QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' April 2018

Kawza Numru : 19
Rikors Guramentat Numru : 954/2017/LSO

HSBC Bank Malta p.l.c. [C3177]

vs

S.C. Hire Services Limited [C 14849]

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' PL Catherine Fenech (ID408558 M) ghan-nom ta' HSBC Bank Malta p.l.c.

debitament awtorizzata, datat 18 ta' Ottubru 2017, fejn bir-rispett u bil-gurament taghha ikkonferma s-segwenti fatti li bihom taf personalment jew mill-files tal-Bank esponenti:

1. IIIi permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta nhar is-7 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet *HSBC Bank Malta plc v. S.C. Hire Services Limited* numru *171/2003/GDS* il-bank esponenti gie kanonizzat kreditur tas-socjeta' intimata wara ammissjoni tal-istess socjeta' intimata fis-somma totali ta' mija u tlieta u tletin elf u tliet mija u hdax-il Lira Maltin u sittax-il centezmi (Lm133,311.16c) dak iz-zmien kif ekwivalenti ghal tliet mija ghaxart elef hames mija u wiehed u tletin ewro u sitta u erbghin centezmu (€310,531.46) skont ir-rata ta' kambju applikabbli oltre l-imghaxijiet u spejjez (kopja tal-istess sentenza anness u mmarkata bhala Dok 'HSBC1');

2. IIIi sussegwentement l-ammonti dovuti hekk kif kanonizzati baqghu ma thallsux mis-socjeta' intimata u ghalhekk il-Bank esponenti talab il-bejgh bis-subbasta wara li ppermetta zmien ta' madwar tliet (3) snin sabiex is-socjeta' intimata thallas l-ammonti imsemmija;

3. Illi permezz ta' Subbasta numru 92/2007 datata 14 ta' April 2009 u liberazzjoni insinwata fl-24 ta' Gunju 2009, il-bank esponenti gew illiberati favurih zewg *penthouses* bin-numru 9 fuq Blokka A u numru 9 fuq Blokka B kif ukoll 'Lower basement garage' sottopost 'semi-basement' proprjeta` ta' terzi u Rebecca Court li jinsab fi Triq Jean De La Valette St Paul's Bay li jikkonsisti fi tnejn u ghoxrin

'garage spaces' (22) , accessibbli minn entratura bla numru u bla isem li jaghti ghal fuq l-istess triq, u mix-Xlokk ma' l-istess Triq, mill-Grigal ma' beni ta' Bonnici Brothers Limited u mil-Lbic ma' gid ta' Bestland Limited u ohrajn jew l-aventi kawza minnhom jew irjieh ohra verjuri u sottostanti Rebecca Court, Triq Jean de La Vallette, Qawra Point, San Pawl il-Bahar ghas-somma ta' mija u tmienja u sebghin elf ewro (€178,000) permezz ta' offerta *animo compensandi* (kopja tas-subbasta u nota ta' inskrizzjoni annessi u mmarkati bhala Dok 'HSBC2');

4. Illi dan l-ammont imsemmi ma kienx sufficjenti sabiex intimata ghadha sal-gurnata tal-lum debitrici tal-bank esponenti f' ammont konsiderevoli.

5. Illi l-Bank rikorrenti ppermetta lill-intimata tibqa' fil-*garage* b'titolu prekarju sabiex tiggenera introjtu biex thallas il-bilanci dovuti minnha.

6. Illi mhux talli ma baqetx thallas regolarment imma sahansitra l-intimat fethet proceduri kontra l-Bank attur f'forma ta' mandat ta' inibizzjoni (Man. 1713/15/AF) sabiex il-Bank ma jbieghx proprjeta` ohra (zewg *penthouses*) tal-intimata mixtrija b'proceduri ta' subbasta liema mandat gie michud u fethet proceduri ohra fejn *inter alia* qed jintalab li l-proprjeta` hekk mibjugha ghandha tirritorna lilha. *Rik. Gur. 68/2016 JPG.*

7. Illi sussegwentement iz-zewg *penthouses* imsemmija kienu gew mibjugha mill-Bank lill-terzi persuni skont kuntratti ta' bejgh appositi;

8. Illi sa minn dakinhar tas-subbasta imsemmija pero' il-'Lower Basement Garage' sottopost 'semi-basement' proprjeta` ta' terzi, u Rebecca Court li jinsab fi triq Jean De La Valette, St Paul's Bay li jikkonsisti fi tnejn u ghoxrin 'garage spaces' accessibbli minn entratura minghajr numru u bla isem fi Triq Jean de La Vallette, Qawra Point, San Pawl il-Bahar, kien baqa' okkupat mis-socjeta' intimata b'titolu prekarju;

9. Illi l-bank esponenti ilu ghalhekk proprjetarju assolut tal-imsemmi garaxx ghal dawn l-ahhar tmien snin;

10. Illi peress illi s-socjeta' intimata giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Gunju 2017 mill-bank esponenti sabiex tizgumbra mill-garaxx in kwistjoni pero' dan baqa' inadempjenti (Dokument HSBC 3);

11. Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza.

Ghaldaqstant, il-Bank esponenti umilment jitlob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta' intimata qieghda tokkupa 'Lower Basement Garage' sottopost 'semi basement' propjeta ta' terzi, u 'Rebecca Court' li jinsab fi

Triq Jean De La Valetta St Paul's Bay liema 'lower basement' *garage* jikkonsisti fi tnejn u ghoxrin 'garage spaces' u huwa accessibbli minn entratura bla numru u bla isem li jaghti ghal fuq l-istess triq, u mix-Xlokk mal-istess Triq, mill-Grigal ma’ beni ta' Bonnici Brothers Ltd u mil-Lbic ma’ gid ta' Bestland Limited u ohrajn jew l-aventi kawza minnhom jew irjieh ohra verjuri bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, minghajr ebda titolu validu fil-ligi li jtiha dritt ta' okkupazzjoni;

(ii) Tordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-istess proprjeta' u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilha minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez gudizzjarji nkluzi dawk tal-ittra ufficjali fuq citata u b' riserva ta' kwalsiasi azzjoni spettanti lill-bank esponenti kontra s-socjeta' intimata rizultanti minn tali okkupazzjoni abbuziva kontra s-socjeta' intimata minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-28 ta’ Novembru 2017.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` S.C. Hire Services Limited (C-14849), debitament rapprezentata minn Saviour Casha (K.1.208862M) datata 17 ta’ Novembru 2017 (fol 30) fejn l-istess Saviour Casha (K.I. 208862M) bil-gurament tieghu kkonferma u ddikjara li jaf b'dawn il-fatti huwa personalment:-

1. Illi dina l-azzjoni odjerna hija intempestiva u abbuziva *stante* li dina l-Onorabbli Qorti ma tistax teroga s-sentenza taghha qabel ma jigu konkluzi definittivament il-proceduri quddiem dina l-Onorabbli Qorti (diversament ppresjeduta) tramite r-rikors guramentat nru 68/2016/JPG, kopja legali ta' liema Rikors Guramentat qed tigi annessa u mmarkata bhala dok "A";

2. Illi minghajr pregudizzju u b'suppliment ghal dak suespost, in-narrattiva kontenuta fir-rikors guramentat hija kolpita minn inezattezzi li fl-assjem taghhom, kif guramentati mir-rapprezentanta tal-bank rikorrenti, jaghtu lil din il-Qorti stampa tal-fatti kemmxejn differenti minn kif tassew huma, u dan kif se jigi spjegat ahjar:

2.i Illi ghalkemm huwa minnu li l-proprjetajiet, ossija l-*penthouses* f' Rebecca Block A u Rebecca Block B, kif ukoll il-*lower basement garage* li jinsab fl-istess kumpless gewwa Triq Jean de La Vallette San Pawl il-Bahar, gew liberati a favur tal-bank rikorrenti fl-2009, il-bank rikorrenti u s-socjeta` intimata kellhom ftehim verbali u kien hemm intendiment car mad-dirigenti tal-bank rikorrenti li permezz tieghu, is-socjeta` intimata setghet terga' tixtri lura l-proprjetajiet liberati billi taghmel pagamenti f' rati mensili sakemm l-ammont kollu dovut, flimkien mal-imghaxx dekorribbli, jithallsu mis-socjeta' rikorrenti.

2.ii Illi difatti kien gie stabbilit ammont inizjali sabiex jigi trasferit l-imsemmi *garage* u kif jintlahaq dan l-ammont u jsir it-trasferiment, il-partijiet jergghu jiehdu kont tal-bilanc

rimanenti - flimkien mal-interessi - u jigu stabbiliti ammonti ulterjuri li ghandhom jithallsu sabiex eventwalment jigu liberati l-imsemmija appartamenti. Illi fl-2015, dan l-ammont inizzjali gie mhallas mis-socjeta` intimata lill-bank rikorrenti;

2.iii Illi ghal ragunijiet maghrufa biss lill-bank rikorrenti, id-dirigenti tal-istess bank iddecidew li unilateralment jiksru dan il-ftehim u difatti ffirmaw konvenji, u eventwalment kuntratt ta' bejgh, rigwardanti l-imsemmiia *penthouses*. Meta s-socjeta` intimata rat hekk, hija talbet il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni sabiex twaqqaf lill-Bank milli jbiegh, jnehhi, jittrasferixxi jew xort'ohra tiddisponi mil-l*ower basement garage,* (1713/2015/AF) liema Mandat ma giex ikkonfermat mill-Qorti. Illi dan il-fatt igib fix-xejn l-allegazzjoni guramentata tal-Bank rikorrenti fejn jghid f' paragrafu 6 tar-rikors promotur illi s-socjeta` intimata "*..fethet proceduri kontra l-Bank attur f'forma* ta' *mandat ta' inibizzjoni (Man 1713/15AF) sabiex il-Bank ma jbieghx proprjeta` ohra (zewg penthouses) tal-intimata mixtrija b'proceduri ta' subbasta...*" Minn qari semplici tal-atti pprocesswali ghandu jirrizulta liema verzjoni hija dik korretta.

2.iv Illi s-socjeta` intimata hallset l-ewwel tappa finanzjarja miftiehma bejnha u bejn il-bank rikorrenti u, *in vista* tal-agir abbuziv tal-bank rikorrenti f' li ha l-flus u dar lura minn kellmtu.

2.v Illi s-socjeta` intimata, rinfacjata b'din is-sitwazzjoni, ma kellhiex triq ohra hlief li tiftah proceduri kontra l-Bank

rikorrenti (Rik Gur. 68/2016/JPG) fl-ismijiet inversi fejn is-socjeta` intimata qed titlob lill-Qorti sabiex, *inter alia,* (1) tiddikjara l-ezistenza ta' tali ftehim u (2) tordna l-oghti tal-*lower basement garage* lis-socjeta` intimata.

3. Illi abbazi tas-suespost huwa palezi li dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet attrici qabel ma dina l-istess Qorti (diversament ippresjeduta fir-rikors guramentat Nru 68/2016/JPG) taghti s-sentenza taghha dwar it-talbiet hemm dedotti u dik is-senteza ssir wahda finali u b'hekk hemm il-lok li dawn il-proceduri jigu sospizi sakemm ikun hemm ezitu finali dwar il-vertenza mressqa mis-socjeta intimata;

4. Illi dawn il-fatti huma kollha maghrufa lill-bank rikorrenti u b'hekk huwa palezi li l-azzjoni odjerna hija wahda intempestiva fejn fiha l-Bank rikorrenti qieghed jittanta jiehu "short cut" tas-sistema billi jabbuza mis-sistema procedurali nostrana u jitfa’ pressjoni kbira fuq is-socjeta` intimata u jivvessa lill-istess, filwaqt li jirrokka l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili billi jistedinha tidhol fi proceduri li joholqu stat ta' incertezza u ambigwita';

I

5. Illi fi kwalunkwe kaz, l-azzjoni odjerna kellha, fl-aghar ipotezi, tigi pproposta <u>wara</u> li tinghata sentenza finali fil-proceduri Nru Rik Gur. 68/2016/JPG u mhux f’ dan l-istadju hekk prematur;

6. Illi b'hekk it-talbiet tal-bank rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess;

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 22 ta’ Frar 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Dehru wkoll Saviour Casha ghas-socjeta' intimata u l-PL Catherine Fenech ghall-Bank rikorrent. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` intimata SC Hire Services Limited.

Permezz tal-kawza odjerna, L-Bank attur qed jipprocedi ghall-izgumbrament tas-socjeta` intimata billi qed tokkupa minghajr titolu validu l-“Lower Basement Garage” sottopost semi-basement, u ‘Rebecca Court’ li jinsab fi Triq Jean De La Valetta St. Paul’s Bay liema ‘lower basement’ garage jikkonsisti fi tnejn u ghoxrin ‘garage spaces’ u huwa accessibbli minn entratura bla numru u bla isem li jaghti ghal fuq l-istess triq, u mix-Xlokk mal-istess triq mill-Grigal ma’ beni ta’ Bonnici Brothers Ltd u mil-Libic ma’ gid ta’ Bestland Ltd. u ohrajn jew l-aventi kawza minnhom jew irjieh ohra verjuri bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha.

Is-socjeta` intimata rribattiet *in linea* preliminari, li din l-azzjoni hija intempestiva u abbuziva *stante* li din il-Qorti ma tistax teroga d-decizjoni taghha qabel ma jigi deciz definittivament il-kaz Numru 68/2016 JPG.

Fatti:

Il-fatti relevanti li jirrizultaw mill-atti esebiti huma fil-qosor is-segwenti.

Permezz ta' sentenza numru 171/2003/GDS esebita mar-rikors promotur bhala Dok HSBC1, datata 7 ta' Mejju 2004, il-Bank gie kanonizzat kreditur tas-socjeta` intimata ghas-somma ta' (€310,531.46). Sussegwentement permezz ta' subbasta numru 92/2007 datata 14 ta' April 2009, esebita Dok HSBC2, gew liberati favur il-Bank kreditur zewg *penthouses* fi Triq Jean de La Vallette St. Paul's Bay, u 'lower garage' *semi basement* konsistenti fi tnejn u ghoxrin garage space. Jirrizulta li l-Bank ippermetta b'titolu ta' prekarju lis-socjeta` intimata sabiex tibqa' f'pussess tal-imsemmi garaxx sabiex tkun tista' tiggenera l-introjtu. Izda, peress, li l-Bank ilu proprjetarju assolut tal-imsmemi garaxx ghall-ahhar tmien snin qed jipprocedi bil-kaz odjern.

Proceduri istitwiti:

Jirrizulta li s-socjeta` intimata istitwiet zewg proceduri fuq il-binja li tinsab fi triq Jean De La Valette St. Paul's Bay. Is-socjeta` intimata fethet proceduri permezz ta' mandat ta' inibizzjoni (Man Nru. 1713/15AF), sabiex il-Bank ma jbieghx iz-zewg *penthouses* f'din il-binja b'subbasta, liema Mandat gie michud. Inoltre`, s-socjeta` intimata procediet

b'Rikors Numru 68/2016/JPG, fejn intalab li l-proprjeta`, ossija z-zewg *penthouses* mibjugha mill-Bank b'subbasta, ghandhom jigu ritornati lis-socjeta` intimata in forza ta' ftehim allegat bejn il-kontendenti li permezz tal-istess il-Bank allegatament kien obbliga ruhu li jaghmel dawk il-formalitajiet rikjesti biex l-intimata takkwista l-proprjeta' subbastata.

<u>L-ewwel eccezzjoni:</u>

Illi din l-azzjoni odjerna hija intempestiva u abbuziva stante li din l-Onorabbli Qorti ma tistax teroga s-sentenza taghha qabel ma jigu konkluzi definittivament il-proceduri quddiem dina l-Onorabbli Qorti (diversament ppreseduta) tramite r-rikors guramentat Numru 68/2016/JPG, kopja legali ta' liema Rikors Guramentat qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A.

Fil-kaz in ezami, l-bank rikorrent qed jitlob l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-imsemmi garaxx fil-blokka in kwistjoni, fi Triq Jean de la Vallette San Pawl il-Bahar. Ir-raguni moghtija hija l-bank rikorrent akkwista l-imsemmi garaxx b'subbasta, b'hekk ilu appartanenti lill-Bank sa mil-liberazzjoni ta' tali subbasta fl-24 ta' Gunju 2009, konsegwentement, is-socjeta` intimata kienet qed tokkupa l-imsemmi garaxx bil-kunsens tal-Bank rikorrent taht titolu ta' prekarju.

Fil-kaz, Rik. Nru. 68/2016/JPG, is-socjeta` SC Hire Services Ltd talbet dikjarazzjoni li kien hemm ftehim bejnha u l-Bank fis-sens, li l-Bank jaghmel il-formalitajiet rikjesti sabiex l-proprjetajiet fil-blokka in kwistjoni jergghu jigu

akkwistati minn S.C. Hire Services Ltd. In segwitu, gie mitlub ukoll, fl-istess kaz, sabiex il-Bank HSBC jidhol fil-formalitajiet rikjesti, sabiex isir it-trasferiment tal-imsemmi garaxx u l-imsemmija appartamenti, ossija 'penthouse'.

Dwar il-kaz Numru 171/2003GCD fejn gie kkonfermat, li l-Bank kien kanonizzat fil-kreditu ta' (€310,531.46), mhuwiex ikkontestat li din id-decizjoni hija *res judicata*. Ghaldaqstant, ikkunsidrat li m'hemmx bzonn li jsir ezami ulterjuri. Jirrizulta manifestament car, li l-ammont indikat f'dik is-sentenza tal-Qorti, kif ippreseduta huwa dovut lill-Bank HSBC. Lanqas huwa kkontestat li l-Bank akkwista l-proprjetajiet inkluz il-*Lower Basement Garage* wara li dan gie liberat favur tieghu. Difatti s-socjeta' intimata mhix qed tikkontesta t-titlu tal-Bank.

Fil-premessi tar-rikors guramentat fil-kaz Rik. Nru. 68/2016/JPG, anness bhala Dok A mar-risposta, gie premess, li wara s-subbasta imsemmija Nru. 97/2007, kien intlahaq ftehim verbali mal-Bank HSBC fejn permezz ta' pagamenti mensili, setghet terga' tixtri lura l-imsemmija proprjetajiet liberati.

Mir-risposta tal-Bank f'dawk l-atti numru 68/2016/JPG, esebita bhala Dok B a fol 45 *et sequens* tal-process, gie michud kategorikament li kien hemm ftehim vinkolanti, kemm verbali jew bil-miktub kif premess mill-kontro-parti f'dawk il-proceduri. Minghajr pregudizzju gie sostnut, li anke jekk tali ftehim kien *dato ma non* concesso ezista, mhuwiex enforzabbli ghax ma jikkostitwix konvenju. Inoltre`, gie eccepit ukoll, li dan l-allegat ftehim mhuwiex kompatibbli mal-fatt ammess li s-socjeta` SC Hire Services

Ltd. hija debitrici tal-Bank u l-obbligi tal-hlas ma gewx onorati. Referibbilment ghat-talba ghad-danni f'dak il-kaz, gie eccepit mill-Bank li ma wettaq ebda fatt illecitu u mexa skont il-Ligi.

Jinghad fl-ewwel lok, li dak mitlub fil-kaz in dizamina, huwa biss zgumbrament tas-socjeta` intimata *stante* li ilhom jokkupaw l-imsemmi sottostanti garaxx u premess it-titlu tal-Bank fuq l-istess proprjeta'. Izda din l-okkupazzjoni giet permessa mill-Bank *nonostante* li l-imsemmi garaxx gie akkwistat permezz tal-liberazzjoni tas-subbasta Numru 92/2007 fl-24 ta' Gunju 2009. Ghalhekk, dak li jrid jigi stabbilit fil-kawza l-ohra 68/2016/JPG pendenti , cioe`, jekk jezistix ftehim verbali *o meno* bejn il-partijiet ghal xi trasferiment futur tal-proprjeta' ma jimpingix fuq dak mitlub fil-kaz odjern. Dan ghaliex anke jekk ghall-grazzja tal-argument, is-socjeta` intimata tigi ordnata tizgombra mill-imsemmi garaxx, mhuwiex ser ikun ta' impediment, u certament mhuwiex ser jimpingi fuq il-mertu, jekk jigi stabbilit li kien hemm ftehim bejn il-partijiet sabiex is-socjeta` intimata takkwista l-imsemmi garaxx u l-proprjetajiet ta' fuqu ossija z-zewg *penthouses*. Difatti, kif premess fir-rikors odjern, iz-zewg *penthouses* sovraposti l-imsemmi garaxx diga kienu mibjugha mill-Bank lil terzi skont kuntratti ta' bejgh appoziti. Madankollu, dan ma waqqafx lis-socjeta` intimata milli tipprocedi bil-kaz 68/2016/JPG fejn qed tikkontendi li kien hemm ftehim verbali ezistenti mal-Bank sabiex il-proprjetajiet terga' takkwistahom hi stess permezz ta' pagamenti mensili.

Ghalhekk, bl-istess mod, it-talba fil-kaz taht ezami, ma tistax titqies intempestiva u abbuziva.

Illi fil-kaz odjern, din il-Qorti mhijiex tal-fehma li l-azzjoni odjerna hija intempestiva ghax il-Bank odjern qed jitlob l-izgumbrament tas-socjeta' intimata *stante* okkupazzjoni bla titlu li mhuwiex ta' ostakolu ghat-talbiet fil-kawza l-ohra.

Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda in kwantu infondata fil-fatt u fid-dritt.

III. KONKLUZJONI:

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, **taqta'** u **tiddeciedi** billi tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` intimata SC Hire Services Ltd. u tordna l-prosegwiment tal-kaz.

Spejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
26 ta' April 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
26 ta' April 2018