Qorti ta' Marzu, 2007, <u>ma ħassritx</u> il-kuntratt ta' Ottubru 1981, u ma ddikjaratx li l-art in kwistjoni kienet baqgħet tas-soċjetà attriċi. F'dik is-sentenza, a bażi ta' dak mitlub, ġie deċiż biss is-segwenti:

> "*tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara illi d-dikjarazzjoni tat-trasferiment ta' parti mill-art fuq imsemmija maghrufa bhala "Gnien il-Lewz" fil-kontrada tal-Maghtab fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-23 ta' Ottubru 1981 ma kienitx tinvolvi l-bejgh tal-art in kwistjoni izda s-socjeta' attrici kienet kostretta tittrasferiha ghar-ragunijiet imsemija fic-citazzjoni u tiddikjara illi s-somma ta' Lm30,000 iddikjarata fl-istess att ma kienitx fil-fatt giet percepita u ricevuta mis-socjeta' attrici*".

Il-fatt li jingħad li l-kuntratt ta' Ottubru, 1981, ma kienx jinvolvi bejgħ tal-art, ma jfissirx li l-kuntratt hu neċessarjament null u bla effett. Din il-Qorti, fil-fatt, fl-istess sentenza tagħha osservat ukoll illi:

> "*is-socjeta` attrici, f'din il-kawza, ma talbitx la r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' Ottubru 1981, u lanqas dikjarazzjoni fis-sens li l-art in kwistjoni kienet u baqghet proprjeta` taghha*".

Kwindi, it-talba attriċi għal dikjarazzjoni li l-art in kwistjoni hija proprjetà tagħha "*a tenur tas-sentenza*" ta' din il-Qorti ma tistax treġġi, għax f'dik is-sentenza, kif ġie osservat, la intalab it-thassir tal-kuntratt u lanqas dikjarazzjoni fis-sens li l-art baqgħet tagħha.

Din il-Qorti jidhrilha li ma għandhiex għalfejn tfakkar li l-qrati ma jiddeċiedux il-kawża *in vacuo*, iżda huma marbuta li jiddeċiedu biss skont it-talbiet li jsiru minn min jiftaħ il-kawża. Il-poteri tal-qrati, l-aktar dawk superjuri, huma limitati bil-kawżali u t-talbiet li jippreparahom l-attur bl-għajnuna tal-konsulent legali tiegħu. Is-sentenzi tal-qrati huma hekk ċirkoskritti, u l-qrati ma jistgħux, anke b'rispett għas-saltna tad-dritt, imorru lill'hinn minn dak mitlub. Darba

li s-sentenza ta' din il-Qorti ta' Marzu 2007, a bażi ta' dak mitlub lilha, ma setgħetx tħassar il-kuntratt ta' Ottubru, 1981, u, fil-fatt, dan ma għamlitux, ma jistax jingħad li, almenu sal-lum, is-soċjetà konvenuta Terry Limited ma hijiex u ma kenitx proprjetarja tal-art li fuqha tat permess lill-bank konvenut jirreġistra l-ipoteki li talab.

L-appell tas-soċjetà attriċi inkwantu marbut maċ-ċaħda tat-talbiet attriċi qiegħed jiġi, għalhekk, miċħud.

Fir-rigward tal-appell relatat mal-kontro-talba tal-bank konvenut, din il-Qorti tirrileva li l-ewwel talba intiża għal dikjarazzjoni li s-sentenza ta' din il-Qorti ta' Marzu, 2007, ma tagħmilx stat di fronte għall-bank konvenut, hija superfluwa għax kompriża fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet li ressaq l-istess bank konvenut għat-talbiet attriċi, eċċezzjonijiet li ġew milqugħa mill-ewwel Qorti. Fir-rigward tat-talba għall-dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' Ottubru, 1981 huwa bażat fuq kawża illeċita, din il-Qorti ma tarax li għandha tippronunza ruħha fuq talba għal sempliċi dikjarazzjoni. Il-bank ma talabx rimedju marbuta ma' tali dikjarazzjoni, u l-Qorti ma hijiex konvinta li t-talba hi intiża għal xi rimedju adegwat; inoltre, ir-rimedju li tipprovdi l-liġi marbut ma' tali dikjarazzjoni, ir-rexxissjoni kontemplata fl-Artikolu 1209 et seq tal-Kodiċi Ċivili, tikkompeti biss lill-kontraenti u mhux lill-terzi – ara **Tabone v. Tabone**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta'

Novembru, 1957, **Zammit Tabona et v. Grech**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Mejju, 1986, u Ricci, "Diritto Civile", Vol. VI, Titolo IV, Capo VIII para. 348, u Giorgi, "Delle Obbligazzioni", Vol. VIII para. 146.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-soċjetà attrici J&C Properties Limited billi tilqgħu biss in parte, u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha fejn ċaħdet it-talbiet attriċi u laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-bank konvenut, iżda tirrevokaha fejn laqgħet il-kontro-talba tal-istess bank konvenut, u minflok tiddeciedi li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikonvenzjonali u tillibera lis-soċjetà attriċi mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront ta' dawn it-talbiet.

L-ispejjeż kollha tal-kawża, inklużi dawk in prim istanza, jitħallsu kwantu ghat-tlett kwart ($^{3}/_{4}$) mis-soċjetà attriċi u kwart ($^{1}/_{4}$) mill-HSBC Bank Malta plc, b'dan li l-ispejjeż tal-kuraturi jitħallsu mis-soċjetà attriċi.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
mb